**ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ICTOCRUZ.**

**DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO, PLAN VIAL Y RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

**EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE CUENCA**

**CONSIDERANDO:**

Que se debe alcanzar 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, así como orientar los procedimientos para garantizar el adecuado funcionamiento y dotación de equipamientos que brinden un adecuado servicio a la colectividad;

Que las tendencias de uso y ocupación del suelo requieren de normas municipales que orienten el coherente desarrollo de las actividades en el territorio, especialmente en las áreas adyacentes a equipamientos.

Que a fin de coadyuvar a la sostenibilidad del sistema de asentamientos del Cantón, es necesario conservar, preservar y potenciar, los elementos valiosos o necesarios para su desarrollo equilibrado y la consecución de un medio ambiente de calidad, así como las áreas de importancia cultural;

Que la expansión urbana de la ciudad, ha influenciado para los cambios en el uso de suelo en las parroquias rurales, evidenciándose este fenómeno en el acelerado fraccionamiento del suelo y la presencia cada vez mayor de divisiones y construcción de edificaciones, alterando la estructura espacial, agrícola, paisajística y ambiental;

Que a fin de preservar y potenciar la imagen de los sectores rurales, es necesario establecer una normativa del uso y la ocupación del suelo que permita regular la actuación en un territorio debidamente delimitado;

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 el artículo 264 de la Constitución en el numeral 1.- determina que es competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales el “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”.

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Título IX, artículo 466 establece que: “El plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir”.

Que el Artículo 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado”;

Que 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”;

En ejercicio de las atribuciones legales que le otorgan el Artículo 264 de la Constitución Política de la República del Ecuador y los literales a) y b) del Artículo 55 y literales a), e), w) y x) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

**EXPIDE:**

La siguiente: **ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL SECTOR DE ICTOCRUZ. Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo, Plan Vial y Reserva de Suelo para Equipamientos.**

**CAPITULO I**

**OBJETO, AMBITO Y DEFINICION DE LOS SITEMAS GENERALES**

**Art. 1.-** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el uso y ocupación del suelo en el territorio correspondiente al sector de “Ictocruz” circunscrito en la jurisdicción de la Parroquia Rural de Turi, su Plan Vial y Reserva de Suelo para Equipamientos.

**Art. 2.-** Tomando como sustento el Plan de Ordenamiento Territorial del Sector de Ictocruz, la presente Ordenanza rige para el territorio correspondiente al sector de Ictocruz, de conformidad al Plano E.1.2.1.denominado “Plano de Delimitación del Área de Intervención del Plan de Ordenamiento Territorial del Sector de Ictocruz”, delimitado de la siguiente manera:

Al Norte: Del punto Nº 1 de coordenadas 721054,39 N y 9676140,17 E ubicado en la quebrada de Mulahuayco y a 50m de la vía Turi – Tarqui , de aquí siguiendo la mencionada quebrada en dirección Este hasta el punto Nº2 de coordenadas 722255,39 y 9675978,91 de allí continua hacia el punto Nº 3 de coordenadas 722341,21y 9676011,03y siguiendo por el accidentado lindero del predio de propiedad municipal por los puntos Nº4 (722361,60 N, 9676011,24 E), Nº5 (722372,98 N , 9676020,52 E), Nº6 (722387,24 N, 9676019,03 E), Nº7 ( 722405,43 N, 9676001,82 E), Nº8 (722423,00 N, 9676011,78 E), Nº9 (722444,31 N, 9676008,06 E), Nº10 (722478,11 N, 9676035,63E), Nº11 ( 722515,15 N Y 9676027,06 E) Nº12 (722606,37 N, 9676048,62e) ,Nº13( 722601,72 N, 9676081,74 E),Nº14 (722733,63 N, 9676169,65E) , Nº 15 (722895,17 N ,9676183,46 E ) y Nº16 ( 722904,25N ,9676173,42 E).

Al Este: Desde el punto Nº 16 de coordenadas 722904,25N y 9676173,42 E, en dirección Sur – Oeste hacia el punto Nº 17 de coordenadas 722780,40 N y 9676029,73 de aquí hasta el punto Nº18 de coordenadas 722719,15 N y 9675912,52 E, en las inmediaciones del terreno de propiedad de la familia Serrano Lofruscio y siguiendo el límite de esta propiedad hasta el punto Nº19 (722648,06 N, 9675825,71 E) ubicado en la confluencia de los linderos de dicha propiedad con los terrenos propiedad municipal en el punto Nº 20 de coordenadas 722647,58 N y 9675792,26 E, de aquí en línea recta y en dirección Sur- Este hasta el punto Nº 21 de coordenadas 722202,92 N y 9675105,96 E, localizado en la vía Hierba Buena – Playa de la Paz – Turi Centro, de aquí ,siguiendo la vía indicada hasta el punto Nº 22 de coordenadas 722496,41 N y 9674324,74 E en el área consolidada de la comunidad de Hierbabuena.

Al Sur: del punto Nº 22 de coordenadas722496, 41 N y 9674324,74 E ubicado en el área comunal de Hierbabuena, siguiendo la vía Hierba Buena – Playa de la Paz – Turi Centro, hasta la intersección con la vía Turi – Tarqui y de aquí en línea recta 50 m. hasta el punto Nº 23 de coordenadas 721643,69 N y 9674217,81 E.

Al Oeste: del punto Nº 23 de coordenadas 721643,69 N y 9674217,81 E ubicado a 50m de la vía Turi - Tarqui y siguiendo una paralela a 50 m de la vía indicada hasta el punto Nº 1 de coordenadas 721054,39 N y 9676140,17 E situado en la quebrada de Mulahuayco.

**Art. 3.-** Los Sistemas Generales previstos en la presente ordenanza serán de cumplimiento obligatorio y constan en los siguientes planos:

E.1.2.2. División y Clasificación General del Suelo:

E.1.2.5. Márgenes de Protección de Quebradas

E.1.2.6. Mapa de Riesgos Geológicos

E.1.2.7. Topografía

E.1.2.3. Sistema de Jerarquización vial.

E.1.2.4. Sistema General de Equipamientos.

**CAPITULO II**

**DIVISION Y CLASIFICACION GENERAL DEL SUELO**

**Art. 4.-** Para este territorio, se establecen las siguientes áreas: Ver plano No.E.I.2.2

1. ÁREAS DE CONSERVACIÓN DE PROTECCIÓN DE QUEBRADAS Correspondientes a las áreas de cauces y márgenes de protección de las quebradas existentes en el sector.
2. ÁREAS DE CONSERVACIÓN POR VALOR PAISAJÍSTICO.

