

ORDENANZA QUE SANCIONA LAS NORMAS URBANISTICAS Y REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DE CHALLUABAMBA.

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL

CONSIDERANDO:

Que se debe alcanzar un desarrollo armónico y socialmente justo del sector de Challuabamba, controlando las tendencias de expansión y renovación espontáneas y desordenadas que caracterizan el actual proceso de crecimiento urbano;

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 potenciar el valor ambiental que posee el sector de Challuabamba;

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

Que a fin de preservar y potenciar la imagen urbana del asentamiento de Challuabamba es necesario establecer una normativa del uso y la ocupación del suelo que permita regular la actuación del territorio delimitado como de expansión urbana, preparándolo para su incorporación al área urbana;

Que para efectos de la aplicación de las determinaciones urbanísticas relativas al uso y ocupación de suelo urbano para el sector de Challuabamba es necesario delimitar el área de intervención a través de un Plan de Urbanismo;

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

Que los Numerales 3,4 y 5 del Artículo 63 de la Codificación de la Ley Orgánica De Régimen Municipal, determina la obligación municipal de dirigir el desarrollo físico del cantón, aprobar planes reguladores de desarrollo urbano y 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 Ley Orgánica De Régimen Municipal, Codificación, determina que es atribución del I. Concejo Cantonal la promulgación de las normas y especificaciones técnicas y legales por las que deben regirse la construcción, reparación, transformación y demolición de los edificios y sus instalaciones;

Que el Art. 202 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal establece que se podrá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico o protección del paisaje urbano, para lo cual podrán dictarse normas especiales para la conservación, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos;

Que el Art. 219 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal establece la obligatoriedad de observancia de los planes reguladores de desarrollo físico cantonal y planes reguladores de desarrollo urbano determinando las limitaciones respecto del uso de la tierra, especificando que no se podrán efectuar construcciones, movimientos de tierra, destrucción de bosques o zonas arborizadas o dar cualquier uso que estuviere en pugna con la calificación urbanística que corresponda a dichos terrenos en el plan regulador de desarrollo urbano, así como que las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada; y,

En ejercicio de las atribuciones legales que le otorgan 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 Ley Orgánica De Régimen Municipal, Codificación,

EXPIDE:

La siguiente: **ORDENANZA QUE SANCIONA EL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR DE CHALLUABAMBA.**

CAPÍTULO I

OBJETO

De la Naturaleza del Plan Parcial

Art. 1.- El documento íntegro del Plan Parcial de Challuabamba es el instrumento de ordenación urbanística que tiene por objeto establecer de manera pormenorizada las directrices de carácter estructurantes para el área definida por la Secretaría General de Planificación de la I. Municipalidad de Cuenca de conformidad al Art. 96 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; territorio constante en el Anexo N° 1 denominado "Plano de Delimitación del Área de Intervención del Plan Parcial de Urbanismo de Challuabamba", delimitado de la siguiente manera:

AL SUR:

A partir del Hito 1, ubicado en las coordenadas geográficas X: 730731,5979; Y: 9684018,0764 en la intersección de la lateral sur de la Autopista Cuenca - Azogues con el eje de la vía de acceso a Nulti se continúa en sentido sur siguiendo el eje del camino a Nulti hasta el Hito 2 de coordenadas X: 730751,0043; Y: 9683610,4721 ubicado en la intersección con vía s/n que también conduce a Nulti. Desde este punto por el eje de la vía s/n en sentido Este, hasta la intersección con la vía de acceso a los predios de propiedad de la familia Larriva en el cual se ubica el Hito 3 de coordenadas X: 731113,1357; Y: 9683785,1038. Se continúa por el eje del camino a Nulti en sentido sur hasta su encuentro con el camino que ingresa desde la parte alta al valle de Challuabamba donde se ubica el Hito 4 de coordenadas X: 731166,1071; Y: 9683621,2604. Desde este punto por el lindero oeste de las propiedades existentes hasta el Hito 5 ubicado en una distancia de 155 metros, coordenadas X: 731222,9000; Y: 9683477,5431. De aquí en sentido Noreste, siguiendo los linderos posteriores hasta llegar al hito 6 de coordenadas X: 731564,1007; Y: 9683795,5477 que corresponde al eje del camino en el sector "Pastor Romero", en una distancia aproximada de 460 metros. Se continúa siguiendo el eje de esta vía en sentido Sureste hasta interceptar con un ramal de la

quebrada "Allpayacu" en el cual se ubica el Hito 7 coordenadas X: 731692,7157; Y: 9683677,3853. De este elemento aguas abajo hasta interceptar con un camino vecinal encontramos el Hito 8, coordenadas X: 731715,5590; Y: 9683754,4514. Continuando por este camino vecinal en sentido Sureste hasta la quebrada de "Allpayacu" se ubica el hito 9, coordenadas X: 731757,0798; Y: 9683741,7697. De la quebrada Allpayacu aguas abajo hasta el hito 10, lindero de una propiedad en una distancia aproximada de 130 metros de coordenadas X: 731796,3671; Y: 9683867,3044. Desde este punto en sentido Este, siguiendo los linderos hasta interceptar con un sendero, en una longitud aproximada de 150 metros se ubica el Hito 11, coordenadas X: 731946,9534; Y: 9683832,3414. Continúa siguiendo este sendero hasta la intersección con el camino que conduce a Challuabamba de Nulti, en el sector del Carmen donde se ubica el Hito 12 coordenadas X: 732057,5367; Y: 9683842,6745. Siguiendo este camino en sentido sur hasta interceptar con un cruce de vías donde se encuentra el Hito 13, coordenadas X: 732035,9482; Y: 9683722,2124. Desde este punto por la vía en sentido Este hasta interceptar con la primera quebrada denominada "Matovelle" se ubica el Hito 14, de coordenadas X: 732247,0346; Y: 9683733,7240. Continúa aguas abajo por la quebrada "Matovelle" en una longitud aproximada de 220 metros, hasta los linderos de una propiedad en la cual se ubica el Hito 15, coordenadas X: 732267,9860; Y: 9683944,9977. Por los linderos en sentido Este en una longitud aproximada de 210 metros, hasta una calle s/n, ubicada en el sector de la urbanización de los "Damnificados de la Josefina" se ubica el Hito 16 de coordenadas X: 732469,4021; Y: 9683996,9729. De este punto, por la calle s/n, 50 mts en dirección Norte, hasta la intersección de una calle s/n de la urbanización de los "Damnificados de la Josefina" en el cual se ubica el Hito 17 de coordenadas X: 732464,3289; Y: 9684060,1109.

De el Hito 17, en dirección Este, por la parte Sur de la urbanización de los "Damnificados" en una longitud de 240 metros, hasta interceptar un sendero se ubica el Hito 18, coordenadas X: 732707,9998; Y: 9684095,1307. Siguiendo los linderos en dirección Sureste de los predios hasta interceptar con un camino vecinal en el cual se ubica el Hito 19, coordenadas X: 732765,3768; Y: 9684076,8177. De este punto por camino existente en sentido Sur, hasta interceptar con otro camino particular, en una longitud de 40 metros se ubica el Hito 20 de coordenadas X: 732775,9198; Y: 9684035,8955. Por este camino particular, en dirección Este, hasta la vía que conduce a "Challuabamba de Nulti", a una distancia de 100 metros de la Capilla de San Miguel se ubica el Hito 21, coordenadas X: 732847,3184; Y: 9684063,9540. De este el Hito 21, por un camino vecinal en dirección Este, hasta la vía que conduce al Cementerio se encuentra el Hito 22, coordenadas X: 732896,9009; Y: 9684089,3698. Del punto señalado, por los linderos Sureste de las propiedades hasta llegar a la Quebrada de el "Salado" en el que se encuentra el hito 23, coordenadas X: 733046,9270; Y: 9684210,4223. Del hito 23, siguiendo la quebrada aguas arriba en una longitud de 50 metros, hasta encontrar el límite de las propiedades ubicamos el Hito 24, coordenadas X: 733110,5240; Y: 9684225,7886. Continúa por los linderos Sureste de los predios existentes, hasta encontrar un camino vecinal en el cual se halla el Hito 25 de coordenadas X: 733307,3913; Y: 9684282,0648. Siguiendo este camino vecinal en sentido Noreste hasta encontrar una quebrada s/n se ubica el Hito 26, coordenadas X: 733378,3302; Y: 9684426,6947. Siguiendo esta quebrada aguas arriba en una longitud de 130 metros se encuentra el hito 27 de coordenadas X: 733388,2711; Y: 9684296,0272. De este hito en sentido Sureste por los linderos de las propiedades hasta la intersección de una quebrada s/n y una vía en el cual se ubica el Hito 28, coordenadas 733539,1549; Y: 9684350,4119. Por esta vía en sentido Este en una longitud de 160 mts aproximadamente, hasta interceptarse con otra vía formando una "Y" se halla el Hito 29, de coordenadas X: 733689,2769; Y: 9684401,2184.

De este hito en sentido Este, hasta interceptar en la quebrada de "Apangoras" encontramos el Hito 30, coordenadas X: 733813,4771; Y: 9684488,7754.

AL ESTE:

Desde el Hito 30, aguas abajo por la quebrada de Apangoras hasta interceptar con un camino vecinal se ubica el Hito 31, de coordenadas X: 733808,6274; Y: 9684852,1204. Por este camino vecinal en sentido Este hasta interceptar con la vía que conduce al mirador de el "Molle con distancia aproximada de 270 metros se encuentra el Hito 32, de coordenadas X: 733949,6038; Y: 9684894,5027. Desde el Hito 32, siguiendo la vía al "Molle", en una longitud de 300 metros se continúa hasta el hito N°. 33 de coordenadas X: 734176,5441; Y: 9684989,9558. De este punto bordeando los linderos de propiedades en sentido Este, hasta el hito N°. 34 coordenadas X: 734700,6982; Y: 9685448,4812 que se intercepta con la autopista Cuenca Azogues. Continúa por la lateral Sur de la autopista con una distancia aproximada de 410 metros, hasta interceptar con una quebrada s/n donde se ubica el hito 35 coordenadas X: 735075,8857; Y: 9685616,5016. Por esta quebrada s/n aguas abajo hasta interceptar con el río Cuenca se ubica el Hito 36 de coordenadas X: 734970,8396; Y: 9685662,5418. De este Hito, aguas arriba por la orilla Sur del río Cuenca, en una longitud de 220 metros aproximadamente encontramos el Hito 37, coordenadas X: 734792,0013; Y: 9685625,5628. De este punto en dirección Norte hasta encontrar un camino vecinal y por éste camino hasta la Panamericana Norte se encuentra el Hito 38, coordenadas X: 734735,7099; Y: 9685769,4668.

AL NORTE:

Desde el Hito 38 por el eje de la Panamericana Norte en sentido Oeste hasta la intersección con el eje de la vía que conduce a Challuabamba de Nulti se ubica el Hito 39 de coordenadas X: 732332,0341; Y: 9685577,9103. Continúa por el eje de esta vía en sentido Sur hasta la margen Sur del río Cuenca, en el cual se ubica el Hito 40 de coordenadas X: 732441,4552; Y: 9685302,6145. Por la margen Sur del río Cuenca aguas arriba hasta llegar al hito 41 de coordenadas X: 731208,7188; Y: 9684665,5616.

AL OESTE:

Desde el Hito 41, en sentido Sur siguiendo los linderos de las propiedades hasta la intersección con la lateral Norte de la autopista Cuenca – Azogues se ubica el hito 42 de coordenadas X: 731217,2526; Y: 9684524,4305. Desde este punto, siguiendo en sentido Este por la lateral Norte de la autopista Cuenca – Azogues hasta llegar al hito N°. 43 de coordenadas X: 730709,2131; Y: 9684037,0661. Desde este punto en línea recta cierra el perímetro del área de planificación una línea imaginaria que une en sentido perpendicular al eje de la Autopista el hito 43 con el hito 1.

Art. 2.- Las respectivas disposiciones de edificación se encuentran sustentadas en los Planos Específicos de Condiciones de Ordenamiento que se adjuntan al presente documento en el Anexo N° 2 constituidos por los siguientes Planos de Ordenación (P.O.):

- P.O. N° 1. Delimitación de Sectores, Manzanas y determinación de Sistemas
- P.O. N° 2. Esquema General de Ordenación
- P.O. N° 3. Calificación de Usos de Suelo
- P.O. N° 4. Propuesta Sistema Vial
- P.O. N° 5. Trazado Línea Férrea propuesta
- P.O. N° 6. Trazado Vial
- P.O. N° 6a Sección de vías

- P.O. N° 7. Sistema de Espacios Libres y Áreas Verdes
- P.O. N° 8. Sistema de Equipamiento Comunitario
- P.O. N° 9. Áreas de riesgo geológico
- P.O. N° 10. Áreas de protección de quebradas y río Cuenca
- P.O. N° 11. Redes de Agua Potable, y Canal de Riego
- P.O. N° 12. Redes de Alcantarillado Sanitario y Pluvial
- P.O. N° 13. Redes de Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telefonía

Del Ámbito de Aplicación y Alcance

Art. 3.- Las presentes normas urbanísticas que regulan la edificación y los distintos usos de suelo serán de aplicación general a todo el territorio intervenido, así como los capítulos correspondientes a la protección del ambiente, parámetros y condiciones generales de la edificación, que se adecuarán con las Ordenanzas y Normas Urbanísticas y Ambientales Generales y aquellas que incorpore el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca (POT-Cuenca)

Art. 4.- En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial - Cuenca, y las especificaciones de la presente normativa, prevalecerán éstas últimas sobre las primeras en virtud de su mayor especificidad, siempre que no se modifique alguna de las condiciones estructurantes fundamentales que considere necesario el Plan de Ordenamiento del Cantón para este territorio.

CAPÍTULO II

Del contenido gráfico y escrito. Valor Normativo

Art. 5.- Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del Plan.

Art. 6.- Forman parte del soporte técnico de esta ordenanza la documentación presentada por la Secretaría General de Planificación, el Acta de la Comisión de Urbanismo del 21 de Febrero de 2008, las Memorias Informativas, Justificativas y de Ejecución del proyecto de Planificación con sus correspondientes normas urbanísticas, planos y mapas de información urbanística que constituyen un documento básico para la inteligencia e interpretación del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las presentes Normas.

De igual manera son parte constitutiva los Planos de Ordenación Pormenorizada constantes en los correspondientes Anexos:

Anexo 1:

“Plano de Delimitación del Área de Intervención del Plan Parcial de Urbanismo de Challuabamba.

Anexo 2:

Planos de Ordenamiento

P.O. N° 1. Delimitación de Sectores, Manzanas y determinación de Sistemas

P.O. N° 2. Esquema General de Ordenación

P.O. N° 3. Calificación de Usos de Suelo

- P.O. N° 4. Propuesta Sistema Vial
- P.O. N° 5. Trazado Línea Férrea propuesta
- P.O. N° 6. Trazado Vial
- P.O. N° 6a Sección de vías
- P.O. N° 7. Sistema de Espacios Libres y Áreas Verdes
- P.O. N° 8. Sistema de Equipamiento Comunitario
- P.O. N° 9. Áreas de riesgo geológico
- P.O. N° 10. Áreas de protección de quebradas y río Cuenca
- P.O. N° 11. Redes de Agua Potable, y Canal de Riego
- P.O. N° 12. Redes de Alcantarillado Sanitario y Pluvial
- P.O. N° 13. Redes de Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telefonía

Anexo 3:

Fichas de Ordenación Urbanística del Plan Parcial de Urbanismo de Challuabamba

Anexo 4:

Asignación de Usos de Suelo

Art. 7.- Normas Urbanísticas: constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación, además de establecer, en las distintas categorías de suelo y aprovechamiento, su régimen. Dichas normas prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula con relación al régimen propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos y privados admisibles sobre los mismos. Para lo no previsto en esta normativa se estará a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca y en la legislación urbanística cantonal aplicable.

CAPÍTULO III

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

De los Instrumentos de Desarrollo y Ejecución

Art. 8.- El Plan Parcial determina la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación (467,40 Has.), iniciándose luego de su sanción el proceso de ejecución, procedimiento con el que se concretará la propuesta de los sistemas generales y locales y usos de suelo, mediante la formulación de los respectivos proyectos especiales y de detalle, tanto por parte de las dependencias municipales pertinentes, cuanto por la iniciativa privada con la presentación de los proyectos de urbanización o reparcelación urbanística, según el caso, de los diferentes sectores en los que se ha dividido el ámbito del Plan.

Art. 9.- Se establecen como modos de ejecución del Planeamiento Urbanístico, los sistemas de reestructuración parcelaria y expropiación; sistemas de actuación pública sometidos a las disposiciones generales y procedimiento, previstos, en la Ley de Régimen Municipal y Ordenanzas, Normativas, y previsiones municipales del Gobierno Local de Cuenca.

De las Cesiones obligatorias

Art. 10.- El establecimiento de la ordenación pormenorizada del Sector, determina la vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio en el contexto del sistema de ejecución determinado, así como al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad del suelo: cesión obligatoria y gratuita, libre de

cargas a favor del Municipio de Cuenca, las superficies de suelo destinadas a las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos conforme lo determinan los Artículos, 63 numeral 39, 237, 238 y demás pertinentes de la Ley Orgánica de Régimen Municipal .

Art. 11.- Para efectos de expropiación la I. Municipalidad podrá proceder conforme lo determina el artículo 321 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

De la Reestructuración Parcelaria y Expropiaciones

Art. 12.- La Reestructuración parcelaria, entendida legalmente como procedimiento de regularización de parcelas, y distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas de la ordenación urbana, se regulará y responderá técnica y jurídicamente a las disposiciones legales contenidas en la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, Título IV DEL PLANEAMIENTO FISICO Y URBANISTICO Y DE LAS OBRAS PUBLICAS. Cap. II. De las Parcelaciones y Reestructuraciones Parcelarias. Art. 226, Art. 230. Cap. III. Sección 2ª. De las Formas de Gestión. Art. 237. Cap. IV. De las Expropiaciones. Arts. 239; 240; 241; 242; 243; 244; 245; 246; 247 y demás disposiciones pertinentes de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 13.- Las parcelaciones, lotizaciones o urbanizaciones que se realicen a partir de la vigencia de la presente ordenanza se sujetarán a los porcentajes de cesión gratuita establecidos en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 14.- La figura legal establecida para el trámite de los proyectos de Reparcelación es el Convenio Urbanístico, donde se establecerán las condiciones que contendrá el proyecto y será redactado, con respeto máximo a los preceptos legales.

Art. 15.- De igual manera, los Estudios Especiales y de Detalle constituyen otro de los instrumentos para la concreta definición y ordenación de las zonas resultantes del planeamiento parcial, con señalamiento o no de alineaciones y rasantes en virtud de la real configuración altimétrica de las parcelas resultantes.

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Clasificación del Suelo

Art. 16.- Para todos los efectos, el territorio ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la Clasificación de Suelo Urbano (Área de urbanización concertada).

Calificación del Suelo

Art. 17.- La Calificación del Suelo es la establecida por el presente documento a través de su Plano de Calificación de los Usos del Suelo del Plan Parcial, PO. N° 3, y Fichas de Ordenación Urbanística constantes de los Anexos 2 y 3 del presente cuerpo normativo.

a) En dichos planos se definen:

- o La estructura urbana del sector con los sistemas generales en concordancia con las directrices definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca.
- o Las Calificaciones del Suelo distintivas según reparto de usos en el territorio reflejan la Asignación de los Usos Pormenorizados que el Plan Parcial establece para la totalidad de los terrenos incluidos en su ámbito.
- o Los suelos calificados como dotaciones: equipamientos, vías y demás, que actualmente son de carácter privado se incorporarán paulatinamente para el cumplimiento de su finalidad de conformidad a lo determinado en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

b) El Plan Parcial, cubrirá toda la ordenación pormenorizada mediante la Asignación de "Zonas", correspondiendo a cada una de ellas un modelo tipológico de la edificación y un uso de suelo cuyo ámbito de aplicación se define en la presente Ordenanza.

c) El Plan Parcial realiza la calificación pormenorizada del Suelo dividiéndolo en zonas, sectores y manzanas; se entiende por "Zona" el ámbito, continuo o discontinuo, sujeta cada una de ellas a normativas específicas y en consecuencia, sometidas a un mismo régimen.

d) Se califican como zonas o sistemas para uso de redes públicas los suelos de interés colectivo que permiten conseguir los objetivos de planeamiento relativos y destinados a comunicaciones e infraestructuras, espacios libres y áreas verdes y equipamiento comunitario. Se califican como zonas para usos distintos de las redes públicas, incluyendo las dotaciones y servicios de carácter privado, los demás suelos, en los que los propietarios podrán ejercer sus derechos de acuerdo con las respectivas especificaciones.

e) Para la aplicación de las condiciones particulares de cada "zona" se ha dividido el ámbito en diferentes sectores y manzanas, para las que se definen las condiciones y parámetros de ordenación; en este orden, las "zonas" en que se divide el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

Suelo de carácter Público:

Sistemas Generales: Infraestructura Vial; Espacios Libres, Áreas Verdes y Equipamiento Comunitario.

Sistemas Locales: Infraestructura Vial; Espacios Libres y Áreas Verdes Equipamiento Comunitario.

Suelo de carácter privado:

Residencial; Agrícola y afines; Terciario; y Terciario Especial.

Para la implementación del sistema de áreas verdes la I. Municipalidad establecerá los recursos necesarios en función de una programación de inversión y gestionará con los diferentes propietarios a fin de llegar a acuerdos que viabilicen la estructuración progresiva de estos espacios de conformidad a las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Municipal

Partiendo de esta calificación genérica del Suelo se establecen las presentes Normativas para la asignación de los Usos y Aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en los Títulos Generales y sus condiciones particulares.

Asignación de Edificabilidad, Usos y Asignación de Coeficientes de Ocupación y Utilización del suelo

De la asignación de la Edificabilidad

Art. 18.- Las condiciones particulares de estas normas fijan para cada zona del ámbito de actuación y cada lote edificable la superficie máxima de construcción, los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS), y Coeficientes de Utilización del Suelo (CUS), según se recoge en las respectivas Fichas de Ordenación Urbanística constantes en el Anexo 3: Fichas de Ordenación Urbanística del Plan Parcial de Urbanismo de Challuabamba.

De la asignación de los Usos de Suelo

Art. 19.- Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remitirán a lo dispuesto al efecto en el Planeamiento General con los espectros que se fijarán en las condiciones particulares del presente documento de Plan Parcial.

Art. 20.- Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la ordenación, los usos se dividen en Principal, Complementario, Compatible y No Compatible de conformidad a lo dispuesto en el Anexo 4: Asignación de Usos de Suelo

Art. 21.- Se consideran No Compatibles y por tanto se excluyen dentro del ámbito de actuación del Plan Parcial aquellos usos que alteren la calidad ambiental de la Ecovilla Challuabamba y el modo de vida de la Ecovilla que no se encuentran contemplados en los respectivos Anexos de Asignación de Uso de Suelo para cada una de las zonas de la presente ordenanza.

Art. 22.- De igual manera, la compatibilidad de usos establecida para cada una de las normas pormenorizadas del presente documento, permitirán la máxima flexibilidad posible y estarán sujetas a su modificación en las condiciones antes citadas. En cualquier caso se estará a lo que disponga la normativa sectorial aplicable a cada uso.

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"

De los Proyectos de Urbanización y Construcción.

Art. 23.- La ejecución de las obras de infraestructura previstas en el Plan, requerirá la aprobación de los proyectos de urbanización correspondientes, que tendrán en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos memoria del presente documento. Para el efecto cumplirán las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y

demás disposiciones municipales que fueran de aplicación y que se encuentran vigentes.

Art. 24.- Los Proyectos de Urbanización podrán proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación. También, deberán resolver, aunque sea fuera de su ámbito de actuación, el enlace de los servicios urbanísticos interiores y redes infraestructurales de cualquier tipo, con los generales a los que se hayan de conectar para garantizar el servicio, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Asimismo, resolverán adecuadamente el enlace con la red viaria existente.

Art. 25.- Con respecto a las directrices de intervención para cada uno de los aspectos de las infraestructuras de la urbanización, lotización, parcelación o cualesquier otra forma de fraccionamiento: redes de alcantarillado sanitario y pluvial, redes de energía eléctrica y alumbrado público, u otras, el presente Plan Parcial establece las directrices generales de desarrollo. Si bien, para el correcto diseño y ejecución de las mismas, se remitirá al correspondiente Proyecto de Urbanización, -que deberá recoger cuantas determinaciones sean establecidas por los Órganos Municipales y Empresas Públicas correspondientes-, se establecerá de forma pormenorizada y detallada cada una de ellas al objeto del cumplimiento de cuantas ordenanzas les sean de aplicación.

Art. 26.- Se entiende por Proyecto de Construcción aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares, fijadas en las Normas Urbanísticas del presente documento, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación. Una vez aprobado el Plan Parcial, los terrenos podrán adquirir la calidad de edificables para su ocupación mediante proyecto de edificación sujeto al cumplimiento de las determinantes constantes en la respectiva Licencia Urbanística.

CAPÍTULO V

A) CONDICIONES DE LAS ZONAS REGIDAS POR LA ORDENANZA

De las Condiciones Comunes a Las Zonas

Art. 27.- La documentación relativa a las determinaciones de Uso y Ocupación de Suelo se encuentra sustentada en los Planos específicos de Calificación de Usos de Suelo (Anexo 2), Fichas de Ordenación (Anexo 3) y Asignación de Usos de Suelo (Anexo 4), aportados dentro de la documentación gráfica y escrita del presente documento.

De la Definición y Aplicación

Art. 28.- Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona; en lo que no quede establecido por ellas, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Normas y las del Planeamiento General.

De las Obras admisibles

Art. 29.- Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nuevas edificaciones contempladas en las secciones correspondientes de la presente Normativa y del POT - Cuenca. En todo caso, las obras cumplirán las condiciones específicas de la zona que les fuera de aplicación, así como las condiciones generales de estas Normas y del Planeamiento General.

B) ASIGNACIONES DE CARACTERISTICAS PARA LAS ZONAS DE EDIFICACION RESIDENCIAL. (E.R.)

Art. 30.- Las disposiciones contenidas en el presente capítulo en su literal B) son de aplicación en las zonas y manzanas señaladas con el código R.B.D. (Residencial Baja Densidad), R.M.D. (Residencial Media Densidad), R.M.A.D. (Residencial Media y Alta Densidad), R.U. (Residencial Unifamiliar), que ocupan la totalidad de las áreas residenciales previstas en el Plan Parcial.

Art. 31.- A petición de parte interesada con el debido sustento técnico mediante la formulación de un Estudio de Detalle conjunto, estas condiciones podrán ser modificadas únicamente con la autorización del I. Concejo Cantonal previo informe de la Secretaría General de Planificación, siempre y cuando no se incrementen la densidad y la edificabilidad prevista a tal efecto para dichas zonas.

Art. 32.- En aquellas manzanas a las que el Plan Parcial asigne esta Ordenanza, las determinaciones establecidas en los epígrafes que regulan el uso residencial quedan tácitamente definidas para todos los predios individuales, en las que tan sólo serán admisibles como usos compatibles los definidos en las condiciones específicas del uso residencial constantes en el Anexo 4: Asignación de Usos de Suelo para Zonas de Edificación Residencial.

Art. 33.- Para el establecimiento de las condiciones de parcela se prevén dos tipos diferentes de viviendas unifamiliares, como consecuencia de las distintas condiciones de densidad de las mismas, en donde las manzanas de vivienda unifamiliar en zonas de baja densidad, en contacto con el Parque Temático, márgenes del río Cuenca que determina unas distancias del cauce policía del río (margen de protección del río), así como de la Línea Férrea, y Autopista, hacen necesaria su distinción con respecto a las otras.

La división de la parcela a la que el Plan Parcial asigne esta Ordenanza habrá de satisfacer, las siguientes condiciones en función de dichos tipos.

ZONA	CÓDIGO	Superficie mínima (m ²)	Frente Mínimo (m)	Frente Mínimo Edificable (m)
Residencial Baja Densidad	R.B.D	750	15	9
Residencial Media Densidad	R.M.D.	500	15	9
Residencial Media - Alta Densidad	R.M.A.D.	500	15	9
Residencial Unifamiliar	R.U.	350	10	7

- a) La ocupación máxima del suelo, COS, se limita al 40 % de la superficie neta de uso privado sobre rasante, y el Coeficiente de Utilización es del 80 %.

- b) La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será de 7,00 metros en las zonas R.B.D., R.M.D., que tienen frente a las vías rápidas y tráfico intenso, como la Autopista Cuenca – Azogues, y la Panamericana norte.; y de 5,00 metros en las manzanas interiores. En las zonas R.M.A.D., y R.U. los retiros frontales a las vías de acceso serán de 5 metros.
- c) En cuanto a los retiros laterales, se fija una distancia de 3 metros a cada costado. Con respecto a los retiros posteriores se fija una separación mínima de 5 metros.
- d) El número máximo de plantas sobre rasante será de 2, y en el caso de terrenos con desnivel, se permitirá hasta 1 planta bajo rasante; la altura máxima será de 9 metros a la punta del cumbrero; en la zona R.M.A.D., se permitirá tres pisos con una altura de hasta 14 metros, y la altura mínima entre pisos será de 2.70 metros. En la zona R.U. la altura es de 9 metros hasta el cumbrero y se permitirá 2 plantas.

Dichas condiciones vienen reguladas en las Fichas de Ordenación Urbanística correspondientes: O1.E.R.B.D., O1.E.R.M.D., O1.E.R.M.A.D., O1.E.R.U. que presentan para cada zona, sector y manzana las condiciones de edificación.

Art. 34.- Será obligatorio el tratamiento de la quinta fachada (planta de cubiertas), para lo cual se incorporarán obligatoriamente materiales y formas que armonicen con el paisaje (teja, cerámica y afines).

Art. 35.- Los usos de suelo para estas zonas y manzanas serán aquellas que se encuentran especificados en el Anexo 4: Asignación de Usos para las Zonas de Edificación Residencial.

C) ASIGNACIONES DE CARACTERISTICAS PARA LAS ZONAS AGRICOLAS Y AFINES (A.AF.)

Art. 36.- Las disposiciones contenidas en el presente capítulo en su literal C) son de aplicación en aquellas manzanas señaladas con los códigos A.AF. en los Planos de Ordenación; el uso global será de vivienda vinculada obligatoriamente a la actividad agrícola y/o forestal.

Art. 37.- La tipología correspondiente para estos territorios es la de construcciones de baja altura, de 1 planta con una altura máxima de 6 metros al punto del cumbrero, de carácter rural tales como invernaderos, construcciones menores para almacenamiento de productos agrícolas, herramientas de labranza o afines.

Art. 38.- Las alineaciones y retiros establecidos, con respecto a las vías públicas en la parte frontal será de 10 metros con el objeto de garantizar espacios libres acordes al uso establecido. Para los retiros laterales y posteriores, se exigirá un mínimo de 8,00 metros, en concordancia con lo anterior.

Art. 39.- Estas condiciones vienen reguladas en el Anexo 3 en la Ficha de Ordenación Urbanística correspondiente: O2.A.A.F y los usos definidos en el Anexo 4: Asignación de Usos para las Zonas Agrícolas y Afines.

D) ASIGNACIONES DE CARACTERISTICAS PARA LAS ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIOS, (T.C.S.)

Art. 40.- Las disposiciones contenidas en el presente capítulo en su literal D) son de aplicación en aquellas parcelas señaladas con los códigos T.C.S., en los Planos de Ordenación.

Art. 41.- El uso global en todos es el Terciario, principalmente Comercio y Servicios, se permitirán los usos constantes en el Anexo 4: Asignación de Usos para las zonas de Comercio y Servicios.

Art. 42.- La tipología correspondiente a esta Ordenanza es la de construcciones que al menos dedican un 80% de su superficie en planta a los usos comercial, y servicios, tales como restaurantes, estaciones de servicio de combustibles, servicios profesionales, mini mercados.

Art. 43.- En los locales comerciales interiores, se permiten entreplantas únicamente en plantas baja y primera, y con una ocupación máxima del 50% del local en que se encuentren. Las entreplantas no podrán tener acceso independiente desde el exterior del local (salvo accesos de seguridad) y formarán parte del local, estando vinculados al mismo uso. La altura libre acumulada de planta y entreplanta no superará los 6,00 metros.

Art. 44.- Al menos el 75% de la superficie destinada a estos usos, será accesible por rampa para el acceso en silla de ruedas.

Art. 45.- Las alineaciones y retiros, será con respecto a la lateral de la vía de incorporación a la autopista Cuenca – Azogues de 7 metros en la parte frontal, con el objeto de garantizar unos espacios libres acordes a uso establecido; en las partes laterales y posteriores se exigirá 3 metros y 5 metros respectivamente. La altura máxima que podrán alcanzar las construcciones es de 2 plantas sobre rasante y 1 planta bajo rasante. En todo caso la altura máxima, no sobrepasará los 9,00 metros.

Art. 46.- Se admitirán elementos verticales de identificación comercial de los propios centros en cuya parcela o edificio se ubiquen, y con una altura máxima de 10,00 metros medidos desde el nivel predominante del terreno.

Art. 47.- La Superficie Máxima Edificable en cada lote es del 40 %; no computarán, a estos efectos: soportales y plantas bajas diáfanos o porticadas. Espacios peatonales interiores y exteriores a los locales comerciales (calles y patios cerrados), cubiertos o no. Se entenderá por calle peatonal interior aquella con acceso público en horario comercial y anchura superior a 6,00 metros; y que sea exterior a cualquier local comercial y por tanto no forme parte de la superficie del local; únicamente podrán albergar zonas de estancia de restauración, quioscos desmontables y usos similares, pero que mantengan un ancho libre agregado de 6,00 metros.

Art. 48.- La dotación mínima de estacionamiento vehicular establecida en las Condiciones Específicas del Uso Terciario podrá reducirse a 1,5 plazas por 100 m² o fracción de superficie edificable. Los usos compatibles que eventualmente puedan establecerse requerirán la provisión de plazas de estacionamiento que determinan las Condiciones Específicas de dichos Usos. Las eventuales áreas de estacionamiento en superficie deberán diseñarse con movimientos de tierra

ajardinados y arbolados, como mínimo, un área total equivalente al 5% de la superficie destinada al estacionamiento.

Art. 49.- El uso comercial en edificio exclusivo de superficie superior a 500 m² requerirá disponer al menos una zona específica para suministro de mercancía y evacuación de residuos sólidos, con estacionamiento para carros recolectores. Esta zona tendrá una superficie conjunta de al menos 300 m² para aparcamiento y maniobra, dicha área se incrementará proporcionalmente en función del área de construcción y se establecerá de conformidad a los procedimientos establecidos en 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. 50.- Estas condiciones vienen reguladas en el Anexo 3 en la Fichas de Ordenación Urbanística correspondiente: O3.T.C.S.

E) ASIGNACIONES DE CARACTERISTICAS PARA ZONAS TERCIARIO ESPECIAL (T.E.)

Art. 51.- Las disposiciones contenidas en el presente capítulo en su literal E) son de aplicación en las manzanas señaladas en los planos de Ordenación con el código T.E., que comprende la zona en las que existen espacios o edificaciones destinadas a albergar usos especiales, como moteles, así como naves para almacenamiento de productos de uso industrial o semi industrial, se permitirán además los contemplados en el Anexo 4: Asignación de Usos para las Zonas de Terciario Especial.

Art. 52.- Para las instalaciones con capacidad de más de 500 usuarios simultáneos, deberá presentarse un estudio de tráfico, seguridad vial y aparcamiento que justifique la solución a las necesidades de la dotación en cuestión.

Art. 53.- Estas condiciones vienen reguladas en el Anexo 3 en la Ficha de Ordenación Urbanística correspondiente: O4.T.E.

F) ASIGNACIONES DE CARACTERISTICAS PARA AREAS DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, (E.C.)

Art. 54.- Las disposiciones contenidas en el presente capítulo en su literal F) son de aplicación en las manzanas señaladas en los planos de Ordenación con el código E.C., seguido o no de un identificador posterior. Son espacios o edificaciones por sus características destinadas a albergar equipamientos de carácter público o privado general o local, caracterizados por la edificación aislada. Dichos Equipamientos comunitarios, se refieren a dotaciones Educativas (Enseñanza Preprimaria /Primaria /Secundaria); Sanitaria o Asistencial; Deportiva; Cultural, Religiosa o Recreativa, Centro de Exposiciones; de Administración y Gestión Pública.

El resto de dotaciones y Equipamientos comunitarios serán regulados según directrices municipales, debidamente compatibilizados con el resto de la ordenación. En los predios que se encuentran con asignaciones de usos afines a educación se permitirá el uso de vivienda, sujeta a las características especificadas para la zona residencial en la cual se encuentren.

Art. 55.- Todas las manzanas a las que el Plan Parcial asigne esta ordenanza, y se encuentren aprobadas por la SEGEPLAN, serán edificables; en todo caso, se respetarán las superficies mínimas de parcela, área de ocupación, alineaciones y retiros, alturas, y superficie máxima edificable, establecidas en la legislación sectorial de equipamientos comunitarios.

Art. 56.- El I. Concejo Cantonal previo informe de la Secretaría General de Planificación podrá, excepcionalmente, admitir otras condiciones en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad del mismo.

Art. 57.- Las alturas para las construcciones de esta naturaleza en ningún caso sobrepasarán los 14 metros medidos hasta el cumbrero, y el tratamiento de la quinta fachada (planta de cubiertas) será obligatorio, para lo cual se utilizarán formas y materiales que se acoplen al paisaje (teja, cerámica y afines).

Art. 58.- Cuando se trate de Urbanizaciones, Lotizaciones, parcelaciones o cualesquier otra forma de fraccionamiento, los propietarios tendrán que sujetarse a los porcentajes de cesión gratuita determinados en la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, para lo cual la Dirección de Control Municipal y la Secretaría General de Planificación establecerán el tipo y superficie mínima requerida para equipamiento en función de los parámetros establecidos en el sistema general de equipamientos y el número de vivienda proyectadas por los promotores.

Art. 59.- Cualquier transformación entre las categorías de usos básicos de Equipamientos comunitarios se tramitará como solicitud de licencia de uso, debidamente justificado. El I. Concejo Cantonal previo informe de la SEGEPLAN, podrá denegar esta solicitud y el correspondiente cambio de uso previa justificación del interés social del uso específico preexistente del equipamiento en cuestión.

Art. 60.- Exclusivamente en los usos dotacionales públicos, el I. Concejo Cantonal previo informe de la SEGEPLAN podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento a aquellas manzanas que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de áreas de estacionamientos públicos; sin embargo, para las instalaciones con capacidad de más de 500 usuarios simultáneos, deberá presentarse un estudio de tráfico, seguridad vial y aparcamiento que justifique la solución a las necesidades de la dotación en cuestión.

Art. 61.- Estas condiciones vienen reguladas en el Anexo 3 en las Fichas de Ordenación Urbanística correspondientes: O5.E.C.

Art. 62.- Las determinaciones para los equipamientos de seguridad y servicios corresponderán a los espacios destinados a la construcción de edificios, en los que se desarrollan servicios funcionales que la Administración presta a los ciudadanos.

Art. 63.- Para los equipamientos especificados en el artículo anterior el Uso Global será el de Administración y Gestión Pública.

Art. 64.- Las edificaciones para este efecto, deberán respetar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, así como las alineaciones y retiros obligatorios determinados en la zona donde estén emplazados.

Art. 65.- Con carácter general, la edificación podrá alcanzar un máximo de 2 plantas, con una altura máxima de la edificación de 9,00 metros.

Art. 66.- El I. Concejo Cantonal previo informe de la SEGEPLAN podrá para el caso de equipamientos comunitarios, excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

G) ASIGNACIONES DE CARACTERISTICAS PARA ESPACIOS LIBRES Y AREAS VERDES. (E.L.A.V.)

Art. 67.- Las disposiciones contenidas en el presente capítulo en su literal G) son de aplicación en aquellas zonas señaladas con los códigos E.L.A.V., en los Planos de Ordenación.

Art. 68.- Estos espacios corresponden a espacios abiertos mayoritariamente no edificados; se dividen a su vez en dos categorías en función de su calificación como Sistema General de Espacios Libres y Áreas Verdes, o bien como Sistema Local de Espacios Libres y Áreas Verdes.

Art. 69.- Para las intervenciones en las márgenes de protección de ríos y quebradas se procederá de conformidad a las normas de gestión contempladas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal para la asignación de usos acordes con las condiciones propias de dichas áreas en las cuales se prohíbe la construcción precautelando de esta manera la conservación de las mismas. La implementación de vías en las márgenes de las quebradas responderá fundamentalmente a los requerimientos de accesibilidad de los predios existentes con frente a las mismas, y se garantizará la accesibilidad para el tendido de redes de saneamiento y ejecución de los trabajos de mantenimiento de dichos cauces naturales.

Art. 70.- Hasta que dichas áreas puedan ser consideradas para su incorporación al beneficio público el tipo de cerramiento tendrá características transparentes para lo cual se utilizarán exclusivamente muros vegetales, fuera de las áreas de márgenes de protección se permitirá cerramientos de características transparentes cuyos sobrecimientos no sobrepasarán los 60 centímetros de altura.

Art. 71.- El uso global es el de Espacios Libres y Áreas Verdes, y se admitirán exclusivamente en aquellas áreas definidas para equipamientos de servicios públicos los siguientes usos: Residencial restringido a la vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento de las instalaciones públicas a emplazar; y Recreativo, sociocultural, turístico, y dependencias afines; proyectos que deberán ser aprobados por el I. Concejo Cantonal contando para el efecto con los informes de la Secretaría General de Planificación y la Comisión de Gestión Ambiental.

Art. 72.- Se establecerá un retiro obligatorio a todos los linderos, no inferior a 10,00 metros.

Art. 73.- La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones y construcciones señaladas en el Art. 71 se regirá a lo establecido en el sector, en todo caso no sobrepasará los 9 metros, y el número de plantas será de 2. No se establece otra limitación a la Superficie Ocupada por la edificación que la que se derive del cumplimiento de las condiciones establecidas para el sector donde están emplazadas.

Art. 74.- Las únicas limitaciones que se establecen a la ocupación bajo rasante son que la edificación no sobresalga por encima de la rasante natural del terreno y que permita la plantación de especies vegetales en éste.

Art. 75.- En las áreas definidas como márgenes de protección de ríos y quebradas se asignarán los usos agrícolas y forestales.

Art. 76.- Al interior de las márgenes de protección del río Cuenca y de las quebradas se declaran como Áreas de Uso Restringido y por tanto de Conservación Ecológica Estricta una franja de 5 metros para las quebradas y de 15 metros para el Río Cuenca, 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. 77.- En la presente ordenanza se definen varios grados, de espacios libres y áreas verdes, diferenciados por la intensidad del uso previsto y el carácter de su urbanización, a saber:

- **Parque Público**, corresponde a espacios abiertos urbanizados, mayoritariamente ajardinados, destinados a un uso recreativo de carácter intensivo.
- **Parque Urbano Abierto**, corresponde a espacios abiertos en general no urbanizados, destinados a un uso dotacional educativo y de ocio o recreativo de carácter extensivo, en los que se mantiene su carácter natural salvo actuaciones puntuales para adecuación al uso al que se destinen.
- **Parque de Ribera**, comprende las áreas de ribera y los cauces de los tramos de quebradas y río, en los que deben mantenerse el carácter natural del sistema hídrico.
- **Paseos Peatonales**, corresponde a espacios abiertos, destinados a la circulación no motorizada y al encuentro y relación social, no integrados en las vías públicas.

Art. 78.- El acondicionamiento de las márgenes de las quebradas y el río, estará destinado a garantizar el ocio y la recreación de los ciudadanos. Con dicha finalidad se procederá a la gestión para implementar el funcionamiento de dos grandes dotaciones de espacios libres y áreas verdes:

- El gran Parque Temático, vinculado a las márgenes de protección del río Cuenca, calificado como Sistema General de Espacios Libres y Áreas Verdes; y
- Los Paseos peatonales, vinculadas a los corredores fluviales de las quebradas de: Allpayacu, Salado, Matovelle, y Apangoras, calificados como Sistema Local de Espacios Libres y Áreas Verdes.

Además se destinan otros tipos de espacio público que se enmarcan en las determinaciones establecidas para el Parque Público y Parque Urbano Abierto.

Art. 79.- Estas condiciones vienen reguladas en el Anexo 3 en la Ficha de Ordenación Urbanística correspondiente: O6.E.L.A.V.

H) ASIGNACIONES DE CARACTERÍSTICAS PARA INFRAESTRUCTURAS Y VIAS PÚBLICAS. (I.V.P.)

Art. 80.- Las disposiciones contenidas en el presente capítulo en su literal H) son de aplicación en los espacios a los que no se ha asignado otra normativa de manera explícita en los planos de ordenación, y que constituyen las redes de comunicaciones: vías públicas, incluyendo tanto las áreas destinadas al tránsito rodado como los espacios de servicios y peatonales adyacentes; y vía férrea (Sistema Alternativo de Transporte), incluyendo las áreas de protección de estas vías. El uso global es el de Transporte.

Art. 81.- En cuanto a las condiciones de aprovechamiento, se admite la edificación necesaria para el correcto funcionamiento de la vía, tanto en cuanto a mantenimiento como al servicio a los usuarios.

Art. 82.- En el Plan Parcial que se establecen diversos tipos de vías, que responden a un orden jerárquico, cuya división y adecuación de cada una de ellas ha sido compatibilizada con las características generales del viario determinadas en el POT - Cuenca. Con respecto a las determinaciones y características técnicas de dichas vías públicas, si bien están especificadas en el juego de planos elaborado para el diseño del Sistema Vial constantes en el Anexo 3 del presente cuerpo normativo, será el propio Proyecto de Urbanización el que desarrollará cuantas medidas sean oportunas para su correcta definición de acuerdo con las determinaciones Municipales y Legislación vigente.

Art. 83.- Estas condiciones vienen reguladas en el Anexo 3 en la Ficha de Ordenación Urbanística correspondiente: O8.I.V.

CAPÍTULO VI

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL AMBIENTE

De las Normas generales y criterios de Sostenibilidad

Art. 84.- El presente Plan Parcial cuya formulación se concreta en una "Ecovilla", dará cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, así como a todas aquellas ordenanzas municipales y normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca que regulen aspectos ambientales, para lo cual se plantea una serie de medidas orientadoras a los procesos de construcción y edificación con el objeto de aumentar la calidad ambiental de la Ecovilla Challuabamba.

Art. 85.- El principio de Sostenibilidad constituirá el nuevo modelo, generador de una conciencia social sobre el respeto a la naturaleza y la utilización racional de los recursos, incluido el suelo y las construcciones necesarias para el establecimiento y desarrollo de la vida humana.

Del Diseño y Forma de las Edificaciones

Art. 86.- Cualquier propuesta urbana planteada en el presente documento se desarrollará con la intención de constituir una Ecovilla interconectada orgánicamente con la Microcuenca del valle de Challuabamba.

Art. 87.- Las propuestas de ordenación de la edificación pasarán por un diseño urbanístico de Baja Densidad, donde la posición de los edificios entre sí y su relación con los espacios libres y áreas verdes circundantes serán la primera prioridad.

Art. 88.- Las construcciones se establecerán como conjuntos arquitectónicos aislados entre sí insertos en una trama verde, donde las visuales del espacio urbano, la ventilación y el soleamiento garantizarán altos valores de calidad ambiental. Se observará como principal determinante que la concepción arquitectónica de la forma considere la relación del espacio construido con su entorno, optimizándola ambiental y físicamente; se dispondrán las edificaciones manteniendo libre un espacio interior de uso privado donde se pueden cultivar huertos frutales o plantas medicinales.

De los Materiales, Mecanismos y Métodos a utilizar en las Edificaciones.

Art. 89.- Se priorizará en la utilización de los materiales, mecanismos y métodos a utilizar en la edificación aquellos cuyas capacidades no contaminantes y reciclables promuevan el ahorro y la eficiencia energética, con el objeto de garantizar altos valores de calidad ambiental, observándose en lo posible la inclusión de los siguientes criterios:

a). Funcionamiento bioclimático; la disposición de las áreas ajardinadas y espacios libres de manzana a través de la creación de espacios para plantas y agua a fin de generar microclimas favorables.

b). Patio vegetal o huerta; los espacios interiores de las parcelas se utilizarán con grandes jardineras, o huertas en las que se plantarán especies frutales o plantas medicinales. También se proveerán elementos de agua que permitirán la creación de un microclima para refrescar el ambiente.

c). Criterios de orientación – soleamiento; la disposición de los edificios deberá permitir una optimización del ahorro energético. En este sentido, la propia ordenación de la edificación, debe emplazar preferentemente los edificios de cara al mayor aprovechamiento de la situación solar del edificio.

d). Ventilación; la disposición de las viviendas, deberá permitir la correcta ventilación de cada una de las piezas asegurando la calidad higiénica de las mismas. La disposición general, con zonas húmedas al interior del patio y piezas habitables en fachada garantiza de igual modo un perfecto control de emisión de ruidos y olores sobre los espacios libres de uso privado.

e). Captación de energía solar; serán de aplicación cuantas medidas sean necesarias para incorporar sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para producción de agua caliente sanitaria. Sobre la cubierta, se podrá localizar un sistema de impermeabilizante fotovoltaico, para la captación de energía solar.

De la Gestión de residuos

Art. 90.- La recolección selectiva de desechos sólidos, será una de las acciones prioritarias para proceder al tratamiento y reciclaje de residuos, interesa principalmente los residuos orgánicos, para ser transformados en abono orgánico que podrá ser utilizado en las huertas frutales o medicinales. En este sentido la alianza entre la Comisión de Gestión Ambiental, la Empresa Municipal de Aseo y los moradores, deberá convertir esta iniciativa en un programa piloto, para efectivizar el planteamiento de la Ecovilla.

Art. 91.- En aquellos casos en los cuales no se haya previsto la planificación y apertura de vías marginales al interior de las márgenes de protección de las quebradas se establecerá el derecho de servidumbre para la implementación de las redes de saneamiento y alcantarillado de acuerdo a lo establecido en el Art. 63 numeral 22, Art. 148 literal n y Art. 238 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. Los propietarios garantizarán la accesibilidad para que las instituciones pertinentes efectúen el mantenimiento de dichas redes y de los cauces naturales.

De la Protección de la microcuenca hidrológica y del suelo.

Art. 92.- Las quebradas principales de Allpayacu, Salado, Matovelle, y Apangoras, mantendrán su curso a cielo abierto, las mismas que servirán como drenajes naturales de las aguas lluvias.

Art. 93.- Expresamente se prohíbe la modificación o alteración de la topografía natural de las márgenes de protección y el encauzamiento de cauces del río y las quebradas sin la presentación previa de los estudios técnicos correspondientes aprobados y debidamente autorizados por ETAPA y la Comisión de Gestión Ambiental. Adicionalmente, los proyectos de edificación estudiarán la viabilidad de evitar el vertido de las bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos, con objeto de contribuir a la laminación de los caudales generados, así como a la retención de la contaminación difusa en origen.

Art. 94.- Los materiales procedentes de los movimientos de tierras generados como consecuencia de las obras, deberán quedar en el interior del ámbito del Plan Parcial, salvo excepciones debidamente justificadas. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución de los nuevos fraccionamientos de suelo para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente paseos verdes. Se evitará la compactación y erosión hídrica y eólica de los materiales, limitándose su tiempo de apilado.

De las Áreas Verdes

Art. 95.- La Ejecución del Plan Parcial, preverá como principal medida de desarrollo ambiental la protección de las márgenes del río Cuenca y quebradas que conforman la microcuenca del Valle, y que ligado a las zonas calificadas como zona verde local, consolidarán un eje vertebral de toda la ordenación.

Art. 96.- El desarrollo de las áreas verdes y espacios libres (márgenes de protección de río y quebradas) ha de ejecutarse conjuntamente con los procesos de urbanización. Para la ejecución de obras en los predios comprendidos total o parcialmente en dichos espacios ya sean pertenecientes a las redes locales o las generales deberán ser diseñados con definición pormenorizada mediante estudios de detalle. Los proyectos de actuación en las riberas de las quebradas, y en

especial las riberas del río Cuenca, deberán tener en cuenta la limpieza y adecuación de sus márgenes, directrices que serán generadas por la Secretaría General de Planificación.

Art. 97.- En la configuración de los espacios libres, la vegetación arbórea y arbustiva se efectuará con especies autóctonas correspondientes al clima del valle o con especies rústicas de bajo mantenimiento capaces de soportar condiciones temporales de sequía ocuparán la mayor parte de la superficie, constituyendo un elemento básico de ordenación.

Art. 98.- En todo proyecto de plantación de arbolado viario se deberá prever espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo, teniendo en cuenta la distancia entre árboles, y entre éstos y las edificaciones, y deberá comprobarse que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces ni que condicionen su desarrollo.

Art. 99.- En los proyectos de ajardinamiento para conjuntos habitacionales se deberá justificar el tratamiento con respecto a los siguientes criterios de selección del arbolado urbano que sean de aplicación:

- Volumen aéreo disponible
- Calidad del suelo
- Interés paisajístico, histórico o cultural
- Valor ornamental de las especies elegidas
- Longevidad de la especie
- Criterios de mantenimiento
- Tamaño del alcorque
- Pluviometría y/o riego
- Susceptibilidad a los factores climáticos del área
- Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros).

De la Protección contra la Contaminación Acústica

Art. 100.- Para el desarrollo urbanístico de todas las zonas de actuación, así como para la calificación y determinación de los usos pormenorizados correspondientes se tomarán en cuenta medidas necesarias, para atenuar los ruidos producidos por el tránsito de vehículos principalmente de la autopista Cuenca – Azogues; en este sentido, las afecciones acústicas serán controladas mediante una franja o colchón verde de mínimo 3,00 metros de espesor, a lo largo de la vía de acoplamiento, en la margen aladaña a la línea de fábrica de las edificaciones

De la Protección del Patrimonio Cultural

Art. 101.- Con objeto de garantizar la protección del patrimonio cultural, se dará cumplimiento a las disposiciones establecidas y aquellas que dicte para el efecto el Instituto de Patrimonio Cultural. A tal fin se tendrán en cuenta los estudios arqueológicos y recomendaciones correspondientes que se generen por parte de dicha entidad.

De las Energías Eléctricas y Renovables

Art. 102.- Para cumplir con la normativa vigente referido a las líneas de alta tensión (30 metros de afección), se establecerá la necesidad de que las líneas de alta tensión abandonen a mediano plazo, las trazas que atraviesan el territorio de

actuación y se ubiquen dentro de un área denominada "pasillo eléctrico" que deberá ser habilitada en los bordes del área de intervención.

Art. 103.- Dicho pasillo deberá preservarse, por razones de impacto ambiental y para evitar posibles efectos que pudieran ocasionarse como consecuencia de los campos magnéticos.

Art. 104.- En cuanto a las energías renovables, las instalaciones que demanden el uso de agua caliente sanitaria, así como aquellas piscinas que se pretendan climatizar, deberán estudiar sistemas de captación y utilización de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria.

CAPÍTULO VII

De la Revisión y Modificaciones del Plan Parcial

Art. 105.- La Secretaría General de Planificación procederá a la revisión y reformulación del presente Plan Parcial, cuando el desarrollo de sus determinaciones exija un replanteamiento en profundidad de los principales componentes urbanísticos: actividades y usos, estructura urbanística, edificabilidad e calificación del suelo, para lo cual requerirá los informes que estime pertinentes.

Art. 106.- Se entiende por modificación de este Plan los reajustes puntuales y de escasa entidad que como consecuencia de la realidad definida en fase de replanteo o presentada a través de los proyectos de urbanización puedan introducirse para la determinación definitiva de los trazados del viario e infraestructuras del sector que constituyan supuesto de revisión y no alteren las condiciones de calificación, aprovechamientos, sistemas viarios y determinaciones derivadas de la legalidad vigente.

Art. 107.- Para las modificaciones del Plan Parcial establecidas en el Art. 105 de la presente ordenanza, éstas serán conocidas y aprobadas únicamente por parte del I. Concejo Cantonal para lo cual se adjuntarán los correspondientes expedientes técnicos que justifiquen dicha intervención.

CAPÍTULO VIII

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Las determinaciones constantes del presente Plan Parcial entrarán en vigencia una vez que se proceda a su aprobación por parte del Ilustre Concejo Cantonal y su correspondiente publicación en el Registro Oficial conforme lo disponen los Artículos 124 y 205 de la Ley de Régimen Municipal.

Segunda.- La vigencia del Plan Parcial será indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, y vinculada a la del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, de conformidad a lo establecido en los artículos 225 de la Ley de Régimen Municipal y sin que su incumplimiento afecte la vigencia de las disposiciones de esta ordenanza.

Tercera.- En todo el proceso de tramitación será necesario el informe favorable por parte de las Empresas Públicas y Departamentos Municipales correspondientes sobre la viabilidad de las soluciones proyectadas, propuestas o previstas en el Plan

Parcial, por cuanto serán precisamente estas Empresas, junto con el Municipio, los agentes receptores de las redes proyectadas para su explotación o gestión futura.

Cuarta.- En caso de contradicciones gráficas entre planos prevalecerá lo que se indique en los de mayor definición; en caso de contradicciones entre éstos y la realidad se sujetará a ésta última.

Quinta.- Para las aprobaciones, autorizaciones o modificaciones del Plan Parcial que deban ser analizadas y resueltas por el I. Concejo Cantonal se requerirá por lo menos el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros contando para el efecto con el expediente técnico respectivo y el informe de la Secretaría General de Planificación.

En todo lo que no esté previsto, o en caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan Parcial, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a las directrices que desde la Memoria y Normas Urbanísticas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición. Si no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos prevaleciese alguna imprecisión, deberá el I. Concejo Cantonal previo informe técnico de la SEGEPLAN y la Comisión de Urbanismo optar por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del paisaje natural y al interés general de la colectividad.

Sexta.- De igual manera si existieran con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) el I. Concejo Cantonal considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

Séptima.- Constituirán instrumentos de apoyo para la interpretación de las Normas Urbanísticas los lineamientos que para el sector determine el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca.

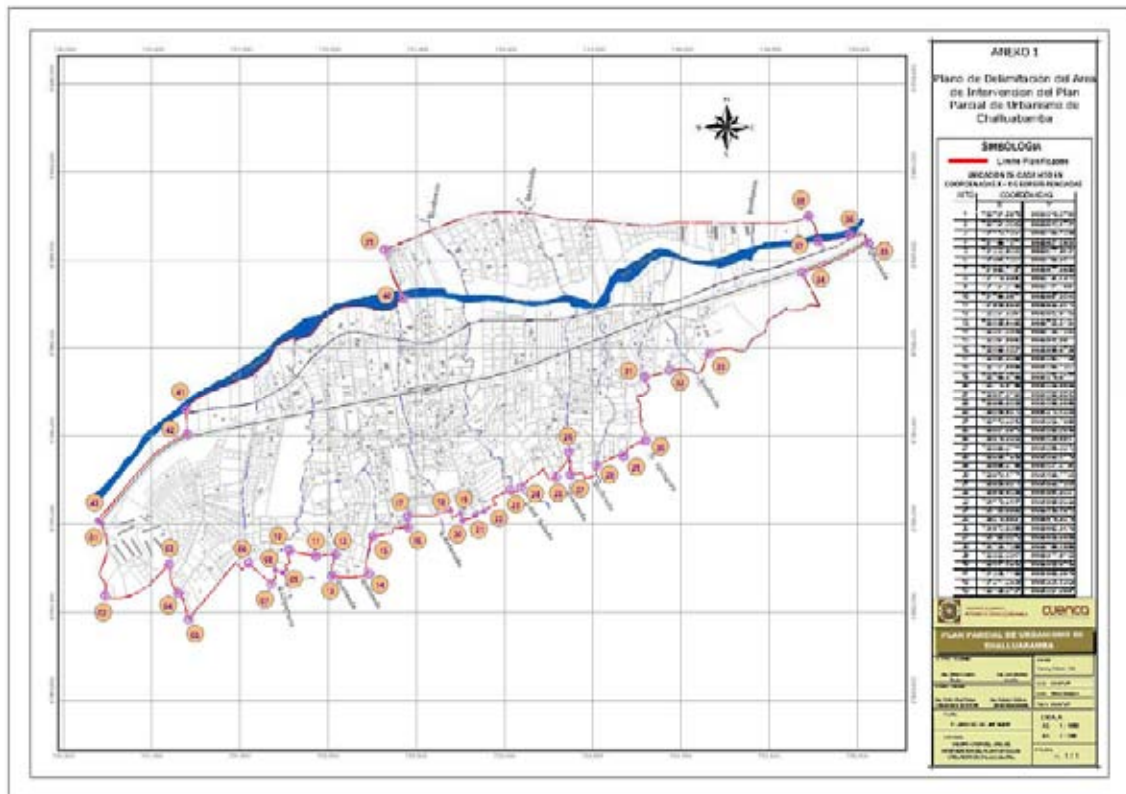
Octava.- Con la finalidad de precautelar las condiciones paisajísticas y naturales de la zona, en los predios comprendidos total o parcialmente en el Plan Parcial de Urbanismo de Challuabamba no se permitirá el emplazamiento y construcción de nuevas gasolineras, centros de servicio y servicios compatibles. Para la zona de Challuabamba no será aplicable la Ordenanza que norma la ubicación o emplazamiento, la construcción, reconstrucción y funcionamiento de gasolineras o centros de servicio y servicios compatibles en el cantón Cuenca.

Novena.- Para el caso de emplazamiento de moteles, no se permitirá nuevas instalaciones en el área del plan parcial de actuación urbanística.

Décima.- Todos los usos que no han sido expresamente asignados en cada una de las zonas definidas por el Plan Parcial deberán relocalizarse hacia aquellas áreas en las que se permite su emplazamiento. De esta situación se notificará a los propietarios de los establecimientos y a la Comisión de Gestión Ambiental, para lo cual la Dirección de Control Municipal, de oficio o a petición de parte interesada establecerá en cada caso el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización del establecimiento, el plazo concedido no será susceptible de prórroga.

ANEXO 1

PLANO DE DELIMITACION DEL AREA DE INTERVENCION DEL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DE CHALLUABAMBA



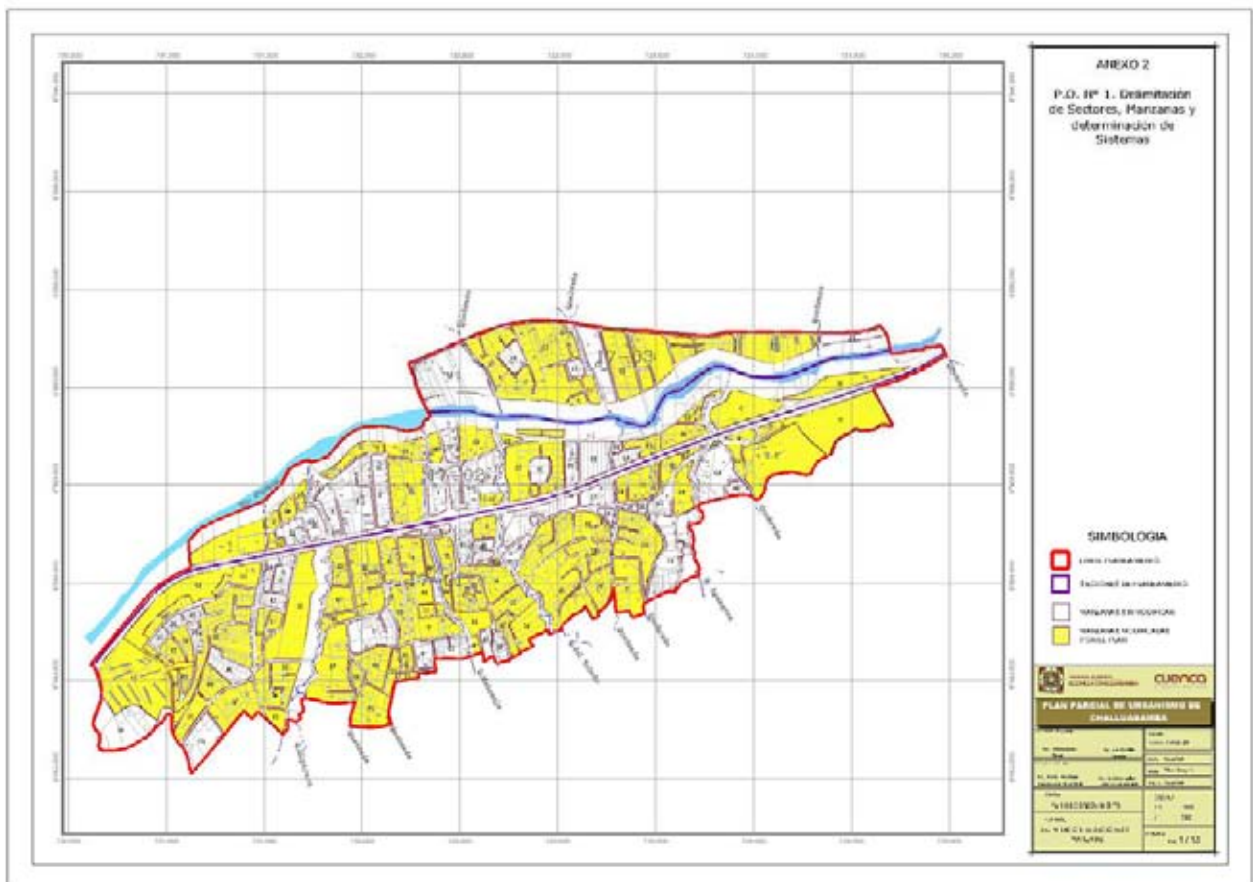
ANEXO 2

PLANOS DE ORDENAMIENTO

PLANO #1.

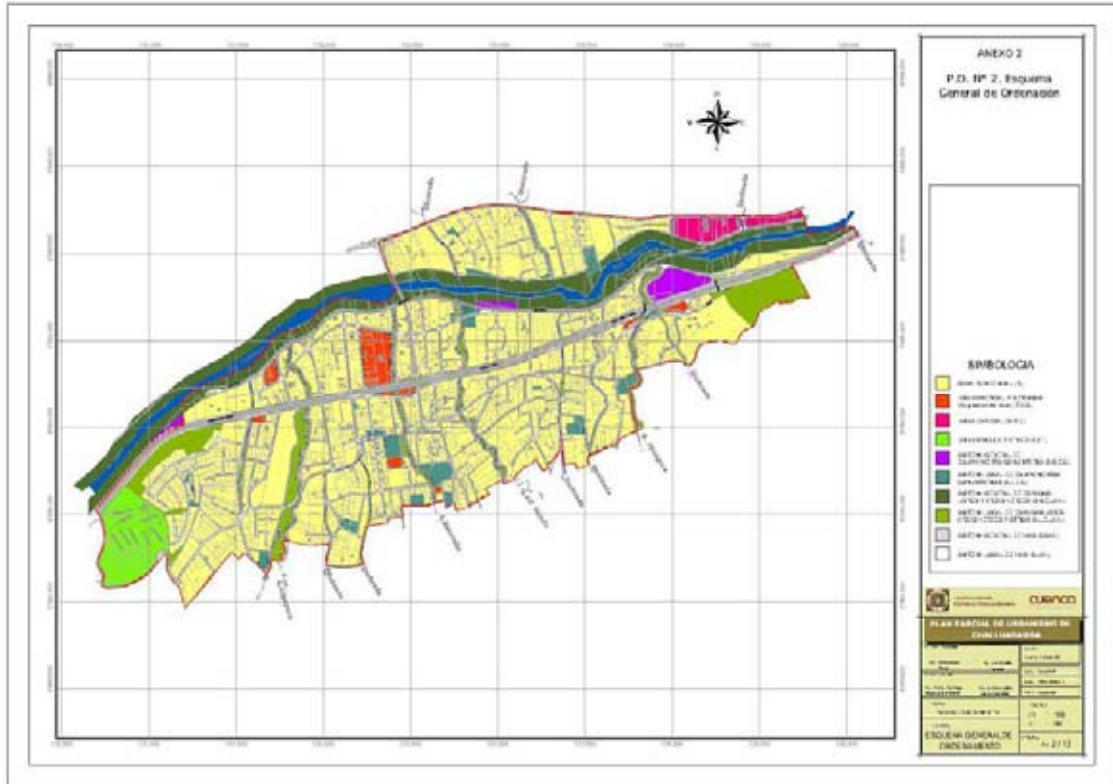
DELIMITACION DE SECTORES, MANZANAS Y

DETERMINACION DE SISTEMAS.



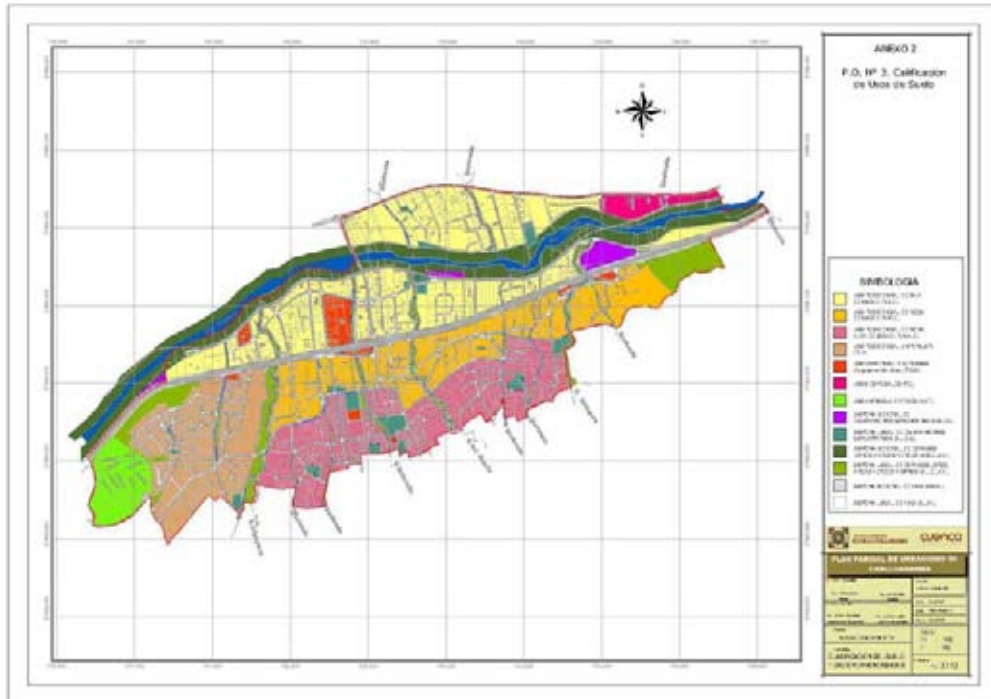
PLANO # 2.

ESQUEMA GENERAL DE ORDENACION.



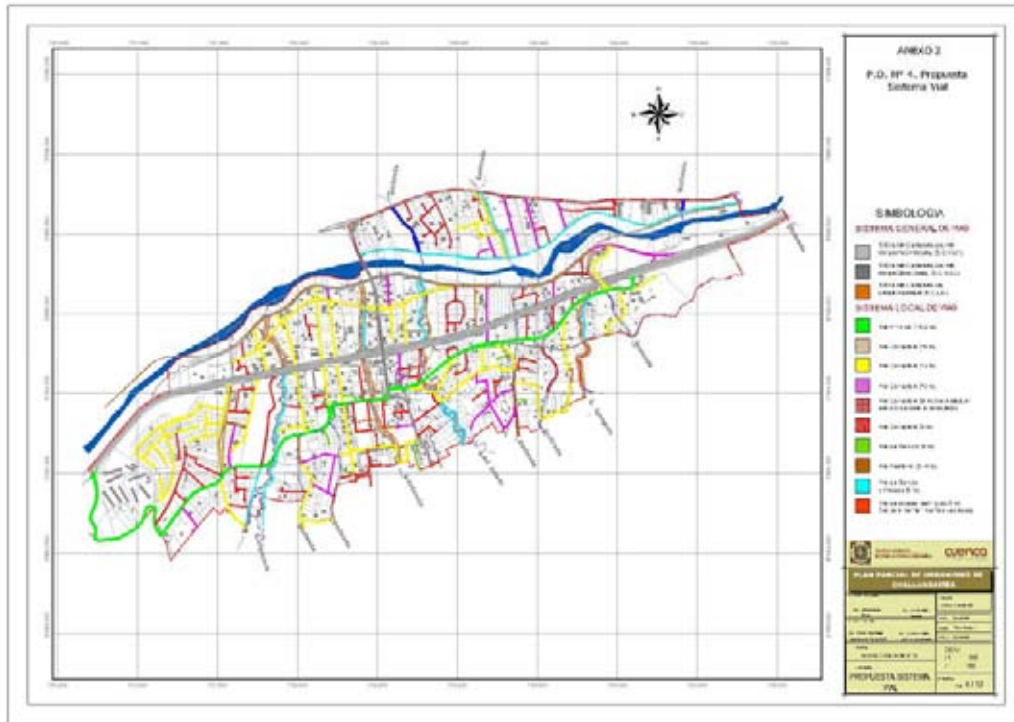
PLANO # 3.

CALIFICACION DE USOS DE SUELOS



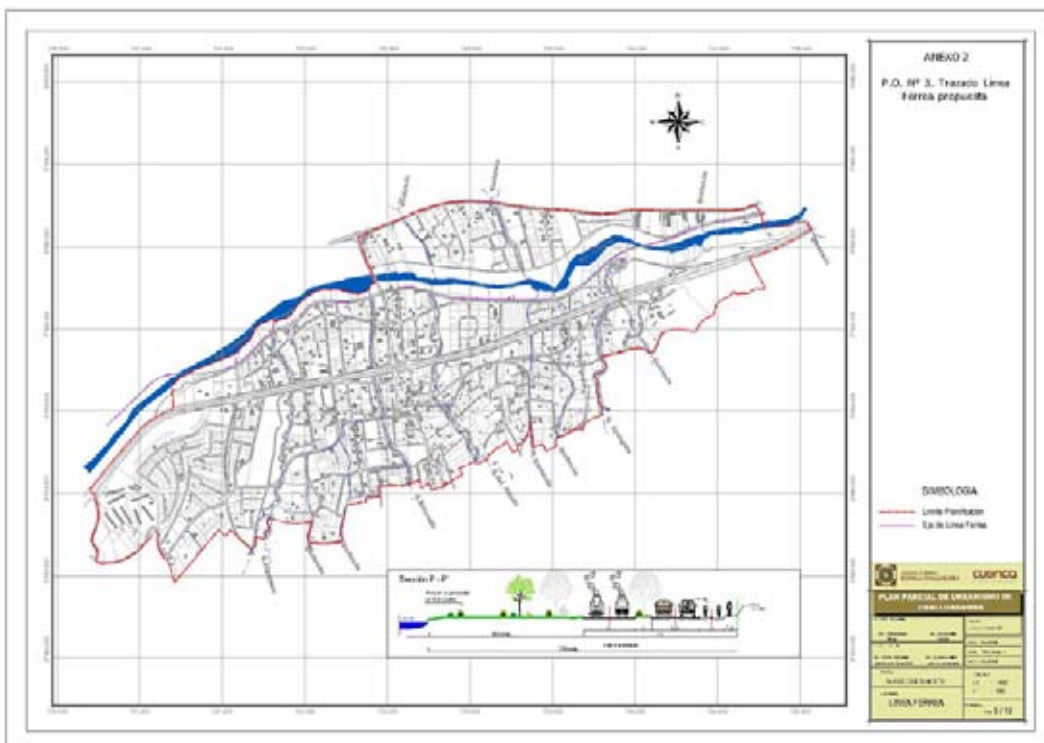
PLANO # 4.

PROPUESTA SISTEMA VIAL



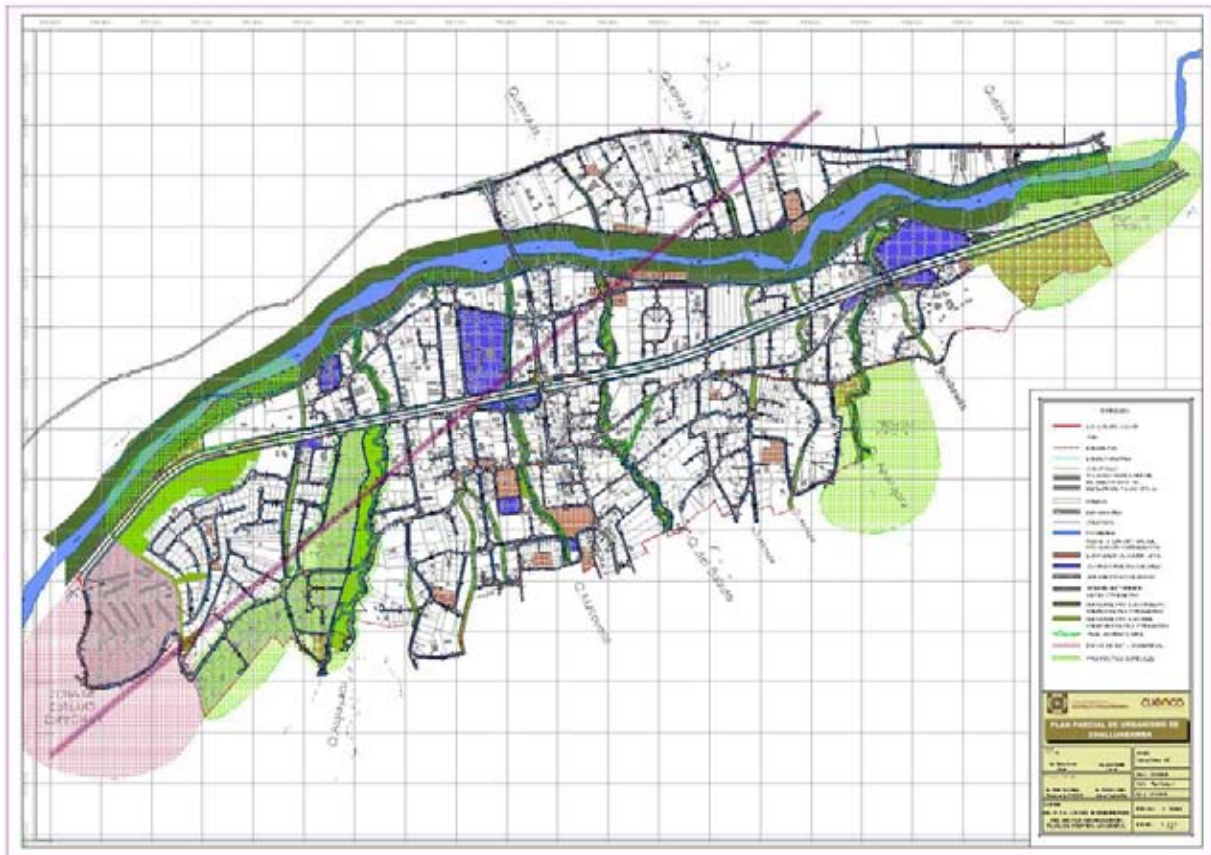
PLANO # 5.

TRAZADO LINEA FERREA PROPUESTA



PLANO # 6.

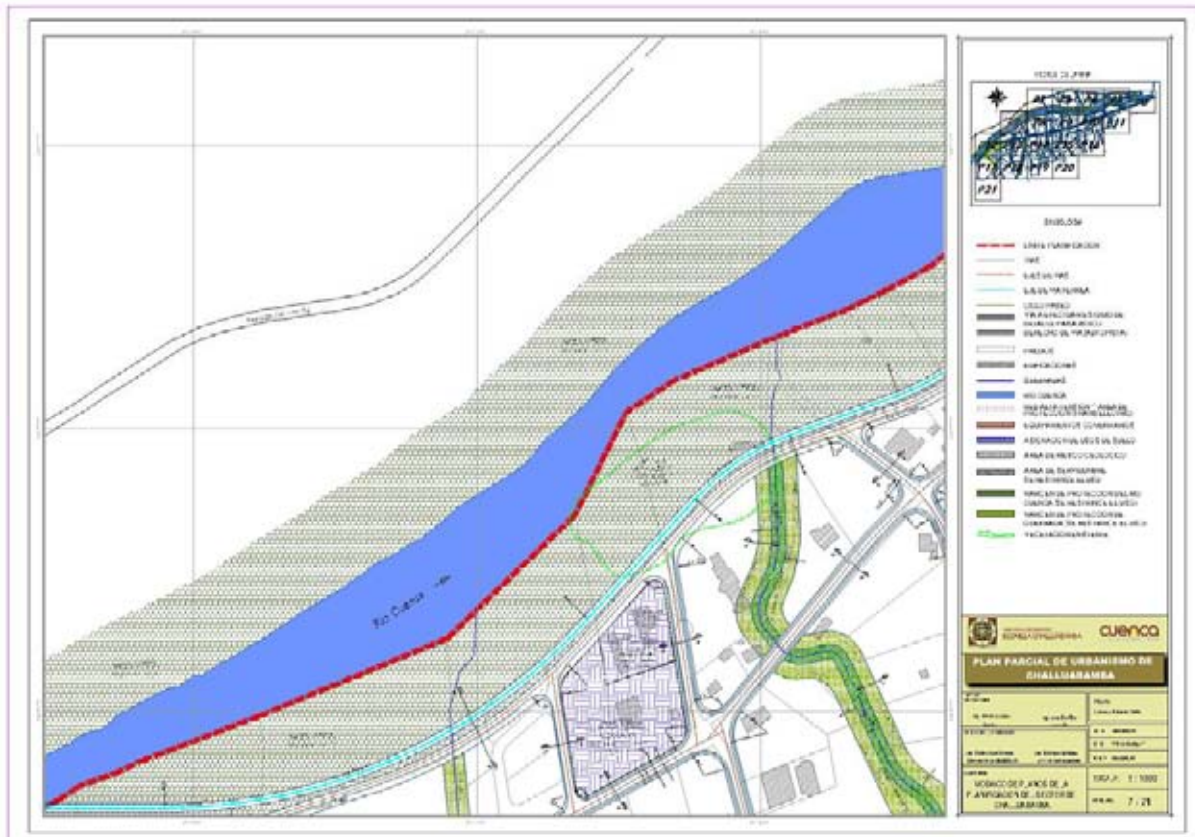
TRAZADO VIAL
PLANO GENERAL. (MOSAICO #1)



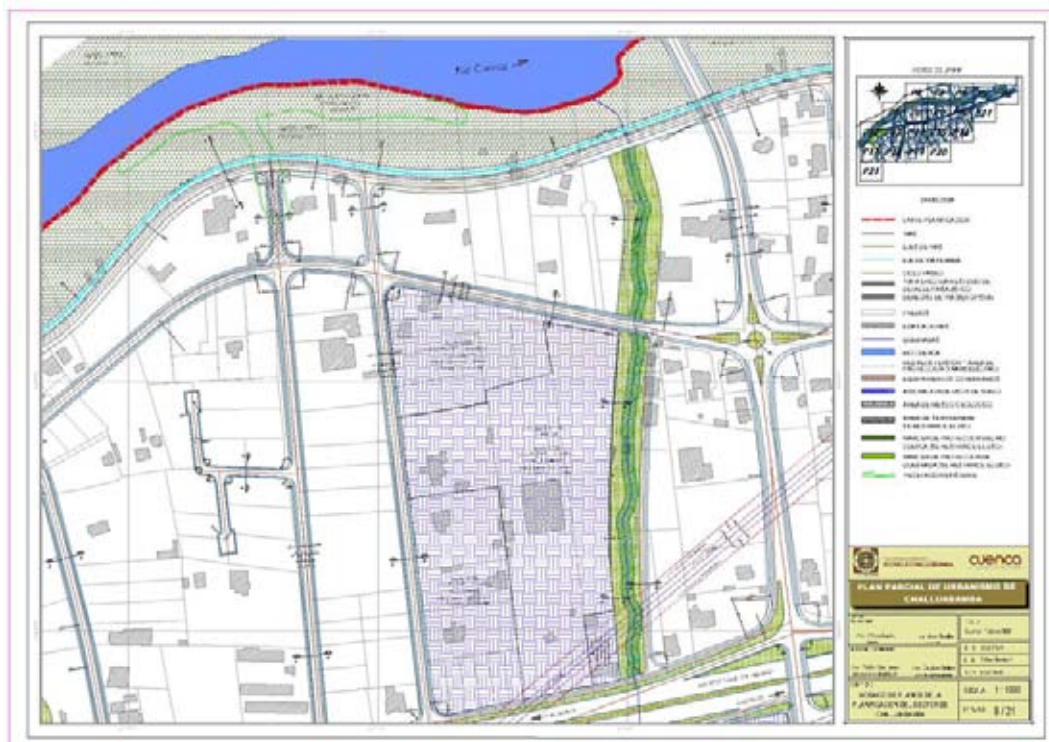
MOSAICO # 2



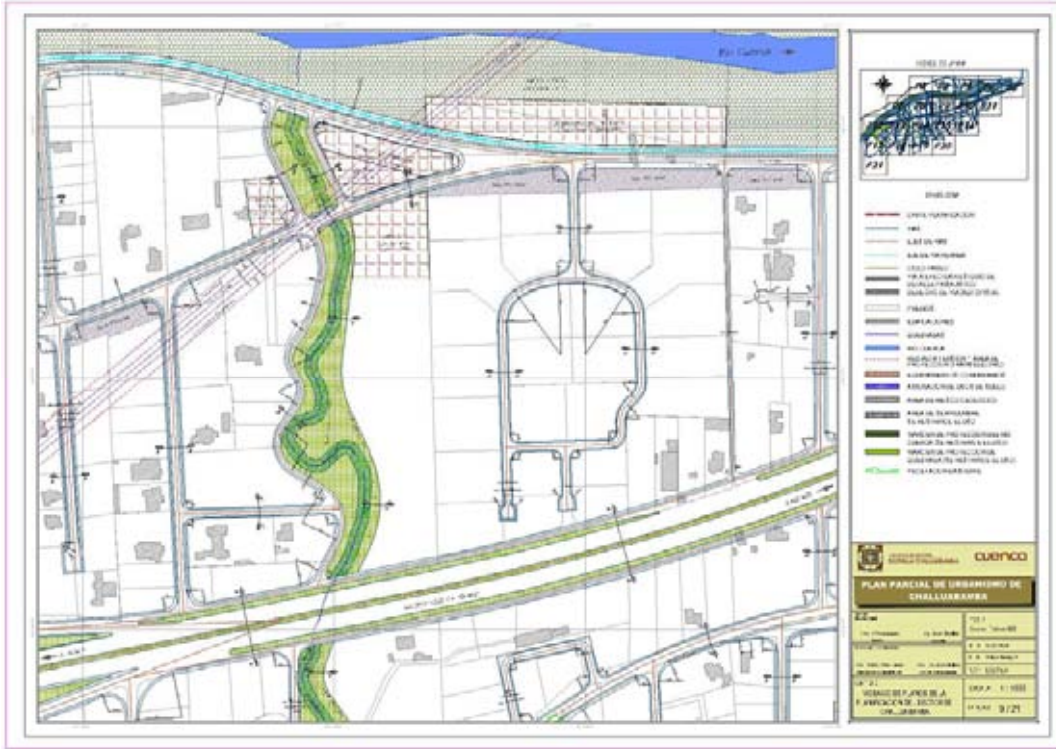
MOSAICO # 7



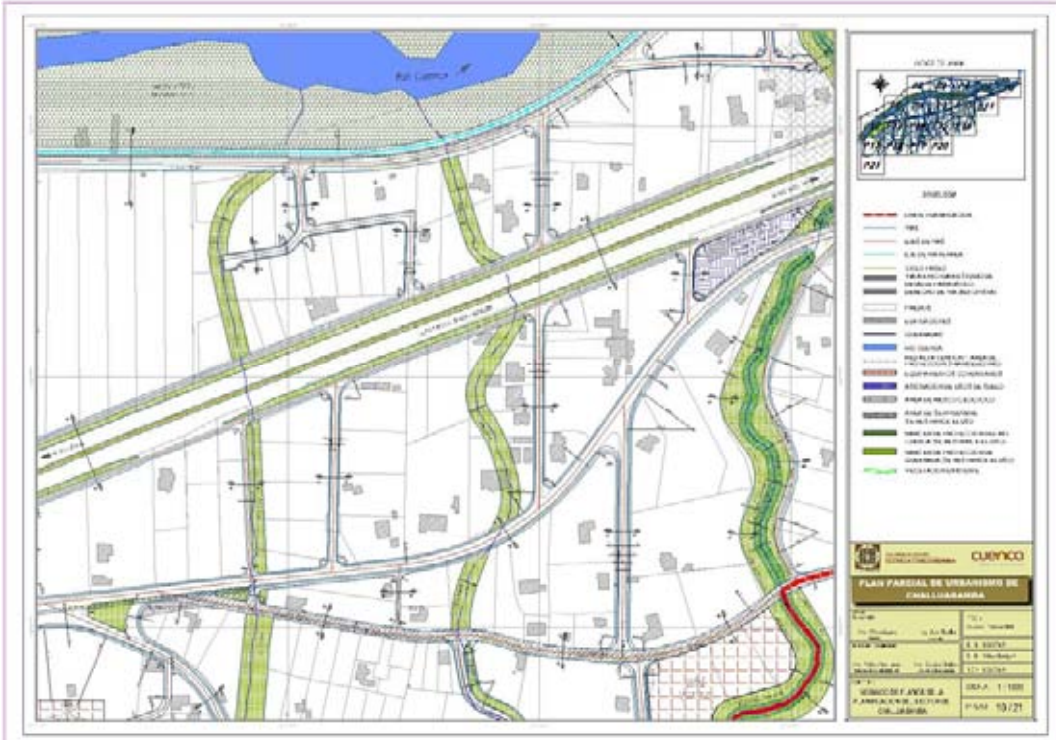
MOSAICO # 8



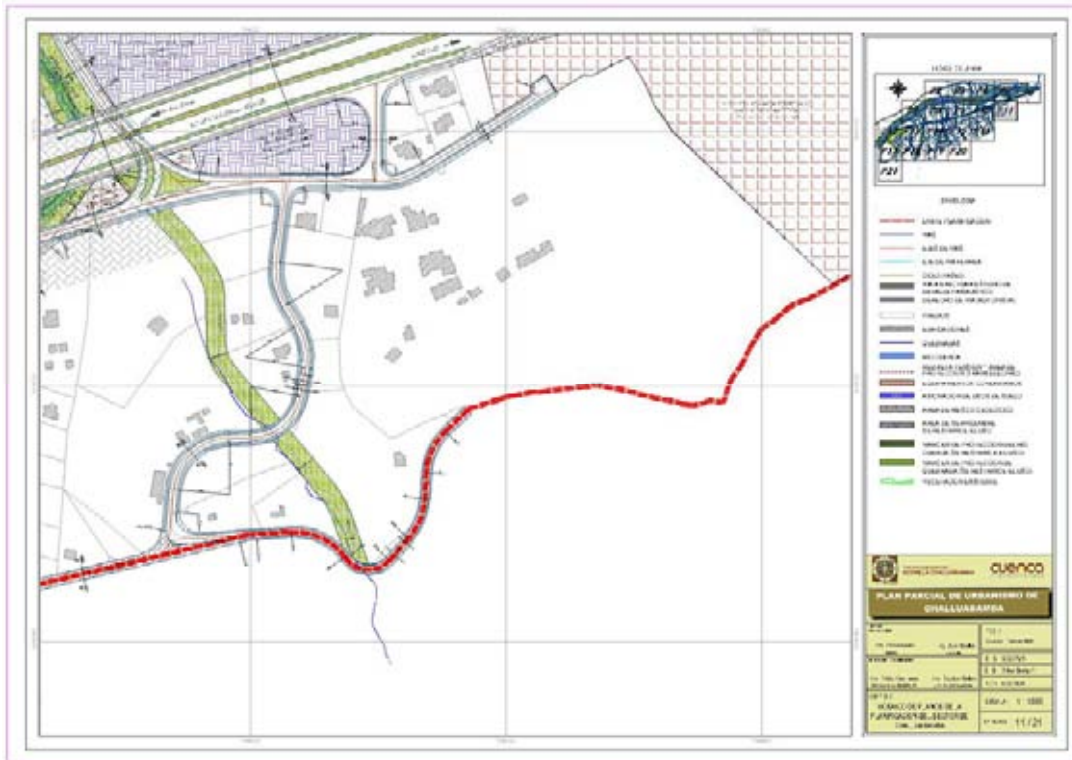
MOSAICO # 9



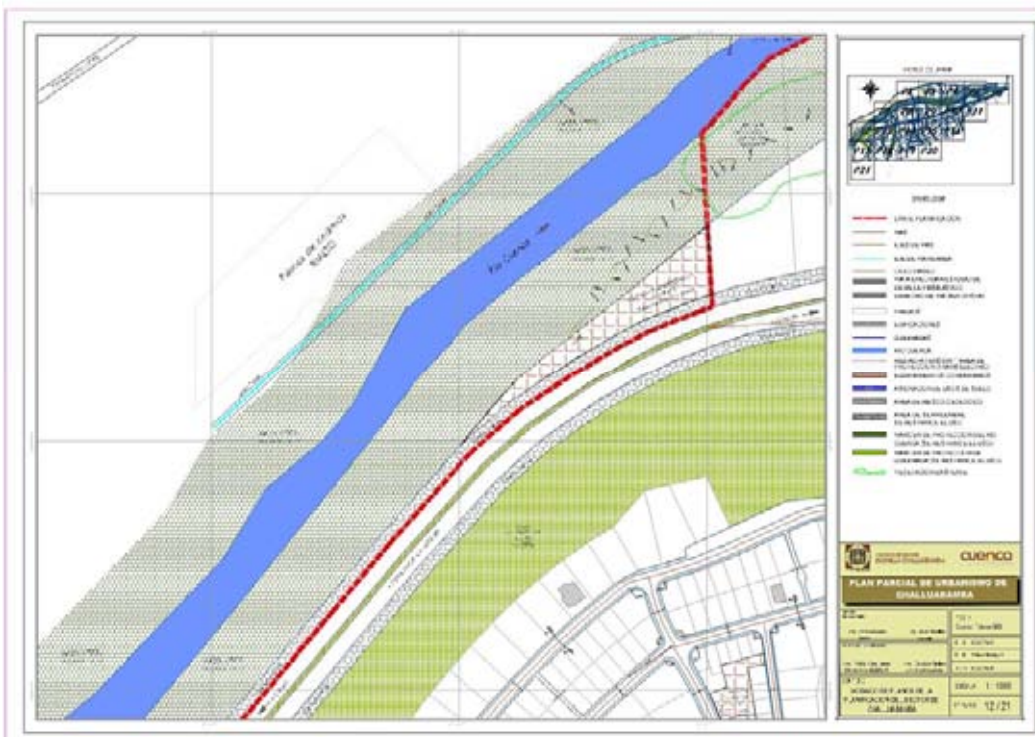
MOSAICO # 10



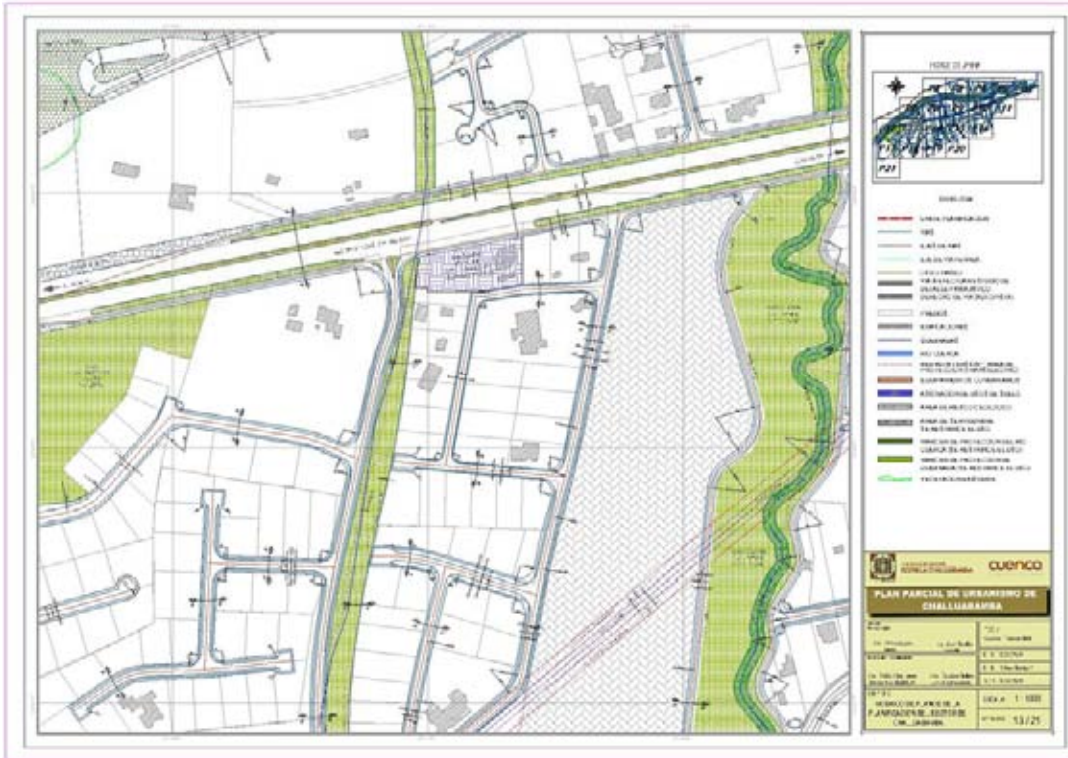
MOSAICO # 11



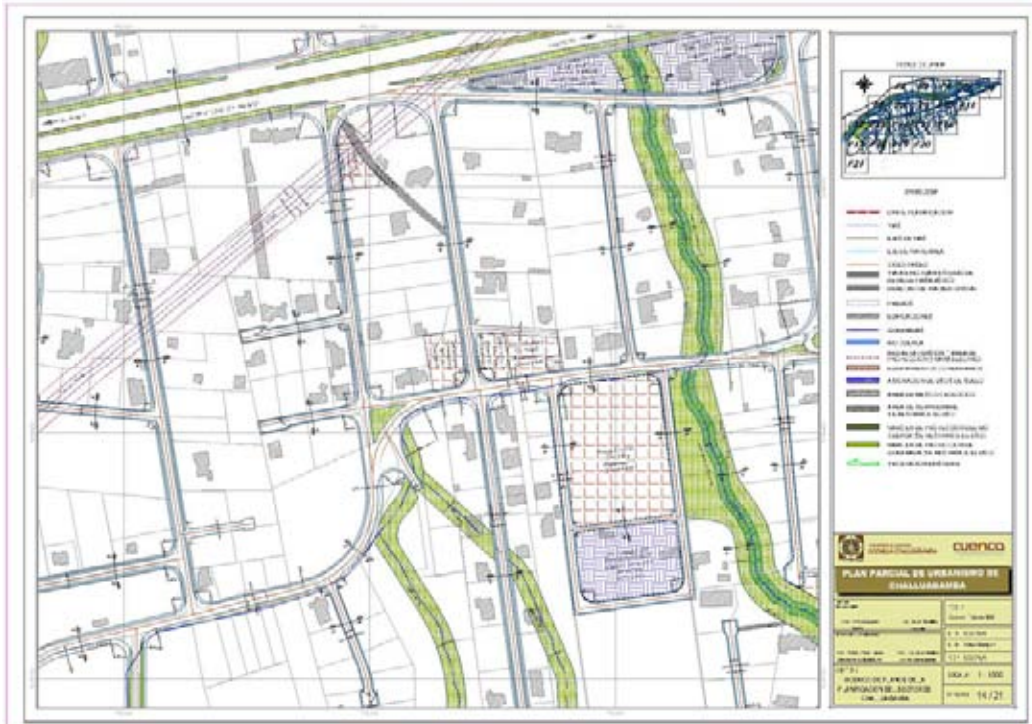
MOSAICO # 12



MOSAICO # 13



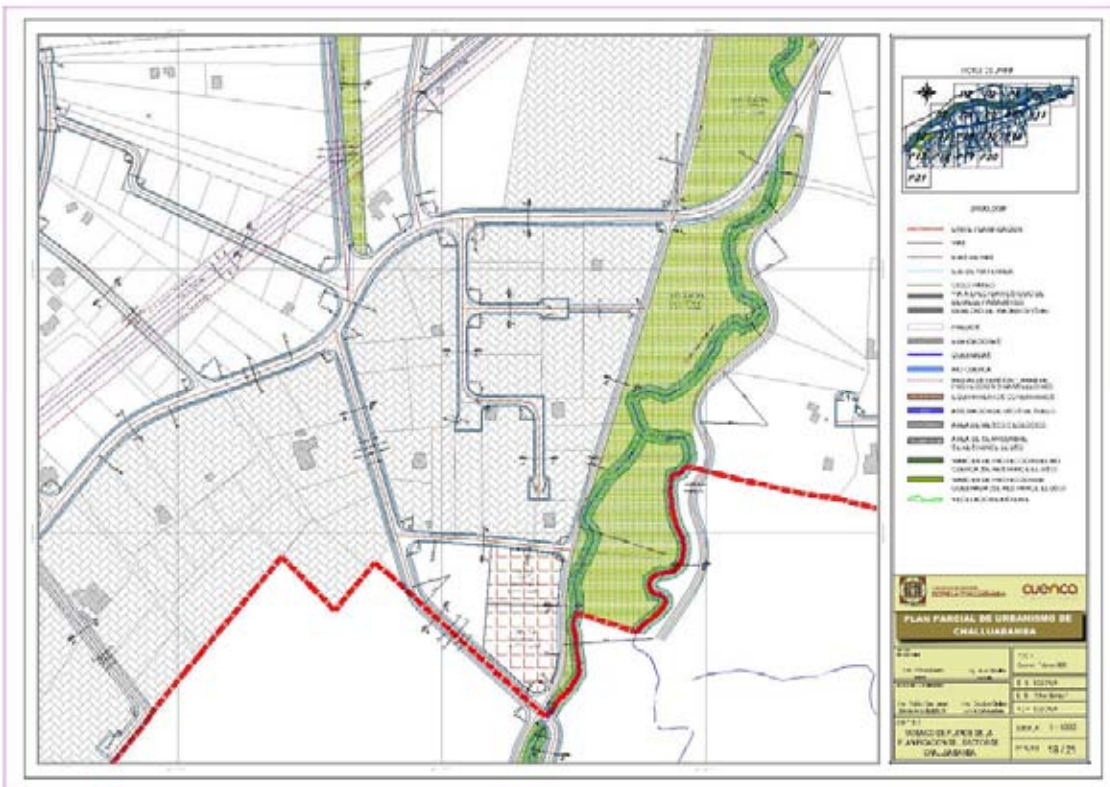
MOSAICO #14



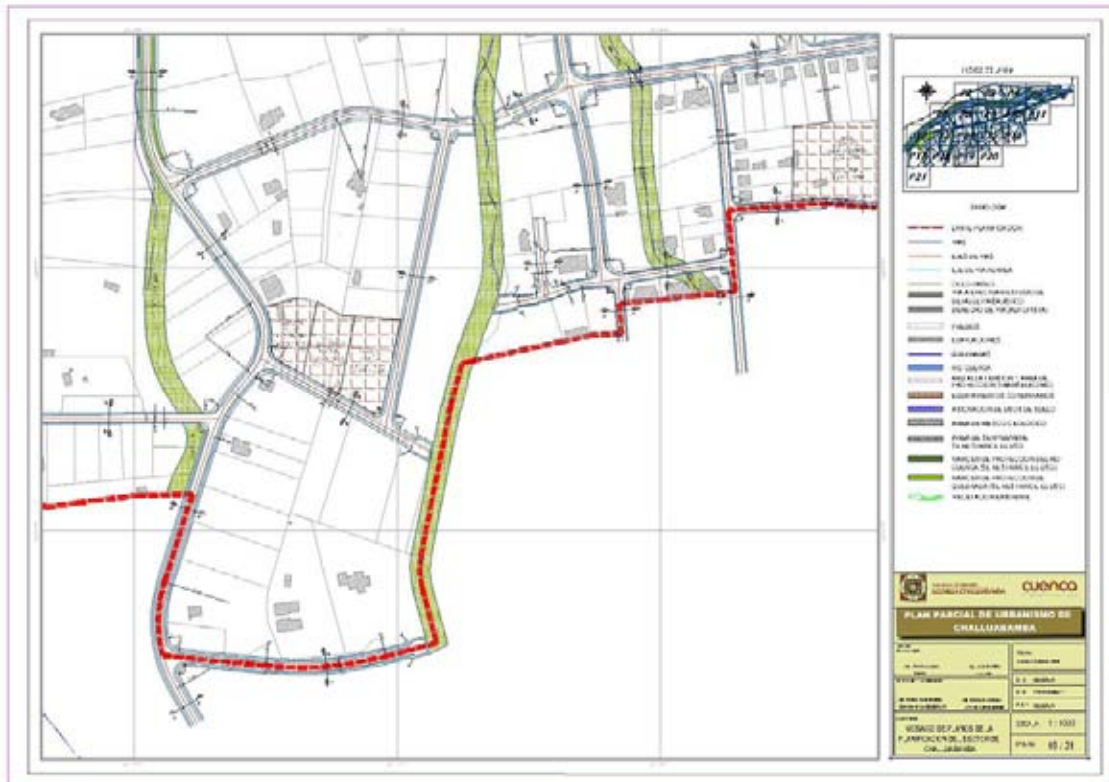
MOSAICO # 17



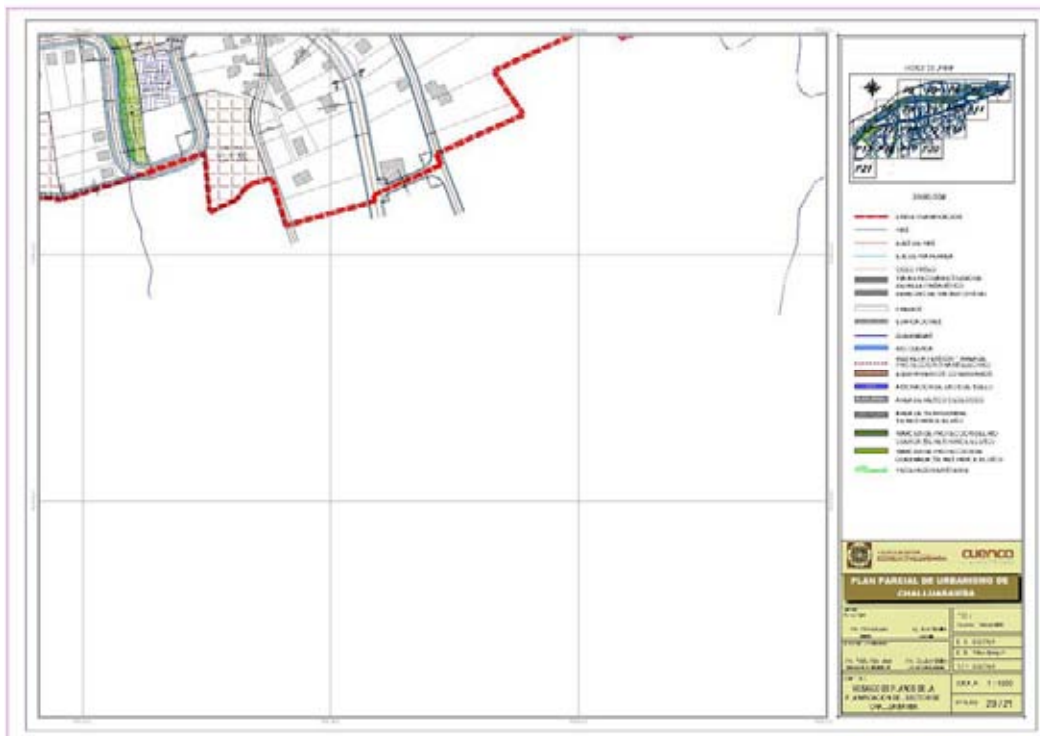
MOSAICO # 18



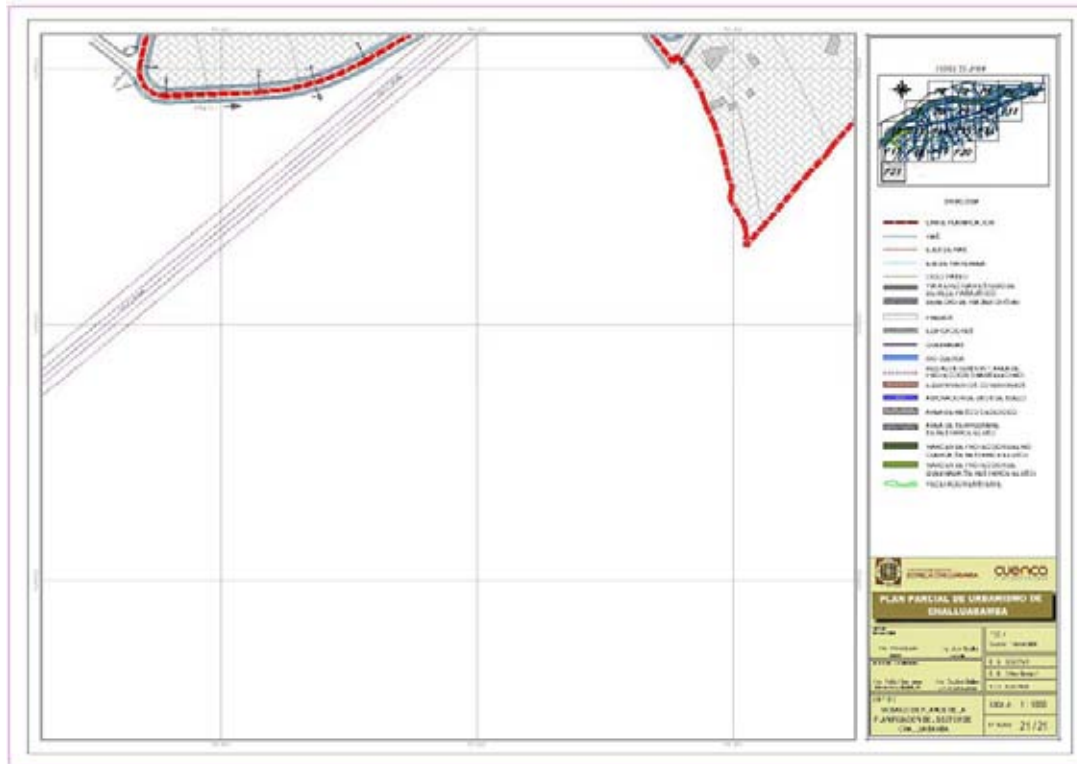
MOSAICO # 19



MOSAICO # 20

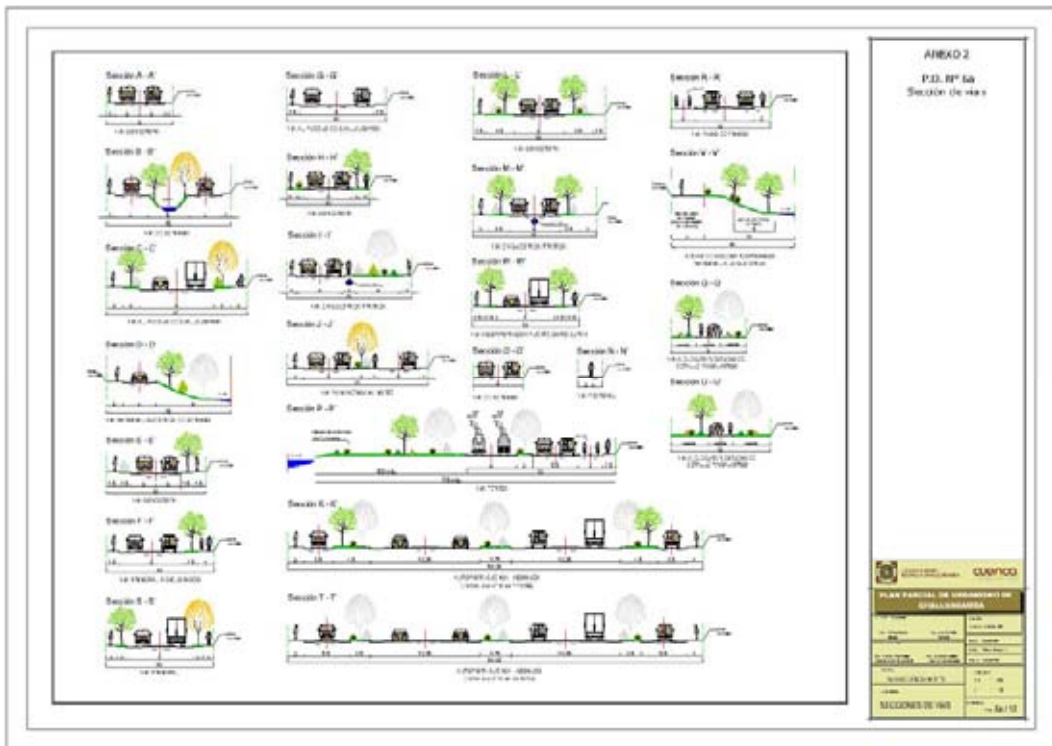


MOSAICO # 21



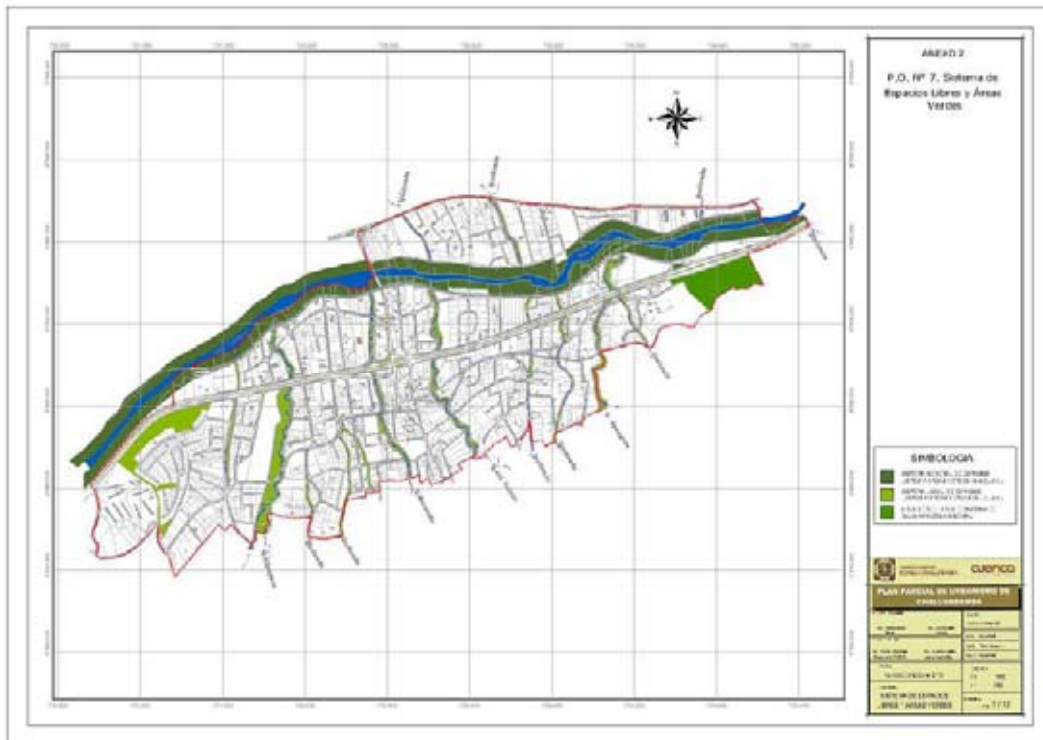
PLANO # 6a.

SECCION DE VIAS



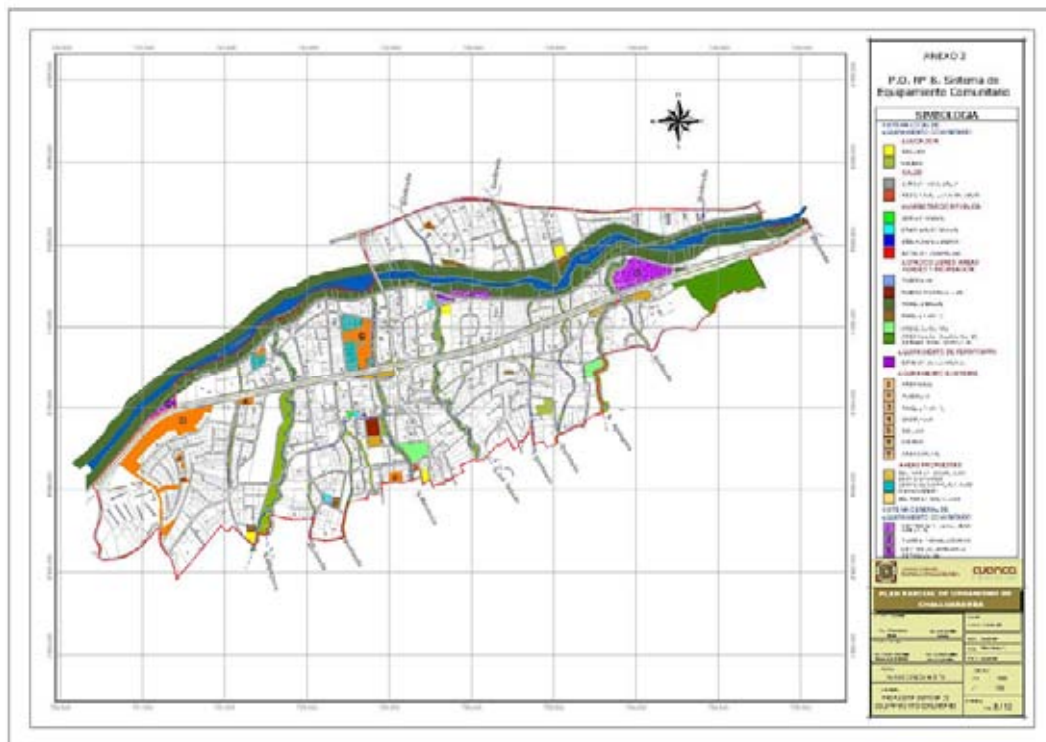
PLANO # 7.

SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y AREAS VERDES



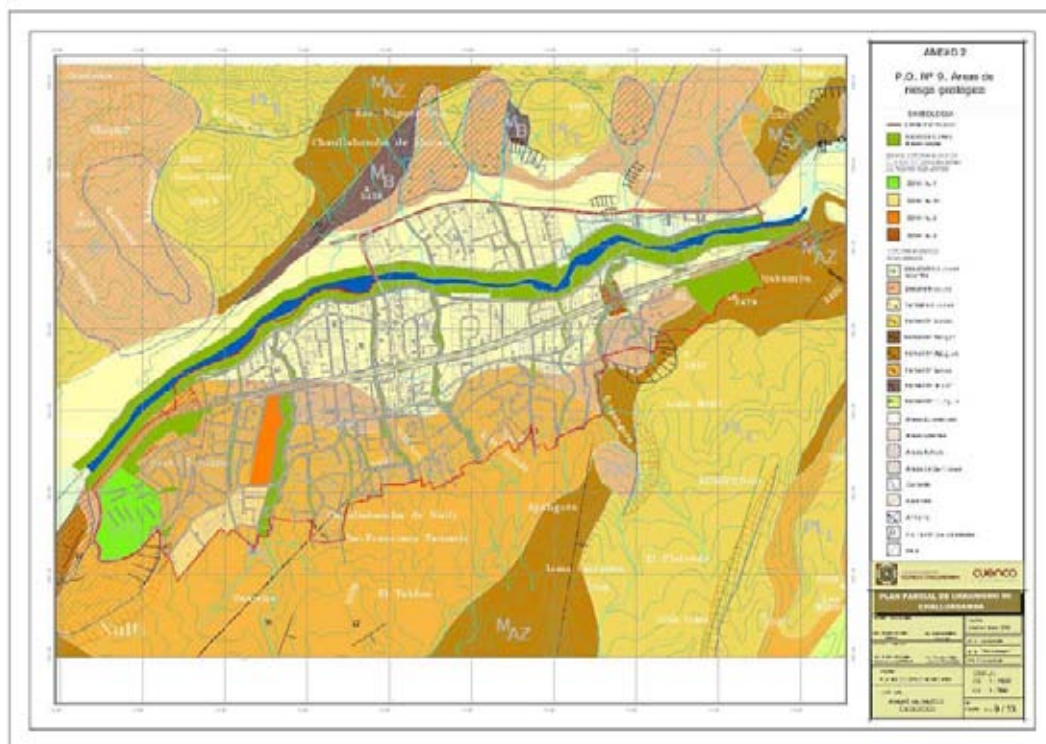
PLANO # 8.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



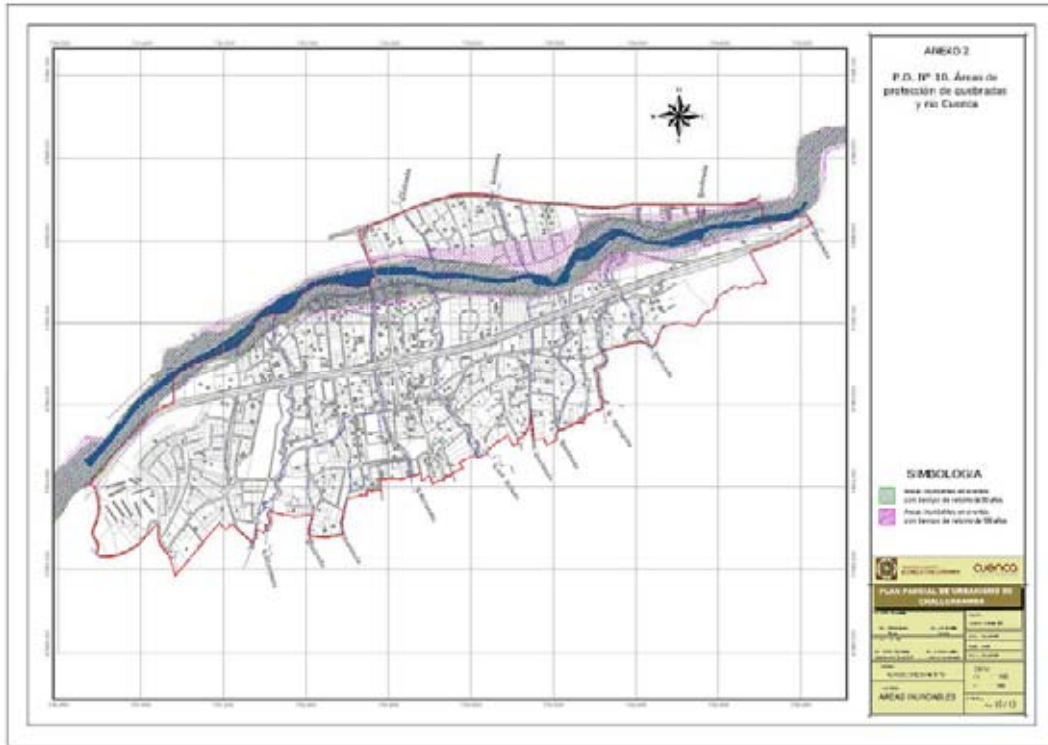
PLANO # 9.

AREAS DE RIESGO GEOLOGICO



PLANO # 10.

AREAS DE PROTECCION DE QUEBRADAS Y RIO CUENCA



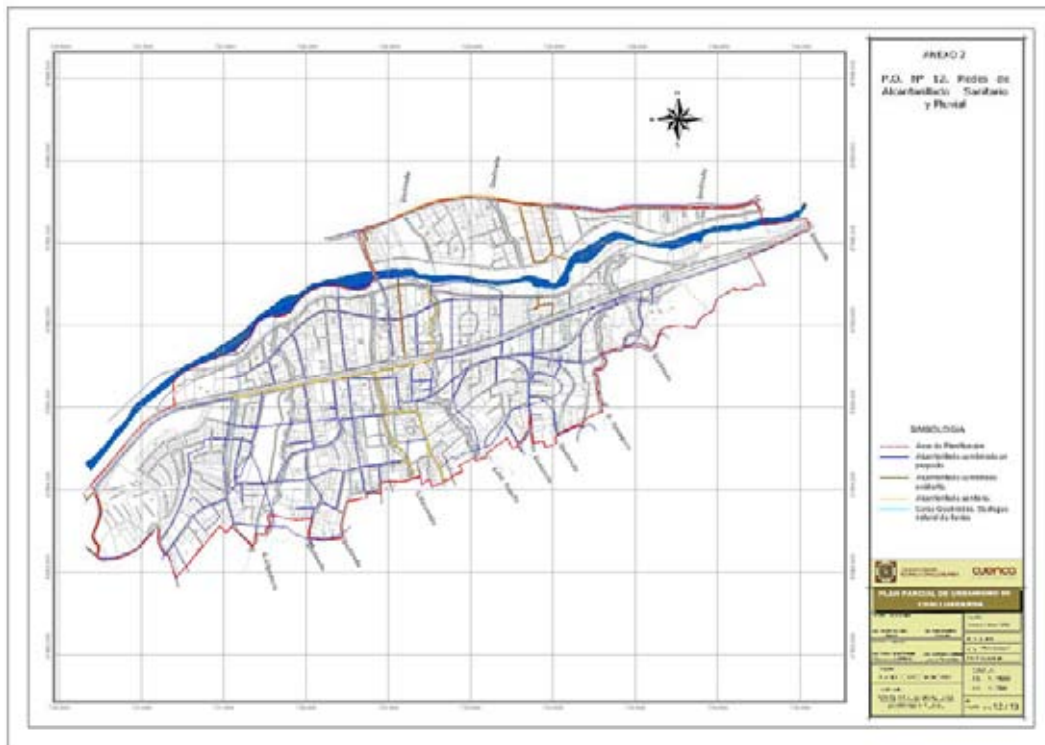
PLANO # 11.

REDES DE AGUA POTABLE Y CANAL DE RIEGO



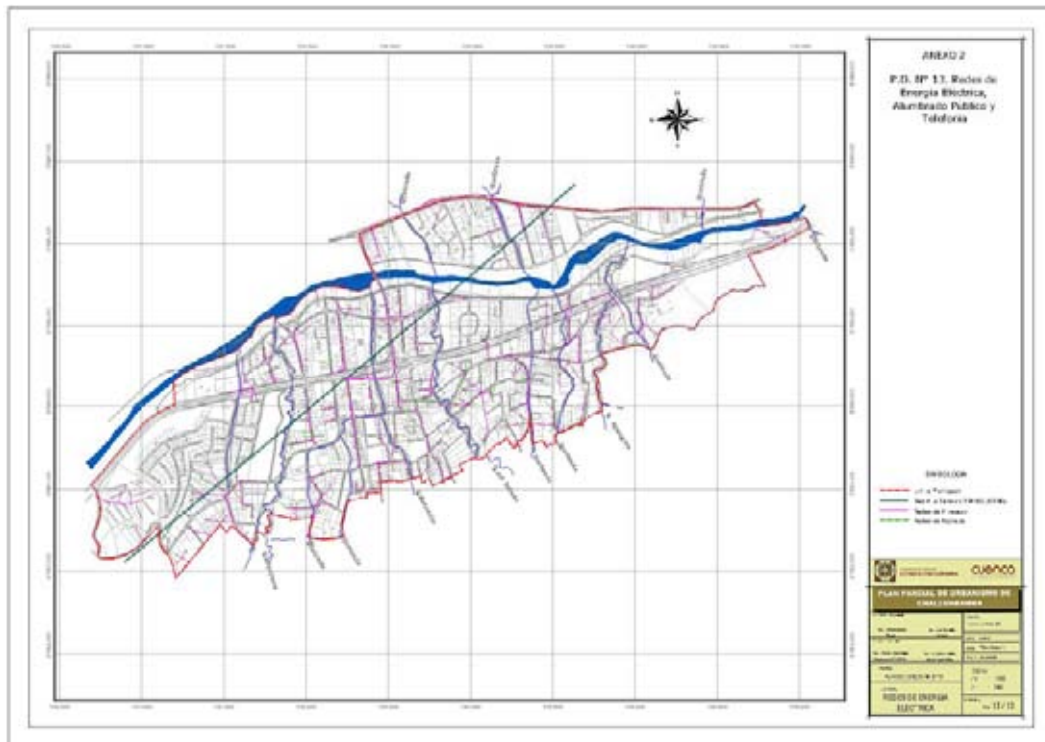
PLANO # 12.

REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL



PLANO # 13.

REDES DE ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO Y TELEFONIA

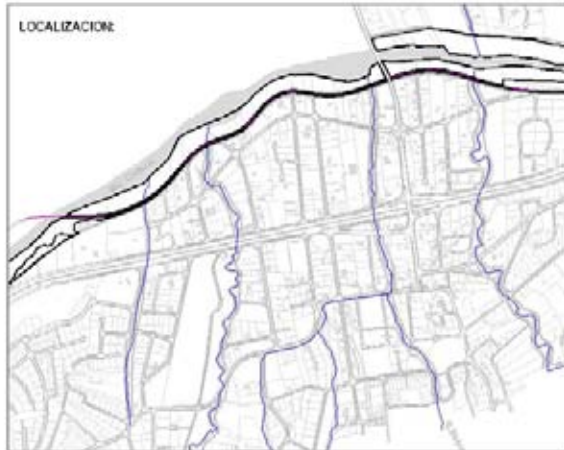



ANEXO 3.

FICHAS DE ORDENACION URBANISTICA DEL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DE CHALLUABAMBA


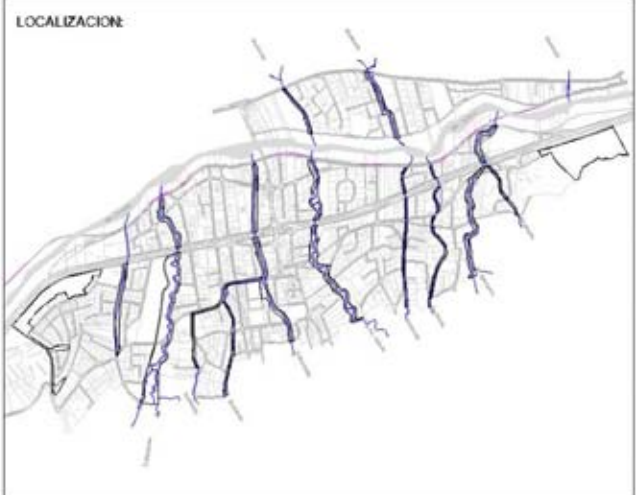
FICHA 1.

ANEXO 3


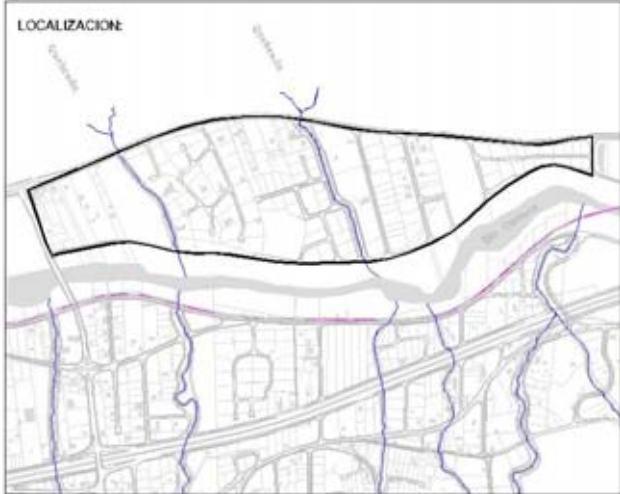
FICHA DE ORDENACION URBANISTICA		P.P.U.C.H.									
CLAVE CATASTRAL:	<table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>7</td> <td>0</td> <td>2</td> </tr> </table>	1	7	0	2	UBICACION					
1	7	0	2								
LOCALIZACION:											
CONDICIONES DE EDIFICACION:		CODIGO: O&E.L.A.V. SUPERFICIE META: <table border="1"><tr><td> </td><td>4</td><td>7</td><td>0</td><td>0</td></tr></table> Mts. N° MANZANAS: <table border="1"><tr><td> </td></tr></table> N° PREDIOS: <table border="1"><tr><td> </td></tr></table> CLASIFICACION POR MENORCADA: ESPACIOS LIBRES Y AREAS VERDES DISPOSICIONES EDIFICATORIAS: O&E.L.A.V. C.O.S.: <table border="1"><tr><td> </td></tr></table> % C.U.S.: <table border="1"><tr><td> </td></tr></table> %		4	7	0	0				
	4	7	0	0							
CONDICIONES DE USO:		DENSIDAD META DE VIVIENDA:									
TIPOLOGIA: <table border="1"><tr><td> </td></tr></table>		FRENTE MINIMO: <table border="1"><tr><td> </td></tr></table> mts.		LOTE MINIMO: <table border="1"><tr><td> </td></tr></table> m2							
N° PISOS: <table border="1"><tr><td> </td></tr></table> Pisos		ALTURA DE LA EDIFICACION: <table border="1"><tr><td> </td></tr></table> mts.									
TIPO DE IMPLANTACION: <table border="1"><tr><td> </td></tr></table>		RETIROS: RP: <table border="1"><tr><td> </td></tr></table> mts. RL: <table border="1"><tr><td> </td></tr></table> mts. RP: <table border="1"><tr><td> </td></tr></table> mts.									
AREAS VERDES EQUIPAMIENTO GENERAL		<table border="1"><tr><td> </td></tr></table> vlv. / hab.									
CONDICIONES DE GESTION											
CONDICIONES DE URBANIZACION											
OBSERVACIONES: - ESTA SUPERFICIE INCLUYE EL CRUCE DEL RIO CUBINCA - CUANDO SE TRATE DEL OTORGAMIENTO DE LINEAS DE FABRICA CON FRENTE A LAS MARGENES DEL RIO, ESTAS CORRESPONDEN A LA ASIGNACION DE USO COMO AREA VERDE PARA LA PROTECCION EN LA CUAL SE PROHIBE LA EDIFICACION. EL TIPO DE CERRAMIENTO TENDRA CARACTERISTICAS TRANSPARENTES, PARA LO CUAL SE UTILIZARAN EXCLUSIVAMENTE MUROS VEGETALES											

FICHA 2.



ANEXO 3

FICHA DE ORDENACION URBANISTICA		P.P.U.CH						
CLAVE CATASTRAL: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;">1</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">7</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">0</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">1</td> </tr> </table>	1	7	0	1	LANZANAS: 94-70	UBICACION: 		
1	7	0	1					
LOCALIZACION: 		CODIGO: <input style="width: 100%;" type="text" value="O.E.I.A.V"/>						
		SUPERFICIE NETA: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;">3</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">9</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">5</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">7</td> </tr> </table> Hbs.			3	9	5	7
		3	9	5	7			
		N° MANZANAS: <input style="width: 50%;" type="text"/> N° PREDIOS: <input style="width: 50%;" type="text"/>						
		CLASIFICACION PORMENORIZADA: <input style="width: 100%;" type="text" value="ESPACIOS LIBRES Y AREAS VERDES"/>						
		DISPOSICIONES EDIFICATORIAS: <input style="width: 100%;" type="text" value="O.E.I.A.V"/>						
		C.O.S.: <input style="width: 50%;" type="text"/> % C.U.S.: <input style="width: 50%;" type="text"/> %						
CONDICIONES DE EDIFICACION:								
TIPOLOGIA: <input style="width: 90%;" type="text"/>	FRENTES MINIMO: <input style="width: 40%;" type="text"/> mts.	LOTE MINIMO: <input style="width: 40%;" type="text"/> m2						
N° PISOS: <input style="width: 40%;" type="text"/> Pisos	ALTURA DE LA EDIFICACION: <input style="width: 60%;" type="text"/> mts.							
TIPO DE IMPLANTACION: <input style="width: 90%;" type="text"/>	RETIROS: RF: <input style="width: 30%;" type="text"/> mts. RL: <input style="width: 30%;" type="text"/> mts. RP: <input style="width: 30%;" type="text"/> mts.							
CONDICIONES DE USO:		DENSIDAD NETA DE VIVIENDA:						
USO RECREATIVO AREAS VERDES (CONSERVACION) EQUIPAMIENTO RECREACION PASIVA		<input style="width: 80%; height: 20px;" type="text"/> vlv. / hab.						
CONDICIONES DE GESTION:								
CONDICIONES DE URBANIZACION:								
OBSERVACIONES:								
-CUANDO SE TRATE DEL OTORGAMIENTO DE LINEAS DE FABRICA CON FRENTES A LAS MARGENES DE QUEBRADAS, ESTAS CORRESPONDEN A LA ASIGNACION DE USO COMO AREA VERDE PARA LA PROTECCION EN LA CUAL SE PROHIBE LA EDIFICACION. EL TIPO DE CERRAMIENTO TENDRA CARACTERISTICAS TRANSPARENTES, PARA LO CUAL SE UTILIZARAN EXCLUSIVAMENTE MUROS VEGETALES								

FICHA 3.

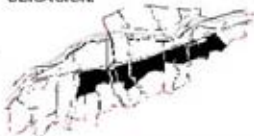

ANEXO 3		FICHA DE ORDENACION URBANISTICA		P.P.U.O.U.							
CLAVE CATASTRAL:	<table border="1" style="font-size: 8px;"> <tr><td>BLQA</td><td>SECTOR</td></tr> <tr><td>1 7 0 3</td><td></td></tr> </table>	BLQA	SECTOR	1 7 0 3		MANZANAS: 02-03-04-05-06-07-08-10-11-12-13-14	UBICACION:				
BLQA	SECTOR										
1 7 0 3											
LOCALIZACION:			CODIGO:	01 E.R.B.D							
			SUPERFICIE META:	<table border="1" style="font-size: 8px;"> <tr><td></td><td></td><td>4</td><td>4</td><td>0</td><td>3</td><td>Hts.</td></tr> </table>			4	4	0	3	Hts.
					4	4	0	3	Hts.		
N° MANZANAS:	N° PREDIOS:	<table border="1" style="font-size: 8px;"> <tr><td>12</td><td></td></tr> </table>	12								
12											
			CLASIFICACION PORMENORIZADA:	USO RESIDENCIAL							
			DISPOSICIONES EDIFICATORIAS:	01 E.R.B.D.							
			C.O.S.:	40 %							
			C.U.S.:	80 %							
CONDICIONES DE EDIFICACION:											
TIPOLOGIA:		VIVIENDA BIFAMILIAR									
N° PISOS:		2 Pisos									
TIPO DE IMPLANTACION:		AISLADA CON RETIRO FRONTAL									
FRENTE MINIMO:		15 mts.		LOTE MINIMO: 750 m ²							
ALtura DE LA EDIFICACION:		6 mts.									
RETIROS:		RF: 5 mts. RL: 3 mts. RP: 5 mts.									
CONDICIONES DE USO:			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA:								
RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO LOCAL			40 v.v. / hab.								
CONDICIONES DE GESTION:											
APROBACION DE LAS PARCELACIONES CUMPLIENDO LA CESION DEL 35% DE LA SUPERFICIE TOTAL PARA VIALIDAD, AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO											
CONDICIONES DE URBANIZACION:											
PROYECTO DE URBANIZACION PROYECTO DE EDIFICACION											
OBSERVACIONES:											
RETIRO FRONTAL 7 METROS HACIA LAS VIAS INTERCANTONALES Y 5 METROS HACIA LAS VIAS INTERIORES. EL NUMERO USUARIO DE PLANTAS SOBRE RASANTE SERA DE 2. Y EN EL CASO DE TERRENOS CON DESNIVEL SE PERMITIRA HASTA 1 PLANTA BAJO RASANTE. LA ALTURA MAXIMA DEL CUBRIERO SERA DE 3/1 A PARTIR DEL NIVEL DEL ALERO. DENTRO DE LA QUE SE PODRA CONSTRUIR UNA SUPARDILLA EN SUJECION AL ARTICULO 34 DE LA "REFORMA ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CALIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUANGA O PREDETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO". ES OBLIGATORIO EL TRATAMIENTO DE LA QUINTA FACHADA (PLANTA DE CUBIERTAS) PARA LO CUAL SE DEBEN INCORPORAR MATERIALES Y FORMAS QUE ARMONICEN CON EL PAISAJE (TEJA, CERAMICA Y ARNES).											

FICHA 4.


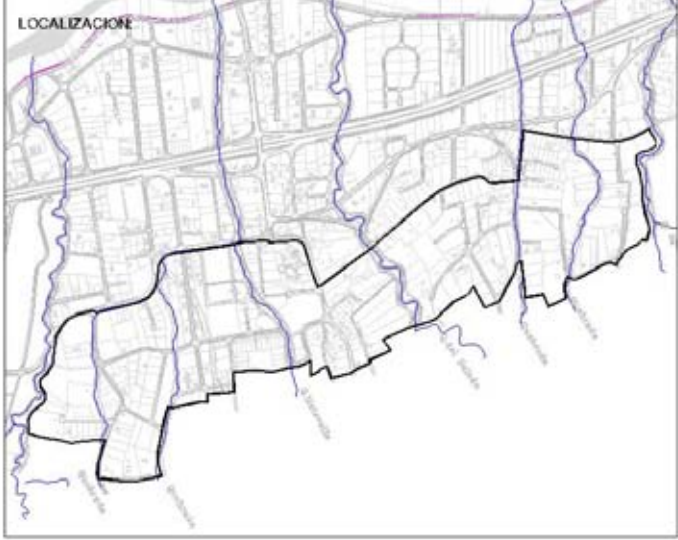
ANEXO 3		FICHA DE ORDENACION URBANISTICA		P.P.U.CH				
CLAVE CATASTRAL:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">ZONA</td> <td style="width: 25%;">SECTOR</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 7 0 2</td> <td></td> </tr> </table>	ZONA	SECTOR	1 7 0 2		MANZANAS: 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-20 21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-32-33-34-35-36	UBICACION: 	
ZONA	SECTOR							
1 7 0 2								
LOCALIZACION: 		CODIGO: <input type="text" value="O1.E.R.B.D"/>						
		SUPERFICIE NETA: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%; text-align: center;">4 0</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">9 8</td> <td style="width: 25%;">Has.</td> </tr> </table>				4 0	9 8	Has.
	4 0	9 8	Has.					
		N° MANZANAS: <input type="text" value="34"/>	N° PREDIOS: <input type="text"/>					
		CLASIFICACION PORMENORIZADA: <input type="text" value="USO RESIDENCIAL"/>						
		DISPOSICIONES EDIFICATORIAS: <input type="text" value="O1.E.R.B.D."/>						
		C.O.S. : <input type="text" value="40"/> %	C.U.S. : <input type="text" value="80"/> %					
CONDICIONES DE EDIFICACION								
TIPOLOGIA: <input type="text" value="VIVIENDA BIFAMILIAR"/>	FRENTE MINIMO: <input type="text" value="15"/> mts.	LOTE MINIMO: <input type="text" value="750"/> m ²						
N° PISOS: <input type="text" value="2"/> Pisos	ALTURA DE LA EDIFICACION: <input type="text" value="6"/> mts.							
TIPO DE IMPLANTACION: <input type="text" value="AISLADA CON RETIRO FRONTAL"/>	RETIROS: RF: <input type="text" value="5"/> mts. RL: <input type="text" value="3"/> mts. RP: <input type="text" value="5"/> mts.							
CONDICIONES DE USO:			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA:					
RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO GENERAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO LOCAL			<input type="text" value="40"/> v/h. / hab.					
CONDICIONES DE GESTION								
APROBACION DE LAS PARCELACIONES CUMPLIENDO LA CESION DEL 35% DE LA SUPERFICIE TOTAL PARA VIALIDAD, AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO								
CONDICIONES DE URBANIZACION								
PROYECTO DE URBANIZACION PROYECTO DE EDIFICACION								
OBSERVACIONES:								
<p>RETIRO FRONTAL 7 METROS HACIA LAS VIAS INTERCANTONALES Y 5 METROS HACIAS LAS VIAS INTERIORES. EL NUMERO MAXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE SERA DE 2, Y EN EL CASO DE TERRENOS CON DESNIVEL SE PERMITIRA HASTA 1 PLANTA BAJO RASANTE; LA ALTURA MAXIMA DEL CUBRERO SERA DE 3M A PARTIR DEL NIVEL DEL ALERO, DENTRO DE LA QUE SE PODRA CONSTRUIR UNA BUHARDILLA EN SUJEGION AL ARTICULO 34 DE LA "REFORMA, ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CALIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUANCA O PREDETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO" ES OBLIGATORIO EL TRATAMIENTO DE LA QUINTA FACIENDA (PLANTA DE CUBIERTAS) PARA LO CUAL SE DEBEN INCORPORAR: LATERALES Y FORMAS QUE ARMONICEN CON EL PISAJE (TEJA, CERMICA Y APINES)</p>								

FICHA 5.


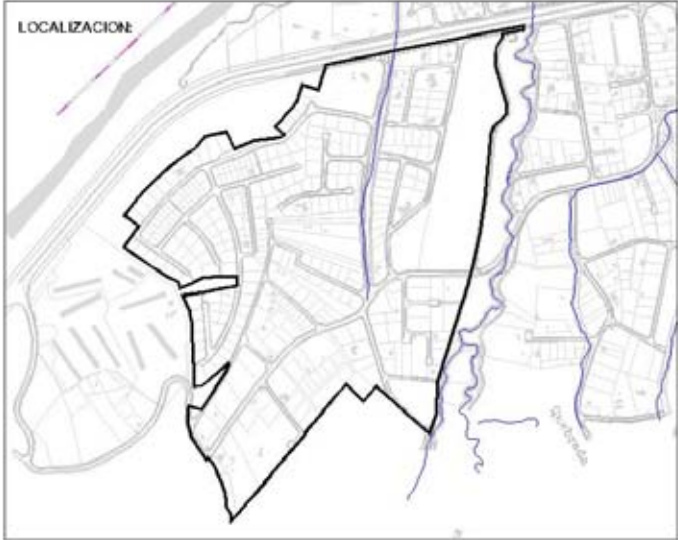
ANEXO 3

FICHA DE ORDENACION URBANISTICA		P.P.U.CH							
CLAVE CATASTRAL:	<table border="1" style="font-size: small;"> <tr> <td style="text-align: center;">ZONA</td> <td style="text-align: center;">SECCION</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 7 0 1</td> <td></td> </tr> </table>	ZONA	SECCION	1 7 0 1		MANZANAS: 01-02-03-04-05-06-07-09-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20-22 34-35-36-40-41-42-43-44-45-50-56-71-72-73-74-83-85-86-87	UBICACION: 		
ZONA	SECCION								
1 7 0 1									
LOCALIZACION: 		CODIGO: <input style="width: 100%;" type="text" value="01.E.R.M.D"/>							
		SUPERFICIE NETA: <table border="1" style="font-size: small;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">5</td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">6</td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">9</td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">4</td> <td style="font-size: x-small;">Hss.</td> </tr> </table>			5	6	9	4	Hss.
		5	6	9	4	Hss.			
		N° MANZANAS: <input style="width: 40px;" type="text" value="38"/>	N° PREDIOS: <input style="width: 40px;" type="text"/>						
		CLASIFICACION PORMENORIZADA: <input style="width: 100%;" type="text" value="USO RESIDENCIAL"/>							
		DISPOSICIONES EDIFICATORIAS: <input style="width: 100%;" type="text" value="01.E.R.M.D."/>							
		C.O.S.: <input style="width: 40px;" type="text" value="40"/> %	C.U.S.: <input style="width: 40px;" type="text" value="80"/> %						
CONDICIONES DE EDIFICACION:									
TIPOLOGIA:	<input style="width: 90%;" type="text" value="VIVIENDA BIFAMILIAR"/>	FRENTE MINIMO:	<input style="width: 40px;" type="text" value="15"/> mts. <input style="width: 40px;" type="text" value="500"/> m ²						
N° PISOS:	<input style="width: 40px;" type="text" value="2"/> Pisos	ALTURA DE LA EDIFICACION:	<input style="width: 40px;" type="text" value="6"/> mts.						
TIPO DE IMPLANTACION:	<input style="width: 90%;" type="text" value="AISLADA CON RETIRO FRONTAL"/>	RETIROS:	RF: <input style="width: 40px;" type="text" value="5"/> mts. RL: <input style="width: 40px;" type="text" value="3"/> mts. RP: <input style="width: 40px;" type="text" value="5"/> mts.						
CONDICIONES DE USO:		DENSIDAD NETA DE VIVIENDA:							
RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO COMERCIO MENOR Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO LOCAL		<input style="width: 40px;" type="text" value="60"/> viv. / hab.							
CONDICIONES DE GESTION:									
REESTRUCTURACION PARCELARIA APROBACION DE LAS PARCELACIONES CUMPLIENDO LA CESION DEL 35% DE LA SUPERFICIE TOTAL PARA VIALIDAD, AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO									
CONDICIONES DE URBANIZACION:									
PROYECTO DE URBANIZACION PROYECTO DE EDIFICACION									
OBSERVACIONES:									
RETIRO FRONTAL Y LIETROS HACIA LAS VIAS INTERCANTONALES Y 5 LIETROS HACIAS LAS VIAS INTERIORES. EL NUMERO MAXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE SERA DE 2 Y EN EL CASO DE TERRENOS CON DESNIVEL SE PERMITIRA HASTA 1 PLANTA BAJO RASANTE LA ALTURA MAXIMA DEL CUBREIRO SERA DE 30 A PARTIR DEL NIVEL DEL ALERO. DENTRO DE LA QUE SE PODRA CONSTRUIR UNA BARRANDA EN SUJECCION AL ARTICULO 34 DE LA "REFORMA, ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CALIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUANGA O PREDETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO" ES OBLIGATORIO EL TRATAMIENTO DE LA QUINTA FACHADA (PLANTA DE CUBIERTAS) PARA LO CUAL SE DEBEN INCORPORAR MATERIALES Y FORMAS QUE ARMONICEN CON EL PAISAJE (TEJA, CERAMICA Y APNES).									

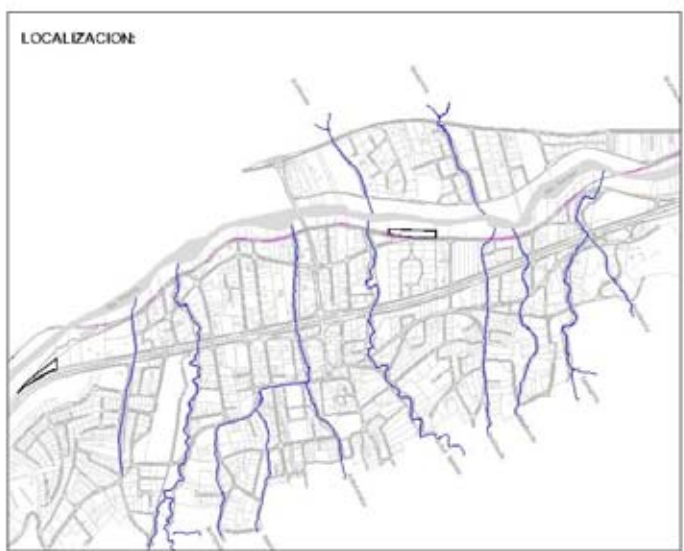

FICHA 6.

ANEXO 3		FICHA DE ORDENACION URBANISTICA		P.P.U.CH					
CLAVE CATASTRAL:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">BOLSA</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">MUNICIPIO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 7 0 1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </table>	BOLSA	MUNICIPIO	1 7 0 1	1	MANZANAS: 08-17-21-23-33-37-47-48-49-51-52-55-57-58-59-60-61-62-63 65-66-75-76-77-78-79-80-81-82-84-88	UBICACION:		
BOLSA	MUNICIPIO								
1 7 0 1	1								
LOCALIZACION:		CODIGO:							
		<input type="text" value="01.E.R.M.A.D"/>							
		SUPERFICIE NETA:							
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">5</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">9</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">9</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">Hbs.</td> </tr> </table>			5	9	9	1	Hbs.
5	9	9	1	Hbs.					
		N° MANZANAS:	N° PREDIOS:						
		<input type="text" value="31"/>	<input type="text"/>						
		CLASIFICACION PORMENORIZADA:							
		<input type="text" value="USO RESIDENCIAL"/>							
		DISPOSICIONES EDIFICATORIAS:							
		<input type="text" value="01.E.R.M.A.D."/>							
		C.O.S. :	C.U.S. :						
		<input type="text" value="40"/> %	<input type="text" value="100"/> %						
CONDICIONES DE EDIFICACION:									
TIPOLOGIA:	<input type="text" value="VIVIENDA BIFAMILIAR"/>	FRENTE MINIMO:	<input type="text" value="15"/> mts.	LOTE MINIMO:	<input type="text" value="500"/> m2				
N° FISOS:	<input type="text" value="3"/> Pisos	ALTURA DE LA EDIFICACION:	<input type="text" value="9"/> mts.						
TIPO DE IMPLANTACION:	<input type="text" value="AISLADA CON RETIRO FRONTAL"/>	RETIROS:	<input type="text" value="5"/> mts.	<input type="text" value="3"/> mts.	<input type="text" value="5"/> mts.				
CONDICIONES DE USO:				DENSIDAD NETA DE VIVIENDA:					
RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO LOCAL Y AREAS VERDES				<input type="text" value="80"/> viv. / hab.					
CONDICIONES DE GESTION:									
REESTRUCTURACION PARCELARIA APROBACION DE LAS PARCELAIONES CUMPLIENDO LA CESION DEL 35% DE LA SUPERFICIE TOTAL PARA VIALIDAD, AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO									
CONDICIONES DE URBANIZACION:									
PROYECTO DE URBANIZACION PROYECTO DE EDIFICACION									
OBSERVACIONES:									
<small> RETIRO FRONTAL 7 METROS HACIA LAS VIAS INTERGANTONALES Y 5 METROS HACIAS LAS VIAS INTERIORES. EL NUMERO MAXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE SERA DE 3 Y EN EL CASO DE TERRENOS CON DESNIVEL SE PERMITIRA HASTA 1 PLANTA BAJO RASANTE. LA ALTURA MAXIMA DEL CUBIERTO SERA DE 3M A PARTIR DEL NIVEL DEL ALERO. DENTRO DE LA QUE SE PODRA CONSTRUIR UNA BUSHARDLLA EN SUJECCION AL ARTICULO 34 DE LA "REFORMA ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CALIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUANGA O PREDETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO". ES OBLIGATORIO EL TRATAMIENTO DE LA QUINTA PACHADA (PLANTA DE CUBIERTA) PARA LO CUAL SE DEBEN INCORPORAR MATERIALES Y FORMAS QUE ARMONICEN CON EL PAISAJE (TEJA, CERAMICA Y AFINES). </small>									

FICHA 7.

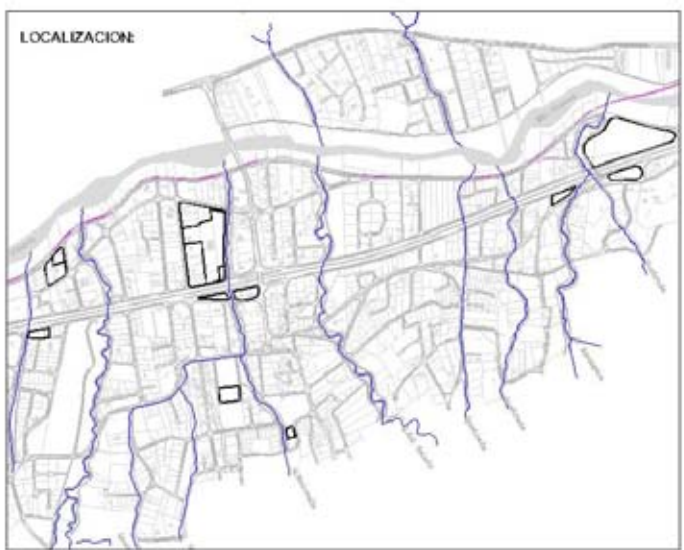

ANEXO 3		FICHA DE ORDENACION URBANISTICA		P.P.U.CH				
CLAVE CATASTRAL:	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 25%;">ZONA</td> <td style="width: 25%;">SECTOR</td> </tr> <tr> <td>1 7</td> <td>0 1</td> </tr> </table>	ZONA	SECTOR	1 7	0 1	MANZANAS: 24-25-26-27-28-29-30-31-32-39-46-53-54-61-66-67-69-90-91 93-85-89-95-96-97-98	UBICACION: 	
ZONA	SECTOR							
1 7	0 1							
LOCALIZACION: 			CODIGO: <input style="width: 100%;" type="text" value="01.E.R.U."/>					
			SUPERFICIE NETA: <input style="width: 20px;" type="text" value="4"/> <input style="width: 20px;" type="text" value="6"/> <input style="width: 20px;" type="text" value="0"/> <input style="width: 20px;" type="text" value="2"/> Hbs.					
			N° MANZANAS: <input style="width: 40px;" type="text" value="26"/> N° PREDIOS: <input style="width: 40px;" type="text"/>					
			CLASIFICACION PORMENORIZADA: <input style="width: 100%;" type="text" value="USO RESIDENCIAL"/>					
			DISPOSICIONES EDIFICATORIAS: <input style="width: 100%;" type="text" value="01.E.R.U."/>					
		C.O.S. :	C.U.S. :					
		40 %	80 %					
CONDICIONES DE EDIFICACION:								
TIPOLOGIA:	<input style="width: 100%;" type="text" value="VIVIENDA UNIFAMILIAR"/>	FRENTE MINIMO:	<input style="width: 40px;" type="text" value="10"/> mts.	LOTE MINIMO:				
				<input style="width: 40px;" type="text" value="350"/> m2				
N° PISOS:	<input style="width: 40px;" type="text" value="2"/> Pisos	ALTURA DE LA EDIFICACION:	<input style="width: 40px;" type="text" value="6"/> mts.					
TIPO DE IMPLANTACION:	<input style="width: 100%;" type="text" value="AISLADA O PAREADA CON RETIRO FRONTAL"/>	RETIROS:	RF: <input style="width: 40px;" type="text" value="5"/> mts.	RL: <input style="width: 40px;" type="text" value="3"/> mts.				
			RP: <input style="width: 40px;" type="text" value="5"/> mts.					
CONDICIONES DE USO:			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA:					
RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO LOCAL			<input style="width: 40px;" type="text" value="85"/> viv. / hab.					
CONDICIONES DE GESTION:								
REESTRUCTURACION PARCELARIA APROBACION DE LAS PARCELAIONES CUMPLIENDO LA CESION DEL 35% DE LA SUPERFICIE TOTAL PARA VIALIDAD, AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO								
CONDICIONES DE URBANIZACION:								
PROYECTO DE URBANIZACION PROYECTO DE EDIFICACION								
OBSERVACIONES:								
EL NUMERO MAXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE SERA DE 2. LA ALTURA MAXIMA DEL CULIBREDO SERA DE 3M A PARTIR DEL NIVEL DEL ALERO, DENTRO DE LA QUE SE PODRA CONSTRUIR UNA BUHARDILLA EN SUJECCION AL ARTICULO 34 DE LA 'REFORMA, ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CALIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUANCA O PREDETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO'. ES OBLIGATORIO EL TRATAMIENTO DE LA QUINTA FACHADA (PLANTA DE CUBIERTAS) PARA LO CUAL SE DEBEN INCORPORAR MATERIALES Y FORMAS QUE ARMONICEN CON EL PISAJE (TEJAS, CERAMICA Y AFINES). EL ADOSAMIENTO SE ESTABLECERA GARANTIZANDO LA CONTINUIDAD DEL TIPO DE IMPLANTACION. HACIA EL OTRO COLINDANTE SE PODRA PERLITR EL ADOSAMIENTO UNICAMENTE EN PLANTA BAJA PARA EL AREA DE GARAJE.								

FICHA 8.

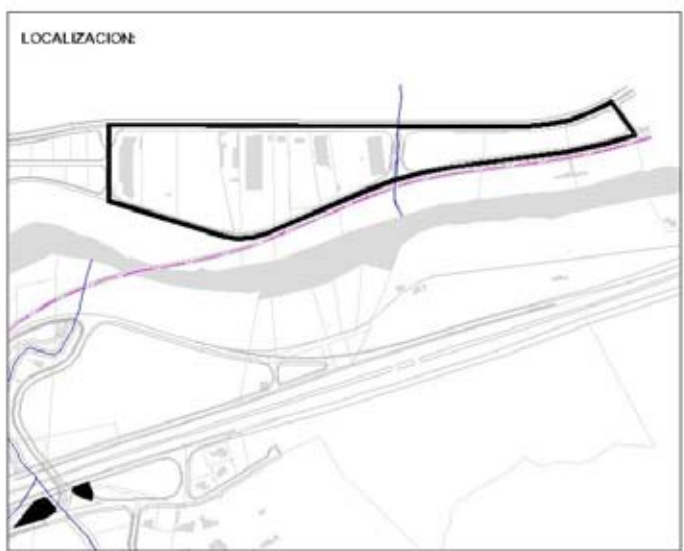
ANEXO 3		FICHA DE ORDENACION URBANISTICA		P.P.U.CH									
CLAVE CATASTRAL:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center;">E.C.</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">E.M.</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">E.C.</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">E.M.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> </table>	E.C.	E.M.	E.C.	E.M.	1	7	0	2	MANZANA:	01-31		
E.C.	E.M.	E.C.	E.M.										
1	7	0	2										
<p style="text-align: center;">LOCALIZACION:</p> 			<p>UBICACION:</p>  <p>CODIGO:</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">05.E.C</p> <p>SUPERFICIE NETA:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">0</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">0</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">4</td> <td style="text-align: right;">Hss.</td> </tr> </table> <p>N° MANZANAS: 2 N° PREDIOS: </p> <p>CLASIFICACION PORMENORIZADA:</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">USO EQUIPAMIENTO GENERAL</p> <p>DISPOSICIONES EDIFICATORIAS:</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">05.E.C</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">C.O.S. :</td> <td style="width: 50%;">C.U.S. :</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> %</td> <td style="text-align: center;"> %</td> </tr> </table>		1	0	0	4	Hss.	C.O.S. :	C.U.S. :	 %	 %
1	0	0	4	Hss.									
C.O.S. :	C.U.S. :												
 %	 %												
CONDICIONES DE EDIFICACION:													
TIPOLOGIA:		FRENTE MINIMO:		mbs.									
N° FISOS:		Pisos	ALTURA DE LA EDIFICACION:										
TIPO DE IMPLANTACION:		RETIROS:	RF:										
			RL:										
			RP:										
CONDICIONES DE USO:			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA:										
USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO GENERAL			 viv. / hab.										
CONDICIONES DE GESTION:													
REESTRUCTURACION PARCELARIA APROBACION DE LAS PARCELACIONES CUMPLIENDO LA CESION DEL 35% DE LA SUPERFICIE TOTAL PARA VIALIDAD, AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO													
CONDICIONES DE URBANIZACION:													
PROYECTO DE EDIFICACION													
OBSERVACIONES:													
UNO DE LOS EQUIPAMIENTOS ESTA UBICADO DENTRO DE LA MARGEN DE PROTECCION DEL RIO CUENCA S.G.E.L.A.V													

FICHA 9.

ANEXO 3



FICHA DE ORDENACION URBANISTICA		P.P.U.CH				
CLAVE CATASTRAL:	<table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="padding: 2px;">1</td> <td style="padding: 2px;">7</td> <td style="padding: 2px;">0</td> <td style="padding: 2px;">1</td> </tr> </table>	1	7	0	1	URBANISMO: 03-15-19-41-72-24
1	7	0	1			
LOCALIZACION: 	UBICACION: 					
CODIGO: <input style="width: 100%;" type="text" value="03.T.C.S"/>						
SUPERFICIE NETA: <input style="width: 100%;" type="text" value="3 1 2 Hss."/>						
N° MANZANAS: <input style="width: 50%;" type="text" value="6"/> N° PREDIOS: <input style="width: 50%;" type="text"/>						
CLASIFICACION PORMENORIZADA: <input style="width: 100%;" type="text" value="USO COMERCIO Y SERVICIO"/>						
DISPOSICIONES EDIFICATORIAS: <input style="width: 100%;" type="text" value="03.T.C.S."/>						
C.O.S. : <input style="width: 50%;" type="text" value="40"/> % C.U.S. : <input style="width: 50%;" type="text" value="100"/> %						
CONDICIONES DE EDIFICACION:						
TIPOLOGIA: <input style="width: 80%;" type="text"/>	FRENTE MINIMO: <input style="width: 50px;" type="text" value="15"/> mts.	LOTE MINIMO: <input style="width: 50px;" type="text" value="500"/> m2				
N° FISOS: <input style="width: 50px;" type="text" value="3"/> Pisos	ALTURA DE LA EDIFICACION: <input style="width: 50px;" type="text" value="9"/> mts.					
TIPO DE IMPLANTACION: <input style="width: 80%;" type="text" value="AISLADA CON RETIRO FRONTAL"/>	RETIROS: RF: <input style="width: 50px;" type="text" value="5"/> mts. RL: <input style="width: 50px;" type="text" value="3"/> mts. RP: <input style="width: 50px;" type="text" value="5"/> mts.					
CONDICIONES DE USO:		DENSIDAD NETA DE VIVIENDA:				
USO COMERCIO Y SERVICIO		<input style="width: 50px;" type="text"/> viv. / hab.				
CONDICIONES DE GESTION:						
REESTRUCTURACION PARCELARIA						
CONDICIONES DE URBANIZACION:						
PROYECTO DE EDIFICACION						
OBSERVACIONES:						
RETIRO FRONTAL 7 METROS HACIA LAS VIAS INTERCANTONALES Y 5 METROS HACIA LAS VIAS INTERIORES. EL MAXIMO LIXIVIO DE PLANTAS SOBRE RASANTE SERA DE 3, Y EN EL CASO DE TERRENOS CON DESNIVEL SE PERMITIRA HASTA 1 PLANTA BAJO RASANTE. LA ALTURA MAXIMA DEL CUBRERO SERA DE 3/4 A PARTIR DEL NIVEL DEL ALERO, DENTRO DE LA QUE SE PODRA CONSTRUIR UNA BARRANDA EN SUJECION AL ARTICULO 34 DE LA "REFORMA, ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CALIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUANDA O PREDETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO" ES OBLIGATORIO EL TRATAMIENTO DE LA QUINTA FACHADA (PLANTA DE CUBIERTAS) PARA LO CUAL SE DEBEN INCORPORAR MATERIALES Y FORMAS QUE ARMONICEN CON EL PAISAJE (TEJA, CERAMICA Y APINOS).						

FICHA 10.

ANEXO 3		FICHA DE ORDENACION URBANISTICA		P.P.U.CHU								
CLAVE CATASTRAL:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">ECLA</td> <td style="width: 25%;">ECLA</td> <td style="width: 25%;">ECLA</td> <td style="width: 25%;">ECLA</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> </table>	ECLA	ECLA	ECLA	ECLA	1	7	0	3	MANZANA:	01-08	UBICACION:
ECLA	ECLA	ECLA	ECLA									
1	7	0	3									
LOCALIZACION:												
		CODIGO: <input style="width: 100%;" type="text" value="O4.T.E"/>										
		SUPERFICIE NETA: <input style="width: 100%;" type="text" value="6 1 1 Hss."/>										
		N° MANZANAS: <input style="width: 50%;" type="text" value="2"/> N° PREDIOS: <input style="width: 50%;" type="text"/>										
		CLASIFICACION PORMENORIZADA: <input style="width: 100%;" type="text" value="USO ESPECIAL"/>										
		DISPOSICIONES EDIFICATORIAS: <input style="width: 100%;" type="text" value="O4.T.E."/>										
		C.O.S.: <input style="width: 20%;" type="text" value="40"/> % C.U.S.: <input style="width: 20%;" type="text" value="80"/> %										
CONDICIONES DE EDIFICACION:												
TIPOLOGIA: <input style="width: 100%;" type="text"/>		FRENTE MINIMO: <input style="width: 20%;" type="text" value="15"/> mts.	LOTE MINIMO: <input style="width: 20%;" type="text" value="750"/> m2									
N° FISOS: <input style="width: 20%;" type="text" value="2"/> Pisos		ALTURA DE LA EDIFICACION: <input style="width: 20%;" type="text" value="8"/> mts.										
TIPO DE IMPLANTACION: <input style="width: 100%;" type="text" value="AISLADA CON RETIRO FRONTAL"/>		RETIROS: RF: <input style="width: 20%;" type="text" value="7"/> mts. RL: <input style="width: 20%;" type="text" value="3"/> mts. RP: <input style="width: 20%;" type="text" value="5"/> mts.										
CONDICIONES DE USO:			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA:									
USO ESPECIAL: <input style="width: 100%;" type="text" value="USO ESPECIAL"/>			<input style="width: 20%;" type="text" value="40"/> viv. / hab.									
CONDICIONES DE GESTION:												
REESTRUCTURACION PARCELARIA												
CONDICIONES DE URBANIZACION:												
PROYECTO DE EDIFICACION												
OBSERVACIONES:												
RETIRO FRONTAL 7 METROS HACIA LAS VIAS INTERGANTONALES Y 5 METROS HACIA LAS VIAS INTERIORES. EL NUMERO MAXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE SERA DE 2, Y EN EL CASO DE TERRENOS CON DESNIVEL SE PERMITIRA HASTA 1 PLANTA BAJO RASANTE. LA ALTURA MAXIMA DEL CUBRERO SERA DE 30 A PARTIR DEL NIVEL DEL ALERO. DENTRO DE LA QUE SE PODRA CONSTRUIR UNA SUBARILLA EN SUJECION AL ARTICULO 34 DE LA "REFORMA ACTUALIZACIONAL/IMPLEMENTACION Y CALIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUANCA O PREDETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO" ES OBLIGATORIO EL TRATAMIENTO DE LA QUINTA FACHADA (PLANTA DE CUBIERTA) PARA LO CUAL SE DEBEN INCORPORAR MATERIALES Y FORMAS QUE ARMONICEN CON EL PAISAJE (TEJA, CERAMICA Y AFINES).												



FICHA 11.

ANEXO 3

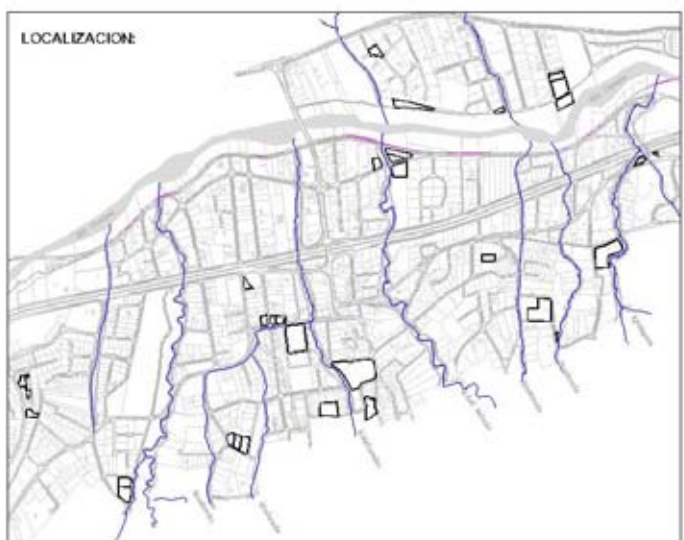

FICHA DE ORDENACION URBANISTICA		P.P.U.CH								
CLAVE CATASTRAL:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center;">E.C.U.</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">E.M.T.O.R.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 7 0 1</td> <td></td> </tr> </table>	E.C.U.	E.M.T.O.R.	1 7 0 1		MANZANAS: 38-92				
E.C.U.	E.M.T.O.R.									
1 7 0 1										
LOCALIZACION:	UBICACION: 									
										
CODIGO:										
02.A.A.F.										
SUPERFICIE NETA:										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">5</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Hss.</td> </tr> </table>			1	5	3	5	Hss.			
1	5	3	5							
Hss.										
Nº MANZANAS:		Nº PREDIOS:								
2										
CLASIFICACION PORMENORIZADA:										
USO AGRICOLA										
DISPOSICIONES EDIFICATORIAS:										
02.A.A.F										
C.O.S. :		C.U.S. :								
%		%								
CONDICIONES DE EDIFICACION:										
TIPOLOGIA:	FRENTE MINIMO:	LOTE MINIMO:								
	mts.	m2								
Nº FISOS:	ALTURA DE LA EDIFICACION:									
Pisos	mts.									
TIPO DE IMPLANTACION:	RETIROS:									
	RF:	RL: RP:								
	mts.	mts. mts.								
CONDICIONES DE USO:		DENSIDAD NETA DE VIVIENDA:								
USO AGRICOLA Y AFINES		viv. / hab.								
CONDICIONES DE GESTION:										
CONDICIONES DE URBANIZACION:										
OBSERVACIONES:										

FICHA 12.

ANEXO 3

FICHA DE ORDENACION URBANISTICA		P.P.U.CH				
CLAVE CATASTRAL: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 20px;">1</td> <td style="width: 20px;">7</td> <td style="width: 20px;">0</td> <td style="width: 20px;">1</td> </tr> </table>	1	7	0	1	URBANISMO:	UBICACION: 
1	7	0	1			
LOCALIZACION: 		CODIGO: <input style="width: 100%;" type="text" value="OB.I.V."/>				
		SUPERFICIE NETA: <input style="width: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px;" type="text"/> Hbs.				
		N° MANZANAS: <input style="width: 40px;" type="text"/> N° FREDIOS: <input style="width: 40px;" type="text"/>				
		CLASIFICACION PORMENORIZADA: <input style="width: 100%;" type="text" value="USO"/>				
		DISPOSICIONES EDIFICATORIAS: <input style="width: 100%;" type="text" value="OB.I.V."/>				
		C.O.S. : <input style="width: 40px;" type="text"/> % C.U.S. : <input style="width: 40px;" type="text"/> %				
CONDICIONES DE EDIFICACION:						
TIPOLOGIA: <input style="width: 100%;" type="text"/>	FRENTE MINIMO: <input style="width: 40px;" type="text"/> mts.	LOTE MINIMO: <input style="width: 40px;" type="text"/> m2				
N° PISOS: <input style="width: 40px;" type="text"/> Pisos	ALTURA DE LA EDIFICACION: <input style="width: 40px;" type="text"/> mts.					
TIPO DE IMPLANTACION: <input style="width: 100%;" type="text"/>	RETIROS: RF: <input style="width: 40px;" type="text"/> mts. RL: <input style="width: 40px;" type="text"/> mts. RP: <input style="width: 40px;" type="text"/> mts.					
CONDICIONES DE USO:		DENSIDAD NETA DE VIVIENDA: <input style="width: 40px;" type="text"/> viv. / hab.				
CONDICIONES DE GESTION:						
CONDICIONES DE URBANIZACION:						
OBSERVACIONES:						
TAMBIEN INCLUYEN LAS ZONAS Y SECTORES 17-02 Y 17-03						

FICHA 13.

ANEXO 3		FICHA DE ORDENACION URBANISTICA		P.P.U.CHU						
CLAVE CATASTRAL:	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 25%;">EDU</td> <td style="width: 25%;">MUN</td> </tr> <tr> <td>1 7</td> <td>0 1</td> </tr> </table>	EDU	MUN	1 7	0 1	USANZANA:	16-5547-69-10-51-77-6145-50-584243-08-03-9468-5548-26-06-14			
EDU	MUN									
1 7	0 1									
LOCALIZACION: 		UBICACION:  CODIGO: <input style="width: 100%;" type="text" value="05.E.C."/> SUPERFICIE NETA: <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 20%;"> </td> <td style="width: 20%;">1</td> <td style="width: 20%;">2</td> <td style="width: 20%;">2</td> <td style="width: 20%;">5</td> <td>Hab.</td> </tr> </table> N° MANZANAS: <input style="width: 50%;" type="text" value="22"/> N° PREDIOS: <input style="width: 50%;" type="text"/> CLASIFICACION PORMENORIZADA: <input style="width: 100%;" type="text" value="EQUIPAMIENTO COMUNITARIO"/> DISPOSICIONES EDIFICATORIAS: <input style="width: 100%;" type="text" value="05.E.C."/> C.O.S. : <input style="width: 50%;" type="text"/> % C.U.S. : <input style="width: 50%;" type="text"/> %				1	2	2	5	Hab.
	1	2	2	5	Hab.					
CONDICIONES DE EDIFICACION:										
TIPOLOGIA: <input style="width: 95%;" type="text"/>	FRENTE MINIMO:	<input style="width: 90%;" type="text"/> mts.	LOTE MINIMO:	<input style="width: 90%;" type="text"/> m2						
N° PISOS: <input style="width: 20%;" type="text"/> Pisos	ALTURA DE LA EDIFICACION: <input style="width: 80%;" type="text"/> mts.									
TIPO DE IMPLANTACION: <input style="width: 95%;" type="text"/>	RETIROS: RF: <input style="width: 20%;" type="text"/> mts. RL: <input style="width: 20%;" type="text"/> mts. RP: <input style="width: 20%;" type="text"/> mts.									
CONDICIONES DE USO:			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA:							
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO			<input style="width: 80%;" type="text"/> viv. / hab.							
CONDICIONES DE GESTION:										
REESTRUCTURACION PARCELARIA APROBACION DE LAS PARCELACIONES CUMPLIENDO LA CESION DEL 35% DE LA SUPERFICIE TOTAL PARA VIALIDAD, AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO										
CONDICIONES DE URBANIZACION:										
PROYECTO DE EDIFICACION										
OBSERVACIONES:										
LAS ALTURAS PARA LAS CONSTRUCCIONES DE ESTA NATURALEZA EN NINGUN CASO SOBREPASARAN LOS 14m. MEDIDOS HASTA EL NIVEL DEL CLABRERO, Y EL TRATAMIENTO DE LA QUINTA FACHADA SERA OBLIGATORIO PARA LO CUAL SE UTILIZARAN FORJAS Y MATERIALES QUE SE ACOPLAN AL PAISAJE (TEJA, CERAMICA Y AFINES)										

ANEXO N° 4

DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA LAS NORMAS URBANISTICAS Y REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DE CHALLUABAMBA.

DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO

ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO PARA LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL: ZONAS Y MANZANAS SEÑALADAS CON EL CÓDIGO R.B.D. (RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD), R.M.D. (RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD), R.M.A.D. (RESIDENCIAL MEDIA Y ALTA DENSIDAD), R.U. (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR), DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.

1. USO PRINCIPAL: VIVIENDA.

2. USOS COMPLEMENTARIOS:

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

2.1.2. Asistencia social: Guarderías.

2.1.3. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.

2.1.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.

2.1.5. Abastecimiento: Mercados y ferias.

2.1.6. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.

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: Retenes policiales y estaciones de bomberos.

2.1.10. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

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

Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor:

2.2.1. Tiendas de abarrotes.

2.2.2. Despensas.

2.2.3. Minimercados.

2.2.5. Bebidas no alcohólicas.

- 2.2.7. Panaderías.
- 2.2.8. Confiterías.
- 2.2.9. Heladerías.
- 2.2.10. Pastelerías.
- 2.2.12. Farmacias.
- 2.2.13. Boticas.
- 2.2.15. Bazares.
- 2.2.16. Papelerías y útiles escolares.
- 2.2.17. Centros de copiado de documentos y planos.
- 2.2.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 del 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte 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, publicada en el Registro Oficial N 84 el 19 de mayo de 2003 en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros, que no sean de retorno

2.3. Servicios personales y afines a la vivienda:

- 2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.
- 2.3.2. Salas de masajes y gimnasios.
- 2.3.3. Baños sauna y turco.
- 2.3.4. Laboratorios y estudios fotográficos.
- 2.3.5. Funerarias. Salas de velaciones.
- 2.3.6. Servicios de Internet, fax y telefonía

2.3.7. Salas de juegos de videos. Los locales para estas actividades deben tener un acceso directo desde la vía.

2.3.8. Locales para alquiler de videos.

2.3.9. Lavanderías y Tintorerías.

3. USOS COMPATIBLES.

3.1. *Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.*

Establecimientos destinados al comercio ocasional:

3.1.1. Centros comerciales en general.

3.1.2. Supermercados.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral y que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte 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, publicada en el Registro Oficial N 84 el 19 de mayo de 2003 en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.1.3. Comisariatos.

3.1.4. Joyerías y relojerías.

3.1.5. Ópticas.

3.1.6. Librerías.

3.1.7. Floristerías.

3.1.8. Perfumerías y cosméticos.

3.1.9. Productos naturales.

3.1.10. Cristalerías.

3.1.11. Almacenes de artículos de arte.

3.1.12. Almacenes de artesanías.

3.1.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.

3.1.14. Almacenes de artículos de cuero.

3.1.15. Almacenes de textiles.

3.1.16. Almacenes de muebles.

- 3.1.17. Almacenes de electrodomésticos.
- 3.1.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.
- 3.1.19. Almacenes de colchones.
- 3.1.20. Almacenes de pilas y linternas.
- 3.1.21. Almacenes de juguetes.
- 3.1.22. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
- 3.1.23. Almacenes de trofeos.
- 3.1.24. Almacenes de plásticos.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte 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, publicada en el Registro Oficial N 84 el 19 de mayo de 2003 en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.4. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

- 3.4.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- 3.4-2- Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 3.4.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- 3.4.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 3.4.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- 3.4.6. Almacenes de alfombras.
- 3.4.7. Almacenes de cortinas.
- 3.4.8. Almacenes de artículos de madera.
- 3.4. 9. Almacenes de manguera.
- 3.4.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- 3.4.13. Ferreterías.
- 3.4.14. Vidrierías.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte 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, publicada en el Registro Oficial N 84 el 19 de mayo de 2003 en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.5. Servicios financieros.

3.5.1. Bancos.

3.5.2. Casas de cambio.

3.5.3. Mutualistas.

3.5.4. Compañías financieras.

3.5.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.

3.5.6. Corredores de seguros.

3.5.7. Tarjetas de crédito.

3.5.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.

3.5.9. Arrendamientos mercantiles.

3.5.10. Bolsa y casas de valores.

3.5.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte 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, publicada en el Registro Oficial N 84 el 19 de mayo de 2003 en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.6. Servicios de transporte y comunicaciones.

3.6.1. Oficinas y agencias de viajes.

3.6.2. Correo privado.

3.6.3. Radiodifusoras.

3.6.4. Garajes y estacionamientos para vehículos livianos, con una capacidad máxima de 50 vehículos.

3.6.5. Oficinas de empresas de telefonía celular.

3.6.6. Periódicos.

3.6.7. Oficinas de compañías de aviación.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte 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, publicada en el Registro Oficial N 84 el 19 de mayo de 2003 en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros. Se exceptúa de la disposición y requerimiento de superficie de construcción el uso: Garajes y estacionamientos para vehículos livianos.

3.7. Servicio de turismo.

3.7.1. Oficinas y agencias de turismo.

3.7.2. Hosterías con una capacidad de hasta 30 habitaciones

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 1000 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte 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, publicada en el Registro Oficial N 84 el 19 de mayo de 2003 en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.8. Servicios de alimentación.

3.8.1. Restaurantes.

3.8.4. Pizzerías.

3.8.5. Cafés.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte 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, publicada en el Registro Oficial N 84 el 19 de mayo de 2003

en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.9. Servicios profesionales.

3.9.1. Oficinas y consultorios profesionales.

3.9.2. Consultorios médicos y odontológicos

3.9.3. Consultorios jurídicos

3.9.4. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

3.9.5. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.

3.9.6. Oficinas de decoradores de interiores.

3.9.7. Oficinas de consultores.

3.9.8. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.

3.9.9. Oficinas de aduanas privadas.

3.9.10. Oficinas de verificadores de importaciones.

3.9.11 Oficinas de servicios de planificación familiar.

3.9.12 Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.

3.9.13. Laboratorios clínicos.

3.9.14. Centros de diagnóstico radiológico.

3.9.15. Clínicas y mecánicas dentales.

3.9.16. Agencias de modelos.

3.9.17. Talleres de pintores.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte 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, publicada en el Registro Oficial N 84 el 19 de mayo de 2003 en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.10. Servicios de seguridad.

3.10.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte 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, publicada en el Registro Oficial N 84 el 19 de mayo de 2003 en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.11. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas- que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones:

3.11.1 Zapaterías

3.11.2 Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido

3.11.3 Sombrererías

3.11.4 Talabarterías

3.11.5. Carpinterías y ebanisterías.

3.11.6. Joyerías.

3.11.7 Hojalaterías

3.11.8. Cerrajerías.

3.11.9. Talleres y agencias de publicidad.

3.11.10. Talleres de cerámica.

3.11.11. Talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares.

ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO PARA LAS ZONAS AGRICOLAS Y AFINES (A.AF.), DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.

1. USO PRINCIPAL: VIVIENDA.

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.

2. USOS COMPLEMENTARIOS:

Usos Complementarios:

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

- Criaderos de Animales Menores integrados a la producción agrícola.

ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO PARA LAS ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIOS.
(T.C.S.)

1. USOS PRINCIPALES: COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA.

1.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

1.1.1. Centros comerciales en general.

1.1.2. Supermercados.

1.1.3. Comisariatos.

1.1.4. Joyerías y relojerías.

1.1.5. Ópticas.

1.1.6. Librerías.

1.1.7. Floristerías.

1.1.8. Perfumerías y cosméticos.

1.1.9. Productos naturales.

1.1.10. Cristalerías.

1.2. *Servicios financieros.*

1.2.1. Bancos.

1.2.2. Casas de cambio

1.2.3. Mutualistas.

1.2.4. Compañías financieras.

1.2.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.

1.2.6. Corredores de seguros.

1.2.7. Tarjetas de crédito.

1.2.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.

1.2.9. Arrendamientos mercantiles.

1.2.10. Bolsa y casas de valores.

1.2.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

1.3. Servicios de transporte y comunicaciones.

1.3.1. Oficinas y agencias de viajes.

1.3.2. Servicios de empaques y mudanzas

1.3.3. Correos privado.

1.3.4. Locales de Arrendamientos de Vehículos

1.3.5. Servicio de Grúas

1.3.6. Radiodifusoras.

1.3.7. Garajes y estacionamientos.

1.3.8. Oficinas de empresas de telefonía celular.

1.3.9. Periódicos.

1.3.10. Oficinas de compañías de aviación.

1.3.11. Oficinas y estudios de televisión.

1.4. Servicios de turismo y recreación.

1.4.1. Oficinas y agencias de turismo.

1.4.8. Orquestas y conjuntos musicales.

1.5. Servicios de alimentación.

1.5.1. Restaurantes.

1.5.3. Pollerías.

1.5.4. Pizzerías.

1.5.5. Cafés.

1.5.6. Bares.

1.6. Servicios profesionales.

1.6.1. Consultorios médicos y odontológicos

1.6.2. Consultorios jurídicos

1.6.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

1.6.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.

1.6.5. Oficinas de decoradores de interiores.

1.6.6. Oficinas de consultores.

- 1.6.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 1.6.8. Oficinas de aduanas privadas.
- 1.6.9. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 1.6.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 1.6.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 1.6.12. Laboratorios clínicos.
- 1.6.13. Centros de diagnóstico radiológico.
- 1.6.14. Clínicas y mecánicas dentales.
- 1.6.15. Agencias de modelos.
- 1.6.16. Talleres de pintores.

1.7. Servicios de seguridad.

- 1.7.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

1.8. Vivienda.

2. USOS COMPLEMENTARIOS.

2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:

- 2.1.2. Asistencia social: Guarderías.
- 2.1.3. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
- 2.1.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
- 2.1.5. Abastecimiento: Mercados y ferias.
- 2.1.6. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
- 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: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
- 2.1.10. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

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

Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios:

2.2.1. Tiendas de abarrotes.

2.2.2. Despensas.

2.2.3. Minimercados.

2.2.5. Bebidas no alcohólicas.

2.2.7. Panaderías.

2.2.8. Confiterías.

2.2.9. Heladerías.

2.2.10. Pastelerías.

2.2.12. Farmacias.

2.2.13. Boticas.

2.2.15. Bazares.

2.2.16. Papelerías y útiles escolares

2.2.17. Centros de copiado de documentos y planos.

2.2.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 el 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

2.3. Servicios personales y afines a la vivienda.

2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.3.2. Salas de masajes y gimnasios.

2.3.3. Baños sauna y turco.

2.3.4. Laboratorios y estudios fotográficos.

- 2.3.5. Funerarias.
- 2.3.6. Salas de velaciones.
- 2.3.7. Salas de juegos de videos.
- 2.3.8. Locales para alquiler de videos.

3. USOS COMPATIBLES.

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

3.2.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.

3.2.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.

3.2.3. Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

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

3.2.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.

3.2.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.

3.2.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.

3.2.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.

3.2.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.

3.2.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.

3.2.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaronerías, hospitales y clínicas.

3.2.12. Almacenes de instrumental especializado.

3.2.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.

3.2.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.

3.2.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.

3.2.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.

3.2.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.

3.2.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.

- 3.2.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 3.2.20. Almacenes de equipos para lecherías.
- 3.2.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- 3.2.22. Almacenes de equipos para riego.
- 3.2.23. Almacenes de equipos para minería

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.
- 3.3.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 3.3.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- 3.3.6. Almacenes de alfombras.
- 3.3.7. Almacenes de cortinas.
- 3.3.8. Almacenes de artículos de madera.
- 3.3.9. Almacenes de mangueras.
- 3.3.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- 3.3.13. Ferreterías.
- 3.3.14. Vidrierías.

3.4. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas-que ocupen superficies de construcción no mayor a 300 metros cuadrados y ubicada en las plantas bajas de las edificaciones:

- 3.4.5. Carpinterías y ebanisterías.
- 3.4.9. Talleres y agencias de publicidad.
- 3.4.10. Talleres de cerámica.

4. DISPOSICION GENERAL.

Para estos usos de suelo, las superficies de construcción que ocupen no excederán las magnitudes dadas por la aplicación de las Características de Ocupación del Suelo establecidas en la zona correspondiente a la presente Ordenanza.

ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO PARA LAS ZONAS TERCIARIO ESPECIAL (T.E.),
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.

USOS PRINCIPALES: COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA.

1.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

1.1.1. Centros comerciales en general.

1.1.2. Supermercados.

1.1.3. Comisariatos.

1.1.4. Joyerías y relojerías.

1.1.5. Ópticas.

1.1.6. Librerías.

1.1.7. Floristerías.

1.1.8. Perfumerías y cosméticos.

1.1.9. Productos naturales.

1.1.10. Cristalerías.

1.1.11. Almacenes de artículos de arte.

1.1.12. Almacenes de artesanías.

1.1.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.

1.1.14. Almacenes de artículos de cuero.

1.1.15. Almacenes de textiles.

1.1.16. Almacenes de muebles.

1.1.17. Almacenes de electrodomésticos.

1.1.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.

1.1.19. Almacenes de colchones.

1.1.20. Almacenes de pilas y linternas.

1.1.21. Almacenes de juguetes.

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

1.1.23. Almacenes de trofeos.

- 1.1.24. Almacenes de plásticos.
- 1.2. Comercio de repuestos y accesorios automotrices.
 - 1.2.1. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
 - 1.2.2. Almacenes de motores a diesel, a gasolina y eléctricos y repuestos.
 - 1.2.3. Almacenes de moto reductores, cadenas y piñones.
 - 1.2.4. Almacenes de parabrisas.
 - 1.2.5. Almacenes de llantas.
 - 1.2.6. Almacenes de baterías.
 - 1.2.7. Almacenes de carpas.
 - 1.2.8. Almacenes de resortes.
 - 1.2.9. Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
 - 1.2.10. Almacenes de pernos.
 - 1.2.11. Almacenes de rodamientos.
 - 1.2.12. Almacenes de productos de acero.
- 1.3. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
 - 1.3.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.
 - 1.3.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.
 - 1.3.3. Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
 - 1.3.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
 - 1.3.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
 - 1.3.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
 - 1.3.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
 - 1.3.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
 - 1.3.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
 - 1.3.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.

- 1.3.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- 1.3.12. Almacenes de instrumental especializado.
- 1.3.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- 1.3.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- 1.3.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
- 1.3.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
- 1.3.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- 1.3.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- 1.3.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 1.3.20. Almacenes de equipos para lecherías.
- 1.3.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- 1.3.22. Almacenes de equipos para riego.
- 1.3.23. Almacenes de equipos para minería
- 1.4. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.
 - 1.4.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
 - 1.4.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
 - 1.4.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
 - 1.4.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
 - 1.4.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
 - 1.4.6. Almacenes de alfombras.
 - 1.4.7. Almacenes de cortinas.
 - 1.4.8. Almacenes de artículos de madera.
 - 1.4.9. Almacenes de mangueras.
 - 1.4.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
 - 1.4.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.
 - 1.4.12. Almacenes de tuberías.

- 1.4.13. Ferreterías.
- 1.4.14. Vidrierías.
- 1.4.15. Depósitos de cemento.
- 1.4.17. Depósitos de madera.
- 1.4.18. Depósitos de tubos de cemento y bloques.
- 1.4.19. Depósitos de ladrillos y tejas.
- 1.4.20. Depósitos de arena, ripio y grava en locales -áreas cubiertas y descubiertas- en superficies no mayores a 1000 metros cuadrados.
- 1.5. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.
 - 1.5.1. Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.
 - 1.5.2. Almacenes de productos para veterinarios.
- 1.6. Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares, al por mayor.
 - 1.6.1. Distribuidoras de productos farmacéuticos.
 - 1.6.2. Almacenes de artículos y químicos para laboratorios.
 - 1.6.3. Productos y materiales químicos.
- 1.7. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.
 - 1.7.1. Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.
 - 1.7.2. Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.
 - 1.7.3. Tiendas distribuidoras de cigarrillos.
 - 1.7.4. Almacenes de distribución de jabones.
 - 1.7.5. Distribuidores de aves procesadas.
 - 1.7.6. Editores y distribuidores de libros.
- 1.8. Servicios de turismo y recreación.
 - 1.8.1. Discotecas.
 - 1.8.2. Salas de recepciones y de baile.
 - 1.8.3. Peñas.
 - 1.8.4. Casinos.
 - 1.8.5. Orquestas y conjuntos musicales.

1.9. Servicios de alimentación.

1.9.1. Restaurantes.

1.9.3. Pollerías.

1.9.4. Pizzerías.

1.9.5. Cafés.

1.9.6. Bares.

1.9.7. Cantinas.

1.9.8. Licorerías.

1.10. Vivienda.

2. USOS COMPLEMENTARIOS.

2.1. Servicios financieros.

2.1.1. Bancos.

2.1.2. Casas de cambio

2.1.3. Mutualistas.

2.1.4. Compañías financieras.

2.1.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.

2.1.6. Corredores de seguros.

2.1.7. Tarjetas de crédito.

2.1.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.

2.1.9. Arrendamientos mercantiles.

2.1.10. Bolsa y casas de valores.

2.1.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

2.2. Servicios de transporte y comunicaciones.

2.2.1. Oficinas y agencias de viajes.

2.2.2. Servicios de empaques y mudanzas.

2.2.3. Correos privado.

2.2.4. Locales de arrendamiento de vehículos.

- 2.2.5. Servicio de grúas.
 - 2.2.6. Radiodifusoras.
 - 2.2.7. Garajes y estacionamientos.
 - 2.2.8. Oficinas de empresas de telefonía celular.
 - 2.2.9. Periódicos.
 - 2.2.10. Oficinas de compañías de aviación.
 - 2.2.11. Oficinas y estudios de televisión.
 - 2.2.12. Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera.
 - 2.2.13. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
 - 2.2.14. Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos.
- 2.3. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios:

- 2.3.1. Tiendas de abarrotes.
- 2.3.2. Despensas.
- 2.3.3. Mini mercados.
- 2.3.5. Bebidas no alcohólicas.
- 2.3.6. Carnicerías.
- 2.3.7. Panaderías.
- 2.3.8. Confiterías.
- 2.3.9. Heladerías.
- 2.3.10. Pastelerías.
- 2.3.11. Venta de emparedados.
- 2.3.12. Farmacias.
- 2.3.13. Boticas.
- 2.3.14. Droguerías.

- 2.3.15. Bazares.
- 2.3.16. Papelerías y útiles escolares
- 2.3.17. Centros de copiado de documentos y planos.
- 2.3.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

Los locales en los cuales funcionan los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 del 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

2.4. Servicios personales y afines a la vivienda.

- 2.4.1. Peluquerías y salones de belleza.
- 2.4.2. Salas de masajes y gimnasios.
- 2.4.3. Baños sauna y turco.
- 2.4.4. Laboratorios y estudios fotográficos.
- 2.4.5. Funerarias.
- 2.4.6. Salas de juegos de videos.
- 2.4.7. Locales para alquiler de videos.
- 2.4.8. Lavanderías y tintorerías.
- 2.4.9. Talleres de electricistas.
- 2.4.10. Talleres de plomeros.
- 2.4.11. Talleres de relojeros.
- 2.4.12. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción.

3. USOS COMPATIBLES.

- 3.1. Servicios de turismo y recreación.
 - 3.1.1. Oficinas y agencias de turismo.
 - 3.1.2. Moteles, Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.
 - 3.1.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.

- 3.2. Servicios profesionales.
 - 3.2.1. Consultorios médicos y odontológicos.
 - 3.2.2. Consultorios jurídicos.
 - 3.2.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
 - 3.2.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
 - 3.2.5. Oficinas de decoradores de interiores.
 - 3.2.6. Oficinas de consultores.
 - 3.2.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
 - 3.2.8. Oficinas de aduanas privadas.
 - 3.2.9. Oficinas de verificadores de importaciones.
 - 3.2.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.
 - 3.2.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
 - 3.2.12. Laboratorios clínicos.
 - 3.2.13. Centros de diagnóstico radiológico.
 - 3.2.14. Clínicas y mecánicas dentales.
 - 3.2.15. Agencias de modelos.
 - 3.2.16. Talleres de pintores.
- 3.3. Servicios de seguridad.
 - 3.3.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.
- 3.4. Servicios industriales.

Establecimientos de prestación de servicios industriales en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados.

- 3.4.1. Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.
- 3.4.2. Talleres electrónicos.
- 3.4.3. Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, de fumigación, y de inyección a diesel, inyectores y turbos.

3.4.4. Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

3.4.5. Talleres de alineación y balanceo de llantas.

3.4.7. Talleres de reparación de máquinas de escribir.

3.4.13. Arrendamiento de encofrados, andamios, equipos y maquinaria de construcción.

3.5. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas- que ocupen superficies de construcción no mayor a 300 metros cuadrados y ubicada en las plantas bajas de las edificaciones:

3.5.1. Zapaterías.

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

3.5.3. Sombrererías.

3.5.4. Talabarterías.

3.5.5. Carpinterías y ebanisterías.

3.5.6. Joyerías.

3.5.7. Hojalaterías.

3.5.8. Cerrajerías.

3.5.9. Talleres y agencias de publicidad.

3.5.10. Talleres de cerámica.

3.5.11. Talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares.

3.5.12. Tapicerías.

3.5.13. Talleres de encuadernación y similares.

3.5.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.

3.5.15. Imprentas y offsets.

3.5.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.

3.5.17. Talleres de producción de botones.

3.5.18. Talleres de fotograbado, zincograbado, esterotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.

4. DISPOSICION GENERAL.

Con excepción de los usos de suelo previstos en los Numerales 2.4.12, 3.4 y 3.5, para los cuales se han establecido en el presente anexo y de manera específica las superficies máximas de construcción que pueden ocupar, para los demás usos de suelo las superficies de construcción que ocupen no excederán las magnitudes dadas por la aplicación de las Características de Ocupación del Suelo establecidas para la zona en la presente Ordenanza.

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 11 de enero y 21 de febrero y ordinaria del 30 de abril del 2008.-

Cuenca, 5 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**