**ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE TURI:** **Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, Plan Vial y Reserva de Suelo para Equipamiento Comunitario.**

 **EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**

 **CONSIDERANDO:**

- Que, la Constitución en su artículo 241 garantiza el ordenamiento territorial como norma obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

- Que, la Constitución en su artículo 264 numerales 1, 2 y 3 establece como competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados el planificar el desarrollo cantonal, formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón, planificar la vialidad urbana;

- Que, es necesario alcanzar un desarrollo armónico y social justo del cantón Cuenca, controlando las tendencias de expansión y renovación espontáneas y desordenadas que caracterizan al actual proceso de crecimiento urbano y que en su mayoría ocupan suelos no aptos y en contra de su vocación;

- Que, es urgente propiciar un crecimiento ordenado y compacto de la cabecera parroquial, consolidando prioritariamente los territorios que ya cuentan con servicios públicos, infraestructura, equipamientos, y que presentan vocación para consolidarse; evitando la ocupación de territorios con vocación no urbanizable por sus limitaciones físicas ya sean topográficas, geológicas, geotécnicas, hidrológicas, de accesibilidad, o por su valor ambiental, paisajístico, arqueológico, cultural o productivo; de manera que concurrentemente se elimine la subutilización del suelo urbano producido socialmente y la errónea ocupación de territorios no aptos, que generan conflictos y riesgos, e imposibilidad de dotación y baja calidad de vida;

- Que, un ordenamiento urbano sostenible, sólo puede lograrse controlando también las áreas de influencia que circundan a la Ciudad, puesto que constituyen en sí mismas un patrimonio insustituible que se debe conservar y potenciar, siendo imprescindible proteger su suelo y características rurales, tanto para mantener el equilibrio ecológico y garantizar la soberanía alimentaria, como para defender el medio físico y el entorno paisajístico natural de Turi;

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

- Que, es imprescindible establecer una adecuada distribución de las actividades de la población en el espacio urbano parroquial de Turi, de manera tal que entre ellas se establezcan adecuadas relaciones, se optimice la utilización de los servicios, infraestructuras y equipamientos, se eliminen los problemas debidos a las incompatibilidades entre usos, disminuyan las necesidades de transporte y se homogenicen las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio para los diferentes grupos de edad y estratos sociales;

- Que, una parte esencial del Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal es la adopción de una normativa clara y precisa para regular las lotizaciones y urbanizaciones que se practiquen dentro de las áreas urbanas del Cantón;

- Que, es necesario adaptar las condiciones de ocupación del suelo y las características constructivas del espacio edificado del área Urbano Parroquial de Turi a las normas que el Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal establece, con el fin de preservar la imagen urbana y garantizar cada vez mejores condiciones de habitabilidad;

- Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado tiene la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano,contemplado en el Art. 3, literal e, del COOTAD;

- Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado priorizará las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el buen vivir de la población, e impulsará el desarrollo territorial de acuerdo a la realidad de sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán al desarrollo justo y equitativo de todo el País, de conformidad a lo determinado en elArt. 3, literal h, del COOTAD;

- Que, son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado, elaborar y ejecutar el plan de desarrollo, ordenamiento territorial y políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial; de manera coordinada con la planificación nacional, provincial, cantonal y parroquial; y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas en el Art. 54, literal e, del COOTAD;

- Que, son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes funciones en concordancia con el Art. 54, del COOTAD:

*“…c.- Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales…”;*

*“…e.- Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas…”;*

*“…o.-Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres…”*

- Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, conforme lo establece el Art. 55 del COOTAD, tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

*a.- “Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”;*

*b.- “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*

*c.- Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;*

- Que conforme lo establece el artículo 296, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

*El ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, así como una concepción de la planificación con autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional, basado en el reconocimiento y la valoración de la diversidad cultural y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales,* ***proponiendo un nivel adecuado de bienestar a la población en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones.***

*La formulación e implementación de los correspondientes planes deberá propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y fundamentarse en los* ***principios de la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.***

- Que, el artículo 297 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina:

*El ordenamiento del territorio regional, provincial, distrital, cantonal y parroquial, tiene por objeto complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, a través de los siguientes objetivos:*

1. *La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos;*

- Que el artículo 467 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina:

*Los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión.*

*Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada Gobierno Autónomo Descentralizado.*

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE TURI:** **Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, Plan Vial y Reserva de Suelo para Equipamiento Comunitario.**

**CAPITULO I**

**EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

**Art. 1.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cuenca, con el fin de dar cumplimiento y apegado a los parámetros que determina el Plan de Desarrollo Urbano y Cantonal; siendo menester acotar que se debe dar cumplimiento estricto a lo que establece el Plan de Ordenamiento Territorial de la Cabecera Urbano Parroquial de Turi, el mismo que se ha estructurado apegado a varias normas y principios universales obligatorios; como así también se ha considerado incluir expedientes técnicos que se constituye parte de la presente Ordenanza, los mismos que se detallan de la siguiente manera:

- Plan vial

* Determinantes para el uso y ocupación del suelo

- Programa de reserva de Suelo para Equipamientos Comunitarios

**Art. 2**.‑ Como parte del desarrollo del presente Plan de Ordenamiento Territorial de la Cabecera Urbano Parroquial de Turi, es necesario implementar un Sistema de Información Territorial (SIT-Turi); en el que se incluirá información alfanumérica y geográfica de las principales características territoriales del Área Urbano Parroquial de Turi y sus Áreas de expansión urbana (AI 1, AI 2).

Para el Plan de Ordenamiento Territorial de la Cabecera Urbano Parroquial de Turi, esta Ordenanza establece realizar actualizaciones cada cinco años, con la finalidad de contar con toda la información suficiente y actualizada para realizar un adecuado seguimiento y monitoreo de la aplicación del presente plan.

Las actividades de actualización del SIT- Turi son obligatorias y las dependencias que serán responsables y estarán a cargo de toda esta actualización será la Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas; misma dependencia que coordinará con las otras Direcciones y Departamentos Municipales para la Adquisición, Generación e Integración de la Información Territorial.

**CAPITULO II**

**LÍMITE URBANO DEL AREA DE ACTUACION DEL PLAN**

 **Art. 3**.‑ Esta Ordenanza rige para el territorio definido como Área Urbano Parroquial (AUP) y sus Áreas de expansión urbana (AI 1, AI 2) en la Cabecera Parroquial de Turi, cuya delimitación se establece de la siguiente manera:

**AREA URBANO PARROQUIAL DE TURI:**

1. **EL ÁREA URBANA DELIMITADA ABARCA UNA SUPERFICIE TOTAL DE 92,69 HAS**.

• Al Norte, **Hito 1**, localizado en la intersección de la Vía a Turi y el acceso a la Urbanización la Siesta, coordenadas (X=725624.99 – Y=9679648.85); en dirección Este, siguiendo la Vía a Turi hasta la intersección con la Vía a Icto Cruz: **Hito 2**, coordenadas (X=726145.47- Y=9679377.03). En dirección Sur, siguiendo la Vía Icto Cruz, se halla el **Hito 3**, localizado en las coordenadas (X=726595.27- Y= 96788993.76); en dirección Sur Oeste este hito se une a la coordenada (X=726576.58 - Y=9678763.11) en la Quebrada Mulahuayco (Chilcayacu -Talanquera) obteniendo el **Hito 4**. En dirección Oeste, siguiendo la Quebrada Mulahuayco, se halla el **Hito 5**, localizado en la confluencia de la quebrada antes mencionada con la Quebrada del Solitario, coordenadas (X=725579.85- Y=9678753.30); continua en dirección Sur Oeste siguiendo la Quebrada del Solitario hasta la intersección con la Quebrada Curiquingue en sus márgenes sur: **Hito 6**, coordenadas (X=725083.26 - Y=9678747.58); Desde el Hito 6, aguas arriba de la quebrada Curiquingue, se halla el **Hito 7**, localizado en el lindero sur oeste del Cementerio de la Comunidad de Turi, coordenadas (X=724809.58- Y=9674325.19); siguiendo el lindero del Cementerio hasta la intersección con la Vía al Cementerio: **Hito 8**, coordenadas( X=724939.49- Y=9679250.57).Siguiendo la Vía al Cementerio, se halla el **Hito 9**, localizado en la intersección con la vía a Tres Marías, coordenadas (X=725290.03- Y= 9677054.9992); prosiguiendo por esta vía en su lado norte se halla el **Hito 10**, en las coordenadas(X=725630.13- Y=9679467.65).La poligonal se cierra desde el **Hito 10**, siguiendo la alineación que llega hasta el **Hito1**

1. **AREA DE EXPANSION URBANA (AI 1- AI 2)**

Debido a las características del Área Urbano Parroquial de Turi, y con la finalidad de mantener control sobre la zona y sus áreas aledañas con claras limitaciones para su urbanización; así como establecer los territorios para expansión urbana, una vez que la actual se haya consolidado, se ve la necesidad de definir un Área de Expansión urbana, constituye una zona de transición entre lo urbano parroquial y rural, definida por una franja de 100 m de ancho que envuelve la zona adyacente al área urbano parroquial de Turi y tiene una superficie de 54.05 Ha.

La delimitación del Área de la Cabecera Urbano Parroquial de Turi y su Área de Expansión Urbana consta en el Plano Nº PPUT-01, “LÍMITE URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE TURI Y ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA”, que se adjunta a la presente Ordenanza.

**CAPITULO III**

**DIVISION DEL AREA URBANA DE ACTUACION DEL PLAN**

**Art. 4**.- Para fines de la aplicación de esta Ordenanza, el Área Urbano Parroquial de Turi se divide en nueve (9) Sectores de Planeamiento, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas; Con el propósito de facilitar la ubicación al interior del área urbano parroquial; los Sectores de Planeamiento son:

* Sector de Planeamiento S 1, denominado Turi Centro
* Sector de Planeamiento S 2, denominado Mirador de Turi y subida de Turi.
* Sector de Planeamiento S 3, denominado Virgen de la Nube Este
* Sector de Planeamiento S 4, denominado Virgen de la Nube Norte Central y Sur.
* Sector de Planeamiento S 5, denominado de las quebradas: Malahuayco y del Solitario.
* Sector de Planeamiento S 6, denominado Talanquera Sur y del Colegio.
* Sector de Planeamiento S 7, denominado Talanquera Norte y Sur.
* Sector de Planeamiento S 8, denominado Talanquera Norte
* Sector de Planeamiento S 9, denominado de la Quebrada Curiquingue,

La delimitación de los Sectores de Planeamiento consta en el Plano Anexo Nº PPUT-02 que se adjunta a la presente Ordenanza.

**CAPITULO IV**

**USOS DE SUELO EN EL AREA DE ACTUACION DEL PLAN**

 **Art. 5**.- Usos de suelo asignados a los Sectores de Planeamiento: S 1, son:

1. **USOS PRINCIPALES:**

GESTION Y ADMINISTRACION, COMERCIO, SERVICIOS GENERALES, EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA.

* 1. **Gestión y administración**.

1.1.1 Gestión y administración pública a nivel Cantonal.

1.1.2 Gestión y administración pública a nivel Parroquial.

1.1.3 Gestión y administración privada.

1.1.4 Gestión y administración religiosa.

1.1.5 Sedes de organizaciones Gremiales.

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

1.2.1. Comisariatos.

1.2.2. Librerías.

1.2.3. Floristerías.

1.2.4. Productos naturales.

1.2.5. Almacenes de artículos de arte.

1.2.6. Almacenes de artesanías.

1.2.7. Almacenes de ropa confeccionada en general.

1.2.8. Almacenes de artículos de cuero.

1.2.9. Almacenes de textiles.

1.2.10. Almacenes de muebles.

1.2.11. Almacenes de electrodomésticos.

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

1.2.13. Almacenes de trofeos.

* 1. **Servicios financieros.**

1.3.1. Bancos.

1.3.2. Mutualistas.

1.3.3. Tarjetas de crédito.

1.3.4. Cooperativas de ahorro y crédito.

* 1. **Servicios de transporte y comunicaciones**.

1.4.1. Oficinas y agencias de viajes.

1.4.2. Correos privado.

1.4.3. Radiodifusoras.

1.4.4. Oficinas de empresas de telefonía celular.

1.4.5. Cabinas de telefónicas e internet.

* 1. **Servicios de turismo y recreación.**

1.5.1. Oficinas y agencias de turismo.

1.5.2. Salas de recepciones

1.5.3. Albergues comunitarios, hoteles, hostales, hotel apartamento.

* 1. **Servicios de alimentación.**

1.6.1. Restaurantes.

1.6.2. Picanterías.

1.6.3. Pollerías.

1.6.4. Pizzerías.

1.6.5. Cafés.

* 1. **Servicios profesionales**.

1.7.1. Consultorios médicos y odontológicos

1.7.2. Consultorios jurídicos

1.7.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

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

1.7.5. Oficinas de decoradores de interiores.

1.7.6. Oficinas de consultores.

1.7.7. Oficinas de servicios de planificación familiar.

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

1.7.9. Laboratorios clínicos.

1.7.10. Clínicas y mecánicas dentales.

1.7.11. Talleres de pintores.

* 1. **Servicios de seguridad.**

1.8.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

* 1. **Vivienda.**
1. **USOS COMPLEMENTARIOS:**
	1. **Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial**:

2.1.1. Educación: academias, centros de formación y capacitación artesanal.

2.1.2. Asistencia social: Guarderías.

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

2.1.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.

2.1.5. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos y canchas deportivas, miradores.

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

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

2.1.8. Seguridad pública: Retenes policiales, unidades de policía comunitaria.

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

* 1. **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.

2.2.4. Panaderías.

2.2.5. Heladerías.

2.2.6. Pastelerías.

2.2.7. Venta de emparedados.

2.2.8. Boticas.

2.2.9. Bazares.

2.2.10. Papelerías y útiles escolares

2.2.11. Centros de copiado de documentos y planos.

* 1. **Servicios personales y afines a la vivienda.**

2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.3.2. Laboratorios y estudios fotográficos.

2.3.3. Locales para alquiler de videos.

2.3.4. Lavanderías y tintorerías, en áreas menores a 30m2.

2.3.5. Talleres de electricistas.

2.3.6. Talleres de plomeros.

2.3.7. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos y computadoras, en locales de superficies no mayores a 50 metros cuadrados de construcción.

1. **USOS COMPATIBLES:**
	1. **Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.**

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

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

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

3.1.4. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.

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

3.1.6. Almacenes de equipos para riego.

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

3.2.1. Almacenes de artículos de madera.

3.2.2. Ferreterías.

3.2.3. Vidrierías.

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

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas, que ocupen superficies de construcciones no mayores a 200 metros cuadrados y ubicadas en las plantas bajas de las edificaciones:

3.3.1. Zapaterías.

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

3.3.3. Sombrererías.

3.3.4. Carpinterías y ebanisterías.

3.3.5. Hojalaterías.

3.3.6. Cerrajerías.

3.3.7. Talleres y agencias de publicidad.

3.3.8. Talleres de cerámica.

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

3.3.10. Tapicerías.

3.3.11. Talleres de producción y montaje de cuadros.

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

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

1. Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.

b) Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

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 los diferentes Sectores de Planeamiento de la presente Ordenanza.

**Art. 6**.- Usos de suelo asignados a los Sectores de Planeamiento: **S 4, S 7,**

1. **USOS PRINCIPALES:**

GESTION Y ADMINISTRACION, COMERCIO, SERVICIOS GENERALES, EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA.

* 1. **Gestión y administración**.

1.1.1 Gestión y administración pública a nivel Cantonal.

1.1.2 Gestión y administración pública a nivel Parroquial.

1.1.3 Gestión y administración privada.

1.1.4 Gestión y administración religiosa.

1.1.5 Sedes de organizaciones Gremiales.

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

1.2.1. Comisariatos.

1.2.2. Librerías.

1.2.3. Floristerías.

1.2.4. Productos naturales.

1.2.5. Almacenes de artículos de arte.

1.2.6. Almacenes de artesanías.

1.2.7. Almacenes de ropa confeccionada en general.

1.2.8. Almacenes de artículos de cuero.

1.2.9. Almacenes de textiles.

1.2.10. Almacenes de muebles.

1.2.11. Almacenes de electrodomésticos.

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

1.2.13. Almacenes de trofeos.

**1.3. Servicios financieros.**

1.3.1. Bancos.

1.3.2. Mutualistas.

1.3.3. Tarjetas de crédito.

1.3.4. Cooperativas de ahorro y crédito.

**1.4. Servicios de transporte y comunicaciones**.

1.4.1. Oficinas y agencias de viajes.

1.4.2. Correos privado.

1.4.3. Radiodifusoras.

1.4.4. Oficinas de empresas de telefonía celular.

1.4.5. Cabinas de telefónicas e internet.

**1.5. Servicios de turismo y recreación.**

1.5.1. Oficinas y agencias de turismo.

1.5.2. Salas de recepciones

1.5.3. Albergues comunitarios, hoteles, hostales, hotel apartamento

**1.6. Servicios de alimentación.**

1.6.1. Restaurantes.

1.6.2. Picanterías.

1.6.3. Pollerías.

1.6.4. Pizzerías.

1.6.5. Cafés.

**1.7. Servicios profesionales**.

1.7.1. Consultorios médicos y odontológicos

1.7.2. Consultorios jurídicos

1.7.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

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

1.7.5. Oficinas de decoradores de interiores.

1.7.6. Oficinas de consultores.

1.7.7. Oficinas de servicios de planificación familiar.

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

1.7.9. Laboratorios clínicos.

1.7.10. Clínicas y mecánicas dentales.

1.7.11. Talleres de pintores.

**1.8. Servicios de seguridad.**

1.8.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

**1.9. Vivienda.**

1. **USOS COMPLEMENTARIOS**:

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

2.1.1. Educación: academias, centros de formación y capacitación artesanal.

2.1.2. Asistencia social: Guarderías.

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

2.1.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.

2.1.5. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos y canchas deportivas, miradores.

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

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

2.1.8. Seguridad pública: Retenes policiales

2.1.9. 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.

2.2.4. Panaderías.

2.2.5. Heladerías.

2.2.6. Pastelerías.

2.2.7. Venta de emparedados.

2.2.8. Boticas.

2.2.9. Bazares.

2.2.10. Papelerías y útiles escolares

2.2.11. Centros de copiado de documentos y planos.

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

2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.3.2. Laboratorios y estudios fotográficos.

2.3.3. Locales para alquiler de videos.

2.3.4. Lavanderías y tintorerías, en áreas menores a 30m2.

2.3.5. Talleres de electricistas.

2.3.6. Talleres de plomeros.

2.3.7. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos y computadoras, en locales de superficies no mayores a 50 metros cuadrados de construcción.

1. **USOS COMPATIBLES:**

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

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

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

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

3.1.4. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.

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

3.1.6. Almacenes de equipos para riego.

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

3.2.1. Almacenes de artículos de madera.

3.2.2. Ferreterías.

3.2.3. Vidrierías.

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

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas, que ocupen superficies de construcciones no mayores a 200 metros cuadrados y ubicadas en las plantas bajas de las edificaciones:

3.3.1. Zapaterías.

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

3.3.3. Sombrererías.

3.3.4. Carpinterías y ebanisterías.

3.3.5. Hojalaterías.

3.3.6. Cerrajerías.

3.3.7. Talleres y agencias de publicidad.

3.3.8. Talleres de cerámica.

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

3.3.10. Tapicerías.

3.3.11. Talleres de producción y montaje de cuadros.

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

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

a) Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.

b) Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

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 los diferentes Sectores de Planeamiento de la presente Ordenanza.

**Art. 7**.- Usos de suelo asignados a los Sectores de Planeamiento: **S 3, S 8.**

**1. USO PRINCIPAL:**

**Vivienda.**

**2. USOS COMPLEMENTARIOS**:

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

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

2.1.2. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales,

2.1.3. 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. Panaderías.

2.2.3. Heladerías.

2.2.4. Pastelerías.

2.2.5. Venta de emparedados.

2.2.6. Bazares.

2.2.7. Papelerías y útiles escolares.

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

2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.

**2.4. Usos no urbanos compatibles con la vivienda:**

2.4.1. Huertos y cultivos familiares.

2.4.2. Forestación ornamental, agricultura y ganadería a pequeña escala.

**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. Floristerías.

3.1.2. Productos naturales.

3.1.3. Almacenes de artesanías.

3.1.4. Almacenes de ropa confeccionada en general.

3.1.5. Almacenes de muebles.

**3.2. Servicios de transporte y comunicaciones.**

3.2.1. Radiodifusoras.

3.2.2. Oficinas de empresas de telefonía celular.

**3.3. Servicios de alimentación.**

3.3.1. Restaurantes.

3.3.2. Picanterías.

3.3.3. Pollerías

3.3.4. Pizzerías.

3.3.5. Cafés.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 150 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Dirección de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

**3.4. Servicios profesionales.**

3.4.1. Oficinas y consultorios profesionales.

3.4.2. Consultorios médicos y odontológicos

3.4.3. Consultorios jurídicos

3.4.4. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

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

3.4.6. Oficinas de consultores.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 100 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 50 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Dirección de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

**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 construcciones no mayores a 150 metros cuadrados y ubicadas 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. Carpinterías y ebanisterías.

3.5.4. Tapicerías.

**3.6. Usos no urbanos compatibles con la vivienda:**

3.6.1. Huertos y cultivos familiares.

3.6.2. Forestación ornamental, agricultura y ganadería a pequeña escala.

**Art. 8**.- Usos de suelo asignados a los Sectores de Planeamiento: **S 6,**

**1. USOS PRINCIPALES**:

**1.1. Vivienda.**

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

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas, que ocupen superficies de construcciones no mayores a 150 metros cuadrados y ubicadas en las plantas bajas de las edificaciones:

1.2.1. Zapaterías.

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

1.2.3. Carpinterías y ebanisterías.

1.2.4. Talleres de cerámica.

1.2.5. Talleres artesanales de producción de velas

1.2.6. Tapicerías.

1.2.7. Talleres de producción y montaje de cuadros.

**1.3. Usos no urbanos compatibles con la vivienda:**

1.3.1. Huertos y cultivos familiares.

1.3.2. Forestación con vegetación nativa.

**2. USOS COMPLEMENTARIOS:**

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

2.1.1. Asistencia social: Guarderías.

2.1.2. Educación: Centros Infantil del Buen Vivir, escuelas, colegios,

2.1.3. Recreación: Parques infantiles, barriales

2.1.4. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos

2.1.5. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales.

2.1.6. Seguridad pública: Estaciones de bomberos.

2.1.7. 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. Panaderías.

2.2.3. Heladerías.

2.2.4. Farmacias.

2.2.5. Bazares.

2.2.6. Papelerías y útiles escolares.

**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. Almacenes de textiles.

3.1.2. Almacenes de muebles.

**3.2. Servicios de alimentación.**

3.2.1. Restaurantes.

3.2.2. Picanterías.

3.2.3. Pollerías

3.2.4. Pizzerías.

3.2.5. Cafés.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 150 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Dirección de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.3. Determinaciones de funcionamiento para los servicios industriales. El funcionamiento de los establecimientos de servicios industriales detallados en los numerales anteriores, deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- No se permitirá en estos Sectores de Planeamiento ninguna industria o servicio industrial que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB desde las 6 horas a las 18 horas o mayor a 50 dB desde las 18 horas a las 6 horas.

- Tampoco se permitirán en estos Sectores de Planeamiento industrias que descarguen a la atmósfera elevadas cantidades de contaminantes gaseosos y material particulado.

- Cumplir todos los requisitos que la Empresa establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

- Cumplir todos los requisitos que la empresa ETAPA EP, establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión de los servicios de agua potable, alcantarillado y teléfonos.

- Obligatoriamente los vertidos de estos establecimientos se producirán a la red pública de alcantarillado, pero a fin de no poner en peligro el funcionamiento normal de dicha red y de las instalaciones de depuración de Ucubamba, quedan prohibidas las descargas de los siguientes tipos de aguas residuales y sustancias contaminantes:

* Cualquier líquido o vapor a una temperatura superior a los 55oC.
* Aguas o residuos conteniendo aceites o grasas en cantidad tal que requieran una atención especial en las instalaciones de tratamiento.
* Gasolinas, aceites, hidrocarburos y cualquier material inflamable o explosivo, gas, sólido o líquido.
* Residuos sólidos que no estén suficientemente triturados, así como cualquier otro tipo de residuos sólidos o viscosos que puedan provocar atascos en la red de alcantarillado.
* Aguas residuales con pH inferior a 5,5 o superior a 9 o con propiedades corrosivas que puedan dañar las instalaciones o poner en peligro al personal de mantenimiento del sistema integral de tratamiento.
* Aguas conteniendo sustancias catalogadas como tóxicas, peligrosas o venenosas.
* Sustancias radioactivas; y,
* Efluentes con concentración de contaminantes relativamente alta o con un caudal de vertido elevado, que por alguno de estos motivos pueda causar perturbaciones en el proceso de tratamiento, ocasionando disminuciones en el rendimiento del sistema de depuración.

- Cumplir la normativa vigente en materia ambiental.

**Art. 9.-** Los usos de suelo asignados a los Sectores de Planeamiento: **S 2, S 5** son los siguientes:

Se declaran como no urbanizables el Sector de Planeamiento S 2, S 5, y los territorios identificados en el Plano Anexo Nº PPUT 03 adjunto a esta Ordenanza, debido a sus limitaciones topográficas y/o geológicas y/o geológicas y geotécnicas para receptar usos urbanos, o al interés natural y paisajístico que presentan.

Para los territorios que constituyen márgenes de protección de las quebradas Mulahuayco, El Solitario y Curiquingue, así como también la zona de las antenas, y la subida a Turi y zona del Colegio, que poseen limitaciones geológicas, se asignan los usos que se detallan a continuación:

1. **USOS PRINCIPALES**:

**1.1. Usos no urbanos:**

1.1.1. Agricultura.- cultivos,

1.1.2. Forestación, bosques nativos y áreas de preservación natural, (áreas con limitaciones topográficas y geológicas).

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

1.2.1. Parques Lineales,

1. **USOS COMPATIBLES:**

2.1. Recreación y Turismo:

* 1. Parques ecológicos, miradores .que no supongan construcciones.

**Art. 10.-** Los usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento: **S 9.** Son los siguientes:

1. **USOS PRINCIPALES**:

**1.1. Usos no urbanos:**

1.1.1. Agricultura.- cultivos.

1.1.2. Forestación, bosques nativos y áreas de preservación natural.

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

1.2.1. Parques Lineales,

1. **USOS COMPATIBLES:**

**2.1. Recreación y Turismo:**

* 1. **Parques ecológicos, miradores que no supongan construcciones.**

**2.3. Vivienda.**

**Art. 11**.- Usos de suelo asignados al Área de expansión Urbana: **AI 1, AI 2.** Son los siguientes:

1. **USOS PRINCIPALES**:

**1.1. Usos no urbanos:**

1.1.1. Agricultura.

1.1.2. Forestación, bosques nativos y áreas de preservación

natural. (Áreas con limitaciones topográficas y geológicas).

**2. USOS COMPATIBLES:**

**2.1. Recreación y Turismo:**

2.1.1. Parques ecológicos, miradores que no supongan construcciones.

**2.2. Vivienda:**

**Art. 12.-** Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada Sector de Planeamiento, y que se encontraren funcionando con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, deberán relocalizarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación notificará a los propietarios de los establecimientos y a las instituciones competentes, la Dirección de Control Municipal, de oficio o a petición de parte interesada.

Corresponderá a las instituciones competentes establecer en cada caso el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización del establecimiento. Dicho plazo no será susceptible de prórroga.

**Art. 13**- Todos los usos de suelo contemplados en la presente Ordenanza deberán acogerse a lo establecido en la “Ordenanza para la Aplicación del Subsistema de Evaluación de Impacto Ambiental, dentro de la Jurisdicción del Cantón Cuenca”,

**Art. 14**.- Todos los usos de suelo establecidos en el Plan, independientemente de su localización, podrán ser motivo y en cualquier tiempo, de la ejecución de auditorías ambientales externas, parciales o completas, por parte de la Comisión de Gestión Ambiental, coordinando para el efecto, con la Dirección de Planificación.

Si como resultado de dichas auditorías se determina la necesidad de implementar un Programa de Medidas Correctoras, el propietario del tal establecimiento se obligará a ello, dentro de los plazos que para el efecto se concedan. El incumplimiento en la ejecución del Programa de Medidas Correctoras en los plazos establecidos, será motivo para que se proceda a la clausura del establecimiento.

**Art. 15.-** Obligatoriamente se ubicarán fuera del límite de la Área Urbano Parroquial de Turi los siguientes usos:

1. Los criaderos de animales.
2. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a mil cilindros.
3. Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a dos mil metros del límite de la Ciudad, de los núcleos urbano-parroquiales y centros poblados menores del Cantón 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 y en los que en el futuro se expidieren.
4. Bodegas o depósitos de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que no deberán emplazarse a distancias menores a dos mil metros del límite de la Ciudad, de los núcleos urbano-parroquiales y centros poblados menores del Cantón, tales como: almacenamiento de combustibles (cualquiera sea su tipo, con excepción de los depósitos de gas licuado de petróleo a permitirse al interior de la Ciudad) y las productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales: oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.
5. Industrias, talleres, y distribuidoras o similares, catalogados como peligrosos por el marco legal vigente, tales como: Las que producen, almacenan o utilizan explosivos y/o sustancias toxicas o volátiles, (cualquiera que sea su uso estado físico), las fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales (cualquiera sea su uso o estado físico) y las fábricas, establecimientos de investigación, unidades militares, etc., que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas.

 La localización de estos usos de suelo en el territorio rural cantonal se someterá también al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.

**CAPITULO V**

 **CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO**

**EN EL AREA URBANA DE ACTUACION DEL PLAN**

**Art. 16**.- Las características de ocupación del suelo que regirán para cada uno de los Sectores de Planeamiento, que se han identificado al interior del área urbana de actuación del plan, constan en el Anexo Nº PPUT -07 de la presente Ordenanza.

En los territorios asignados como no urbanizables, la ocupación del suelo se regulará por las disposiciones constantes en el Artículo 9 y 10 de la presente Ordenanza.

**Art. 17**.- A fin de que los lotes resultantes de la subdivisión del suelo guarden condiciones geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, ellos deberán mantener una relación frente/fondo comprendida entre 1:2.

**Art. 18**.- En el caso de los Sectores de Planeamiento para los cuales se han previsto dos tipos de implantación de edificación, la Dirección Control Municipal al conceder la Licencia Urbanística para una construcción determinada, fijará el tipo de implantación en función de la tipología dominante en el frente de manzana.

La dominancia de un tipo de implantación de la edificación sobre otro quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado y no necesariamente por el número de edificaciones.

En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros se establecerá los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina; la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine en cada uno de los tramos.

**Art. 19.-** En todos los Sectores de Planeamiento a los que hace referencia esta Ordenanza, y en relación a los retiros laterales y posteriores, estos serán obligatorios a partir de la planta baja y necesariamente se respetará el correspondiente Coeficiente de Ocupación del Suelo Máximo establecido en esta Ordenanza, así como las Normas de Arquitectura de conformidad con las Ordenanzas y Normativas vigentes.

**Art. 20.-** En las edificaciones de hasta dos, no se permitirá la construcción de buhardillas del área construida correspondiente al referido segundo piso, respetaran el C.U.S. máximo establecido para el sector y en ningún caso supondrá el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación más allá del nivel requerido para el segundo piso.

**Art. 21**.- En los lotes que receptan los usos descritos a continuación, y que por las características de ocupación del suelo no cuentan con edificaciones frontales, los propietarios de estos predios obligatoriamente deberán construir muros de cerramiento y puertas sin ningún tipo de aberturas o vanos y de por lo menos dos metros de alto:

a) Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo.

b) Garajes y estacionamientos.

c) Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda.

d) Depósitos de madera.

**Art. 22**.- Los territorios que de conformidad con el Art. 9 y 10 de la presenteOrdenanza, han sido declarados como no urbanizables o como márgenes de protección de quebradas, no serán susceptibles de subdivisión y no se permitirá ningún tipo de construcción.

**Art. 23**.- Los tipos de implantación de la edificación previstos para los Sectores de Planeamiento y para las Áreas de Expansión Urbana, podrán variar cuando la actuación urbanística propuesta abarque a un sitio conformado al menos por toda una manzana o polígono igual o mayor a 3000m2. Se entenderá por polígono a aquella porción del territorio definida por límites físicos como: vías vehiculares o peatonales debidamente aperturadas y aprobadas, ríos y/o quebradas.

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

a) Por ningún caso se alterará el uso del suelo previsto para el respectivo Sector de Planeamiento.

b) De destinarse el predio total o parcialmente al uso vivienda, se respetará la densidad neta establecida para el Sector de Planeamiento en función de los distintos rangos de altura de la edificación. Pero si el proyecto prevé edificaciones de diferentes alturas, se considerará la densidad neta de vivienda correspondiente a las edificaciones de mayor altura previstas en el mismo.

c) Se respetará la altura máxima de la edificación establecida para el Sector de Planeamiento.

d) Podrá variar el o los tipos de implantación previstos para el Sector de Planeamiento, pero en el caso de que para el mismo se haya previsto exclusivamente los tipos de implantación que suponen el retiro frontal, éstos se respetarán obligatoriamente en el perímetro del sitio motivo de la actuación urbanística.

e) Cuando el proyecto suponga el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre éstos no será menor a 0,5 veces la altura del bloque de mayor número de pisos.

f) Necesariamente se tendrá que analizar el sistema vial en el cual se emplazará el polígono de manera que se garantice la factibilidad de la propuesta contenida en el mismo, de esta certificará la Dirección de Planificación.

g) Finalmente, se respetarán todas las determinantes adicionales (condiciones geológicas, hidrológicas, topográficas, paisajísticas, ecológicas, etc.) previstas en esta Ordenanza para el Sector de Planeamiento, así también se deberán cumplir con las Normas de Arquitectura de conformidad con las Ordenanzas y Normativas vigentes.

**Art. 24.-** En todas las urbanizaciones aprobadas por el GAD Municipal del Cantón Cuenca, con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y que se hallen ya construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Igual tratamiento tendrán las urbanizaciones aprobadas un año antes de la vigencia de esta Ordenanza y que todavía no se han construido.

**Art. 25**.- En los territorios asignados con usos forestales que no tengan restricciones por pendiente y geológicas, se permitirá la subdivisión del suelo en parcelas

**Art. 26**.- Las características de ocupación corresponden al Anexo No. 2 de la presente Ordenanza, el Plano Nº PPUT-05, determinándose que la altura máxima de la edificación es de tres pisos, de acuerdo a cada Sector de Planeamiento y se considerará la altura de piso equivalente a 3,0m.

**CAPITULO VI**

 **ACTUACIONES A PERMITIRSE EN EL TERRITORIO DEL**

**AREA DE INFLUENCIA INMEDIATA DEL AREA URBANA**

 **DE ACTUACION DEL PLAN**

**Art. 27**.- En el Área de expansión Urbana del Área Urbano Parroquial de Turi, las áreas calificadas como no aptas para receptar asentamientos humanos de ninguna naturaleza, por sus características geológicas, geotécnicas, hidrológicas, y/o topográficas o que han sido calificadas como zonas de protección por su valor natural, ecológico, paisajístico, que constan en el Plano Nº PPUT-04, que se adjuntan a esta Ordenanza, o los que se incorporaren en estudios posteriores, no se podrá subdividir el suelo y no se permitirá ningún tipo de construcción, el uso del suelo será forestal (vegetación nativa)

**Art. 28.**- En los territorios de las Áreas de Expansión Urbana del Área urbano Parroquial de Turi determinadas como «Áreas con aptitud para receptar asentamientos humanos», se permitirán las siguientes actuaciones:

a) Los usos de suelo a permitirse en estas áreas serán los agrícolas y forestales, y únicamente vivienda unifamiliar como complemento a los usos agrícolas y forestales, en consecuencia no se admitirá el uso vivienda exclusivamente y los asignados en el anexo No. PPUT. 6.

1. Tamaño de Parcela Mínima: 1500 metros cuadrados.
2. Frente Mínimo: 15 metros.
3. Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1:4.
4. Altura Máxima: 1 pisos.
5. COS. MAX: 12%
6. Retiro Frontal Mínimo: 10 metros con respecto a vías planificadas.

En el caso de predios con frente a caminos vecinales o senderos, este retiro de 15 metros se establecerá asignando una reserva de suelo de un ancho mínimo de 12 metros para facilitar la construcción de la futura vía y manteniendo, siempre que técnicamente sea posible, el eje del camino o sendero.

1. Retiros Mínimos hacia los Linderos: 5 metros.
2. Las siguientes determinantes complementarias para la edificación:

- Los cerramientos serán transparentes, provisionales y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.

- Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas y obligatoriamente de teja cerámica o elementos naturales apropiados que no afecten el paisaje natural del entorno; y,

- El diseño y emplazamiento de las edificaciones deberán integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas, y otros elementos, además deberá analizarse la expectativa vial del entorno.

**Art. 29.-** En los lotes, parcelas o cuerpos ciertos de terrenos, existentes en estas áreas con anterioridad a la Ordenanza y normativa vigente, se podrá construir siempre y cuando el terreno sea urbanizable de conformidad con el Art. 9 de la presente Ordenanza, y cuente con una superficie de por lo menos quinientos metros cuadrados y un frente no menor a 16 metros. A estos lotes les corresponderán los siguientes retiros:

1. Retiro Frontal Mínimo: 8 metros con respecto a vías planificadas.

En el caso de predios con frente a caminos vecinales o senderos, este retiro de 8 metros se establecerá asignando una reserva de suelo de un ancho mínimo de 12 metros para facilitar la construcción de la futura vía y manteniendo, siempre que técnicamente sea posible, el eje del camino o sendero, lo que correspondería a 14 metros desde eje de la vía.

1. Retiros mínimos hacia los linderos: 5 metros.

Si el terreno no cumple las dimensiones mínimas antes indicadas se considerará no edificable y en consecuencia deberá incorporase a los predios colindantes o en su defecto adquirir el área de terreno necesaria para alcanzar por lo menos la superficie mínima establecida para el sector.

Para la construcción de edificaciones se cumplirá también lo dispuesto en los numerales 3, 4, 5 del artículo precedente.

**CAPITULO VII**

**DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA**

**Art. 30.-** Con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, Seguridad y confort en las edificaciones y predios del Área Urbano Parroquial de Turi y su área de expansión urbana, todos los proyectos de arquitecturas públicas y privadas se sujetarán a las Normas de Arquitectura de conformidad con las Ordenanzas y Normativas vigentes.

**CAPITULO VIII**

**EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

**Art. 31.-** Se establece la dotación de equipamiento, para satisfacer las necesidades actuales de la población del sector de Turi y garantizar la reserva de suelo para la población futura, en función de lo cual se establece:

1. **Reservas de suelo de equipamientos existentes**: Por lo tanto se lo ratifica:
* Equipamiento de Administración y Seguridad para la Junta Parroquial, ubicado en el sector Centro, con una superficie de terreno de 1009,15m2, como se indica en el plano No. 7
* Equipamiento de Comunal: la Escuela y Colegio Turi, ubicado en Turi Centro, con un área de terreno de 14.296,54m 2, como se indica en el plano anexo. No. 7
* Equipamiento de Culto y Afines existente de la Iglesia de Turi, con una superficie de 147 m2, Ver plano No. 7
* Equipamiento existente Culto y Afines Cementerio, con una superficie de 7571,63 m2, como se indica. Ver plano No. 7
* Equipamiento de Higiene, Baterías Sanitarias, con una superficie de 63m2, como se indica. Ver plano No. 7
* Equipamiento Turístico: Mirador y Teatro Greco Romano, ubicado en el sector de Turi Centro, con una superficie de terreno de 1628,22 m2, como se indica en el plano No. 7
* Equipamiento Turístico: Mirador, ubicado en el sector de Turi Antenas Centro, con una superficie de terreno de 1066.79 ,22 m2, como se indica en el plano No. 7
* Equipamiento Recreacional: Cancha Deportiva Centro, con una superficie de 3829m2, como se indica en el plano No. 7
1. **Reservas de Suelo para Nuevos equipamientos:**
* Reserva de suelo para el equipamiento de Seguridad: UPC localizado en el sector Centro, con un área de terreno de 360,00 m2, como se indica en el plano anexo. No. 7
* Reserva de suelo para Equipamiento de Salud: Subcentro de Salud localizado en el sector Centro, con un área de terreno de 1038,46 m2, como se indica en el plano anexo. No. 7
* Reserva de suelo para equipamiento de Seguridad: Estación de Bomberos, con superficie de 794,43 m2, como se indica en el plano No. 7
* Reserva de suelo para Equipamiento Recreacional: Parque Talanguera, con una superficie de 7350,63m2, como se indica en el plano No. 7
* Reserva de suelo para Equipamiento Recreacional: Parque Reina de la Nube, con una superficie de 2911,22m2, como se indica en el plano No. 7
* Reserva de suelo para Asistencia Social: Centro Infantil del Buen Vivir Reina de la Nube, cuya área de terreno es de 1458,31m2. como se indica en el plano No. 7
* Reserva de suelo para equipamiento de Transporte: Parqueaderos Centro, cuya área de terreno es de 785,70m2. como se indica en el plano No. 7
* Reserva de suelo para Equipamiento de Transporte: Parqueaderos Antenas Virgen de la Nube, cuya área de terreno es de 2298,00m2. como se indica en el plano No. 7
* Equipamiento Turístico: Mirador, ubicado en el sector Loma de Turi, con una superficie de terreno de 13.185 m2, como se indica en el plano No. 7

**CAPITULO IX**

**DEL SISTEMA VIAL**

**Art. 32.-** Para efectos de organización y funcionalidad el trazado vial del Plan de Ordenamiento Territorial del Sector de Turi, se establece en los planos viales anexos que se determina establece la siguiente jerarquización:

* Vía Parroquial: Corresponde a la vía denominada Turi- Tarqui que comunica a la ciudad de Cuenca con las parroquias Turi y Tarqui, cuya sección es de 11mts y dos carriles de circulación y ciclo paseo. Ver plano 1/1.
* Vías Colectora: Corresponden a vías colectoras las siguientes: Tramo de la Vía planificada que articula la vía Turi con el Centro de Rehabilitación Social, cuyas características geométricas son una sección de 12,85mts y 2 carriles de circulación y ciclo paseo. Ver plano 1/1.
* Vías Locales: llevan el tráfico a las vías colectoras, permiten el acceso vehicular a predios, cuya sección que varían entre los 6 -10mts y con uno y dos carriles de circulación Como se indican en los planos general 1/1.
* Vías Peatonales: Son vías que facilitan el desplazamiento de personas cuya sección tipo es denominada conformadas por una sección que varía y se emplazan según el plano general 1/1.

**CAPÍTULO X**

 **DE LOS INCENTIVOS Y SANCIONES**

 **Art. 33.-** La Municipalidad aplicará los siguientes incentivos para los propietarios que relocalicen sus establecimientos en concordancia con las disposiciones de esta Ordenanza:

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

**Art. 34.-** Una vez transcurrido el plazo establecido, el incumplimiento de esa disposición ocasionará una multa equivalente a diez salarios mínimos vitales unificados. A partir de esa fecha, se instaurará una multa mensual progresiva incrementando a la multa básica de los diez salarios mínimos vitales unificados, un salario mínimo vital unificado adicional por cada mes de retraso en la ejecución de la relocalización. Por lo tanto en el mes décimo tercero el infractor de esta disposición deberá pagar una multa equivalente a 11 salarios mínimos vitales unificados, al décimo cuarto una correspondiente a 12 salarios mínimos vitales unificados y así sucesivamente.

**Art. 35.-** Los predios de los territorios que de conformidad con el Artículo 9 de esta Ordenanza que han sido calificados como no urbanizables, quedan exonerados o en su defecto pagarán el mínimo permitido, de todo impuesto municipal así como de toda contribución especial de mejoras. En el caso de predios parcialmente comprendidos en dichos territorios, la exoneración será proporcional a la superficie declarada como no urbanizable.

**Art. 36**.- Queda estrictamente prohibida la edificación en terrenos con pendientes mayores al 30%. Aun cuando se tratase del uso vivienda. Cualquier movimiento de tierras tendiente a disminuir la pendiente de dichos terrenos deberá ser sometido a conocimiento y aprobación por parte de la Dirección de Control Urbano, Dirección de Planificación y Dirección de Gestión de Riesgos, a través de las instancias correspondientes. De no proceder así, todo movimiento de tierras no autorizado según lo dispuesto en esta ordenanza, se someterá a las sanciones y multas respectivas establecidas en las ordenanzas municipales vigentes para el cantón Cuenca, y el predio se considerará no urbanizable independientemente de la topografía resultante del movimiento.

**Art. 37.-** Los particulares, sean propietarios, constructores, proyectistas y en general cualquier persona natural o jurídica, responsable de la realización de actos que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza, serán sancionados de conformidad con lo establecido en la ley y Ordenanzas Municipales.

**DISPOSICIONES GENERALES**

 **PRIMERA**.- En los diferentes Sectores de Planeamiento de la Área urbano Parroquial de Turi, así como en las Áreas de Expansión Urbana, se permitirán en calidad de usos compatibles o complementarios los vinculados a la agricultura urbana.

 **SEGUNDA**.-La Imagen Urbana y paisajística:

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

**TERCERA.-** Los cerramientos de predios, que posean línea de fábrica definida se regirán a las siguientes condiciones:

* En zonas no urbanizables los cerramientos serán provisionales, transparentes, e involucrarán elementos vegetales propios de la zona. No se podrán realizar cimentaciones corridas sino únicamente puntuales para el anclaje de portería.
* Se entenderá como “cerramientos provisionales”, aquellos que sean realizados con: alambre de púas, tubos metálicos en plintos, malla, cerramientos vegetales, o la combinación de cualquiera de ellos.
* En los sectores del Área Urbano Parroquial de Turi los cerramientos serán ornamentales, mismos que podrán ser de mampostería ciega únicamente en sus linderos que no tengan frente a ningún tipo de vía; en sus linderos con frente a cualquier tipo de vía se admitirá la presencia de mampostería realizada con ladrillo o materiales pétreos hasta una altura máxima de 1m.
* En el Área de Expansión Urbano Parroquial de Turi, los cerramientos serán provisionales, transparentes, e involucrarán elementos vegetales propios de la zona. No se podrán realizar cimentaciones corridas sino únicamente puntuales para el anclaje de postería.

En estas áreas, se admitirá la construcción de mampostería realizada con ladrillo o materiales pétreos hasta una altura máxima de 1m únicamente en los linderos con frente a vías debidamente planificadas, aprobadas y aperturadas con autorización del GAD Municipalidad del Cantón Cuenca, debiendo mantener cerramientos provisionales en sus linderos restantes.

**CUARTA.-** En las zonas que, de acuerdo al plano Nº PPUT-04-SUELOS NO URBANIZABLES se encuentran adyacentes a zonas de peligro bajo, definidas en el Anexo Nº PPUT-05 adjunto a la presente Ordenanza, previo a la obtención de cualquier licencia o permiso, obligatoriamente deberán contar con un informe favorable de la Dirección de Planificación en conjunto con la Dirección de Gestión de Riesgos. Estas dos Dependencias solicitarán los estudios que amerite cada caso y su ejecución no generará derechos ni obligará a un pronunciamiento favorable, u otorgamiento de permiso alguno.

**QUINTA.-** En todos los proyectos en los cuales se requiera realizar movimientos de tierras y/o conformación de taludes, obligatoriamente se presentará a la Dirección de Planificación y a la Dirección de Gestión de Riesgos, un estudio técnico de suelos y paisajístico que garantice la no afectación a los predios colindantes y del sector. Estas dos Dependencias solicitarán los estudios que amerite cada caso y su ejecución no generará derechos ni obligará a un pronunciamiento favorable, u otorgamiento de permiso alguno.

 **SEXTA**.- Los fraccionamientos de suelo que se efectúen por motivo de herencias, deberán hacerse respetando la normativa vigente para el sector; y, en caso de que las características del predio no permitan que los lotes resultantes cumplan con la misma, el fraccionamiento del suelo no podrá efectuarse, Si de hecho se realiza el fraccionamiento, este será nulo de conformidad con los artículos 424, 473, 476, 477 y 478 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

 **SEPTIMA**.- El Certificado Afectación y Licencia Urbanística que determina los usos de suelo y las características de ocupación a admitirse en todos y cada uno de los predios, así como el señalamiento de la línea de fábrica, será otorgada por la Dirección de Control del GAD Municipalidad de Cuenca.

 Para todos los usos de suelo ya existentes, con excepción de la vivienda, los propietarios de los diferentes tipos de establecimientos comerciales, de servicios y artesanales, están en la obligación, a partir de la notificación respectiva y en el plazo máximo de un año, de solicitar en la Dirección de Control Urbano del GAD Municipalidad de Cuenca, el correspondiente permiso de funcionamiento, el cual será extendido con estricto apego a las disposiciones de esta Ordenanza, incluyendo las condiciones a las cuales se somete el funcionamiento del uso de suelo o establecimiento. De no acatarse la disposición en referencia en los plazos señalados, se aplicarán las multas previstas para el efecto en la I. Municipalidad de Cuenca.

**OCTAVA**.- Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de esta Ordenanza o en su defecto estas sean insuficientes para tal finalidad, los interesados podrán presentar a la Dirección de Planificación la respectiva propuesta acompañada de los estudios correspondientes para que sean evaluados por esa Dependencia, misma que, de encontrarlo favorable, remitirá a la Comisión de Urbanismo el respectivo informe.

 La Comisión de Urbanismo evaluará el informe de la Dirección de Planificación y, de acogerlo favorablemente, la propuesta podrá ser conocida por el Concejo Cantonal, y resuelta con el voto favorable de los dos tercios de sus miembros.

Las regulaciones que deriven de la aplicación de este artículo deberán obligatoriamente referirse a por lo menos la totalidad de un Sector de Planeamiento y de ninguna manera a uno o varios predios definidos.

**NOVENA.-** Las determinaciones de la presente Ordenanza, serán motivo de evaluación al término de su segundo año de vigencia y luego, quinquenalmente, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y sin que su incumplimiento afecte la vigencia de las disposiciones de esta Ordenanza. Para el efecto la Dirección de Planificación elaborará los expedientes técnicos necesarios.

 **DECIMA.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación.

**DISPOSICION TRANSITORIA.**

 **PRIMERA**.- En los diferentes sectores de planeamiento del Área de Actuación del Plan de Ordenamiento territorial de la Cabecera Urbano Parroquial de Turi y sus Áreas de Influencia Inmediata, no se permitirá el emplazamiento de condominios, por el tiempo perentorio de hasta 180 días, período en el cual entrará en vigencia la nueva normativa para este tipo de propiedades.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal a los veinte y nueve días del mes de mayo de dos mil quince.

 Ing. Marcelo Cabrera Palacios Dr. Simón Valdivieso Vintimilla

 **ALCALDE DE CUENCA SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Cuenca, en primero y segundo debates en las sesiones extraordinarias de fechas 10 de abril y 29 de mayo de 2015; respectivamente. Cuenca, 1 de junio de 2015.

Dr. Simón Valdivieso Vintimilla

**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**

**ALCALDIA DE CUENCA.-** Ejecútese y envíese al Registro Oficial para su publicación.- Cuenca, 2 de junio de 2015.

Ing. Marcelo Cabrera Palacios

**ALCALDE DE CUENCA**

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Marcelo Cabrera Palacios, Alcalde de Cuenca, a los dos días del mes de junio de dos mil quince.- CERTIFICO.

Dr. Simón Valdivieso Vintimilla

**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**