Correspondientes a las áreas de mayor sensibilidad paisajística por las visuales que brinda hacia el norte de la ciudad de Cuenca (área de las antenas)

1. ÁREAS DE CONSERVACIÓN POR VALOR NATURAL Y CULTURAL (ARQUEOLÓGICA).

Entendidas como aquellas zonas del territorio que contienen valores arqueológicos y culturales

1. ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL.

Comprende territorios que por sus limitaciones físicas requieren el mantenimiento e incorporación de usos que refuercen los valores ecológicos, paisajísticos y forestales.

1. ÁREAS DE SISTEMAS AGROFORESTALES Y CULTIVOS EN ZONAS DE RIESGO NATURAL.

Territorios que deben ser preservados de ocupación, por sus características geológicas y físicas de inestabilidad.

1. ÁREAS DE SISTEMAS DE CULTIVOS.

Áreas que por sus características geográficas y físicas así como por el mantenimiento de usos y estructuras agrícolas son de interés productivo.

1. ÁREAS DE NÚCLEOS POBLACIONALES DE BAJA DENSIDAD.

Territorios que pueden ser aprovechados para la implantación de los usos de vivienda y servicios personales, afines a la misma.

1. ÁREA DE EQUIPAMIENTO DE JERARQUIA REGIONAL

Territorio identificado para el emplazamiento del CRS.

**Art. 5.-** Las actuaciones urbanísticas para las áreas descritas en el artículo 3, son las siguientes: AREAS DE CONSERVACIÓN, AREAS DE CONSOLIDACIÓN Y AREAS DE EQUIPAMIENTOS.

**Art. 6.-** Las áreas para conservación son las siguientes:

* AREAS DE CONSERVACIÓN DE PROTECCIÓN DE QUEBRADAS,
* AREAS DE CONSERVACIÓN POR VALOR PAISAJÍSTICO.
* AREAS DE CONSERVACIÓN POR VALOR NATURAL Y CULTURAL (ARQUEOLÓGICA).
* AREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL.
* AREAS DE SISTEMAS AGROFORESTALES Y CULTIVOS EN ZONAS DE RIESGO NATURAL.
* AREAS DE SISTEMAS DE CULTIVOS. Ver PlanoNo.EI.2.2.

**Art. 7.-** Las áreas para consolidación, corresponden a las ÁREAS DE NÚCLEOS POBLACIONALES DE BAJA DENSIDAD a la cual pertenecen los siguientes asentamientos:

* VIRGEN DE LA NUBE
* BELLAVISTA
* PLAYA DE LA PAZ
* HIERBA BUENA
* AGUA SANTA

**Art. 8.-** El área para equipamiento de jerarquía regional, corresponde la destinada para el emplazamiento del Centro de Rehabilitación Social CRS.

**CAPITULO III**

**CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN PARALAS AREAS DE CONSERVACION**

**USOS Y CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN PARA LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN DE QUEBRADAS**

**Art. 9.-** Para estos territorios se asignan los siguientes usos

USO PRINCIPAL: **FORESTAL.**

USOS COMPATIBLES:

2.1 Agrícola

2.2. Equipamientos de Recreación Pasiva: Parques Lineales

2.3 Infraestructuras: vías, caminos de acceso a los predios.

Todos aquellos usos que no están expresamente mencionados para esta área, quedan prohibidos.

**Art. 10.-** Las características de ocupación del suelo a regir en las áreas de Conservación de Quebradas son las siguientes:

* Parcela mínima: 10.000 (diez mil) metros cuadrados
* Densidad Neta de Vivienda: 0 Viviendas/Ha
* Frente Mínimo: no aplica
* Relación Frente/Fondo: no aplica
* Tipo de Implantación de las edificaciones: N/A (No aplica por cuanto no se permiten construcciones).
* Altura Máxima de la Edificación: N/A (No aplica)
* Retiro Frontal Mínimo hacia vías: N/A (No aplica)
* Retiros Laterales y Posteriores: N/A (No aplica)
* COS: N/A (No aplica)
* CUS: N/A (No aplica)

**USOS Y CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN PARA LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN POR VALOR PAISAJÍSTICO**

**Art. 11.-** Para estos territorios se asignan los siguientes usos de suelo:

1. USO PRINCIPAL: **FORESTAL**

2. USOS COMPATIBLES:

2.1. Viveros

2.2. Silvicultura

2.3. Agrícola

2.4. Equipamientos de Recreación Pasiva: miradores.

2.5. Las Antenas de Comunicación sujetas a tratamientos de mitigación de impacto ambiental, fundamentalmente a intervenciones de mitigación de impactos visuales, en las áreas identificadas en el plano correspondiente.

2.6. Infraestructuras: vías, caminos de acceso a los predios, instalaciones que dan servicio a la población, depuradoras, depósitos de agua.

**Art. 12.-** Las características de ocupación del suelo a regir en las áreas de Conservación por Valor Paisajístico son las siguientes:

* Unidad Mínima de Actuación: 7.500 (siete mil quinientos) metros cuadrados.
* Densidad Neta de Vivienda: 0 Viviendas/Ha.
* Frente Mínimo: 45 (cuarenta y cinco) metros.
* Relación Frente/Fondo: 1:4.
* Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales y no se podrán ocupar los retiros hacia los demás linderos con edificación.
* Altura Máxima de la Edificación: 1 Piso.
* Retiro Frontal Mínimo hacia vías: 14 metros desde el eje de la vía sea pública o privada no planificadas y 10 metros hacia vías planificadas.
* Retiros Laterales y Posteriores: 10 metros.
* COS: El coeficiente de ocupación de suelo no superará el 10% del área útil del predio. En el caso de predios con superficies mayores a 7.500 m2 se permitirá la ocupación de un área total máxima de construcción de 750m2 y exclusivamente para las edificaciones que se encuentren permitidas por la presente Ordenanza y que obligatoriamente estén relacionadas con las actividades a desarrollar en las Áreas de Conservación por Valor Paisajístico.
* CUS: igual al COS.
* Se respetarán las determinantes complementarias para la edificación contempladas en las disposiciones generales para el Suelo Rural de Conservación, Recuperación y Producción Agroforestal.

**USOS Y CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN PARA LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN POR VALOR NATURAL Y CUTURAL (ARQUEOLÓGICO)**

**Art. 13.-** Para estos territorios se asignan los siguientes usos de suelo:

1. USO PRINCIPAL: **Equipamientos Comunitarios**

1.1. Equipamiento de recreación activa.

1.2. Equipamiento de recreación pasiva

1.3. Equipamiento Educativo.

1.4. Equipamiento Cultural.

1.5. Equipamiento de Investigación e Interpretación Arqueológica.

2. USOS COMPATIBLES:

2.1. Forestal con vegetación nativa

2.2. Agrícola de Frutales

2.3. Infraestructuras: vías, caminos de acceso a los predios, instalaciones que dan servicio a la población, depuradoras, depósitos de agua.

3. USOS COMPLEMENTARIOS:

3.1. Tanque de distribución de agua.

Previo a cualquier intervención en esta área, se requerirá un estudio de prospección arqueológica avalado por las instancias correspondientes, a fin de garantizar que no se afecten los bienes de valor arqueológico.

**Art. 14.-** Las características de ocupación del suelo a regir en las áreas de Conservación por Valor Natural y Cultural son las siguientes:

* Unidad Mínima de Actuación: 10.000 (diez mil) metros cuadrados
* Densidad Neta de Vivienda: 0 Viviendas/Ha
* Frente Mínimo: 50 (cincuenta) metros
* Relación Frente/Fondo: 1:4
* Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales y no se podrán ocupar los retiros hacia los demás linderos con edificación.
* Altura Máxima de la Edificación: 1 Piso
* Retiro Frontal Mínimo hacia vías: 14 metros desde el eje de la vía sea pública o privada no planificadas y 10 metros hacia vías planificadas.
* Retiros Laterales y Posteriores: 10 metros
* COS: El coeficiente de ocupación de suelo no superará el 5% del área del predio. En el caso de predios con superficies útiles mayores a 10.000 m2 se permitirá la ocupación de un área total máxima de construcción de 500m2 y exclusivamente para las edificaciones que se encuentren permitidas por la presente Ordenanza para el suelo rural y que obligatoriamente estén relacionadas con las actividades a desarrollar en las Áreas de Conservación por Valor Natural y Cultural.
* CUS: igual al COS.

Se respetarán las determinantes complementarias para las edificaciones contempladas en las disposiciones generales para las Áreas de Conservación, definidas en la presente ordenanza.

Para el caso de equipamientos, las determinantes adicionales serán establecidas por la Dirección de Planificación y aprobadas por el I. Concejo Cantonal.

**USOS Y CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN PARA LAS ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL**

**Art. 15.-** Para estos territorios se asignan los siguientes usos de suelo:

1. USO PRINCIPAL: **FORESTAL**

2. USOS COMPATIBLES:

2.1. Viveros.

2.2. Silvicultura.

2.3. Agricultura de Frutales

2.4. Equipamientos de Recreación Activa y Pasiva en áreas que no requieran grandes movimientos de suelo y cortes de terreno con alturas mayores a 2,00 metros en una proporción 1-3 (un metro de altura –tres metros de profundidad)

2.5. Infraestructuras: vías, caminos de acceso a los predios, instalaciones que dan servicio a la población, depuradoras de aguas servidas, depósitos de agua.

**Art. 16.-** Las características de ocupación del suelo a regir en los territorios de Recuperación Ambiental son las siguientes:

* Unidad Mínima de Actuación: 10.000 (diez mil) metros cuadrados.
* Densidad Neta de Vivienda: 0 Vivienda/Ha.
* Frente Mínimo: 50 (cincuenta) metros.
* Relación Frente/Fondo: 1:4
* Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales y no se podrán ocupar los retiros hacia los demás linderos con edificación.
* Altura Máxima de la Edificación: 1 Piso.
* Retiro Frontal Mínimo hacia vías: 14 metros desde el eje de la vía sea pública o privada no planificadas y 10 metros hacia vías planificadas.
* Retiros Laterales y Posteriores: 10 metros.
* COS: El coeficiente de ocupación de suelo no superará el 5% del área útil del predio. En el caso de predios con superficies mayores a 10.000 m2 se permitirá la ocupación de un área total máxima de construcción de 500m2 y exclusivamente para las edificaciones que se encuentren permitidas por la presente Ordenanza y que obligatoriamente estén relacionadas con las actividades a desarrollar en las Áreas de Recuperación Ambiental.
* CUS: igual al COS.
* Se respetarán las determinantes complementarias para la edificación contempladas en las disposiciones generales para el Suelo Rural de Conservación, Recuperación y Producción Agroforestal.

**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN PARA LAS ÁREAS DE PRODUCCIÓN DE SISTEMAS AGROFORESTALES Y CULTIVOS EN ZONAS DE RIESGO NATURAL**

**Art. 17.-** Para estos territorios se asignan los siguientes usos:

1. USO PRINCIPAL: **AGROFORESTAL**

2. USOS COMPATIBLES:

2.1. Viveros de Repoblación

2.2. Agrícola

2.4. Viveros e Invernaderos

2.6 . Pecuario

2.6.1 Pecuario Ovino, Porcino y animales menores en edificaciones no permanentes inferiores a 20m2 de superficie y pendientes no superiores al 20%. Para el efecto se entenderá como edificación no permanente aquella constituida por materiales de fácil remoción y desmontaje que no conlleven la necesidad de proceder con su demolición, permitiendo que el terreno vuelva a un estado similar al original.

2.7. Equipamientos de Recreación Pasiva: Miradores

2.8. Infraestructuras: vías, caminos de acceso a los predios, instalaciones que dan servicio a la población, depuradoras de aguas servidas, depósitos de agua.

**Art.- 18.-** Las características de ocupación del suelo a regir en las áreas de Producción de Sistemas Agroforestales y Cultivos en Zonas de Riesgo Natural son las siguientes:

* Unidad Mínima de actuación: 10.000 (diez mil) metros cuadrados.
* Densidad Neta de Vivienda: 0 Viviendas/Ha.
* Frente Mínimo: 50 (cincuenta) metros.
* Relación Frente/Fondo: 1:4
* Tipo de Implantación de las edificaciones vinculadas con usos permitidos: Aislada con retiros frontales y no se podrán ocupar los retiros hacia los demás linderos con edificación.
* Altura Máxima de la edificación: 1 piso con estructura acorde al tipo de suelo.
* Retiro Frontal Mínimo hacia vías: 14 metros desde el eje de la vía sea pública o privada no planificadas y 10 metros hacia vías planificadas.
* Retiros Laterales y Posteriores: 10 metros.
* COS: El coeficiente de ocupación de suelo no superará el 5% del área útil del predio. En el caso de predios con superficies mayores a 10.000 m2 se permitirá la ocupación de un área total máxima de construcción de 500m2 y exclusivamente para las edificaciones que se encuentren permitidas por la presente Ordenanza y que obligatoriamente estén relacionadas con las actividades a desarrollar en las Áreas de Sistemas Agroforestales en Zonas de Riesgo Natural.
* CUS: igual al COS.
* En esta categoría de ocupación se requerirá la presentación de un estudio de suelo que contendrá las determinaciones constructivas y técnicas para garantizar la estabilidad de las edificaciones propuestas en forma previa a la obtención de los respectivos permisos de construcción.
* Se respetarán las determinantes complementarias para las edificaciones contempladas en las disposiciones generales para el Suelo Rural de Conservación, Recuperación y Producción Agroforestal.
* Para el caso de equipamientos, estas determinantes serán establecidas por la Dirección de Planificación y aprobadas por el I. Concejo Cantonal.

**USOS Y CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN PARA LAS ÁREAS DE PRODUCCIÓN DE SISTEMAS DE CULTIVOS.**

**Art. 19.-** Para estos territorios se asignan los siguientes usos de suelo

1. USO PRINCIPAL: **AGRÍCOLA**

2.- USOS COMPATIBLES:

2.1. Pecuario: Ganadería en general en baja escala y para autoconsumo.

2.2. Pecuario Ovino, Porcino y animales menores en edificaciones no permanentes inferiores a 20 m2 de superficie y pendientes no superiores al 20% destinado para autoconsumo.

2.3 Vivienda vinculada a la producción agrícola.

2.4 Equipamientos de Recreación Activa y Pasiva

2.5 Equipamientos de Culto

2.6 Infraestructuras: vías, caminos de acceso a los predios, instalaciones que dan servicio a la población, depuradoras, depósitos de agua.

**Art. 20.-** Las características de ocupación del suelo a regir en los territorios de Producción de Sistemas de Cultivos son las siguientes:

* Unidad Mínima de Actuación: 7.500 (siete mil quinientos) metros cuadrados.
* Densidad Neta de Vivienda: 1 Vivienda/Ha.
* Frente Mínimo: 45 (cuarenta y cinco) metros.
* Relación Frente/Fondo: 1:4
* Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales y no se podrán ocupar los retiros hacia los demás linderos con edificación.
* Altura Máxima de la Edificación: 1 Piso.
* Retiro Frontal Mínimo hacia vías: 14 metros desde el eje de la vía sea pública o privada no planificadas y 10 metros hacia vías planificadas.
* Retiros Laterales y Posteriores: 10 metros.
* COS: El coeficiente de ocupación de suelo no superará el 10% del área útil del predio. En el caso de predios con superficies mayores a 10.000 m2, independientemente de su superficie se permitirá la ocupación de un área total máxima de construcción de 750 m2 y exclusivamente para las edificaciones que se encuentren permitidas por la presente Ordenanza y que obligatoriamente estén relacionadas con las actividades a desarrollar en las Áreas de Sistemas de Cultivos.
* CUS: igual al COS.
* Se respetarán las determinantes complementarias para la edificación contempladas en las disposiciones generales para el Suelo Rural de Conservación, Recuperación y Producción Agroforestal.
* Para el caso de equipamientos, estas determinantes serán establecidas por la Dirección de Planificación y aprobadas por el I. Concejo Cantonal.

**DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS AREAS DE CONSERVACION**

**DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.**

**Art. 21.-** Los terrenos clasificados como áreas de conservación en el artículo 5, constituyen suelos “No Urbanizables” y carecen del aprovechamiento urbano, por lo cual no se permitirán en estos territorios procesos de urbanización.

**Art. 22.-** No obstante, el GAD Municipal del Cantón, podrá elaborar a través de la Dirección de Planificación y aprobar por la Dirección de Control Municipal y la Comisión de Gestión Ambiental, Proyectos Especiales de Intervención y de Mejora del Suelo Rural de Conservación, únicamente en los siguientes casos:

1. Para el desarrollo de los Sistemas Generales de Equipamientos ubicados en esta clase de suelo.
2. Para protección del paisaje y conservación de determinados lugares o visuales.
3. Para la protección de vías en relación con la restricción de uso de los terrenos situados en sus márgenes.
4. Cualquier otra finalidad análoga al mantenimiento de estos tipos de suelo.

**DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**

**Art. 23.-** Podrá realizarse, sobre Suelos de Conservación, Recuperación y Producción Agroforestal, obras de infraestructura para la dotación de servicios hidrosanitarios, eléctricos, de telefonía telecomunicaciones o similares, mismas que contarán con la autorización de las entidades correspondientes. Igualmente, se podrán ejecutar obras de infraestructura no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas exclusivamente con los usos asignados como operaciones de mantenimiento de la infraestructura existente.

**Art. 24.-** En los suelos incorporados en estas categorías se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos sépticos existentes por sistemas de saneamiento alternativo y eficiente. Las autorizaciones que se concedan por parte del GAD Municipal del Cantón Cuenca para los distintos usos, irán condicionadas a que los proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante sistemas de saneamiento alternativos y eficientes individuales o colectivos, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas y que aseguren la no contaminación freática.

**DE LAS INSTALACIONES DE EQUIPAMIENTOS DE**

**INTERÉS SOCIAL**

**Art. 25.-** La implantación de Equipamientos de Interés Social se efectuará en relación a los usos permitidos en cada categoría y considerando las siguientes determinantes:

1. Altura máxima 9 (nueve) metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
2. Unidad Mínima de Actuación para actividades compatibles: 2.000 m2.
3. La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 30%.
4. Las determinantes específicas para el predio, serán emitidas por la Dirección de Planificación y aprobada por el I. concejo Cantonal. Si se trata de sitios de valor patrimonial o arqueológico, deberán contar con informe favorable de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales o instancias correspondientes.

**Art. 26.-** Se excluye del cumplimiento de las determinaciones anteriormente establecidas el proyecto del Centro de Rehabilitación Social.

**DE LA PARCELACIÓN AGRÍCOLA**

**Art. 27.-** Cuando la parcela o lotes resultantes de una división o parcelación efectuadas con anterioridad a la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y que tengan una superficie inferior al 50% de la unidad mínima de actuación establecida por la presente normativa, deberá hacerse constar en el Certificado de Afectación y Licencia Urbanística la imposibilidad de construcción sobre las mismas. En los suelos de Conservación, Recuperación y Producción Agroforestal sólo se permiten parcelaciones agrícolas, entendiéndose por parcelación agrícola la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal, turística o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

**DE LAS CLASES DE USOS**

**Art. 28.-** En el caso de usos de suelo no previstos en la presente Ordenanza y que exista interés por emplazarlos, su aceptación queda condicionada al cumplimiento de las determinaciones del Artículo 19 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 Urbano.

**Art. 29.-** Todos los Usos que no han sido expresamente asignados en cada categoría de ordenación, deberán relocalizarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación la Dirección de Control Municipal en coordinación con la Dirección de Gestión Ambiental, notificará a los propietarios de los establecimientos en referencia.

**Art. 30.-** Corresponderá a la Comisión de Gestión Ambiental en forma conjunta con la Dirección de Control Municipal establecer para cada caso el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización del equipamiento, sin perjuicio de aplicar igualmente y cuando procedan las disposiciones del Art. 85 de la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo.

**Art. 31.-** No obstante de lo señalado en el artículo anterior, los propietarios de establecimientos emplazados en áreas consideradas con usos de suelo incompatibles, emplazados probadamente antes de la vigencia de la presente ordenanza, podrán, luego de la notificación a la que se refiere el artículo anterior acogerse voluntariamente al proceso de calificación del uso mediante el proceso señalado en el Artículo 21 de la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo.

**DE LAS CONDICIONES GENERALES COMUNES**

**PARA LA OCUPACIÓN**

**Art. 32.-** La presente Ordenanza reconoce y asume todas las edificaciones de carácter residencial consolidadas en el suelo rural de Conservación, Recuperación y Producción Agroforestal, sin perjuicio del régimen de ocupación aplicable en función de las determinaciones de la presente Normativa.

**Art. 33.-** Los cerramientos deberán ser transparentes o de origen vegetal, sin obstaculizar las visuales y en armonía con el uso asignado. La autorización de los mismos irá condicionada a que sean respetadas las servidumbres de las vías, caminos o elementos del territorio. Los cerramientos con frente a vías no planificadas serán de carácter provisional e irán emplazados a mínimo 4 mts. del eje de la vía. El depósito de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de las distintas actividades queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo rural de Conservación, Recuperación y Producción Agroforestal. Los autores de los mismos serán sancionados por el GAD Municipal del Cantón Cuenca, a través de la entidad correspondiente, de conformidad a la ordenanza vigente y estarán obligados a restituir el medio afectado.

**Art. 34.-** Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, ser construidas con materiales y tratamientos que cause el menor impacto negativo al paisaje natural.

El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el GAD Municipal del Cantón Cuenca, a través de la Dirección de Control Municipal, podrá imponer la sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican. Se acoplaran al perfil natural del terreno en donde se emplazan, evitando movimientos de tierra innecesarios. No podrán acogerse al artículo 90 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 Urbano.

Dichas construcciones estarán estrechamente relacionadas con la propia naturaleza del suelo donde predominan los usos agrícolas, pecuarios y forestales. Estableciéndose las siguientes tipologías de construcción:

1. **Casetas para distintas instalaciones**.

Estas edificaciones se destinarán para dar cobertura a las distintas instalaciones que deben realizarse en favor de un mejor rendimiento agrícola, se autorizarán con la superficie máxima edificada de 120 m2.,se utilizará obligatoriamente cubierta inclinada de teja artesanal sin vidriar, fachada enlucida y pintada o tratada con materiales de la región trabajados artesanalmente (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), puertas y ventanas de madera. Relación vano – lleno máxima del 50%.

1. **Casetas de almacenamiento de herramientas agrícolas.**

Las casetas de herramientas de labranza tendrán una superficie máxima construida de 30m2 y 3,50 metros de altura. La superficie de lote deberá ser igual o superior a la establecida en cada categoría de suelo rural donde se pretenda implantar la edificación o que sean lotes existentes con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza. Se utilizará obligatoriamente cubierta inclinada de teja artesanal sin vidriar. Fachada, enlucida y pintada o tratada con materiales de la región, trabajados artesanalmente (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), puertas y ventanas de madera. Relación vano – lleno máxima del 50%.

**c) Viveros- invernaderos**

Estructuras construidas con sistemas desmontables y materiales no permanentes para la explotación de especies vegetales vivas para su reimplantación así como los cultivos agrícolas que exigen unas condiciones ambientales especiales. Su dimensionamiento no será mayor al establecido por la presente ordenanza.

**d) Edificación en huertos familiares.**

Se entenderá por huertos el uso ligado a la explotación agrícola intensiva de parcelas de pequeño tamaño. Se permitirá una construcción permanente con una superficie máxima construida de 50 m2 en una sola planta y 4.50 metros de altura máxima. Se utilizará obligatoriamente cubierta inclinada de teja artesanal sin vidriar. Fachada, enlucida y pintada o tratada con materiales de la región, trabajados artesanalmente (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), puertas y ventanas de madera. Relación vano – lleno máxima del 50%.

**e) Almacén agrícola.**

Se incluye en esta categoría a las construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola. Se podrá efectuar en estas construcciones un primer proceso de transformación de la materia prima agrícola mediante medios naturales (secado, aventado, etc.)

Se considerarán dentro de esta actividad los silos, depósitos, secaderos y afines, proporcionados al tamaño del lote, siempre que ésta tenga una superficie igual o mayor que la unidad mínima establecida para cada categoría de suelo, donde estén permitidas estas instalaciones o que sean lotes existentes antes de la vigencia de la presente ordenanza.

* Superficie máxima construida: 100 m2.
* Altura máxima de la edificación: 4,50 metros.
* En parcelas con una superficie superior a 25.000 m2 se podrá ampliar la superficie construida de este tipo de edificación hasta los 400 m2 y 6 metros de altura.

**f) Equipamiento social y comunitario.**

Dichas construcciones tratarán de adaptarse al entorno natural, paisajístico y cultural. Deberán ser aprobadas por parte de la Dirección de Control Municipal en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial de IctoCruz.

**g) Edificaciones vinculadas con la infraestructura.**

Se entenderá por edificaciones vinculadas a la infraestructura, las casetas para personal, instalaciones para mantenimiento de las vías, estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica, telecomunicaciones, de bombeo, etc. Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura, no obstante de manera general no deberán superar los 20 m2 construidos y 4.00 metros de altura. Si los requerimientos superan estas dimensiones, deberán ser debidamente justificadas y aprobadas por la Dirección de Control Municipal. Aquellas edificaciones que sean necesarias solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

Para el caso de quebradas, acequias, caminos rurales, entre otros similares; en los que se necesite llevar a cabo actuaciones tales como acondicionamiento, encauzamiento o tratamientos; será imprescindible la autorización de los Organismos competentes.

**Art. 35.-** Las implantaciones de actividades en el suelo rural que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior del lote.

**Art. 36.-** Todas las servidumbres existentes, por ser bienes de uso público, serán respetados. Para el caso de arreglo o mantenimiento de servidumbres de tránsito, caminos, senderos, se utilizará tierra o lastre, con el propósito de mantener sus características.

**Art. 37.-** En el suelo rural de Conservación, Recuperación y Producción Agroforestal y Cultivos queda terminantemente prohibida la construcción de sótanos.

**DE LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES.**

**Art. 38.-** El control de la calidad del agua en cauces, se sujetará a las disposiciones que para el efecto dicte el GAD Municipal del Cantón Cuenca, a través de sus dependencias responsables.

**Art. 39.-** Para los cursos de agua se respetarán las márgenes de protección de la siguiente manera: para el caso de quebradas, 15 m. a partir del borde superior; para acueductos, 3 m. a partir de su eje y para canales de riego 7 m. a partir de su eje; en toda su extensión se respetara una servidumbre de paso de 2 metros a partir del borde superior de la quebrada franja en donde quedaran condicionados las actividades que se desarrollen.

En cualquier caso quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de las quebradas, acueductos, canales de riego.

Las riberas de las quebradas se destinarán exclusivamente a usos forestales y de recreación de conformidad a las determinaciones de esta categoría de ordenación establecidas en la presente ordenanza.

**DE LA PROTECCIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS**

**Art. 40.-** Queda prohibido a los establecimientos que produzcan aguas residuales, el empleo de pozos, zanjas, galerías o cualquier otro dispositivo destinado a verter sin tratamiento apropiado dichos residuos a los cauces públicos o subterráneos.

1. El diseño de las fosas sépticas para las edificaciones se sujetarán a las especificaciones establecidas por ETAPA EP. y deberán ser aprobadas por la Dirección de Control Municipal.
2. El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad auto depuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a las normas establecidas sobre calidad de las aguas y sean monitoreadas por ETAPA EP.

**DE LA PROTECCIÓN DEL SUELO**

**Art. 41.-** Los movimientos de tierras en pendientes superiores al 30% ó a un volumen igual o superior a los 5.000 m3, serán autorizados por la Dirección de Control del GAD Municipal del Cantón Cuenca previo informe favorable de la Unidad de Riesgos en el caso de existir elementos relevantes como: cursos de agua vegetación nativa o elementos paisajísticos relevantes se requerirá un informe de la Comisión de Gestión Ambiental.

Estas intervenciones deberán contar con una propuesta de tratamiento superficial del suelo, que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales de preferencia nativas de la zona, con el propósito de minimizar el posible impacto sobre el paisaje natural

En los proyectos en los cuales se deban realizar movimientos de tierras y/o conformación de taludes, obligatoriamente se presentara un estudio técnico de suelos que garantice la no afección a los predios colindantes. Será necesario incorporar una propuesta paisajística de intervención.

**DE LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE**

**Art. 42.-** Con el fin de preservar la calidad del paisaje natural no se permitirá intervenciones en pendientes superiores al 30%.

**Art. 43.-** De la Imagen Urbana y paisajística:

1. El diseño y emplazamiento de las edificaciones deberán integrase al medio físico existente; mantendrán y recuperaran en lo posible las características de la arquitectura vernácula de la zona y por lo tanto respetaran la presencia de la vegetación, cursos de agua, vista y otros elementos.
2. Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas y obligatoriamente de teja cerámica, o de elementos naturales apropiados.

**DE LA PROTECCIÓN DE LAS ÁREAS ARQUEOLOGICAS**

**Art. 44.-** Todos los proyectos que se ejecuten en Áreas De Conservación Por Valor Natural Y Cultural (Arqueológica), tendrán que presentar el respectivo estudio aprobado por la Dirección de Áreas Históricas.

**DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y PREVENCIÓN AMBIENTAL**

**Art. 45.-** En los casos de requerirse estudios de impacto ambiental para permisos de construcción y funcionamiento se procederá de acuerdo a la normativa en vigencia prevista para el efecto.

**CAPITULO IV**

**USOS Y CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN PARA LAS ÁREAS PARA CONSOLIDACION Y AREAS PARA EQUIPAMIENTO**

**USOS PARA LOS NÚCLEOS POBLACIONALES DE BAJA DENSIDAD; PLAYA DE LA PAZ, AGUA SANTA, BELLAVISTA, HIERBA BUENA Y VIRGEN DE NUBE.**

**Art. 46.-** Para estos territorios se asignan los usos de suelo detallados a continuación:

1. USO PRINCIPAL: **VIVIENDA VINCULADA A LA PRODUCCIÓN:**

2. USOS PERMITIDOS:

**2.1 Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial**:

2.1.1. Educación: Jardines de infantes, escuelas, unidades del milenio, academias y centros de formación y capacitación artesanal.

2.1.2. Asistencia social: Guarderías, Asistencia preventiva, Albergue comunitario.

2.1.3. Cultural: Bibliotecas

2.1.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.

2.1.5. Abastecimiento: plazas eventuales para funcionamiento de ferias

2.1.6. Recreación: Parques infantiles y barriales, canchas deportivas.

2.1.7. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.

2.1.8. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.

2.1.9. Seguridad pública: Unidades de Policía Comunitaria y Estaciones de Bomberos.

2.1.10. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, sub centros de salud.

2.1.11. Servicios: Subestación de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur.

**2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

2.2.1. Tiendas de abarrotes.

2.2.2. Despensas.

2.2.3. Mini mercados.

2.2.4. Panaderías.

2.2.5. Heladerías.

2.2.6. Pastelerías.

2.2.7. Farmacias.

2.2.8. Bazares.

2.2.9. Papelerías y útiles escolares.

2.2.10. Centros de copiado de documentos.

**2.3. Servicios personales y afines a la vivienda:**

2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.3.2. Gimnasios.

2.3.3. Servicios de Internet, fax y telefonía

2.3.4. Lavanderías y tintorerías.

2.3.5. Talleres de electricistas.

2.3.6. Talleres de plomeros.

2.3.7. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.

3. USOS CONDICIONADOS.

**3.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Establecimientos destinados al comercio ocasional:**

3.1.1. Librerías.

3.1.2. Floristerías.

3.1.3. Productos naturales.

3.1.4. Almacenes de artesanías.

3.1.5. Almacenes de ropa confeccionada en general.

3.1.6. Almacenes de muebles.

3.1.7. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.

**3.2. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios.**

3.2.1. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.

3.2.2. Almacenes de bombas de agua y repuestos.

3.2.3. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.

3.2.4. Almacenes de moto sierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.

3.2.5. Almacenes de equipos para riego.

**3.3. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.**

3.3.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.

3.3.2 .Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.

3.3.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.

3.3.5. Ferreterías.

**3.4. Servicios de alimentación.**

3.4.1. Restaurantes.

3.4.2. Picanterías.

3.4.3. Pollerías

3.4.5. Cafés.

**3.5. Servicios profesionales.**

3.5.1. Oficinas y consultorios profesionales.

3.5.2. Consultorios médicos y odontológicos

3.5.3. Consultorios jurídicos

3.5.4. Oficinas de servicios de planificación familiar.

3.5.5. Laboratorios clínicos.

3.5.6. Clínicas y mecánicas dentales.

**3.6. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.**

3.6.1. Zapaterías.

3.6.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.

3.6.3. Sombrererías.

3.6.4. Talabarterías.

3.6.5. Carpinterías y ebanisterías.

3.6.6. Joyerías.

3.6.7. Hojalaterías.

3.6.8. Cerrajerías.

3.6.9. Talleres de producción de artículos de paja, soga y similares.

3.6.10. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

**3.7. Servicios de turismo y recreación:**

3.7.1. Oficinas y agencias de turismo

3.7.2. Hoteles, Residencias, Hotel Apartamento, Hostales.

**CARACTERISTICAS DE OCUPACION PARA LOS NÚCLEOS POBLACIONALES DE BAJA DENSIDAD; PLAYA DE LA PAZ Y AGUA SANTA.**

**Art. 47.-** Las características de ocupación del suelo que regirán para estos núcleos serán las siguientes:

* Unidad Mínima de Actuación: 300 (trescientos) metros cuadrados.
* Densidad Neta de Vivienda: 30 Viviendas/Ha.
* Frente Mínimo: 10 (diez) metros.
* Relación Frente/Fondo: 1:3
* Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada o pareada con retiro frontal.
* Altura Máxima de la Edificación: 2 Pisos.
* Retiro Frontal Mínimo hacia vías: 9 metros desde el eje de la vía no planificada, y 5 metros hacia vías planificadas.
* Retiros Laterales y Posteriores: Laterales de 3 metros y posteriores de 5metros.
* COS: 50%
* CUS: 90%
* Los predios localizados en estos territorios podrán acogerse al Art. 42 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

**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN PARA LOS NÚCLEOS POBLACIONALES DE BAJA DENSIDAD BELLAVISTA Y HIERBA BUENA.**

**Art. 48.-** Las características de ocupación del suelo que regirán para estos núcleos serán las siguientes:

* Unidad Mínima de Actuación: 400(cuatro cientos) metros cuadrados
* Densidad Neta de Vivienda: 15 Viviendas/Ha.
* Frente Mínimo: 15 (quince) metros.
* Relación Frente/Fondo: 1:3
* Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiro frontal.
* Altura Máxima de la Edificación: 1 piso (con buhardilla).
* Retiro Frontal Mínimo hacia vías: 9 metros desde el eje de la vía no planificada y 5 metros hacia vías planificadas.
* Retiros Laterales y Posteriores: Laterales de 3 metros y posteriores de 5metros, desde planta baja.
* COS: 25%
* CUS: 38%
* En las edificaciones, 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 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 cumbrero será de 5 metros a partir del nivel del alero.
* No se permitirá la construcción de sótanos.

**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN PARA LOS NÚCLEOS POBLACIONALES DE BAJA DENSIDAD VIRGEN DE LA NUBE.**

**Art. 49.-** Las características de ocupación del suelo que regirán para estos núcleos serán las siguientes:

* Unidad Mínima de Actuación: 400 (cuatro cientos) metros cuadrados
* Densidad Neta de Vivienda: 25 Viviendas/Ha.
* Frente Mínimo: 12 (doce) metros
* Relación Frente/Fondo: 1:3
* Tipo de Implantación de las Edificaciones: Pareada con retiro frontal.
* Altura Máxima de la Edificación: 2 Pisos.
* Retiro Frontal Mínimo hacia vías: 9 metros desde el eje de la vía no planificada y 5 metros hacia vías planificadas.
* Retiros Laterales y Posteriores: Laterales de 3 metros y posteriores de 5 metros, desde planta baja.
* COS: 40%
* CUS: 6o%
* No se permitirá el aprovechamiento de subsuelo y buhardilla.
* En el núcleo poblacional de Virgen de la Nube, se requerirá la presentación de Estudios de Suelo y Estudios Estructurales acordes con las condiciones de vulnerabilidad del sector.

**Art. 50.-** En el núcleo poblacional de Bellavista, se requerirá la presentación de Estudios de Suelo y Estudios Estructurales acordes con las condiciones de vulnerabilidad del sector, en el que se determine las características de la construcción. De igual manera se presentará una acta compromiso con reconocimiento de firmas notariada en la cual los propietarios deslindan de responsabilidad al GAD Municipal del Cantón Cuenca, por daños que puedan afectar a sus edificaciones por procesos de inestabilidad geológica.

**USOS Y CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN PARA AREAS PARA EQUIPAMIENTO CRS**

**Art. 51.-** Serán los asignados para el Centro de Rehabilitación Social Sierra Centro Sur.

**DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS ÁREAS PARA CONSOLIDACION Y AREAS PARA EQUIPAMIENTO**

**Art. 52.-** Los territorios que siendo parte de las márgenes de protección de quebradas ubicadas al interior de los Núcleos Poblacionales, respetarán las determinaciones de uso y ocupación establecidas para dichas áreas.

**Art. 53.-** Los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de un metro de altura y tener una altura máxima de tres metros. Todas las determinaciones de la presente Ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán una tolerancia de un 10% en más o en menos, con excepción de los retiros.

**Art. 54.-** En las edificaciones con retiro frontal se permitirá pavimento rígido únicamente hasta el 50% del área de dicho retiro.

**Art. 55.-** Es obligación de los propietarios en calidad de promotores de proyectos de división, cuando como parte del proyecto se planifiquen vías, el ejecutar las obras de infraestructura

**Art. 56.-** Todos los proyectos de arquitectura y construcción públicos y privados que se emplacen en el Área de actuación del Plan de Icto cruz, se sujetarán al Anexo No. 11, Normas de Arquitectura 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 Urbano.

**CAPITULO V**

**DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

**Art. 57.-** Se establece la reserva de suelo para la dotación de equipamiento para el sector de Ictocruz de conformidad a lo siguiente:

1. **Para equipamientos existentes:**

Cancha Deportiva de Playa de la Paz, como se indica en el plano No.E.1-1.10,

Casa Comunal, Playa de la Paz, ubicado en el sector de Playa de la Paz, como se indica en el plano No.E.1-1.10

Iglesia de Playa de la Paz, como se indica en el plano No. E.1-1.10

Cancha Deportiva de Hierba Buena, como se indica en el plano No. E.1-1.13

Iglesia de Hierba Buena, como se indica en el plano No. E.1-1.13.

Centro Comunitario de Desarrollo Infantil Los Cipreses, localizado en el Sector de Hierba Buena como se indica en el plano No. E.1-1.13.

Cancha Deportiva de Agua Santa, como se indica en el plano No. E.1-1.11.

Casa Comunal de Agua Santa, ubicado en el sector de Agua Santa, como se indica en el plano No. E.1-1.11.

Iglesia de Agua Santa, como se indica en el plano No.E.1-1.11

Casa Comunal de Bella Vista, como se indica en el plano No.E.1-1.5.

Iglesia de Bella Vista, como se indica en el plano No. E.1-1.5.

1. **Reservas de Suelo para Nuevos equipamientos:**

Para Equipamiento Comunitario: recreacional activo, recreacional pasivo, educativo, cultural, de interpretación arqueológica, como se indica en los planos anexos del mosaico No.E.1-1.2- E.1-1.3 E.1-1.6 y E.1-1.7.

Para la Casa Comunal, Hierba Buena, como se indica en el plano No.E.1-1.13.

Para tanque de distribución, como se indica en los planos No.E.1-1.2- E.1-1.3 E.1-1.6 y E.1-1.7.

Para la Subestación de la Empresa Eléctrica Centro Sur, como se indica en el plano No.E.1-1.2.

Para la Unidad Educativa del Milenio, como se indica en el plano No.E.1-1.2.

Para el Centro de Rehabilitación Social Sierra, Centro Sur como se indica en el plano No.E.1-1.6

**CAPITULO VI**

**DEL SISTEMA VIAL.**

**Art. 58.-** Para efectos de organización y funcionalidad del trazado vial del Plan de Ordenamiento Territorial del Sector de Ictocruz, se establece la siguiente jerarquización:

Vía Parroquial:

Corresponde a la vía denominada Turi- Gullanzhapa-Tarqui que comunica a la ciudad de Cuenca con las parroquias Turi y Tarqui, cuya sección es de 12.00 m. Ver plano No.E.1.2.3.

Vías Colectoras:

1. Vía de acceso al Centro de Rehabilitación regional Sierra Centro Sur, con una sección de 12,80 m., 2 carriles de circulación, incluye ciclo paseo. Plano No.E.1.2.3.y mosaico de diseño horizontal del sistema vial.
2. Vía que conecta las comunidades Agua Santa, Hierba Buena y Asención, cuya sección es de 12mts.y doble carril de circulación. Plano No.E.1.2.3.

Vías Locales:

Con una sección transversal que varía entre los 4 m. a 10m.y con uno o dos carriles de circulación, como se indica en el planoNo.E.1.2.3y mosaico de diseño horizontal del sistema vial.

Vías Peatonales:

Con sección trasversal que varía entre 4 m. y 6m. Plano No.E.1.2.3y mosaico de diseño horizontal del sistema vial.

Ciclo paseos:

Su sección es de 4 y 5m. Plano No.E.1.2.3 y mosaico de diseño horizontal del sistema vial. (Ver planos E.1.1-1.1 a E.1.1-1.13)

**CAPITULO VII**

**DE LOS INCENTIVOS Y SANCIONES**

**Art. 59.-** La Municipalidad aplicará los siguientes incentivos para los propietarios que relocalicen sus establecimientos en concordancia con las disposiciones de esta Ordenanza:

1. Cuando el propietario efectúe la relocalización del uso no permitido en un plazo de noventa días contados a partir de la notificación, procederá a la exoneración total del pago del impuesto a la propiedad urbana correspondiente al nuevo predio, o del impuesto de patentes si el propietario del establecimiento es inquilino, por el lapso de tres años.
2. Si la relocalización se produjera en el lapso de ciento ochenta días desde la notificación, el propietario será exonerado del pago del impuesto a la propiedad urbana o en su caso del impuesto de patentes, durante dos años.
3. Si la relocalización se produjera en el lapso comprendido entre el día ciento ochenta y uno, y el día trescientos sesenta y cinco se realizará una exoneración del pago del impuesto a la propiedad urbana o en su caso del impuesto de patentes, durante un año.

**Art. 60.-** El GAD Municipal del Cantón Cuenca aplicará los incentivos respectivos para los propietarios que relocalicen los establecimientos cuyos usos sean incompatibles con la vigencia de la presente ordenanza, en concordancia con las disposiciones 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 Urbano.

**Art. 61.-** Una vez transcurrido los plazos establecidos de conformidad a las disposiciones del artículo precedente, el incumplimiento de esta disposición ocasionará las multas y sanciones determinadas por la normativa cantonal aplicable.

**Art. 62.-** Los particulares, sean 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 las ordenanzas vigentes en el Cantón Cuenca.

**CAPITULO VIII**

**DE LA REVISIÓN Y VIGENCIA.**

**Art. 63.-** Las determinantes del área de actuación del Plan de Ordenamiento Ictocruz, parroquia Turi, serán motivo de evaluación al término de su segundo año de vigencia y luego quinquenalmente, sin perjuicio a lo establecido en el Art. 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin que su incumplimiento afecte a la vigencia de las disposiciones de esta ordenanza. Para el efecto la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Cuenca, elaborará los expedientes técnicos necesarios.

Art. 64.- Las normas y determinaciones urbanísticas constantes de la presente Ordenanza entrarán en vigencia una vez aprobada por parte del I. Concejo Cantonal y difundida de conformidad a lo que determina el artículo 324 del COOTAD.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

***Primera.-***En el área de actuación del Plan de ordenamiento de Ictocruz no se permitirá el emplazamiento de condominios hasta que entre en vigencia la nueva normativa para este tipo de propiedades.

***Segunda.-***Al tratarse de una Ordenanza especial, prevalecerán las normas contenidas en ésta, sobre cualquier otra con disposiciones sobre este territorio.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Ilustre concejo Cantonal de Cuenca, a los 28 días del mes de noviembre de 2013.

Dr. Paúl Granda López,

**ALCALDE DE CUENCA**

Dr. Ricardo Darquea Córdova,

**SECRETARIO DEL ILUSTRE**

**CONCEJO CANTONAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSION:** Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal en primer debate en sesión ordinaria del 22 de febrero y en segundo debate en sesiones extraordinarias del 31 de mayo y 29 de noviembre de 2013.- Cuenca, 2 de diciembre de 2013.

Dr. Ricardo Darquea Córdova,

**SECRETARIO DEL ILUSTRE**

**CONCEJO CANTONAL**

**ALCALDIA DE CUENCA.-** Ejecútese y publíquese.- Cuenca, 3 de diciembre de 2013.

Dr. Paúl Granda López,

**ALCALDE DE CUENCA**

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Dr. Paúl Granda López, Alcalde de Cuenca, a los tres días del mes de diciembre de dos mil trece.- Cuenca, 4 de diciembre de 2013.

Dr. Ricardo Darquea Córdova,

**SECRETARIO DEL ILUSTRE**

**CONCEJO CANTONAL**