

**ORDENANZA QUE SANCIONA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL
AREA URBANO PARROQUIAL DE SININCAY**

**ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE CUENCA
CONSIDERANDO:**

Que se debe alcanzar un desarrollo armónico y socialmente justo de la Cabecera Parroquial de Sinincay, controlando las tendencias de expansión y renovación espontáneas y desordenadas que caracterizan el actual proceso de crecimiento urbano parroquial;

Que estas tendencias negativas de uso y ocupación del suelo se han visto reforzadas por la falta de normas municipales específicas que permitan el desarrollo de las actividades en el territorio;

Que es urgente rescatar, preservar y potencializar el valor ambiental que posee la Cabecera Parroquial de Sinincay;

Que la expansión urbana de Cuenca, ha presionado en las últimas décadas al cambio del uso de suelo de la Cabecera Parroquial de Sinincay, evidenciándose en el acelerado fraccionamiento del suelo y la presencia cada vez mayor de divisiones y construcción de edificaciones que han alterando la estructura espacial tradicional de este asentamiento;

Que las actividades artesanales de la Parroquia de Sinincay aportan significativamente a la producción y específicamente al sector de la construcción del Cantón Cuenca, generando fuentes de empleo para la población residente en ella y aportan al desarrollo de la comunidad;

Que a fin de preservar y potencializar la imagen urbana del poblado de Sinincay es necesario establecer una normativa del uso y la ocupación del suelo que permita regular la actuación del territorio delimitado como urbano-parroquial;
Que es necesario establecer los límites de la Cabecera Parroquial para efectos de la aplicación de las determinaciones del Proyecto de Ordenamiento Territorial de la Cabecera Parroquial de Sinincay en relación con el uso y ocupación del suelo urbano;

Que la Ley de Régimen Municipal, en su Título IV, obliga a las Municipalidades a formular Planes Reguladores del Desarrollo Físico Cantonal;

Que el Numeral 5 del Artículo 63 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, determina la obligación municipal de ejercer el control sobre el uso del suelo en el territorio del Cantón y establecer el régimen urbanístico de la tierra a través de la promulgación de normas específicas que regulen estas materias;

Que el Numeral 13 del Artículo 63 de la Codificación de la Ley Orgánica De Régimen Municipal, determina la obligatoriedad de expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 228 de la Constitución Política de la República del Ecuador, y los Numerales 1, 3 y 4 del Artículo 63 y el Artículo 123 de la Codificación de la Ley Orgánica De Régimen Municipal,

EXPIDE

La siguiente: **ORDENANZA QUE SANCIONA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ÁREA URBANO PARROQUIAL DE SININCAY: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.**

CAPITULO I

DEL AMBITO TERRITORIAL DE ACTUACION.

Art. 1. - Esta Ordenanza rige en el territorio perteneciente a la Cabecera Parroquial de Sinincay, que se constituye en el área urbano parroquial y en su conjunto está conformada por 81.18 ha, que constan en el Plano No. 1 del Anexo 7 adjunto a la presente Ordenanza; misma que se encuentra delimitada de la siguiente manera:

AL NORTE: el Hito No. 1 ubicado en la calle sin nombre, de coordenadas 720788 – 9685758 siguiendo por el camino del canal en dirección Nor-este, a una longitud de 670 metros hasta el hito No. 2 de coordenadas 721458-9685707; desde aquí formando una línea imaginaria en dirección sur-este hasta intersectar con el Hito No. 3 de coordinas 721504-9685658 ubicado en la vía al Salado; desde este punto siguiendo la vía al Salado en dirección sur-oeste hasta el Hito No. 4, 721458-9685576, ubicado en la intersección con la vía a la Chamana – María Auxiliadora; siguiendo esta vía a una distancia aproximada de 165 metros hasta encontrarse con el Hito No. 5 de coordenadas 721610-9685512 ubicado en la intersección con el camino vecinal sin nombre.

AL ESTE: del Hito No. 5; continúa por el camino vecinal sin nombre en dirección sur-oeste hasta el Hito No. 6, 721503-9685375 ubicado a 175 metros; desde este punto, siguiendo el camino vecinal sin nombre en dirección sur-oeste hasta el Hito No.7 coordenadas721291-9685128, ubicado en la Vía a Rosas Loma; con rumbo del camino vecinal que conduce hasta el Hito No. 8, 721228-9685069 en la intersección con la Quebrada de Negrillo; siguiendo su cause hasta la desembocadura con el Río Sinincay que corresponde al Hito No. 9 de coordenadas 721447-9684664.

AL SUR: desde el Hito 9 en el Río Sinincay siguiendo el curso aguas arriba hasta su intersección con la antigua vía al Carmen en el Hito no. 10 de coordenadas 720578 – 9684832; desde este punto en dirección noroeste, siguiendo el camino vecinal hasta el cruce con la antigua Vía al Carmen en el Hito No. 11 de coordenadas 720534-9684853, desde este punto por la vía al Carmen en dirección noroeste en una longitud de 145 metros hasta hito No. 12 de coordenadas 720591-9684964; por el camino sin nombre en dirección oeste hasta el Hito No. 13 de coordenadas 720287-9684971 ubicado a 316 metros; para luego seguir por el camino vecinal sin nombre en dirección nor-oeste hasta el Hito No. 14 (720201-9685080) en la intersección con la Vía a El Chorro, siguiendo el camino vecinal sin nombre hasta el Hito No. 15 de coordenadas 720051-9685083 en donde nuevamente se interseca con la vía al Chorro hasta el Hito No. 16 de coordenadas 720010-9685107 ubicado a 56 metros en la misma vía al Chorro.

AL OESTE: del Hito No. 16 camino sin nombre en dirección noroeste el Hito No. 17 de coordenadas 719992-9685171; desde este punto, por el camino vecinal en sentido No-Este hasta intersectar con el camino vecinal sin nombre Hito No. 18 de coordenadas 720152-9685260; desde este punto siguiendo la vía carrozable sin nombre hasta el hito No. 19 ubicado a 164 metros de coordenadas 720297-9685207; por el camino s/n en una longitud de 208 metros en dirección nor-este hasta la intersección con la vía a Sigcho hito No. 20 de coordenadas 720412-9685382; continuando por la vía a Sigcho hasta la intersección con el camino vecinal sin nombre Hito No. 21 de coordenadas 720541-9685368; en sentido nor-este y continuando por el camino vecinal hasta la intersección con la vía a Galohay Nito No. 22 en las coordenadas 720567-9685521; continuando por esta en sentido Oeste a 57 metros aproximadamente hasta el Hito No. 23 coordenadas 720527-9685544, desde este punto siguiendo por el camino vecinal sin nombre en dirección nor-este hasta el Hito No. 24 de coordenadas 720601-9685644 ubicado en la intersección con la quebrada de Negrillo; aguas abajo hasta el Hito No. 25 de coordenadas 720688-9685540, en líneas imaginaria en dirección norte hasta el Hito No. 26 de coordenadas 720721-9685641, siguiendo por la calle sin nombre en dirección norte hasta el hito No. 1 de coordenadas 720788-968575.

DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO.

Art. 2. - En función de las actuales tendencias de uso y ocupación del suelo, los recursos naturales existentes y de sus valores ecológico, productivo y paisajístico, y del modelo de desarrollo territorial planteado para la Parroquia; para fines de la aplicación de la presente Ordenanza, el territorio se divide en 5 Sectores de Planeamiento los que constan en el Plano N° 2 (anexo), conformado por:

a) SECTOR S-1

Conformado por el barrio "Sinincay Centro". Constituye el núcleo urbano de la Cabecera Parroquial, en donde se presenta la mayor concentración de la población, cuenta con servicios básicos de infraestructura y posee trama urbana definida; su superficie es de 7.49 Ha.

b) SECTOR S-2.

Se encuentra en proceso de consolidación; posee trama urbana, sin embargo carece de planificación, cuenta con los servicios básicos de infraestructura, su superficie es de 7.63 Ha.

c) SECTOR S-3

Se encuentra en proceso de consolidación a lo largo de la vía a Racar (Crecimiento Lineal). Gran parte del territorio esta constituido por lotes vacantes. Carece de algunos servicios básicos de infraestructura y su área es de 17.83 Ha.

d) SECTOR S-4

Constituido por el área circundante al Río Sinincay y la Quebrada Negrillo, de gran valor paisajístico y ambiental. Está conformado en su mayor superficie por la franja de conservación ecológica estricta, las márgenes de protección y las

áreas circundantes que presentan limitaciones topográficas. Estas áreas, por su propia naturaleza, presentan las mayores restricciones en el uso del suelo.

Carece de servicios básicos de infraestructura y la superficie total es de 25.31 Ha.

e) SECTOR S-5

Conformado por el barrio "Pampa de Rosas". Se encuentra en proceso de consolidación a lo largo de la vía Pampa de Rosas; tiene características rurales. No existe trama urbana y por lo tanto carece de las obras básicas de infraestructura; su extensión es de 30.41 Ha.

CAPITULO II

DETERMINACIONES PARA EL USO DE SUELO EN EL SECTOR S-1 DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SININCAY.

Art. 3. - En este sector se admitirán los siguientes usos de suelo:

a) Usos Principales:

Los de Gestión y Administración en el ámbito Parroquial y Barrial, Comercio Ocasional de Productos de Aprovisionamiento a la Vivienda al por menor, Servicios Personales y afines a la vivienda y Vivienda que se detallan en el Anexo N° 2 de la "Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo", con las condiciones de funcionamiento complementarias que se indican en el mismo con excepción de los usos definidos como " talleres, mecánicas de automotores y estaciones de lubricación" constante en los numerales 2.3.15. y 2.3.16

b) Usos Complementarios:

Comercio Cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, que se detallan en el Anexo N° 2 de la "Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo", con las condiciones de funcionamiento complementarias que se indican en el mismo. Se incorporan como nuevos usos a permitirse los denominados café net y cabinas telefónicas.

c) Usos Compatibles:

Los vinculados a las actividades agrícolas a pequeña escala y de Comercio de Repuestos y Accesorios de Automotores; de Maquinaria Liviana y Equipos en General; de Materiales de Construcción y Elementos Accesorios, Servicios Financieros, Transporte y Comunicaciones; Servicios de Turismo; de Alimentación; Profesionales; de Seguridad; y de Producción Artesanal y Manufacturera de Bienes que se detallan en el Anexo N° 2 de la "Reforma, Actualización, Complementación y

Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo".

CAPITULO III

DE LAS DETERMINACIONES PARA EL USO DE SUELO EN EL SECTOR S-2 DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SININCA Y

Art. 4.- En este sector se admitirán los siguientes usos de suelo:

a) Usos Principales:

Vivienda y Comercio Cotidiano de Productos de Aprovechamiento a la Vivienda al por Menor que se detallan en el Anexo N° 2 de la "Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo".

b) Usos Complementarios:

Equipamiento Comunitario de Alcance Local, y los de Servicios Personales y Afines a la Vivienda que se detallan en el Anexo N° 2 de la "Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo", con las condiciones de funcionamiento complementarias que se indican en el mismo.

- Cultivos,
- Criaderos de Animales Menores.

c) Usos Compatibles:

Los de Comercio Ocasional de Productos de Aprovechamiento a la Vivienda al por Menor; Repuestos y Accesorios Automotores; Maquinaria Liviana y Equipos en General; Repuestos Y Accesorios; Materiales de Construcción y Elementos Accesorios; Servicios Financieros; de Transporte y Comunicaciones; de Turismo; Alimentación; Profesionales; Seguridad y de Producción Artesanal y Manufacturera de bienes que se detallan en el Anexo N° 2 de la "Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo".

CAPITULO IV

DETERMINACIONES PARA EL USO DEL SUELO EN EL SECTOR S-3

Art. 5.- En este sector se admitirán los siguientes usos de suelo:

a) Usos Principales:

Vivienda; Cultivos y Criaderos de Animales Menores integrados a la producción agrícola.

b) Usos Complementarios:

Los de Equipamiento Comunitario de Alcance Barrial o Parroquial y los de Comercio Cotidiano de Productos de Aprovisionamiento a la Vivienda al por Menor; Servicios Personales y afines a la Vivienda que se detallan en el Anexo N° 2 de la "Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo", con las condiciones de funcionamiento complementarias que se indican en el mismo.

c) Usos Compatibles:

Los usos de Producción Artesanal y Manufacturas de Bienes Compatibles con la Vivienda que se detallan en el Anexo N° 2 de la "Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo", con las condiciones de funcionamiento complementarias que se indican en el mismo.

CAPITULO V

DETERMINACIONES PARA EL USO DE SUELO EN EL SECTOR S-4: AREA DE VALOR NATURAL Y PAISAJISTICO.

Art. 6.- En este sector se admitirán los siguientes usos de suelo:

a) Usos Principales:

En este sector se admitirán usos de suelo Agrícolas y Forestales conformando unidades de Producción, combinadas con la Vivienda Unifamiliar

Los vinculados al desarrollo del Turismo Comunitario en la zona, propendiendo a un mejor manejo de los bosques y sus recursos a través del Desarrollo Forestal Comunitario, superando la visión estrictamente comercial determinada por la explotación maderera y propiciando el cultivo de Productos no Maderables y Plantas Medicinales.

b) Usos Complementarios:

Vivienda, exclusivamente en forma combinada con el uso Agrícola-Forestal;

Criaderos de Animales Menores integrados a la producción agrícola.

Los de Equipamiento Comunitario de Alcance Barrial; Comercio Cotidiano de Productos de Aprovisionamiento a la Vivienda al por menor,

Producción Artesanal y Manufacturas de Bienes Compatibles con la Vivienda que se detallan en el Anexo N° 2 de la "Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo", con las condiciones de funcionamiento complementarias que se indican en el mismo.

Art. 7.- Se declaran como Áreas de Uso Restringido y por tanto de Conservación Ecológica Estricta una franja de 5 metros comprendida a partir de la orilla del río Sinincay y la Quebrada del Negrillo, a fin de preservar las condiciones naturales y mitigar los impactos provocados por las actividades agrícolas y urbanas permitidas en el resto del territorio.

En esta área de conservación ecológica estricta se asignan los usos que se detallan a continuación:

Uso Forestal Estricto, propendiendo a un mejor manejo de sus recursos a través del Desarrollo Forestal Comunitario con especies nativas y endémicas propias de la zona.

Art. 8- Se declaran como no urbanizables los territorios que constituyen Márgenes de Protección de quebradas y ríos que se señalan en el plano N° 2 adjunto a la presente Ordenanza, que en ningún caso podrá ser menor a 15 m.

En estas Márgenes de Protección, se asignan los usos que se detallan a continuación:

- a) Equipamientos Recreacionales como parques, plazas y canchas deportivas y que no supongan el emplazamiento de edificaciones.
- b) Usos Agrícolas y Forestales.

CAPITULO VI

DE LAS DETERMINACIONES PARA EL USO DE SUELO EN EL

SECTOR S-5

Art. 9.- En este sector se admitirán los siguientes usos de suelo:

- a) Usos Principales:

Vivienda y Cultivos conformando unidades de producción.

Fabricación Artesanal de Productos de Arcilla para la Construcción, como ladrillos y tejas, tradicionales en el sector y que se encuentran señalados en el anexo 8, Numeral 1.2.10. de la "Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo". Se sujetará a lo establecido en el "Manual de Producción mas Limpia" elaborado por la Comisión de Gestión Ambiental.

b) Usos Complementarios:

Los de Equipamiento Comunitario de Alcance Barrial; Comercio Cotidiano de Productos de Aprovisionamiento a la Vivienda al por menor que se detallan en el Anexo N° 2 de la "Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo". Se sujetarán a las condiciones de funcionamiento complementarias que se indican en el mismo.

Criaderos de Animales Menores integrados a la Producción Agrícola.

Producción Artesanal y Manufacturas de Bienes Compatibles con la Vivienda.

Los Vinculados al Desarrollo del Turismo Comunitario en la zona.

c) Usos Compatibles:

- Los usos de Producción Artesanal y Manufacturas de Bienes Compatibles con la Vivienda que se detallan en el Anexo N° 2 de la "Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo". Se sujetaran a las condiciones de funcionamiento complementarias.
- Los usos de Tipo Artesanal e Industrias de Mediano Impacto que constan en el Anexo N° 8 de la "Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo", con excepción de los usos constantes en los numerales 1.2.23, 1.2.24, 1.2.26 y 1.2.31.

El funcionamiento de los establecimientos de tipo Artesanal e Industrias de Mediano Impacto permitidos, deberán adicionalmente someterse a las determinaciones señaladas en el Numeral 3 del Anexo 8 de la "Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo" y a lo establecido en la "Ordenanza Para la Aplicación de Subsistemas de Evaluación Ambiental, dentro de la Jurisdicción del Cantón Cuenca".

Estos usos se emplazarán en cuerpos ciertos de terrenos de superficies no menores a 1000 m², cuya superficie de construcción requerida para el funcionamiento de la actividad no exceda los 200 m². El horario de funcionamiento de la actividad no podrá exceder de las horas normales de trabajo.

En el caso de pretender el emplazamiento de actividades Artesanales o Industriales de Mediano Impacto en áreas mayores a las establecidas para el sector, o en su defecto las determinaciones constantes en la presente Ordenanza sean insuficientes para tal finalidad, dicha actuación se someterá a lo establecido en la

“Ordenanza Para la Aplicación del Subsistema de Evaluación Ambiental, dentro de la Jurisdicción del Cantón Cuenca”.

Art. 10. - Todos los locales que corresponden a los usos de suelo de Producción de Bienes y Servicios de carácter Artesanal, clasificados como compatibles para el sector de planeamiento S-5 y que se señalan en el Anexo 8 de la "Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo", así como las edificaciones mayores a 1000 m²., en forma previa a su emplazamiento en el Sector de Planeamiento en el cual están permitidos, se someterán a lo determinado en la "Ordenanza Para la Aplicación de Subsistemas de Evaluación Ambiental, dentro de la Jurisdicción del Cantón Cuenca" aprobación.

Art. 11.- Los usos asignados a éstos sectores se encuentran adjuntos a esta Ordenanza y corresponde al Plano N° 2.

CAPITULO VII

CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO EN LA CABECERA PARROQUIAL DE SININCAY

Art. 12.- Las características de ocupación del suelo a regir para subdivisiones de los predios de la Cabecera Parroquial de Sinincay y la construcción de edificaciones en los lotes resultantes, serán las señaladas en el anexo N° 1.

Art. 13.- En el sector S-4 se prohíbe el fraccionamiento del suelo para fines de lotización y urbanización. Únicamente se permitirá a los actuales propietarios la división del suelo por herencias o donaciones a legitimarios y por una sola vez, en lotes de superficies no menores a 1000 m².

Estos fraccionamientos se aprobarán conjuntamente con la presentación de un proyecto de desarrollo agrícola ecológicamente sustentable aprobado por la Comisión de Gestión Ambiental.

Art. 14.- En el sector S-4, y específicamente en las franjas de conservación ecológica estricta, por su importancia para el mantenimiento del equilibrio natural y del paisaje de Sinincay, no se permitirá la construcción de ningún tipo de edificación. Así también se prohíbe toda forma de actuación antrópica que conlleve a la alteración del medio físico natural que se desea conservar, tales como la tala de bosques, movimiento de terreno y el consecuente cambio de uso de suelo.

Art. 15.- En el sector de planeamiento S-4 se permitirá nuevas edificaciones para vivienda, exclusivamente en lotes de superficies mayores a 1.000 metros cuadrados, cuyo emplazamiento se realizará en la superficie de terreno que presente pendientes menores al 30%, para las cuales se observarán las siguientes normas:

- Tipología de Implantación: Edificación Aislada
- Coeficiente de Ocupación del Suelo Máximo: 10%.
- Altura Máxima de la Edificación: 2 pisos.
- Retiro Frontal Mínimo: 8 metros

- Retiros Laterales Mínimos: 5 metros.
- Retiro Posterior Mínimo: 5 metros. Este retiro será obligatorio desde el primer piso;
- El diseño en lo posible recuperará y recreará las características de la arquitectura vernácula de la zona, con cubiertas inclinadas y obligatoriamente de teja, cerámica u otros elementos naturales apropiados.
- Los cerramientos serán transparentes e incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
- El diseño y emplazamiento de estas edificaciones, deberán integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos.

Art. 16.- Cuando en el sector de planeamiento S-4 se trate de predios cuya planificación se someta al Régimen de Propiedad Horizontal o Condominio, no podrá autorizarse más de 1 unidad de vivienda, por cada 1.000 m², cuyo coeficiente de ocupación del suelo no superará el 10% del total de la superficie del predio.

Art. 17. - A fin de que los lotes resultantes de la subdivisión del suelo guarden condiciones geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, deberán mantener una relación frente/fondo comprendida entre 0,25 y 1.

Art. 18.- En el caso de los Sectores de Planeamiento para los cuales se han previsto dos o tres tipos de implantación de la edificación, la Dirección de Control Municipal al conceder la Licencia Urbanística para una construcción determinada, fijará el tipo de implantación en función del dominante en el frente de manzana correspondiente al lote en el cual ella se emplazará.

Art. 19. - En los sectores de planeamiento S-1 y S-2 en relación con los tipos de implantación de la edificación pareada con retiro frontal, se entenderá que los retiros laterales se producirán a partir del segundo piso.

Art. 20.- En los sectores de planeamiento S-1, S-2, S-3 y S-5, el retiro posterior será obligatorio a partir del segundo piso, independientemente de los tipos de implantación. A nivel de la planta baja se observará el Máximo Coeficiente de Ocupación del Suelo establecido para cada sector según el Anexo N° 1 de esta Ordenanza.

Art. 21.- En las edificaciones y para el uso de vivienda, se permitirá la construcción de las denominadas buhardillas aprovechando el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. Tales buhardillas no tendrán una superficie mayor al 50% del área construida correspondiente al referido último piso y en ningún caso supondrá el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación más allá del nivel requerido para el último piso. Tampoco se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla, y la altura máxima del cumbretero será de 5 metros a partir del nivel del alero.

Art. 22.- En los lotes existentes con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, se podrán construir edificaciones, siempre y cuando el lote cumpla con las normas mínimas en cuanto a la superficie y frente de lote indicadas en el Anexo N° 1 de la presente ordenanza. No obstante, a los lotes que tengan superficies o frentes menores a los mínimos establecidos, se aplicarán las disposiciones del Artículo 35 de la "Reforma, Actualización, Complementación y

Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo".

Art. 23.- Los territorios que de conformidad con el Artículo 8 de la presente ordenanza han sido declarados como márgenes de protección de ríos y quebradas, serán susceptibles de subdivisión solamente en parcelas iguales o mayores a dos mil metros cuadrados y no se permitirá ningún tipo de construcción.

Art. 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 polígonos no menores a 3.000 m², entendido el polígono como la superficie de suelo delimitada por vías existentes o planificadas, senderos o elementos naturales como ríos, quebradas, etc.

En estos casos, 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, se aplicarán las disposiciones del Artículo 39 de la "Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo".

Art. 25.- En áreas que superen el 30% de pendiente y estén asignadas a usos de suelo forestal, se permitirá la subdivisión del suelo en parcelas de superficies iguales o mayores a dos mil metros cuadrados.

Art. 26.- En todos los sectores de planeamiento a excepción del Sector S-4, se podrá edificar un tercer piso en los lotes previstos para edificaciones de dos pisos, si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- Que el lote cumpla con las determinaciones de superficie y frente mínimo previsto para la edificación de dos pisos.
- El piso adicional se construirá con el retiro frontal incrementado en 3 metros al dispuesto para los pisos inferiores.
- Se presentará un estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecte la imagen urbana del contexto preexistente y las visuales para la apreciación del paisaje.

CAPITULO VIII

DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Art. 27.- Se prevé la dotación de equipamiento urbano, para satisfacer las necesidades actuales de la población de Sinincay y garantizar la reserva de suelo para las futuras, en función de lo cual se establece:

- a. Equipamiento eficiente existente y por lo tanto se ratifica y mantiene.
- b. Nuevos equipamientos, entre estos:

Mercado.- Localizado en el sector S-3 de planeamiento, con fácil accesibilidad por la presencia de vías, se establecen aproximadamente 1700 m², mismos que se indican en el plano N° 7 adjunto.

Parada de Buses.- Ubicado en el sector S-3 de planeamiento, es de propiedad de la comunidad y se tiene acceso por la vía a Tixán, se indica en el plano N°7 adjunto.

Parques Barriales.- Dos parques barriales, uno en el sector S-3, con una superficie de 4500 m² y otro en el sector S-5 con 2500 m² aproximadamente. En los dos casos su uso será exclusivamente de recreación y su ubicación se indica en los planos N° 3, 4 y 7 adjunto.

Terreno afectado para la reubicación del Colegio Mixto Sinincay.- Ubicado en el sector de planeamiento S-2, con una superficie aproximada de 4546m², como se indica en el plano N° 8 adjunto.

Terreno afectado para Centro de Servicios Múltiples.- Ubicado en el Sector S-1 de Planeamiento, junto al actual Centro Múltiple de Sinincay (edificio de la Junta Parroquial), con una superficie aproximada de 580m². Plano N° 4.

CAPITULO IX

DEL SISTEMA VIAL FUNDAMENTAL.

Art. 28.- El sistema vial fundamental de Sinincay está constituido por un circuito que permite una adecuada accesibilidad desde y hacia los diversos puntos de la Parroquia y sus Anejos, posibilitando la entrada y salida de productos, bienes y servicios. Desde el punto de vista funcional para efectos de organización se identifican:

Red Primaria o Fundamental:

- a) JERARQUÍA 1.- Conformada por la vía Interparroquial Cuenca - Sinincay - Racar, con 12 metros de sección y 3 carriles de circulación, velocidad de diseño comprendida entre los 40 y 60 Km/h.
- b) JERARQUÍA 2.- Aquellas que receptan el tráfico de los anejos, constituyendo un anillo de enlace hacia el poblado y de éste hacia la ciudad, tendrán un tratamiento especial de aceras y bordillos debido a las características físicas como son el canal y la vegetación existente, con secciones de 9 metros, y velocidad de diseño de hasta 40 Km/h.

Red Secundaria o Local:

- a) JERARQUÍA 3.- Vías locales de doble circulación que enlazan puntos estratégicos dentro de la Cabecera Parroquial, con 8 y 9 metros de sección y velocidad de diseño comprendida entre los 20 y 40 Km/h. Se indican en los planos 3,4, 5, 6, 7, 8 y 9 adjuntos a esta Ordenanza.

- b) J ERARQUÍA 4.- Vías Locales de acceso a predios, con velocidades máximas de hasta 20 Km/h, comprenden secciones de calzada de 8 y 6 m, con tratamiento vegetal como en las bandas laterales.
- c) JERARQUIA 5.- Vía recreacional de 4 m. de sección, generalmente ubicadas junto a márgenes de protección de ríos y quebradas, de uso peatonal o bicicletas con banda vegetal de tratamiento.

CAPITULO X

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- 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.

SEGUNDA.- Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación en terrenos con pendientes mayores al 30%, excepto aquellos proyectos que por las condiciones propias del terreno, presenten características evidentes de resistividad del suelo; en cuyo caso la Dirección de Control Municipal se pronunciará al respecto previo criterio emitido por la Comisión de Gestión Ambiental.

TERCERA.- Se entenderá como piso una altura equivalente a 3 metros. Los mezanines se consideran como un piso adicional.

CUARTA.- Se establece un retiro mínimo de 7,50 metros desde la lateral del canal de agua de Machángara, y un retiro mínimo de 3 metros desde el eje de los canales de agua.

QUINTA.- Para las edificaciones existentes con frente a vías, el retiro frontal mínimo establecido para los lotes es de 5 metros. En el caso de predios con frente a caminos vecinales que no estén definidos o senderos, este retiro de 5 metros se establece asignando una reserva de suelo de un ancho mínimo de 8 metros para facilitar la construcción de la futura vía.

SEXTA.- Las normas establecidas por la presente ordenanza para la construcción de edificaciones, no regirán para el caso de reconstrucciones, las cuales en todo caso respetarán las características de ocupación originales.

SEPTIMA.- Las captaciones y los canales primarios, secundarios y terciarios, elementos del patrimonio de esta zona, deberán ser preservados y protegidos, tanto en su morfología, como en la calidad del agua que conducen, buscando un equilibrio adecuado entre la preservación del paisaje y su uso para riego.

OCTAVA.- Las nuevas edificaciones en todos los Sectores de Planeamiento identificados en la Cabecera Parroquial de Sinincay observarán las siguientes determinaciones complementarias:

- a.- El diseño y emplazamiento de las edificaciones deberán integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos.

- b.- Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas y obligatoriamente de teja cerámica o de elementos naturales apropiados. Se exceptúan de esta obligación las construcciones para invernaderos y para pequeños criaderos familiares de ganado mayor y menor.
- c.- Los cerramientos de los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, serán transparentes e incorporarán elementos vegetales propios de la zona. Se admitirá la presencia de mampostería hecha con materiales pétreos hasta la altura de 1 metro.

NOVENA.- Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de esta Ordenanza o en su defecto sea insuficientes para tal finalidad, dicha actuación podrá a petición de parte interesada ser conocida y resuelta por el Concejo Cantonal, previo informe de la Comisión de Urbanismo y de la Secretaría General de Planificación.

DECIMA.- Las determinaciones de la presente ordenanza serán motivo de evaluación al término de su primer año de vigencia y luego quinquenalmente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 225 de la Ley de Régimen Municipal y sin que su incumplimiento afecte la vigencia de las disposiciones de esta ordenanza. Para el efecto la Secretaría General de Planificación y la Dirección de Control Municipal elaborarán los expedientes técnicos necesarios.

DECIMA PRIMERA.- Para intervenciones arquitectónicas que involucren directa o indirectamente a edificaciones catalogadas de interés patrimonial por el INPC, corresponderá a la I. Municipalidad establecer las respectivas normas de actuación; en tanto eso no suceda, se aplicarán los procedimientos, trámites y aprobaciones vigentes en el cantón Cuenca, para este tipo de edificaciones.

**PLANO # 3
MOSAICO**



INDICE DE HOJAS

6	3
9	4
8	5

SIMBOLOGIA

- LÍNEA DEL ÁREA DE ESTUDIO
- DELIMITACIÓN VEHICULAR
- LÍNEA DE FÁBRICA
- R.S. DE UN
- FRANJA VERDE LATERAL
- MINUTO
- RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO
- ESPACIOS PARTICULARES
- LÍNEA PIEDAL
- LÍNEA DE RÍO
- SANITARIOS DE PROTECCIÓN DE RÍO
- USO FORESTAL

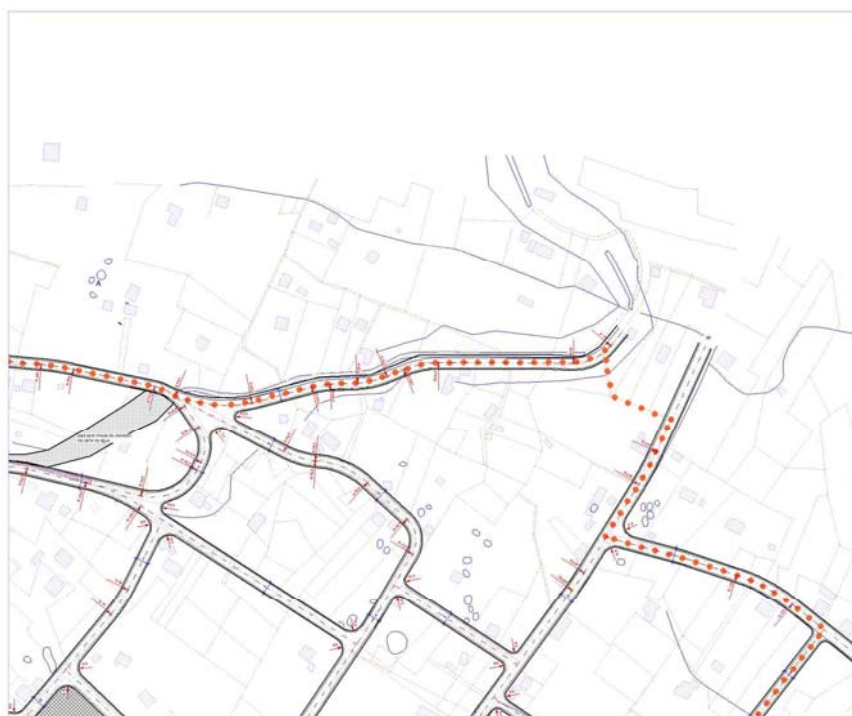
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SINICAY
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CUENCA
 SECRETARÍA GENERAL DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

DISEÑO VIAL

Fecha: 04 de Octubre - 2007

Página: 4 / 9

**PLANO # 4
MOSAICO**



INDICE DE HOJAS

6	3
9	4
8	5

SIMBOLOGIA

- LÍNEA DEL ÁREA DE ESTUDIO
- DELIMITACIÓN VEHICULAR
- LÍNEA DE FÁBRICA
- R.S. DE UN
- FRANJA VERDE LATERAL
- MINUTO
- RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO
- ESPACIOS PARTICULARES
- LÍNEA PIEDAL
- LÍNEA DE RÍO
- SANITARIOS DE PROTECCIÓN DE RÍO
- USO FORESTAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SINICAY
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CUENCA
 SECRETARÍA GENERAL DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

DISEÑO VIAL

Fecha: 03 de Octubre - 2007

Página: 3 / 9

**PLANO # 5
MOSAICO**



INDICE DE HOJAS

6	3
9	7
8	5

EMBOLOGIA

- LIMITES DEL AREA DE ESTUDIO
- COLINDA URBANIZADA
- LINEA DE FABRICA
- E.E. DE VIA
- FRONTERA TERRE LATERAL
- RESEDA
- FRONTERA DE SURE
- RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO
- EDIFICACIONES PARTICULARES
- LINEA FRENTEAL
- LEONIA DE RIO
- ESCALONES DE PROTECCION DE RIO
- USO FORESTAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CABECERA PARRROQUIAL DE BINICATY
ELISTRE MUNICIPALIDAD DE CUENCA
SECRETARIA GENERAL DE PLANEACION MUNICIPAL **CUENCA**

Autor: [Nombre] Diseñador: [Nombre] Fecha: [Fecha]	Revisor: [Nombre] Fecha: [Fecha]
--	-------------------------------------

Contenido: **DISEÑO VIAL** Hoja: **5 / 9**

Mapa Proyectado en: [Coordenadas]

**PLANO # 6
MOSAICO**



INDICE DE HOJAS

6	3
9	7
8	5

EMBOLOGIA

- LIMITES DEL AREA DE ESTUDIO
- COLINDA URBANIZADA
- LINEA DE FABRICA
- E.E. DE VIA
- FRONTERA TERRE LATERAL
- RESEDA
- FRONTERA DE SURE
- RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO
- EDIFICACIONES PARTICULARES
- LINEA FRENTEAL
- LEONIA DE RIO
- ESCALONES DE PROTECCION DE RIO
- USO FORESTAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CABECERA PARRROQUIAL DE BINICATY
ELISTRE MUNICIPALIDAD DE CUENCA
SECRETARIA GENERAL DE PLANEACION MUNICIPAL **CUENCA**

Autor: [Nombre] Diseñador: [Nombre] Fecha: [Fecha]	Revisor: [Nombre] Fecha: [Fecha]
--	-------------------------------------

Contenido: **DISEÑO VIAL** Hoja: **6 / 9**

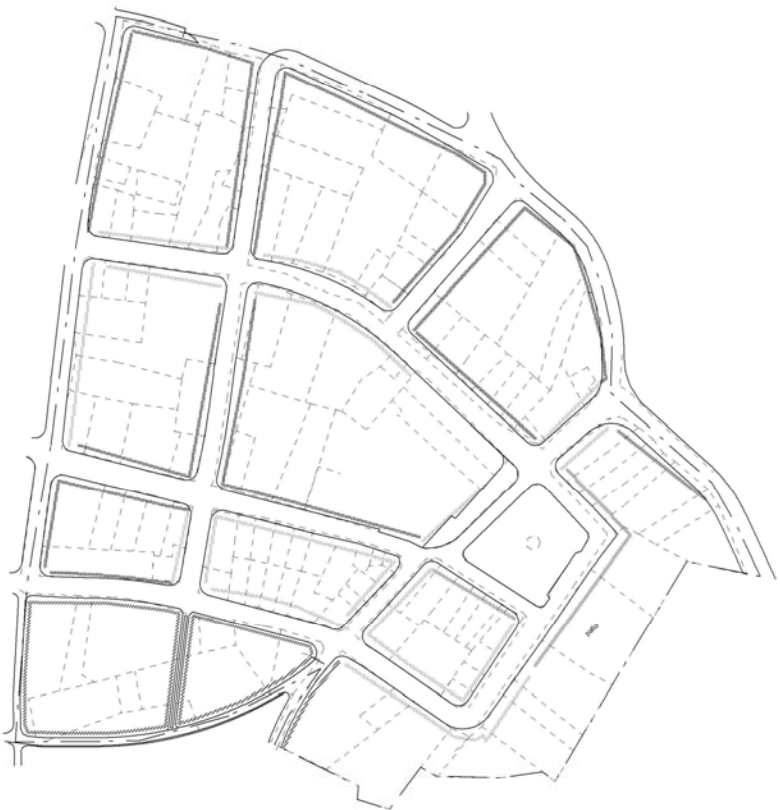




Mapa Proyectado en: [Coordenadas]

**PLANO # 9
MOSAICO**



ANEXO 1 CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO

ANEXO 1.1

CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA EL SECTOR DE PLANEAMIENTO : 1 (ZONA CENTRAL)								
GRAFICO DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO :								
								
Lote Minimo	Frete Minimo	Características de la Edificación						Nomenclatura
		Tipo de implantación	Altura de la edificación	c.o.s. %	Retiros			
Fro.	Lat.				Post.			
200	9	Pareada con retiro frontal	2 o 3 pisos	80	5	3	3	
200	9	Continua sin retiro frontal	2 o 3 pisos	80	---	---	3	
200	9	Continuo con portal	2 pisos	80	---	---	3	
200	9	Continuo con retiro frontal	2 o 3 pisos	80	5	---	3	
DETERMINANTES ADICIONALES :								
<p>Para intervenciones con edificación nueva en predios con frente a la plaza central la altura estará dada por el estudio de tramo.</p> <p>En el caso de edificaciones con valor patrimonial se deberán presentar los respectivos proyectos ante el Instituto de Patrimonio Cultural.</p>								

ANEXO 1.2

CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA EL SECTOR DE PLANEAMIENTO : 2									
GRAFICO DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO :									
Lote Minimo	Frente Minimo	Características de la Edificación							Nomenclatura
		Tipo de implantación	Altura de la edificación	c.o.s. %	Retiros			Viv. por lote	
m 2	m 2				Fro.	Lat.	Post.		
200	10	Pareada con retiro frontal	2o3 pisos	60	5	3	3	1	
200	10	Continua sin retiro frontal	2o3 pisos	80	---	---	3	1	
200	10	Continua con retiro frontal	2o3 pisos	60	3	---	3	1	
DETERMINANTES ADICIONALES :									

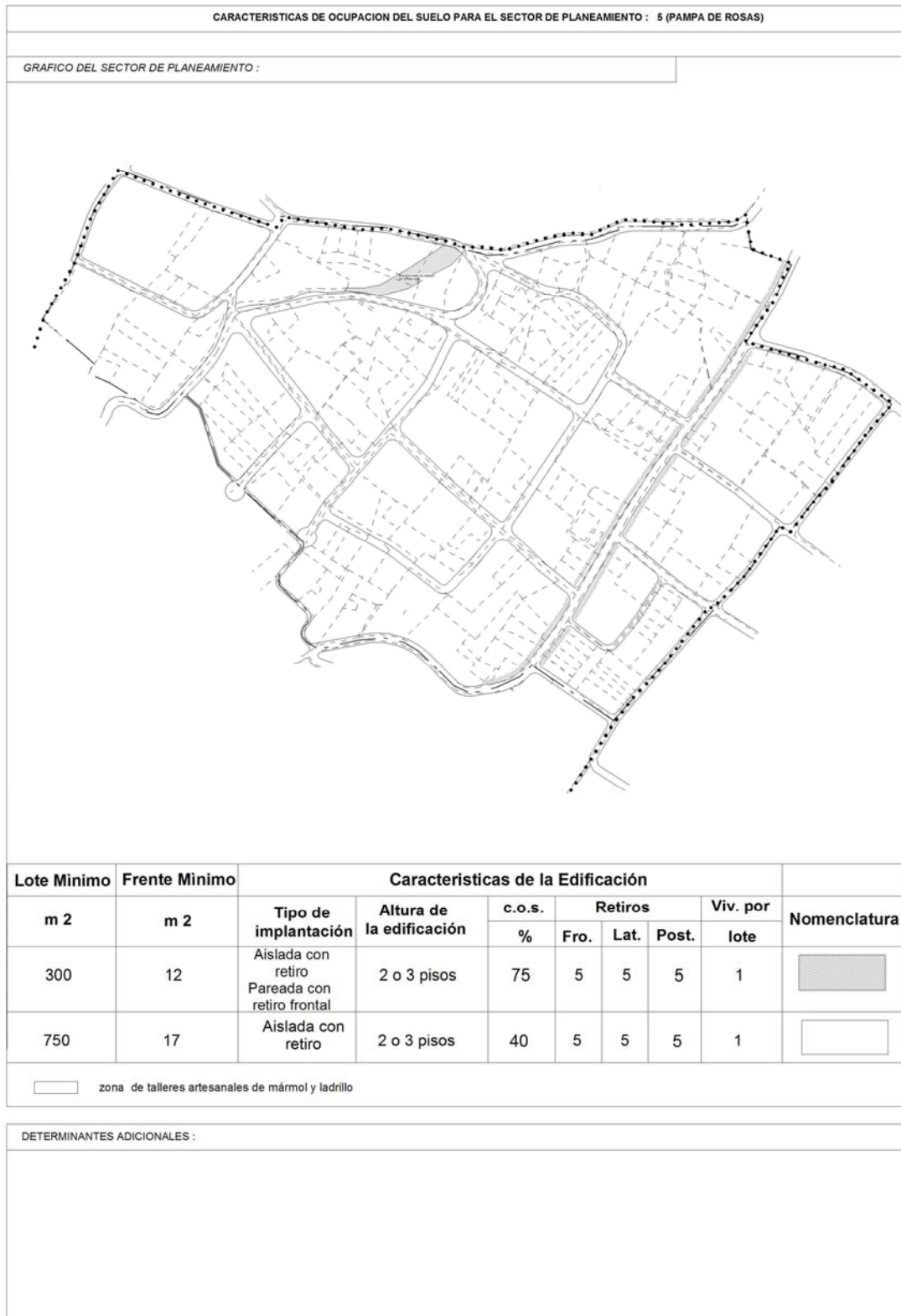
ANEXO 1.3

CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA EL SECTOR DE PLANEAMIENTO : 3 (FATIMA)								
GRAFICO DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO :								
Lote Mínimo m 2	Frente Mínimo m 2	Características de la Edificación						Nomenclatura
		Tipo de implantación	Altura de la Edificación	c.o.s. %	Retiros			
					Fro.	Lat.	Post.	
750	15	Aislada con retiro	1 o 2 pisos	30	5	5	5	
300	12	Aislada con retiro Pareada con retiro frontal	1 o 2 pisos	75	5	5	5	
DETERMINANTES ADICIONALES :								

ANEXO 1.4

CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA EL SECTOR DE PLANEAMIENTO : 4 (VALOR NATURAL Y PAISAJISTICO)									
GRAFICO DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO :									
Lote Minimo	Frente Minimo	Características de la Edificación							Nomenclatura
		Tipo de implantación	Altura de la edificación	c.o.s. %	Retiros			Viv. por lote	
Fro.	Lat.				Post.				
m 2	m 2								
750	15	Aislada con retiro	1 o 2 pisos	40	5	3	10	1	
3000		area no construible por limitaciones topográficas, uso agrícola, forestal							
DETERMINANTES ADICIONALES :									

ANEXO 1.5



Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

CERTIFICADO DE DISCUSION: Certificamos que la presente Ordenanza y sus anexos fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal, en sus sesiones extraordinarias del 14 de diciembre y 23 de enero y ordinaria del 30 de abril del 2008, respectivamente.-

Cuenca, 6 de mayo del 2008.

Dr. Paúl Granda López
**VICEPRESIDENTE DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL**

Dr. Alfredo Aguilar Arízaga,
**SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL**

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y envíese al Registro Oficial para su publicación.

Cuenca, 12 de mayo del 2008.

Ing. Marcelo Cabrera Palacios,
ALCALDE DE CUENCA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Marcelo Cabrera Palacios, Alcalde de Cuenca, a los doce días del mes de mayo del 2008.- CERTIFICO.

Dr. Alfredo Aguilar Arízaga,
**SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL**