

**ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL
SECTOR DE MOLINOPAMBA DE LA PARROQUIA RICAURTE.**

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, establece los deberes primordiales del Estado entre los que se indica: artículo 3, número 5, “...*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 Ecuatoriana en su artículo 241 establece que: “*La Planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria para todos los gobiernos autónomos descentralizados*”;

Que, la Constitución de la República, en su artículo 264 numeral 1, establece que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas entre otras, “*Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada, con las distintas instancias territoriales, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*”;

Que, la Constitución de la República, en su artículo 321 establece 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, en su artículo 323 dispone que “*Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.*”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en su Art. 4 literal g) que entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se encuentra “*El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad*”;

Que, en el Artículo 54, literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que se debe: “*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*”;

Que, de conformidad con lo establecido por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Artículo 54, literal e) y 55 literal a) respecto de las funciones y competencias, respectivamente, de los gobiernos autónomos descentralizados, éstos planificarán, elaborarán y ejecutarán conjuntamente con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad civil, el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial;

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 y el contenido de los mismos;

Que, el artículo 13 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece respecto a los planes complementarios a los planes de desarrollo y ordenamiento territorial: *“Los planes complementarios son instrumentos de planificación de los niveles de gobierno regional, provincial, municipal y metropolitano, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. Estos podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.”*;

Que, el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece respecto a los 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: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo”*;

Que, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece respecto a los 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 determinarán: 1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes. 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social. 3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y*

responder a la demanda de vivienda de interés social. 4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial”;

Que, el artículo 33 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece respecto al alcance del plan parcial: *“En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en esta Ley”;*

Que, el artículo 34 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece respecto a la 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 presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo”;*

Que, el artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece respecto a las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo: *“A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: 1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente. 2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. 3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley”;*

Que, en el año 2013 el Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017 planteó nuevos objetivos y estrategias para la planificación nacional en los diferentes niveles de Gobierno debiendo actualizar sus planificaciones para articularse a la propuesta nacional, procesos que concluyeron en el año 2015 y que generan a nivel local ordenanzas que forman parte del entorno legal de la presente Ordenanza;

Que, aunque la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca, Determinantes para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, dispone condiciones generales para la ocupación del suelo, esta normativa actualmente es insuficiente ya que sus condiciones actuales de ocupación denotan características muy diferentes a las establecidas en la ordenanza;

Que, es necesario regular un desarrollo armónico y socialmente justo del sistema de asentamientos humanos del cantón Cuenca, controlando las tendencias de expansión y consolidación del actual proceso de crecimiento cantonal, por las que se requiere de normas cantonales que orienten el coherente desarrollo de las actividades en el territorio;

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales y de su facultad normativa, establecida en el artículo 57 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

La siguiente:

ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR DE MOLINOPAMBA DE LA PARROQUIA RICAURTE:

DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO, PLAN VIAL Y RESERVA DEL SUELO PARA EQUIPAMIENTOS

**TÍTULO I
CAPÍTULO I
OBJETO**

Artículo 1.- La presente ordenanza tiene por objeto sancionar el Plan Parcial de Urbanismo del sector Molinopamba de la parroquia Ricaurte, Determinaciones para el Uso y Ocupación del suelo, Plan Vial y Reserva del Suelo para Equipamientos como norma de aplicación y cumplimiento, en concordancia con el Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca.

**CAPÍTULO II
DEL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR DE MOLINOPAMBA DE LA PARROQUIA RICAURTE**

Artículo 2.- El GAD Municipal del cantón Cuenca formula el “Plan Parcial de Urbanismo del Sector de Molinopamba de la Parroquia Ricaurte”, el mismo que se conforma por el conjunto de normas legales y principios de orden técnico de cumplimiento obligatorio; vinculados a cada uno de los siguientes aspectos y que se determinan de acuerdo a un los planos anexos a esta ordenanza:

- Determinación del Límite Urbano Parroquial; Plano adjunto 1 de 7
- Determinación de Sectores de Planeamiento; Plano adjunto 2 de 7
- Clasificación del Suelo; Plano adjunto 3 de 7
- Asignación de uso de suelo; Plano adjunto 4 de 7
- Características de Ocupación del Suelo; Plano adjunto 5 de 7, Gráfico No. 2,3,4
- Sistema Vial. Plano adjunto 6 de 7, Plano General adjunto 1/1 y Planos adjunto de 1 al 5 (mosaico de planos.)
- Equipamientos de uso Comunitario y Plano adjunto 7 de 7 y Plano General adjunto 1/1.

Artículo 3.- Como parte del desarrollo del presente Plan se ha estructurado un Sistema de Información Territorial (SIT-Molinopamba), que incluye información alfanumérica y geográfica de las principales características territoriales del Sector de Molinopamba de la parroquia Ricaurte.

Dicho Sistema de información se actualizará permanentemente para facilitar el adecuado seguimiento y monitoreo de la aplicación del Plan.

Las actividades de actualización del SIT-Molinopamba serán obligatorias y se realizara bajo la responsabilidad de la Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas; instancia que coordinará con otras Direcciones y Departamentos Municipales para la integración de la información territorial.

CAPITULO III ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 4.- Esta Ordenanza rige para el territorio definido como el Sector de Molinopamba de la Parroquia Ricaurte, cuya delimitación se establece de la siguiente manera:

Por el Norte por la vía que se dirige al sector del Quinche y posteriormente con la vía que conduce a La Merced, por el Sur con la Panamericana Norte, por el Este con la quebrada El Cisne y por el Oeste con la quebrada del Señor de Burgos (El Chorro).

Para estos fines se consideraran como puntos referenciales o hitos a:

HITO 1: Corresponde a las coordenadas WGS-84 (726729.99, 9683168.99). Ubicado en la intersección de la vía al Quinche y el predio de propiedad de la Sra. María Guapacaza. En dicha intersección se encuentra planificada una vía de 10 m de sección, aprobada en el Plan de Ordenamiento Urbano Parroquial de Ricaurte.

Siguiendo en dirección Noreste por la vía el Quinche en un ángulo de 33° se recorre una longitud aproximada de 385 metros hasta encontrar el hito 2.

HITO 2: Corresponde a las coordenadas WGS-84 (727051.35, 9683386.37). Ubicado en la intersección de la vía al Quinche y la Calle Gabriel Savio.

Siguiendo en dirección Sureste por la calle Gabriel Savio en un ángulo de 34° se recorre una longitud aproximada de 386 metros hasta encontrar el hito 3.

HITO 3: Corresponde a las coordenadas WGS-84 (727367.57, 9683406.33). Ubicado en la intersección de la Calle Gabriel Savio y el camino peatonal que conduce a la quebrada El Cisne.

Siguiendo en dirección Sureste por el camino peatonal en un ángulo de 65° se recorre una longitud aproximada de 75 metros hasta encontrar el hito 4.

HITO 4: Corresponde a las coordenadas WGS-84 (727400.55, 9683335.75). Ubicado en la intersección entre el camino peatonal y la quebrada El Cisne.

Siguiendo en dirección Suroeste por la quebrada El Cisne en un ángulo de 57° se recorre una longitud aproximada de 350 metros hasta encontrar el hito 5.

HITO 5: Corresponde a las coordenadas WGS-84 (727416.03, 9683048.94). Ubicado en la intersección de la quebrada El Cisne y la calle Julia Bernal.

Siguiendo en dirección Suroeste por la calle Julia Bernal en un ángulo de 74° se recorre una longitud aproximada de 288 metros hasta encontrar el hito 6.

HITO 6: Corresponde a las coordenadas WGS-84 (728182.77, 9682186.43). Ubicado en la intersección entre la Quebrada el Cisne y la Panamericana Norte.

Siguiendo en dirección Suroeste por la Panamericana Norte con un ángulo de 39° se recorre una longitud aproximada de 480 metros hasta encontrar el hito 7.

HITO 7: Corresponde a las coordenadas WGS-84 (727898.26, 9681799.12). Ubicado en la intersección entre la Panamericana Norte, la calle Molinopamba y la quebrada de Burgos.

Siguiendo en dirección noroeste por la quebrada de Burgos en un ángulo de 42° se recorre una longitud aproximada de 2122 metros hasta encontrar el hito 10.

HITO 8: Corresponde a las coordenadas WGS-84 (726606.00, 9682757.58). Ubicado en la intersección entre quebrada de Burgos y la calle Julia Bernal.

Siguiendo en dirección noroeste por la calle Julia Bernal en un ángulo de 6° se recorre una longitud aproximada de 230 metros hasta encontrar el hito 11.

HITO 9: Corresponde a las coordenadas WGS-84 (726826.35, 9682794.85). Ubicado en la intersección entre la calle Julia Bernal y camino peatonal.

Siguiendo en dirección noroeste por el camino peatonal en un ángulo de 73° se recorre una longitud aproximada de 390 metros hasta encontrar el hito 1 y cerrar el Límite de Actuación del Plan.

CAPITULO IV SECTORES DE PLANEAMIENTO

Artículo 5.- Para la aplicación de esta Ordenanza, el Sector de Molinopamba de la Parroquia Ricaurte se divide en tres Sectores de Planeamiento, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas y son los siguientes:

a) SECTOR DE PLANIFICACIÓN 1

Se conforma en la parte alta del Área de Planeamiento, está delimitado al Norte por la vía que conduce al sector El Quinche y continúa por la vía que se dirige a La Merced, por el Sur con la calle Julia Bernal, al Este por la quebrada El Cisne y al Oeste por el límite del área planificada de la Cabecera Parroquial de Ricaurte.

b) SECTOR DE PLANIFICACIÓN 2

Se define en la parte central del Área de Estudio, está limitado al Norte con la calle Julia Bernal, al Sur con el Sector 3 cuyo delineamiento se realiza con vías y quebradas existentes en esa parte del territorio, al Este con la quebrada El Cisne y al Oeste con la quebrada Señor de Burgos.

c) SECTOR DE PLANIFICACIÓN 3

Está conformado en la parte sur de Molinopamba, conocida como el Barrio de Molinopamba Bajo, limita al Norte con el Sector 2, al Sur por la Panamericana Norte, por el Este con la quebrada El Cisne y por el Oeste con la quebrada Señor de Burgos. Ver Gráfico Anexo No. 2 y Plano Anexo 2 de 7

TÍTULO II CAPITULO I CLASIFICACIÓN DE SUELO

Artículo 6.- El Suelo de Molinopamba de la Parroquia Ricaurte se encuentra clasificado en:

- a)** Suelo Parroquial Urbanizable
- b)** Suelo Parroquial No Urbanizable

En el sector Molinopamba de la Parroquia Ricaurte se identifica áreas óptimas para receptor asentamientos poblacionales y áreas con limitaciones para estos

usos, debido a que corresponden a franjas de protección de quebradas, canales de riego, riesgos geológicos, redes de alta y media tensión; por lo que se estableció la clasificación de Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizable respectivamente, los cuales se encuentran identificados en el plano general.

Artículo 7.- Franjas de protección se establece como:

- a) La franja de protección de las quebradas, Señor de Burgos y del Cisne será de 15 metros medidos a partir de la orilla.
- b) La franja de protección de los canales de riego que atraviesa el territorio será de 3 metros medidos desde el eje de los canales, hacia cada lado.
- c) La franja de protección por el tendido de la red de alta tensión que atraviesa el territorio será de 7,5 metros medidos desde el eje hacia cada lado.
- d) La franja de protección por el tendido de la red de media tensión que atraviesa el territorio será de 5 metros medidos desde el eje hacia cada lado.
- e) Las franjas de suelo con riesgo geológico alto no se permitirán la construcción de edificaciones y serán destinadas para áreas de conservación natural (Uso forestal).

CAPITULO II

USOS DE SUELO DEL SECTOR DE MOLINOPAMBA DE LA PARROQUIA RICAURTE

Artículo 8.- Para los Sectores de Planeamiento, se asignan los usos de suelo constantes en el **Anexo 1**, de la presente ordenanza.

SECTOR DE PLANEAMIENTO SP1-SP2

1. USO PRINCIPAL

1.1 Vivienda.

2. USOS COMPLEMENTARIOS

2.1 Equipamiento Comunitario de Alcance Barrial.

- 2.1.1 Educación General Básica.
- 2.1.2 Asistencia Social
- 2.1.3 Cultural y Religioso.

- 2.1.4 Recreación.
- 2.1.5 Organización Social.
- 2.1.6 Seguridad Pública.
- 2.1.7 Salud.

2.2 Los de comercio **cotidiano** de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor

- 2.2.1 Tiendas de abarrotes.
- 2.2.2 Mini mercados.
- 2.2.3 Carnicerías.
- 2.2.4 Panaderías.
- 2.2.5 Confiterías.
- 2.2.6 Heladerías.
- 2.2.7 Pastelerías.
- 2.2.8 Farmacias.
- 2.2.9 Boticas.
- 2.2.10 Droguerías.
- 2.2.11 Bazares.
- 2.2.12 Papelerías y útiles escolares
- 2.2.13 Centros de impresión y copiado.
- 2.2.14 Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros, debiendo para su emplazamiento cumplir con la normativa vigente para el efecto.

2.3 Los de comercio **ocasional** de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

- 2.3.1 Centros comerciales en general hasta 500 m2.
- 2.3.2 Supermercados hasta 500 m2.
- 2.3.3 Comisariatos.
- 2.3.4 Ópticas.
- 2.3.5 Librerías.
- 2.3.6 Floristerías.
- 2.3.7 Perfumerías y cosméticos.
- 2.3.8 Productos naturales.
- 2.3.9 Cristalerías.
- 2.3.10 Almacenes de artículos de arte.
- 2.3.11 Almacenes de artesanías.
- 2.3.12 Almacenes de ropa confeccionada en general.
- 2.3.13 Almacenes de artículos de cuero.
- 2.3.14 Almacenes de textiles.
- 2.3.15 Almacenes de muebles.
- 2.3.16 Almacenes de electrodomésticos.
- 2.3.17 Almacenes de música y de instrumentos musicales.

- 2.3.18 Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
- 2.3.19 Almacenes de plásticos.

2.4 Los de comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.

- 2.4.1 Almacenes de insumos agropecuarios, agroquímicos y forestales.
- 2.4.2 Almacenes de productos para veterinarios.

2.5 Los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

- 2.5.1 Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- 2.5.2 Almacenes de alfombras y cortinas.
- 2.5.3 Ferreterías
- 2.5.4 Vidrierías

2.6 Los de servicios personales y afines a la vivienda

- 2.6.1 Peluquerías y salones de belleza.
- 2.6.2 Salas de masajes y gimnasios.
- 2.6.3 Baños sauna y turco.
- 2.6.4 Laboratorios y estudios fotográficos.
- 2.6.5 Funerarias.
- 2.6.6 Salas de velaciones.
- 2.6.7 Salas de juegos de videos.
- 2.6.8 Locales para alquiler de videos.
- 2.6.9 Servicios de Internet, Fax y telefonía.
- 2.6.10 Lavanderías y tintorerías.
- 2.6.11 Talleres de electricistas y electricidad
- 2.6.12 Talleres de plomeros.
- 2.6.13 Talleres de relojeros.
- 2.6.14 Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.
- 2.6.15 Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas, motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas de superficies comprendidas entre 40 y 200 m².
- 2.6.16 Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro

toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 400 m². Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales.

Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

2.7 Servicios de alimentación

- 2.7.1 Restaurantes.
- 2.7.2 Picanterías.
- 2.7.3 Pollerías.
- 2.7.4 Pizzerías.
- 2.7.5 Cafés.
- 2.7.6 Comida Típica
- 2.7.7 Comida rápida
- 2.7.8 Viandas.

2.8 Servicios profesionales.

- 2.8.1 Consultorios médicos y odontológicos.
- 2.8.2 Consultorios jurídicos
- 2.8.3 Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 2.8.4 Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 2.8.5 Oficinas de decoradores de interiores.
- 2.8.6 Oficinas de consultores.
- 2.8.7 Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 2.8.8 Oficinas de aduanas privadas.
- 2.8.9 Oficinas de verificadores de importaciones.
- 2.8.10 Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 2.8.11 Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 2.8.12 Laboratorios clínicos.
- 2.8.13 Centros de diagnóstico radiológico.
- 2.8.14 Clínicas y mecánicas dentales.
- 2.8.15 Clínicas veterinarias.
- 2.8.16 Agencias de modelos.

2.8.17 Talleres de artistas.

2.9 Servicios de seguridad.

2.9.1 Oficinas de empresas de seguridad privadas.

2.10 Servicios de turismo y recreación

- 2.10.1 Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.
- 2.10.2 Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.
- 2.10.3 Oficinas y agencias de turismo.
- 2.10.4 Salas de recepción y baile.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimiento identificados en el numeral 2.10; no serán mayores a 1000 m², pero aquellos que ocupen superficies mayores a 100m², dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad a las normas de arquitectura y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros, y que no sean de retorno.

2.11 Los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda.

- 2.11.1 Zapaterías.
- 2.11.2 Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
- 2.11.3 Sombrererías.
- 2.11.4 Talabarterías.
- 2.11.5 Carpinterías y ebanisterías.
- 2.11.6 Joyerías.
- 2.11.7 Hojalaterías.
- 2.11.8 Cerrajerías.
- 2.11.9 Talleres y agencias de publicidad.
- 2.11.10 Talleres de cerámica.
- 2.11.11 Talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares.
- 2.11.12 Tapicerías.
- 2.11.13 Talleres de producción y montaje de cuadros.
- 2.11.14 Imprentas y offsets.
- 2.11.15 Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- 2.11.16 Talleres de fotograbado, cincograbado, estereotipia, electrotipia, grabados en cobre, bronce, madera y similares.
- 2.11.17 Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado. El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar

- materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50dB.
- Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el que se emplace el establecimiento y de los sectores adyacentes.

- 2.12** Forestación ornamental y agricultura a pequeña escala.
 - 2.12.1 Huertos y cultivos familiares.
 - 2.12.2 Forestación con vegetación nativa.
 - 2.12.3 Criaderos de pequeñas especies para consumo familiar (la superficie de construcción no será mayor a 20m2)

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en el literal 2 no serán mayores a 200 m², con excepción de los identificados en los puntos 2.3.1; 2.3.2; 2.6.15; 2.6.16; 2.10.1; 2.10.2; 2.10.3; y 2.10.4; pero aquellos que ocupen superficies mayores a 100m², dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad a las normas de arquitectura y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros, y que no sean de retorno, a excepción de lo dispuesto en para el numeral 2.6.16.

3. USOS RESTRINGIDOS

Estos serán permitidos bajo determinadas condiciones, dispuestas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, a través de la Dirección General de Planificación Territorial.

4. USOS PROHIBIDOS

Son todos aquellos que no han sido descritos.

SECTOR DE PLANEAMIENTO SP3

1. USOS PRINCIPALES

- 1.1 Vivienda.

2. USOS COMPLEMENTARIOS

2.1 Gestión y Administración

- 2.1.1 Gestión y Administración privada
- 2.1.2 Gestión y Administración religiosa
- 2.1.3 Gestión y Administración Gremiales

2.2 Equipamiento Comunitario de Alcance Barrial.

- 2.2.1 Educación General Básica.
- 2.2.2 Asistencia Social
- 2.2.3 Cultural y Religioso.
- 2.2.4 Recreación.
- 2.2.5 Organización Social.
- 2.2.6 Seguridad Pública.
- 2.2.7 Salud.

2.3 Los de comercio **cotidiano** de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor

- 2.3.1 Tiendas de abarrotes.
- 2.3.2 Mini mercados.
- 2.3.3 Carnicerías.
- 2.3.4 Panaderías.
- 2.3.5 Confiterías.
- 2.3.6 Heladerías.
- 2.3.7 Pastelerías.
- 2.3.8 Farmacias.
- 2.3.9 Boticas.
- 2.3.10 Droguerías.
- 2.3.11 Bazares.
- 2.3.12 Papelerías y útiles escolares
- 2.3.13 Centros de impresión y copiado.
- 2.3.14 Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros, debiendo para su emplazamiento cumplir con la normativa vigente para el efecto.

2.4 Los de comercio **ocasional** de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

- 2.4.1 Centros comerciales en general hasta 500 m2.
- 2.4.2 Supermercados hasta 500 m2.
- 2.4.3 Comisariatos.
- 2.4.4 Ópticas.
- 2.4.5 Librerías.
- 2.4.6 Floristerías.
- 2.4.7 Perfumerías y cosméticos.
- 2.4.8 Productos naturales.
- 2.4.9 Cristalerías.
- 2.4.10 Almacenes de artículos de arte.
- 2.4.11 Almacenes de artesanías.

- 2.4.12 Almacenes de ropa confeccionada en general.
- 2.4.13 Almacenes de artículos de cuero.
- 2.4.14 Almacenes de textiles.
- 2.4.15 Almacenes de muebles.
- 2.4.16 Almacenes de electrodomésticos.
- 2.4.17 Almacenes de música y de instrumentos musicales.
- 2.4.18 Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
- 2.4.19 Almacenes de plásticos.

2.5 Los de comercio de **insumos** para la producción agropecuaria y forestal al por menor.

- 2.5.1 Almacenes de insumos agropecuarios, agroquímicos y forestales.
- 2.5.2 Almacenes de productos para veterinarios.

2.6 Los de comercio de **materiales de construcción y elementos accesorios.**

- 2.6.1 Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- 2.6.2 Almacenes de alfombras y cortinas.
- 2.6.3 Ferreterías
- 2.6.4 Vidrierías

2.7 Los de servicios personales y afines a la vivienda

- 2.7.1 Peluquerías y salones de belleza.
- 2.7.2 Salas de masajes y gimnasios.
- 2.7.3 Baños sauna y turco.
- 2.7.4 Laboratorios y estudios fotográficos.
- 2.7.5 Funerarias.
- 2.7.6 Salas de velaciones.
- 2.7.7 Salas de juegos de videos.
- 2.7.8 Locales para alquiler de videos.
- 2.7.9 Servicios de Internet, Fax y telefonía.
- 2.7.10 Lavanderías y tintorerías.
- 2.7.11 Talleres de electricistas y electricidad
- 2.7.12 Talleres de plomeros.
- 2.7.13 Talleres de relojeros.
- 2.7.14 Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.
- 2.7.15 Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas, motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas de superficies comprendidas entre

40 y 200 m².

- 2.7.16 Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 400 m². Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales.

Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

2.8 Servicios de alimentación

- 2.8.1 Restaurantes.
- 2.8.2 Picanterías.
- 2.8.3 Pollerías.
- 2.8.4 Pizzerías.
- 2.8.5 Cafés.
- 2.8.6 Comida Típica
- 2.8.7 Comida rápida
- 2.8.8 Viandas.

2.9 Servicios profesionales.

- 2.9.1 Consultorios médicos y odontológicos.
- 2.9.2 Consultorios jurídicos
- 2.9.3 Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 2.9.4 Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 2.9.5 Oficinas de decoradores de interiores.
- 2.9.6 Oficinas de consultores.
- 2.9.7 Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 2.9.8 Oficinas de aduanas privadas.
- 2.9.9 Oficinas de verificadores de importaciones.
- 2.9.10 Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 2.9.11 Oficinas de selección de personal, asesoría laboral,

societaria y capacitación.

- 2.9.12 Laboratorios clínicos.
- 2.9.13 Centros de diagnóstico radiológico.
- 2.9.14 Clínicas y mecánicas dentales.
- 2.9.15 Clínicas veterinarias.
- 2.9.16 Agencias de modelos.
- 2.9.17 Talleres de artistas.

2.10 Servicios de seguridad.

- 2.10.1 Oficinas de empresas de seguridad privadas.

2.11 Servicios de turismo y recreación

- 2.11.1 Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.
- 2.11.2 Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.
- 2.11.3 Oficinas y agencias de turismo.
- 2.11.4 Salas de recepción y baile.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimiento identificados en el numeral 2.11; no serán mayores a 1000 m², pero aquellos que ocupen superficies mayores a 100m², dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad a las normas de arquitectura y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros, y que no sean de retorno.

2.12 Los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda.

- 2.12.1 Zapaterías.
- 2.12.2 Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
- 2.12.3 Sombrererías.
- 2.12.4 Talabarterías.
- 2.12.5 Carpinterías y ebanisterías.
- 2.12.6 Joyerías.
- 2.12.7 Hojalaterías.
- 2.12.8 Cerrajerías.
- 2.12.9 Talleres y agencias de publicidad.
- 2.12.10 Talleres de cerámica.
- 2.12.11 Talleres de producción de artículos de paja, sogá y similares.
- 2.12.12 Tapicerías.
- 2.12.13 Talleres de producción y montaje de cuadros.
- 2.12.14 Imprentas y offsets.
- 2.12.15 Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- 2.12.16 Talleres de fotograbado, cincograbado, estereotipia,

electrotipia, grabados en cobre, bronce, madera y similares.

2.12.17 Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado. El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50dB.
- Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el que se emplace el establecimiento y de los sectores adyacentes.

2.13 Forestación ornamental y agricultura a pequeña escala.

2.13.1 Huertos y cultivos familiares.

2.13.2 Forestación con vegetación nativa.

2.13.3 Criaderos de pequeñas especies para consumo familiar (la superficie de construcción no será mayor a 20m²)

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en el literal 2 no serán mayores a 200 m², con excepción de los identificados en los puntos 2.4.1; 2.4.2; 2.7.15; 2.7.16; 2.11.1; 2.11.2; 2.11.3; y 2.11.4; pero aquellos que ocupen superficies mayores a 100m², dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad a las normas de arquitectura y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros, y que no sean de retorno, a excepción de lo dispuesto en para el numeral 2.7.16.

3. USOS RESTRINGIDOS

Estos serán permitidos bajo determinadas condiciones, dispuestas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, a través de la Dirección General de Planificación Territorial.

4. USOS PROHIBIDOS

Son todos aquellos que no han sido descritos.

Artículo 9- Usos en las Márgenes de Protección de Quebradas.

Se establecen como suelos no urbanizables las márgenes de protección de las Quebradas del Señor de Burgos y Del Cisne cuya sección se determina en 15 metros medidos desde el borde superior, conforme se encuentra establecido en el plano general.

El uso de suelo para esta área será agrícola, forestal con vegetación nativa.

Artículo 10.- Todos los usos no expresamente permitidos en cada uno de los Sectores de Planeamiento se entenderán que están prohibidos. En el caso de usos de suelo no previstos y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes Sectores de Planeamiento del Sector de Molinopamba de la Parroquia Ricaurte, su aceptación queda condicionada a que cada Uso de Suelo cumpla simultáneamente las siguientes condiciones relativas a su naturaleza:

- a) Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o compatibles, previstos para el Sector de Planeamiento en el cual existe interés por emplazarlo.
- b) Demandar para su emplazamiento en dicho Sector de Planeamiento o Eje Urbano, 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 establecimientos correspondientes a 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 Sector de Planeamiento, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

Artículo 11.- Los propietarios de los establecimientos considerados como usos de suelo incompatibles, podrán, luego de la notificación, acogerse voluntariamente a la Auditoría Ambiental, la cual tendrá como objetivos:

- a) Determinar el grado de cumplimiento de la normativa vigente en materia ambiental, tanto a nivel local, incluyendo las constantes en la presente Ordenanza, como a nivel nacional, como también las leyes sanitarias y ambientales.
- b) Evaluar los sistemas de gestión ambiental empleados y
- c) Determinar la coherencia de la gestión ambiental de la empresa con la normativa vigente en la materia.

Como parte sustancial de la Auditoría Ambiental, se diseñará e implementará un Programa de Medidas Correctoras.

Este proceso de integración ambiental será supervisado y evaluado por la Comisión de Gestión Ambiental, en forma coordinada con la Dirección de Control Municipal, estableciendo en cada caso claramente los plazos para la ejecución de la Auditoría Ambiental y la implementación de su Programa de Medidas Correctoras, así como la periodicidad de la auditoría en el futuro.

Si la implementación del Programa de Medidas Correctoras no logra el cumplimiento de las normativas vigentes o por motivos de fuerza mayor de

cualquier naturaleza, no puede llevarse a cabo tal implementación en su totalidad, se producirá la relocalización del uso de suelo o establecimiento, siguiendo para el efecto las disposiciones del artículo anterior.

En consecuencia la Municipalidad a través de la Dirección de Planificación ratificará la permanencia de los usos de suelo, que luego de la implementación del respectivo Programa de Medidas Correctoras, hayan logrado integrarse ambientalmente cumpliendo la normativa vigente.

No podrán acogerse a la Auditoría Ambiental los establecimientos que de conformidad con el Artículo 14 de la presente Ordenanza, obligatoriamente deben emplazarse fuera del Sector de Molinopamba.

La ejecución de la Auditoría Ambiental y la formulación e implantación del Programa de Medidas Correctoras, será de responsabilidad técnica y económica de los interesados, para lo cual podrán recibir el apoyo de la Comisión de Gestión Ambiental, de las dependencias técnicas de la Municipalidad, tales como: Dirección de Planificación y Dirección de Control Municipal, sin perjuicio de que los interesados puedan contratar los servicios de firmas auditoras ambientales debidamente calificadas.

Artículo 12.- Todos los usos de suelo, independientemente de su localización, podrán ser motivo y en cualquier tiempo, de la ejecución de auditorías ambientales externas, parciales o completas, por parte de la Comisión de Gestión Ambiental. Si como resultado de dichas auditorías se determina la necesidad de implementar un Programa de Medidas Correctoras, el propietario de tal establecimiento se obligará a ello, dentro de los plazos que para el efecto se concedan. El incumplimiento en la ejecución del Programa de Medidas Correctoras en los plazos establecidos, será motivo para que se proceda a la clausura del establecimiento.

Artículo 13.- En el Sector de Molinopamba de la parroquia Ricaurte, se permitirán microproyectos de crianza de animales menores para consumo familiar.

Artículo 14.- Obligatoriamente se ubicarán fuera del límite del Sector de Molinopamba de conformidad al Plan de Desarrollo y Ordenamiento del cantón Cuenca, los siguientes usos:

- a) Criaderos para:
- Para crianza de animales menores:
 - A menor escala hasta 50 animales por cada terreno 750 m2.
 - Ganado porcino y ovino:
 - A menor escala hasta 5 animales por cada terreno de 750 m2. mínimo.
 - Ganado vacuno

- A menor escala hasta 1 animal por cada terreno de 750 m2. mínimo.
- b)** Depósitos de distribución de cilindros gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a 200 cilindros.
- c)** Bodegas o depósitos de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que no deberán emplazarse a distancias menores a dos mil metros del límite del Sector de Molinopamba de la Parroquia Ricaurte, tales como: almacenamiento de combustibles (cualquiera sea su tipo, con excepción de los depósitos de gas licuado de petróleo a permitirse al interior del Área Urbano Parroquial) y las productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales: oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.: y.
- d)** Industrias catalogadas como peligrosas, tales como: las que producen, almacenan o utilizan explosivos, las fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales (cualquiera sea su uso o estado físico) y las fábricas, establecimientos de investigación, unidades militares, etc., que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas.

La localización de estos usos de suelo en el territorio rural cantonal se someterá al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental descrito en el Art. 23 de la "Reforma, Actualización, complementación, y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento del Cantón Cuenca Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano".

Artículo 15.- Se declara como no urbanizables los territorios que constituyen áreas no urbanizables por riesgo y márgenes de protección de las quebradas del Señor de Burgos y del Cisne, se asignan los usos que se detallan a continuación y en consecuencia en ellos no se admitirán los usos previstos para los Sectores de Planeamiento, en estas zonas se encuentran:

-Forestal con vegetación nativa

En los territorios que constituyen márgenes de protección por las redes de alta y media tensión no se admitirán los usos previstos para los Sectores de Planeamiento en los cuales se encuentran; la prohibición se levantará únicamente en el caso de la reubicación del tendido de las redes.

Artículo 16.- Determinaciones sobre los canales de riego de acuerdo a los siguientes casos:

a) Canales de riego que atraviesan o colindan predios.
Los propietarios de los predios que tengan canales de riego dentro o colindante a su propiedad deberán respetar una franja mínima para el acceso, uso y mantenimiento del mismo, esta franja será de 3 metros de sección a cada lado del canal.

b) Canales ubicados junto a las vías.
Referente a este tipo de canales se plantea incorporarlos como parte de la sección de la vía, en donde previo a un estudio hidráulico aprobado por la

autoridad competente y revisado por la Dirección de Control Municipal podrán ser cubiertos o embaulados.

TÍTULO III

CAPITULO I

CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO DEL SECTOR DE MOLINOPAMBA DE LA PARROQUIA RICAURTE

Artículo 17.- Las características de ocupación del suelo que regirán para cada uno de los tres Sectores de Planeamiento constantes en el “Plan Parcial de Urbanismo del sector de Molinopamba de la Parroquia Ricaurte”, son los descritos en el Plano adjunto 5 de 7, Gráfico No. 2, 3, 4.

Artículo 18.- Los lotes resultantes del fraccionamiento o subdivisión del suelo guardaran condiciones geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, deberán mantener una relación frente/fondo comprendida entre 0,25 y 1.

Artículo 19.- Para la definición del tipo de implantación de la edificación se considerarán también las siguientes normas:

- a) El frente mínimo de lote para la edificación aislada con retiro frontal será de 12 metros.
- b) En frentes de lotes de 7 metros será obligatoria la edificación continua con retiro frontal.

Artículo 20.- En todos los Sectores de Planeamiento a los que hace referencia esta Ordenanza y en relación a los tipos de implantación de la edificación aislada con retiro frontal, los retiros laterales se producirán a partir del primer piso.

Igualmente, en todos los Sectores de Planeamiento y con respecto al retiro posterior, éste será obligatorio y se observará establecido en esta Ordenanza.

Artículo 21.- Se permitirá la construcción de la buhardilla, siempre y cuando no supere la altura permitida para el sector.

Artículo 22.- Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y que tengan superficies y frentes menores a los mínimos establecidos incluso para la menor altura de la edificación del respectivo Sector de Planeamiento, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima deberá ser 100 m² y el frente del lote, deben ser por lo menos iguales a las 2/3 de las dimensiones previstas para el lote mínimo.
- b) El interesado efectuará un Estudio Urbanístico 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 al

predio en cuanto se refiere a iluminación, ventilación y soleamiento. Corresponderá a la Dirección de Control Municipal analizar el Estudio Urbanístico de Detalle propuesto y de juzgarlo pertinente, aprobarlo. De ser el caso la Dirección de Control podrá solicitar que el interesado llegue a acuerdos y convenios debidamente formales, con los propietarios de los lotes colindantes.

- c) La altura de la edificación en ningún caso será mayor a dos pisos o a la altura de las edificaciones existentes en los lotes adyacentes; y,
- d) Los retiros frontales y posteriores mínimos establecidos serán obligatorios.

Si el lote tampoco cumple las condiciones antes descritas, de ser posible se incorporará a los predios colindantes o adquirirá por lo menos la superficie mínima.

Artículo 23.- Si por las características de ocupación del suelo, de usos como los que se detallan a continuación, los lotes no cuentan con edificaciones en línea de fábrica, los propietarios de los predios deberán construir muros de cerramiento y puertas sin ningún tipo de aberturas o vanos y de por lo menos dos metros de alto.

- a) Talleres automotrices.
- b) Garajes y estacionamientos.
- c) Depósitos de cemento.
- d) Latonerías, enderezada y pintada de vehículos.
- e) Matricerías.
- f) Talleres mecánicos y electromecánicos.
- g) Talleres de soldaduras.
- h) Laminadoras.
- i) Depósitos de madera.
- j) Depósitos de tubos de cemento y bloques.
- k) Depósitos de ladrillos y tejas.
- l) Depósitos de arena, ripio y grava.
- m) Almacenes de compra y venta de vehículos.
- n) Almacenes de maquinaria agrícola; y,
- o) Almacenes de maquinaria para la construcción

Artículo 24.- Las características de ocupación del suelo previstas para los diferentes Sectores de Planeamiento podrán variar cuando la actuación urbanística propuesta abarque a un sitio conformado al menos por toda una manzana o polígono no menores a 3000 m²., entendiendo el polígono como la superficie de suelo delimitada por vías existentes o planificadas, senderos o elementos naturales como ríos o quebradas, etc.

En estos casos y especialmente en programas de vivienda de interés social, se podrá conformar un conjunto urbano-arquitectónico de carácter armónico, entendiendo como tal a la agrupación de edificaciones que responda a una concepción de diseño única y global, pero se observarán las siguientes disposiciones:

- a) En ningún caso se alterará el uso del suelo previsto para el respectivo Sector de Planeamiento.
- b) De destinarse el predio total o parcialmente al uso vivienda, se respetará la densidad neta establecida para el Sector de Planeamiento, en función de los distintos rangos de altura de la edificación. Pero si el proyecto prevé edificaciones de diferentes alturas, se considerará la densidad neta de vivienda correspondiente a las edificaciones de mayor altura previstas en el mismo.
- c) Se respetará la altura máxima de la edificación establecida para el Sector de Planeamiento.
- d) Cuando se autoricen variaciones en los tipos de implantación previstos para el Sector de Planeamiento, se respetarán obligatoriamente los retiros frontales y posteriores vigentes para el perímetro del sitio motivo de la actuación urbanística.
- e) Cuando el proyecto considere el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre éstos no será menor a 0,5 veces la altura del bloque de mayor número de pisos.
- f) Se respetarán todas las determinantes adicionales previstas en el Art. 17 de esta Ordenanza, para el Sector de Planeamiento, así como las Normas de Arquitectura vigentes.
- g) Estas mismas determinaciones se aplicarán, en lo pertinente, al tratarse de conjuntos armónicos que se emplacen en el interior de una manzana o polígono.

Artículo 25.- Todas las determinaciones de la presente Ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie, excepto los retiros frontales, laterales, posterior y altura de la edificación, tendrán una tolerancia máxima de hasta el 10 %.

Artículo 26.- Para la aplicación de la presente Ordenanza se considera la altura del piso equivalente a 3 m., medidos de piso a piso.

Artículo 27.- En las edificaciones con retiro frontal, se permitirá pavimento rígido únicamente en áreas destinadas a accesos vehicular y peatonal, que no supere el 50% de la superficie total.

TÍTULO IV **CAPÍTULO I** **ÁREA DE RESERVA PARA EQUIPAMIENTO**

Artículo 28.- Para efectos de la presente ordenanza se determina las siguientes áreas de reserva para equipamientos. Ver plano general 1 de 1, y Anexo 1

Cuadro N° 1

NOMBRE DEL EQUIPAMIENTO	ÁREA DE RESERVA (m ²)	MANZANA DE PLANEAMIENTO	SECTOR DE PLANEAMIENTO
PLAZA CENTRAL	2470	017	SP3
BATERÍAS SANITARIAS	89,88	017	SP3
CASA COMUNAL	1276	016	SP3
PARQUE INFANTIL 1	3366	015	SP1
PARQUE INFANTIL 2	9289,88	026	SP2
PARQUE INFANTIL 3	2094	017	SP3
MIRADOR	763	010	SP3

CAPITULO II INFRAESTRUCTURA VIAL

Artículo 29.- Las vialidad del sector propiciara la transferencia de actividades de diferente índole que se desarrollan en y entre los distintos sectores y los diversos usos de suelo, de manera racional y funcional, tanto para peatones como vehículos, brindando las facilidades suficientes para desplazarse en condiciones de comodidad, seguridad y eficiencia conforme el sistema vial del Plan. Se prevé las reservas de suelo para las vías que atraviesan el sector de Molinopamba de la Parroquia Ricaurte, y, que se encuentran definidas en el Plano General Anexo 1/1 y Gráfico No. 6

- **SISTEMA PRINCIPAL.**

RED BÁSICA.

Viario Principal (Vías 50 Km/h)

Viario Secundario. (Vías de 30 – 40 Km/h)

RED DE BARRIO.

Ejes de Barrio y calles peatonales. (Vías de 20 y 10 Km/h)

TÍTULO V CAPITULO I DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA

Artículo 30.- Con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort en las edificaciones y predios del Sector de

Molinopamba de la Parroquia Ricaurte, todos los proyectos de arquitectura públicos y privados, se sujetaran a las Normas de Arquitectura contenidas en las Ordenanzas Municipales vigentes en el Cantón Cuenca.

CAPITULO II SANCIONES

Artículo 31.- Los propietarios, constructores, proyectistas y en general cualquier persona natural o jurídica, responsable de la realización de actos que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza, serán sancionados de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo y las Ordenanzas Municipales vigentes

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- En todos los proyectos en los cuales se deban realizar movimientos de tierras o conformación de taludes, obligatoriamente, se presentará un estudio técnico a la Dirección de Control Municipal mismo que será aprobado por la Dirección de Gestión de Riesgos de tal manera que se garantice la no afectación a los predios colindantes.

Segunda.- Para el emplazamiento de equipamientos cuya cobertura sea parroquial, cantonal, regional o de mayor jerarquía, se deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a)** Que el suelo se halle comprendido en áreas urbanizables con aptitud para receptor asentamientos humanos.
- b)** Que los usos de suelo a los cuales se destinen los equipamientos, correspondan a los usos establecidos por la presente Ordenanza.
- c)** Que sean emplazados en el sector, siempre que se logre una adecuada integración espacial con los asentamientos, en términos de la vialidad, equipamiento y características de ocupación.
- d)** Que el terreno destinado a equipamiento se halle comprendido en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y de existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará la Empresa ETAPA EP. , de manera fundamentada en relación a los sistemas a aprovecharse, incluyendo los sistemas alternativos. Este informe será vinculante para efectos de futuras actuaciones en el territorio.
- e)** Que se garantice por parte de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur (EERCS) una adecuada dotación del servicio de energía eléctrica.
- f)** Dar cumplimiento a las características de ocupación de suelo establecido en la presente Ordenanza para el respectivo sector de planeamiento, para lo cual se deberá presentar una evaluación y justificación de las necesidades cuantitativas del proyecto en términos de superficie requerida, número de parqueaderos y requerimiento de localización del suelo para la implantación del equipamiento.
- g)** Que el proyecto de equipamiento cumpla las directrices de planificación física adicionales que para cada caso emitirá la Dirección de Planificación, la misma

que deberá certificar su cumplimiento previo la aprobación del proyecto.

Tercera.- El Certificado de Afectación y Licencia Urbanística que determina los usos de suelo y las características de ocupación a admitirse en todos y cada uno de los predios, así como el señalamiento de la línea de fábrica, será otorgado por la Dirección de Control Municipal a través de la correspondiente delegación entregada al GAD Parroquial mientras se encuentre vigente la delegación de competencias, a excepción de los predios que están catalogados como patrimoniales en la cual el Certificado de Afectación y Licencia Urbanística lo emitirá Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales

Cuarta. - Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de esta Ordenanza o en su defecto estas sean insuficientes para tal finalidad, dicha actuación podrá a petición de parte interesada ser conocida por el I. Concejo Cantonal, y resuelta con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros, previo informes de la Comisión de Urbanismo y de la Dirección de Planificación.

Quinta.- Para la localización y funcionamiento de proyectos de edificaciones mayores a 1000 m² de construcción y urbanizaciones cuya actuación supere los 1500 m², y para el caso de talleres artesanales, se someterán a lo que establece la Ordenanza para la Aplicación del Subsistema de Evaluación de Impacto Ambiental, dentro de la jurisdicción del cantón Cuenca y las que se crearen para el efecto.

Sexta.- Para los restaurantes, supermercados, talleres que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento. Por cada 10 m² de construcción destinada al área de expendio, existirá una plaza de parqueo.

Séptima. - El número de puestos de estacionamiento, está de acuerdo a las siguientes relaciones:

a.- Para las edificaciones destinadas a vivienda deberá existir un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda.

b.- En edificios para oficinas deberá existir un puesto de estacionamiento por cada 40 m² y un puesto adicional por cada 40 m² en exceso.

c.- Para comercio en general debe existir dos puestos de estacionamiento por cada 65 m² de construcción.

- Un puesto de estacionamiento por cada 30 m² de local en edificaciones que agrupen comercios igual o mayor a 4 unidades, en modalidad de centros comerciales o similares.
- Un puesto por cada 25 m² de local para supermercados y similares, cuya área de venta o atención sea menor a 400 m².
- Un puesto por cada 15 m² de local para supermercados o similares, cuya área de venta o atención sea mayor a 400 m²

Octava.- Para la declaratoria de Patrimonio Cultural del Cantón de los bienes inmuebles, identificados esta Ordenanza, y que se sustenta en los estudios del Plan Parcial de Urbanismo del Sector de Molinopamba de la Parroquia Ricaurte, que por sus características y valor deban ser declaradas como tales, corresponderá a la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, y a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales, elaborar los respectivos expedientes e informes, para consideración del Ilustre Concejo Cantonal.

Novena.- Los bienes que hayan sido declarados de valor patrimonial, se sujetaran a la Ley Orgánica de Cultura y Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca.

Décima.- La Dirección de Control Municipal coordinará con el técnico asignado por la GAD Parroquial de Ricaurte, el control y seguimiento de las infracciones que se cometieren en el territorio de la parroquia, para lo cual al técnico del GAD Parroquial, sin perjuicio de sus atribuciones establecidas en las competencias entregadas por el GAD Municipal del cantón Cuenca.

Décima Primera.- Todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y que se hallen en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Para los usos de suelo ya existentes y que no cuentan con permisos de funcionamiento, con excepción de los usos de vivienda, los propietarios de los diferentes tipos de establecimientos comerciales, de servicios y artesanales, están en la obligación, a partir de la notificación respectiva y en el plazo máximo de un año, de solicitar en la Dirección de Control Municipal el correspondiente permiso, el cual será extendido con estricto apego a las disposiciones de esta Ordenanza, incluyendo las condiciones a las cuales se somete el funcionamiento del uso de suelo o establecimiento.

Segunda.- Para todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada sector de planeamiento y que deberán relocalizarse en los sectores en los que se permite su emplazamiento, tendrán un plazo máximo de hasta 5 años. De esta situación notificará a los propietarios de los establecimientos, la Dirección de Control Municipal.

DISPOSICION FINAL

Única.- Esta Ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por parte del I. Concejo Cantonal y difundida de conformidad a lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal de Cuenca, a los 07 días del mes de diciembre del dos mil dieciocho.

Ing. Marcelo Cabrera Palacios
ALCALDE DE CUENCA

Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz
**SECRETARIO DEL CONCEJO
CANTONAL**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal, en primer debate en la sesión extraordinaria del día 16 de marzo de 2018; y, segundo debate en las sesiones extraordinarias de los días 05 de septiembre y 07 de diciembre de 2018, respectivamente.- Cuenca, 10 de diciembre de 2018.

Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

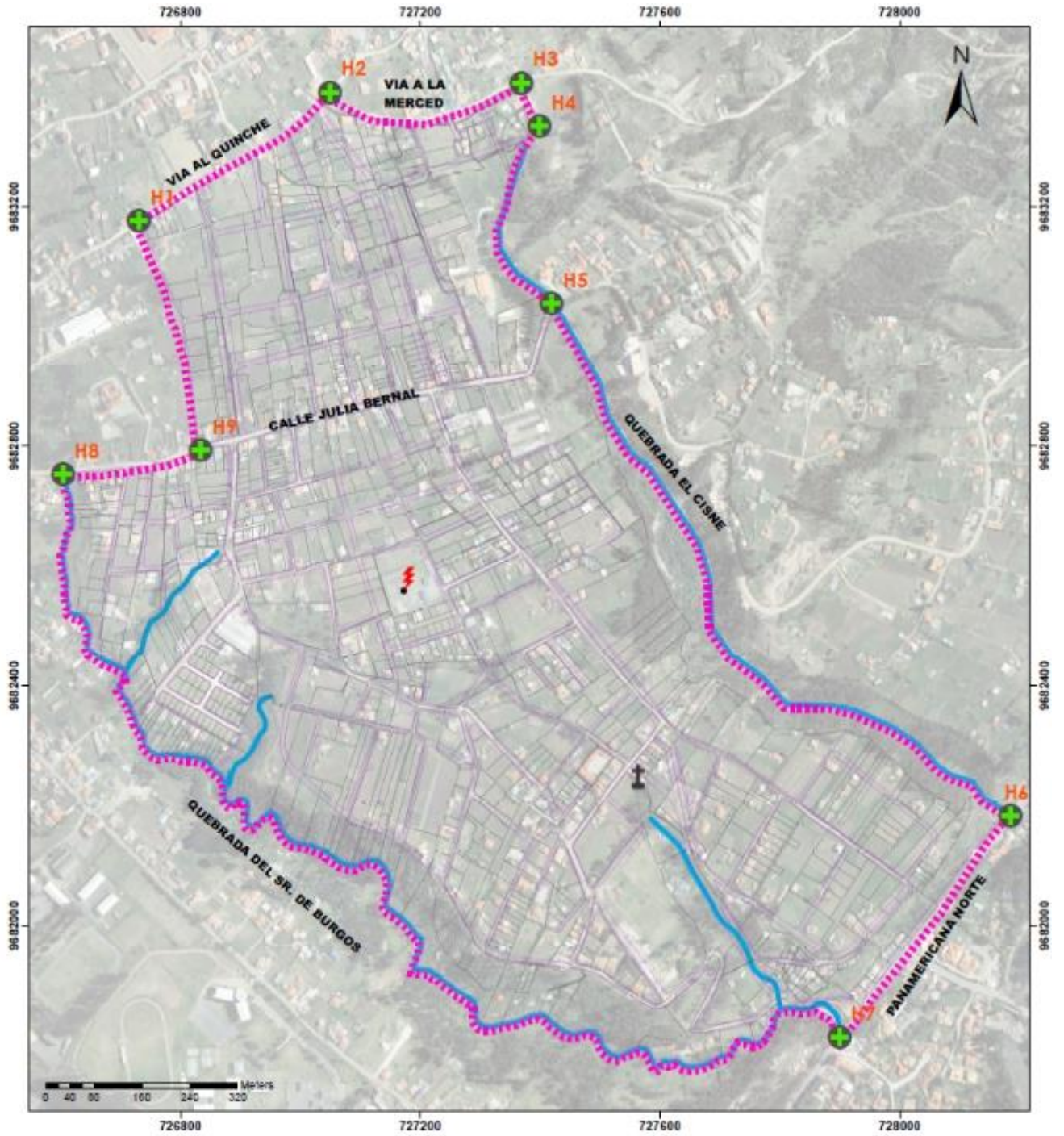
ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.- Cuenca, 10 de diciembre del 2018.

Ing. Marcelo Cabrera Palacios
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Marcelo Cabrera Palacios, Alcalde de Cuenca, el diez de diciembre del dos mil dieciocho.- Cuenca, 10 de diciembre de 2018.- **CERTIFICO.-**

Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

ANEXO 1
Gráfico N° 1. Delimitación del Área de Estudio



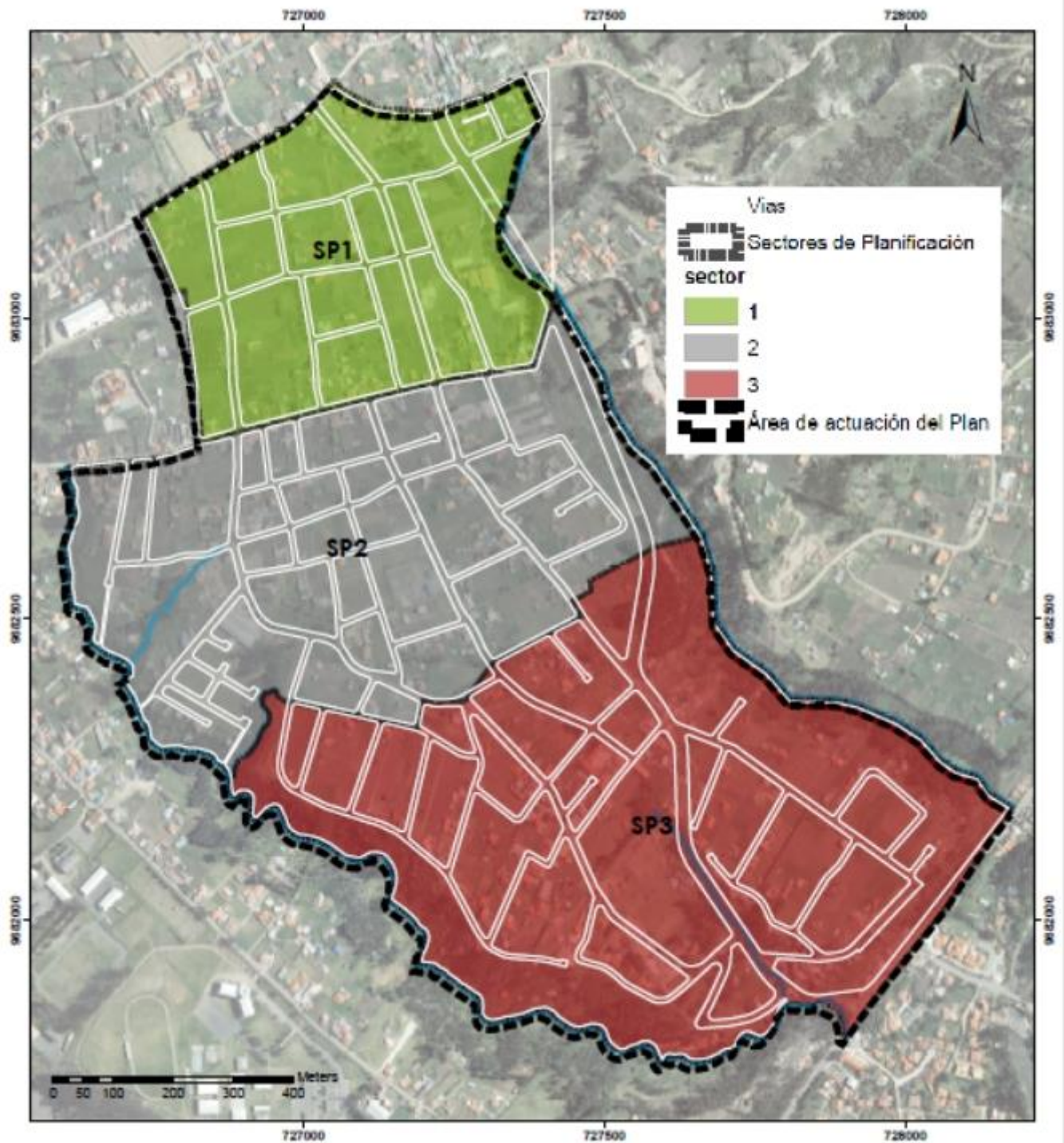


Grafico N° 2. Sectores de Planeamiento
Grafico N° 3, 4 Y 5. Características de ocupación por sectores de Planeamiento

a) SECTOR DE PLANEAMIENTO SP1



PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR DE MOLINOPAMBA DE LA PARROQUIA DE RICAUERTE.

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN SECTOR 1



SIMBOLOGÍA

	LÍMITES DEL ÁREA DE ESTUDIO
	SECCIONES DE PLANEAMIENTO
	VÍA PROPUESTA
	VEREDAS
	LÍNEA DE VÍA PROPUESTA DELIMITADA PRESENTEMENTE
	ACCIONES
	CURVAS DE VÍA
	CANALES DE RÍO
	QUEBRADAS
	EDIFICACIONES
	MARGEN DE PROTECCIÓN
	ÁREAS NO URBANIZABLES POR SENSIBILIDAD TOPOGRÁFICA
	ÁREAS NO URBANIZABLES POR ZONAS INUNDABLES
	MARGEN DE PROTECCIÓN DE REDES DE MEDIA TENSIÓN
	MARGEN DE PROTECCIÓN DE REDES DE ALTA TENSIÓN
	EDIFICACIONES PATRIMONIALES
	ÁREAS NO URBANIZABLES POR INTERÉS PATRIMONIAL
	EQUIPAMIENTO DEBENDE
	CALLES PATRIMONIALES
	RIESGO GEOLÓGICO ALTO
	RIESGO GEOLÓGICO MEDIO
	RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO
	RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ALTURA MÁXIMA	LÓTTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m ²)	COSTADO MÁXIMO (%)	CÓNDOMINIOS		TIPO DE DESPLAZAMIENTO	RETIROS		
				HORIZONTALES (VIVIENDAS UNIFAMILIARES)	VERTICALES (DEPARTAMENTOS)		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR
1 a 3 pisos	300	22	35%	DENSIDAD DE VIVIENDA (DV)	DENSIDAD DE VIVIENDA (DV)	Asilada	3	3	3
1. EN LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES, DV SE CALCULARÁ CON LA SIGUIENTE FORMULA: DV= (NUMERO DE VIVIENDAS PROPUESTO EN EL PROYECTO/SUPERFICIE UTIL DEL LOTE EN HECTÁREAS)									
2. EN LOS PROYECTOS DE LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES DV SE CALCULARÁ CON LA SIGUIENTE FORMULA: DV= (NUMERO DE VIVIENDAS PROPUESTO EN EL PROYECTO/SUPERFICIE UTIL DEL LOTE EN HECTÁREAS)									
3. SE EXCLUYEN DEL CUMPLIMIENTO DE LA DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV), LOS PREDIOS CON EDIFICACIONES DE HASTA 3 PISOS Y QUE SE DESTINAN EN FORMA EXCLUSIVA A USOS DESTINADOS A LA VIVIENDA.									
4. EN EL SECTOR DE MOLINOPAMBA SOLO SE AUTORIZARÁN VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y FAMILIARES									
5. POR NINGUN MOTIVO SE PERMITIRÁ LA OCUPACIÓN DEL RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR.									

b) SECTOR DE PLANEAMIENTO SP2



PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR DE MOLINOPAMBA DE LA PARROQUIA DE RICAURTE.

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN SECTOR 2



SIMBOLOGÍA

- Límite del Área de Impacto
- Sector de Planeamiento
- Vía Propuesta
- Veredas
- Límite de Vía Propuesta
- Delimitación Predial
- Acciones
- Curvas de Nivel
- Canales de Riego
- Guiraguas
- Edificaciones
- Área de Protección
- Área no Urbanizable por Limitaciones Topográficas
- Área no Urbanizable por Zona Ranchales
- Área de Protección de Redes de Media Tensión
- Área de Protección de Redes de Alta Tensión
- Edificaciones Paramonales
- Área no Urbanizable por Interferencia Sísmica
- Equipamiento Urbano
- Calles Paramonales
- Riego Geológico Alto
- Riego Geológico Medio
- Reserva de Suelo para Equipamiento
- Reserva de Suelo para Vivienda de Interés Social

ALTURA MÁXIMA	LÓTE MINIMO (m ²)	FRONTE MINIMO (m)	CÓSG. MÁXIMO (%)	CÓNDOMINIOS HORIZONTALES (VIVIENDAS UNIFAMILIARES)	CÓNDOMINIOS VERTICALES (DEPARTAMENTOS)	TIPO DE DESPLAZAMIENTO	RETIROS		
				DENSIDAD DE VIVIENDA (DV)	DENSIDAD DE VIVIENDA (DV)		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR
3 a 5 pisos	120	7	35%	igual o menor 33 viv/Ha	igual o mayor a 66 viv/Ha	Colectivo	3	0	3
1. EN LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES, DV SE CALCULARÁ CON LA SIGUIENTE FORMULA: DV=(NUMERO DE VIVIENDAS PROPUESTO EN EL PROYECTO SUPERFICIE UTIL DEL LOTE EN HECTARIAS)									
2. EN LOS PROYECTOS DE LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES DV SE CALCULARÁ CON LA SIGUIENTE FORMULA: DV=(NUMERO DE VIVIENDAS PROPUESTO EN EL PROYECTO SUPERFICIE UTIL DEL LOTE EN HECTARIAS)									
3. SE EXCLUYEN DEL CUMPLIMIENTO DE LA DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV), LOS PREDIOS CON EDIFICACIONES DE HASTA 2 PISOS Y QUE SE DESTINAN EN FORMA EXCLUSIVA A USOS DESTINADOS A LA VIVIENDA									
4. EN EL SECTOR DE MOLINOPAMBA SOLO SE AUTORIZARAN VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES									
5. PORNINGUN MOTIVO SE PERMITIRA LA OCUPACIÓN DEL RETIROFRONTAL Y POSTERIOR									

c) SECTOR DE PLANEAMIENTO SP3



PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR DE MOLINOPAMBA DE LA PARROQUIA DE RICAURTE.

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN SECTOR 3



ALTURA MAXIMA	LÓTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (m)	CÓSG MAXIMO (%)	CÓNDÓMINOS HORIZONTALES (VIVIENDAS UNIFAMILIARES)	CÓNDÓMINOS VERTICALES (DEPARTAMENTOS)	TIPO DE DESPLAZAMIENTO	RETIROS		
				DENSIDAD DE VIVIENDA (DV)	DENSIDAD DE VIVIENDA (DV)		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR
1 a 2 pisos	300	12	35%	igual o menor 55 viv/Ha	igual o mayor a 66 viv/Ha	Aslada	5	5	5

1. EN LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES, DV SE CALCULARÁ CON LA SIGUIENTE FORMULA: DV= (NUMERO DE VIVIENDAS PROPUESTO EN EL PROYECTO SUPERFICIE UTIL DEL LOTE EN HECTÁREAS)

2. EN LOS PROYECTOS DE LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES DV SE CALCULARÁ CON LA SIGUIENTE FORMULA: DV= (NUMERO DE VIVIENDAS PROPUESTO EN EL PROYECTO SUPERFICIE UTIL DEL LOTE EN HECTÁREAS)

3. SE EXCLUYEN DEL CUMPLIMIENTO DE LA DENSIDAD META DE VIVIENDA (DV), LOS PREDIOS CON EDIFICACIONES DE HASTA 2 PISOS Y QUE SE DESTINEN EN FORMA EXCLUSIVA A USOS DESTINADOS A LA VIVIENDA

4. EN EL SECTOR DE MOLINOPAMBA, SOLO SE AUTORIZARÁN VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y QUINQUENARIAS

5. POR NINGUN MOTIVO SE PERMITIRÁ LA OCUPACIÓN DEL RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR.