

**ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR DE CASTILLA CRUZ DE LA PARROQUIA EL VALLE**

**CONSIDERANDO:**

Que, la Constitución de la República del Ecuador, establece los deberes primordiales del Estado, entre los que se indica: Artículo 3, numeral 5.- “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir”;

Que, la Constitución ecuatoriana, en su Artículo 241 establece que: “La Planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria para todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados”;

Que la Constitución de la República, en su Artículo 264, numeral 1, establece que los Gobiernos Municipales tienen como competencias exclusivas, entre otras, la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada, con las distintas instancias territoriales, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

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

Que, en el Artículo 54, literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que se debe: “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;

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

Que, en concordancia con el Artículo 65 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, entre sus competencias exclusivas, está el planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el Gobierno Cantonal

y Provincial, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Que, el Artículo 41 y siguientes del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina la necesidad de que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tengan sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y el contenido de los mismos;

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

Que, el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación del Suelo, establece, respecto a los planes urbanísticos complementarios: “Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar, de forma específica, las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo”;

Que, el Artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación del Suelo, establece, respecto a los planes parciales: “Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán: 1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes. 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social. 3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social. 4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial”;

Que, el artículo 33 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación del Suelo, establece respecto al alcance del plan parcial: “En el caso de que el plan

parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en esta Ley”;

Que, el artículo 34 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación del Suelo, establece, respecto a la obligatoriedad del plan parcial: “Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo”;

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

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

Que, si bien las ordenanzas existentes en torno a la planificación cantonal y parroquial, definen características generales de uso de suelo, estableciendo una zonificación en todo el territorio cantonal; sin embargo, es necesario establecer de manera detallada las condiciones de ocupación de cada sector de planeamiento, en función de las características de cada uno;

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

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

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

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR DE CASTILLA CRUZ DE LA PARROQUIA EL VALLE**

**CAPÍTULO I  
OBJETO, ÁMBITO Y DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

**Artículo 1.-** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el uso y ocupación del suelo en el territorio correspondiente al Sector de Castilla Cruz, circunscrito en la jurisdicción de la Parroquia Rural de El Valle, su Plan Vial y Reserva de Suelo para Equipamientos.

**Artículo 2.-** La presente Ordenanza rige para el territorio comprendido en el Plano P.2 denominado "Propuesta del Límite de Planificación" (Anexo 1), tomando como sustento el Plan Parcial de Urbanismo de Castilla Cruz de la Parroquia El Valle, delimitado de la siguiente manera:

Al Norte:

Inicia, en las coordenadas del Punto P1 (724.521,87; 9.676.973,57), en la intersección de la Vía Cuenca - El Valle con la entrada al barrio El Coco, de ahí, siguiendo el eje de la vía hasta su intersección con la vía que conduce a Castilla Cruz, en las coordenadas del Punto P2 (724.789,38; 9.677.201,90), hasta el Punto P3 (725.169,29; 9.676.762,36), desde donde, siguiendo linderos prediales por los Puntos P4, (725.263,06; 9.676.809,66), P5 (725.295,30; 9.676.821,65), P6 (725.416,30; 9.676.716,02), P7 (725.477,71; 9.676.642,27), y P8, (725.460,10; 9.676.568,11) se encuentra con la vía que conduce a El Despacho, siguiendo esta vía hasta las coordenadas del Punto P9 (726.486,81; 9.676.345,93), de intersección con la Quebrada del Salado.

Con el fin de incorporar un sector del Despacho, se toma con rumbo Norte hasta el Punto P10, (726.522,71; 9.676.668,15), siguiendo la Quebrada del Salado, hasta su cruce con un camino vecinal que sigue en rumbo Este por los Puntos P11 (726.598,64; 9.676.637,13) y P12 (727.074,14; 9.676.455,58), en donde el camino vecinal se cruza con un camino público.

Al Este:

Desde el Punto P12, siguiendo el camino público, con rumbo Suroeste, hasta las coordenadas del Punto P13 (726.847,93; 9.676.168,20), en donde el camino hace un pequeño quiebre, hasta el Punto P14 (726.826,30;9.676.175,16), en donde siguiendo el mismo rumbo hasta su intersección con la vía que conduce al centro de El Valle en el Punto P15, llega, hasta los Puntos P16 (726.534,85; 9.675.875,41) y P17 (726.517,25; 9.675.875,40), en donde el límite se cruza con la Quebrada del Salado, siguiendo la cual el polígono se encuentra con el límite del área urbana de El Valle, en el Punto P18 (726.433,10; 9.675.737,83), coincidiendo con este límite, hasta el Punto P19 (725.689,92; 9.675.232,65), en donde el perímetro del área urbana de El Valle toma otro rumbo. El polígono del área de estudio sigue aguas arriba por la Quebrada del Salado, hasta su intersección con una vía que se dirige al barrio Las Cuatro Esquinas, en las coordenadas del Punto P20 (725.296.92; 9.675.008,21).

Al Sur:

Desde el Punto P20, siguiendo la vía hasta el Punto P21 (725.155,03; 9.675.538,15), en donde se intercepta con la vía a San Miguel.

Al Oeste:

Desde el Punto P21, con rumbo Noreste, siguiendo el eje de la vía San Miguel hacia San Juan Loma, se llega al último vértice del polígono, en el Punto P22 (725.528,61; 9.676.070,41), Punto de las coordenadas de la intersección con la vía Cuenca - El Valle y de ahí el polígono se cierra con el Punto P1.

**Artículo 3.-** Los Sistemas Generales previstos en la presente Ordenanza serán de cumplimiento obligatorio y constan en los siguientes planos: (Anexo 1):

- P1. Modelo Propuesto,
- P2. Límite de Planificación,
- P3. Plano de Áreas No Urbanizables,
- P4. Plano de Zonificación y Sectorización,
- P5. Plano de Clasificación General del Suelo,
- P6. Plano de Áreas con Valor Ambiental,
- P7. Plano de Áreas Aptas Para Receptar Asentamientos Humanos,
- P8. Plano de Densidad Poblacional,
- P9. Plano de Tamaño de Lote,
- P10. Plano de Coeficiente de Ocupación del Suelo,
- P11. Plano de Altura de la Edificación,
- P12. Plano de Implantación de la Edificación,
- P13. Plano de Asignación Usos de Suelo,
- P14. Plano de Reserva de Suelo Para Equipamiento,
- P15. Plano de Sistema Verde,
- P16. Plano de Esquema de Movilidad y

P17. Plano de Jerarquización Vial.

## **CAPÍTULO II**

### **CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO**

**Artículo 4.-** Para este territorio, se establecen las siguientes áreas: (ver Plano P.3, Anexo 1).

#### **SUELOS URBANIZABLES**

Las áreas urbanizables son aquellas que cuentan, en su totalidad o parcialmente, con una trama vial, redes públicas de servicio e infraestructura y ordenamiento físico; o, que por sus características físicas, pueden realizarse en el futuro, pues no presentan limitaciones para su aprovechamiento. Estas áreas corresponden a 82,85 ha distribuidas en el área de estudio.

#### **SUELOS NO URBANIZABLES**

Las áreas no urbanizables son consideradas a aquellas áreas que de acuerdo a sus características topográficas, riesgos (geológicos y geotécnicos), inundaciones, condiciones paisajísticas, no son susceptibles de fraccionamiento con fines de urbanización ni ocupación. Estas áreas corresponden a 106,49 ha las que se clasifican de la siguiente forma:

- 1.** Suelos con limitaciones topográficas, son suelos con pendientes mayores a 30%, y los que implican un fuerte riesgo a la erosión, siendo éstos potenciales para áreas forestales, por lo que no pueden ser edificadas, por lo contrario, es necesario realizar actividades de forestación; estos suelos corresponden a 9,00 ha.
- 2.** Suelos con riesgos geológicos y geotécnicos, son aquellas en las que existen probabilidades de sufrir fenómenos de inestabilidad por lo que es importante no impulsar el desarrollo de infraestructura habitacional, además de controlar las existentes; este tipo de suelos abarcan una superficie de 52,59 ha.
- 3.** Suelos inundables, donde se consideran áreas con riesgos a inundaciones, ubicándose principalmente en el barrio El despacho, abarcando una superficie de 36,88 ha.
- 4.** Suelos ubicados en las márgenes de los cursos de agua, en donde se consideran las de ríos, quebradas y canales de riego, que por ser parte de un sistema natural o artificial de fuentes hídricas no deben ser ocupadas con el objetivo de mantener un adecuado flujo de agua; o en el caso de los canales de riego evitar la interrupción del sistema, estos suelos corresponden a 14,28 ha. Estas superficies están definidas de acuerdo a la jerarquización Strahler de la red hídrica, es así que se identifican dentro del área de estudio en la Q. el Salado márgenes de protección de 15 m (Strahler 1), 20 m (Strahler 2) y 30 m (Strahler 3) a cada lado de la quebrada, la Quebrada S/N-1 ubicada en el barrio El Despacho con un margen de protección de 40 m y el resto de quebradas que se encuentran en el territorio en estudio con jerarquía Strahler 1 y 2 con márgenes de protección de 15 y 20 m.

**Artículo 5.-** Los tratamientos urbanísticos para las áreas descritas en el Artículo 4, son las siguientes: TRATAMIENTO DE DESARROLLO Y TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

**Artículo 6.-** Las áreas destinadas al TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN se les denominan como áreas para recuperación y protección ambiental, donde se incluyen los suelos:

1. Con limitaciones topográficas;
2. Con peligrosidad alta y media;
3. Inundables;
4. De interés natural.

**Artículo 7.-** Las áreas aptas para receptor asentamientos poblacionales son aquellos suelos urbanizables, en donde se definen áreas de densidad media y áreas de densidad baja, es decir, donde se aplica el TRATAMIENTO DE DESARROLLO,

### **CAPÍTULO III**

#### **CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN POR SECTOR DE PLANEAMIENTO**

##### **SECCIÓN I**

##### **DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO**

**Artículo 8.-** Se definen los siguientes sectores de planeamiento:

Sector de Planeamiento Z01S01:

Sector de Planeamiento Z01S02:

Sector de Planeamiento Z01S03:

Sector de Planeamiento Z01S04:

Sector de Planeamiento Z01S05:

Sector de Planeamiento Z01S06:

Sector de Planeamiento Z02S01:

Sector de Planeamiento EJES VIALES: EL COCO-CASTILLA CRUZ – EL DESPACHO (EV1), CUENCA – CENTRO URBANO EL VALLE (EV2), SAN JUAN LOMA- CUATRO ESQUINAS, (EV3), - CUATRO ESQUINAS, CENTRO URBANO EL VALLE (EV4): Estos asentamientos estarán conformados por las franjas de suelo que se ubican a ambos lados de la vías antes mencionadas, y sus anchos serán la profundidad de los lotes con frente a ellas, sin excederse a los 100 metros medidos desde el eje de las vías.

##### **SECCIÓN II**

##### **ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO POR SECTORES DE PLANEAMIENTO**

La clasificación de los usos de suelo se detalla en el Anexo 2.

**Artículo 9.-** Para los Sectores de Planeamiento Z01S02, Z01S03 y Z01S04, se asignan los siguientes usos:

**1. Uso Principal:**

Producción artesanal de bienes.

**2. Usos Complementarios:**

Vivienda,

Intercambio: Los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, los de comercio de insumos para la producción forestal al por menor, los de comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor,

Equipamiento Comunitario de alcance barrial,

Servicios: Los de servicios personales y afines a la vivienda, y los de servicios de transporte y comunicaciones,

Huertos y cultivos familiares.

**3. Uso Prohibido:**

Los usos que no estén previstos como principales o complementarios se entenderán que se encuentran prohibidos.

**Artículo 10.-** Para los Sectores de Planeamiento Z01S01, Z01S05, Z01S06 y Z02S01 se asignan los siguientes usos:

**1. Uso Principal:**

Vivienda

**2. Usos Complementarios:**

Equipamiento Comunitario: Los de equipamiento de alcance barrial.

Intercambio: Los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor

Servicios: Los de servicios personales y afines a la vivienda.

Huertos y cultivos familiares.

Servicios Generales: Los de servicios de turismo y recreación y los de servicios de alimentación; los de servicios financieros, los de servicios profesionales y, los de transporte y comunicaciones.

Producción de Bienes: Los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda.

**3. Uso Prohibido:**

Los usos que no estén previstos como principales o complementarios se entenderán que se encuentran prohibidos.

**Artículo 11.-** Para el Sector de Planeamiento EJES VIALES: EL COCO – CASTILLA CRUZ – EL DESPACHO (EV1), CUENCA – CENTRO URBANO EL VALLE (EV2), SAN JUAN LOMA – CUATRO ESQUINAS, (EV3), – CUATRO ESQUINAS – CENTRO URBANO EL VALLE (EV4), se asignan los siguientes usos:

**1. Uso Principal:**

Vivienda, e

Intercambio; los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, los de comercio de repuestos y accesorios automotrices, los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, los de comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.

**2. Usos Complementarios:**

Equipamiento comunitario de alcance barrial.

Servicios Generales: Los de servicios financieros, los de servicios de transporte y comunicaciones, los de servicios de alimentación, los de servicios profesionales, los de servicios personales y afines a la vivienda.

Huertos y cultivos familiares.

Intercambio: Los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

**3. Uso Prohibido:**

Los usos que no estén previstos como principales o complementarios se entenderán que se encuentran prohibidos.

**Artículo 12.-** Para las zonas no urbanizables, por peligrosidad alta, se asignan los siguientes usos:

**1. Uso Principal:**

Forestal,

**2. Uso Complementario:**

Recreación pasiva.

**3. Uso Prohibido:**

Los usos que no estén previstos como principales o complementarios se entenderán que se encuentran prohibidos.

**Artículo 13.-** Para las zonas no urbanizables, por peligrosidad media y pendientes superiores al 30%, se asignan los siguientes usos:

**1. Uso Principal:**

Agroforestal.

**2. Uso Complementario:**

Viveros e invernaderos.

**3. Recreación pasiva, miradores.**

Pecuarios, Ovino, Porcino y animales menores en edificaciones no permanentes inferiores a 20 m<sup>2</sup> de superficie y pendientes no superiores al 20%. Para el efecto, se entenderá como edificación no permanente aquella constituida por materiales de fácil remoción y desmontaje.

**4. Uso Prohibido:**

Los usos que no estén previstos como principales o complementarios se entenderán que se encuentran prohibidos.

**Artículo 14.-** Para las zonas no urbanizables, por inundación y márgenes de protección, se asignan los siguientes usos:

1. Uso Principal:
2. Recuperación ambiental.
3. Equipamiento recreacional, que no suponga el emplazamiento de edificaciones.
4. Uso Complementario:
5. Huertos y cultivos familiares.
6. Uso Prohibido:
7. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o compatibles se entenderán que se encuentran prohibidos.

### **SECCIÓN III USO DE SUELO NO PREVISTOS**

**Artículo 15.-** En el caso de usos de suelo no previstos en los anexos de la presente Ordenanza y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes Sectores de Planeamiento, si se presentare solicitud ante la Dirección de Planificación, su aceptación queda condicionada a que cada uso de suelo cumpla simultáneamente las siguientes cinco condiciones relativas a su naturaleza:

1. Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o compatibles, previstos para el Sector de Planeamiento en el cual existe interés por emplazarlo.
2. Demandar para su emplazamiento en dicho Sector de Planeamiento, espacios construidos —cubiertos y descubiertos— y consumo de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados.
3. Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.
4. No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados.
5. Que su funcionamiento no genere en el Sector de Planeamiento, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

**Artículo 16.-** Todos los usos que no han sido expresamente asignados en cada categoría de ordenación, deberán relocalizarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación la Dirección de Control Municipal en coordinación con la Dirección de Gestión Ambiental, notificará a los propietarios de los establecimientos en referencia, sin perjuicio de aplicar igualmente y cuando procedan las disposiciones establecidas en las normas vigentes.

Corresponderá a la Comisión de Gestión Ambiental, en forma conjunta con la Dirección de Control Municipal, establecer, para cada caso, el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización del uso. Dicho plazo no será susceptible de prórroga.

**Artículo 17.-** No obstante de lo señalado en el artículo anterior, los propietarios de los establecimientos considerados como usos de suelo incompatibles, podrán, luego de la notificación a la que se refiere el artículo anterior, acogerse voluntariamente a un Diagnóstico Ambiental, el cual tendrá como objetivos:

Determinar el grado de cumplimiento de las normativas vigentes en materia ambiental, tanto a nivel local, como a nivel nacional.

Como parte sustancial del Diagnóstico Ambiental, se diseñará un Sistema de Gestión Ambiental y se implementará un Programa de Medidas Correctoras.

Este proceso de integración ambiental será supervisado y evaluado por la Comisión de Gestión Ambiental, en forma coordinada con la Empresa Municipal ETAPA y la Dirección de Control Municipal, estableciendo en cada caso los plazos para la ejecución del Diagnóstico Ambiental y la implementación de su Programa de Medidas Correctoras, así como la periodicidad con la que se realizará la Auditoría Ambiental en el futuro, que no podrá ser mayor a tres años (3 años).

Si la implementación del Programa de Medidas Correctoras derivada del Diagnóstico Ambiental no logra el cumplimiento de las normativas vigentes, o por motivos de fuerza mayor —de cualquier naturaleza— no puede llevarse a cabo tal implementación en su totalidad, se producirá la relocalización del uso de suelo o establecimiento, siguiendo para el efecto las disposiciones del artículo anterior.

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

No podrán acogerse al Diagnóstico Ambiental los establecimientos que, de conformidad con el Artículo 20 de la presente Ordenanza, obligatoriamente deben emplazarse fuera de la Ciudad.

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

**Artículo 18.-** Todos los usos de suelo, independientemente de su localización en los sectores de planeamiento, podrán ser motivo de la ejecución de Diagnósticos o Auditorías Ambientales externas, parciales o completas, en la forma como lo establecen las normas vigentes.

**Artículo 19.-** En los casos en los que técnicamente sea factible, esto es, para los talleres artesanales o aquellos usos de suelo que no causen impacto al medio, la

Dirección de Control Municipal será la encargada de elaborar el Programa de Medidas Correctoras siendo responsabilidad de los interesados implementarlo.

**Artículo 20.-** Obligatoriamente se ubicarán fuera del límite del área de actuación del Plan Parcial de Urbanismo del Sector de Castilla Cruz de la Parroquia El Valle, los siguientes usos:

1. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a mil cilindros.
2. Bodegas o depósitos de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos. Están dentro de este grupo los locales destinados a almacenamiento de combustibles (cualquiera sea su tipo, con excepción de los depósitos de gas licuado de petróleo a permitirse al interior de las áreas urbanas) y las productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales: oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.
3. Industrias catalogadas como peligrosas, tales como: Las que producen, almacenan o utilizan explosivos, las fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales (cualquiera sea su uso o estado físico) y las fábricas, establecimientos de investigación, unidades militares, etc., que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas.
4. Fábricas de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo.
5. Fundidoras (excepto las de tipo artesanal) en instalaciones que ocupen una superficie de terreno mayor a 20 m<sup>2</sup>.
6. La localización de estos usos de suelo en la Zona 02 se someterá para el presente caso a las disposiciones en las normas vigentes.

#### **SECCIÓN IV**

### **CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO POR SECTORES DE PLANEAMIENTO**

Las características de Ocupación del Suelo para los sectores de planeamiento establecidos en la Sección II, se detallan en el Anexo 3.

**Artículo 21.-** En los sectores de planeamiento en donde se establece como tipo de implantación la edificación aislada con retiro frontal y pareada con retiro frontal, excepto en los sectores Z01S03 y Z01S04, se entenderá que los retiros laterales se producirán a partir del segundo piso. Esta disposición también regirá para el caso de los Ejes viales.

En todos los Sectores de Planeamiento y Ejes Viales, excepto los mencionados anteriormente, con respecto al retiro posterior, éste será obligatorio a partir del segundo piso, independientemente de los tipos de implantación, pero a nivel de la planta baja se observará el correspondiente Coeficiente de Ocupación del Suelo Máximo establecido para cada sector de planeamiento.

**Artículo 22.-** En los Sectores de Planeamiento Z01S03 y Z01S04, los retiros laterales y posteriores constantes en el Anexo N° 3 de la presente Ordenanza serán obligatorios, desde o a nivel de planta baja.

**Artículo 23.-** 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 0,25 y 1.

**Artículo 24.-** En el caso de los Sectores de Planeamiento, para los cuales se han previsto dos o tres tipos de implantación de la edificación, la Dirección de Control Municipal, al conceder la Licencia Urbanística para una construcción determinada, fijará el tipo de implantación en función del dominante en el frente de manzana correspondiente al lote en el cual ella se emplazará.

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

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

**Artículo 25.-** Para la definición del tipo de implantación de la edificación se considerarán también las siguientes normas, las cuales prevalecerán sobre la señalada en el artículo anterior.

1. El frente mínimo de lote para la edificación aislada con retiro frontal será 15 metros.
2. El frente mínimo de lote para la edificación pareada con retiro frontal será 12 metros.
3. En frentes de lotes menores a 9 metros, será obligatoria la edificación continua con retiro frontal.

**Artículo 26.-** En las edificaciones y para el uso vivienda, se permitirá la construcción de las denominadas buhardillas aprovechando el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. Tales buhardillas no tendrán una superficie mayor al 50% del área construida correspondiente al referido último piso y en ningún caso supondrá el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación más allá del nivel requerido para el último piso. Tampoco se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima del cumbrero será de 5 metros a partir del nivel del alero.

**Artículo 27.-** Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos incluso para la menor altura de la edificación del

respectivo Sector de Planeamiento o Eje Vial, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. La superficie y el frente del lote, deben ser por lo menos igual al 50% de las dimensiones previstas para el lote mínimo, pero en ningún caso menor a 6 m de frente o menor a 90 m<sup>2</sup> de superficie.
2. La altura máxima de la edificación será de dos pisos más buhardilla; en el caso de que existan edificaciones colindantes se acoplará al tramo existente; y,
3. Los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.

Si el lote tampoco cumple las condiciones antes descritas, de ser posible se incorporará a los predios colindantes o adquirirá por lo menos la superficie mínima. No obstante, se podrá construir sobre ellos edificaciones exclusivamente para el uso vivienda, previa la formulación de un Estudio Urbanístico de Detalle que cumpla las determinaciones establecidas en los Numerales 2 y 3 de este artículo.

**Artículo 28.-** Si por las características de ocupación del suelo de los usos que se detallan a continuación, los lotes no cuentan con edificaciones en línea de fábrica, los propietarios de los predios deberán construir muros de cerramiento sin ningún tipo de aberturas o vanos hasta una altura máxima de 1,80 m, con excepción de los predios que soporten usos similares a los detallados en los literales t), u) y v), los que podrán contar con cerramientos transparentes:

1. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo;
2. Talleres automotrices;
3. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites;
4. Garajes y estacionamientos;
5. Depósitos de cemento;
6. Talleres de alineación y balanceo de llantas;
7. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos;
8. Matricerías;
9. Talleres mecánicos y electromecánicos;
10. Talleres de soldaduras;
11. Talleres de reparación de radiadores;
12. Laminadoras;
13. Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos;
14. Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera;
15. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera;
16. Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda;
17. Depósitos de madera;
18. Depósitos de tubos de cemento y bloques;
19. Depósitos de ladrillos y tejas;
20. Depósitos de arena, ripio y grava;
21. Almacenes de compra y venta de vehículos;
22. Almacenes de maquinaria agrícola; y,

**23.** Almacenes de maquinaria para la construcción.

**Artículo 29.-** Las características de ocupación del suelo previstas para los diferentes Sectores de Planeamiento podrán variar cuando la actuación urbanística propuesta abarque un sitio conformado al menos por toda una manzana o polígonos no menores a 3.000 m<sup>2</sup>, entendido el polígono como la superficie de suelo delimitada por vías existentes o planificadas, senderos o elementos naturales como ríos, quebradas, etc., gestión que podrá realizarse una vez que se cuenten con los procedimientos para la aplicación de los Instrumentos de Gestión de Suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

**Artículo 30.-** En todas las urbanizaciones aprobadas 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 hasta un año antes de la vigencia de esta Ordenanza y que todavía no se han construido.

**Artículo 31.-** En los Sectores de Planeamiento asignados con usos forestales, se permitirá la subdivisión del suelo en parcelas de superficies iguales o mayores a 10.000 m<sup>2</sup> y se podrán construir edificaciones únicamente para vivienda unifamiliar en parcelas de tamaños no menores a 5.000 m<sup>2</sup>. El emplazamiento de tales edificaciones se efectuará en los terrenos con pendientes menores al 30%, no superará al Coeficiente de Ocupación del Suelo del 10%, serán aisladas, con retiros no menores a 10 m con respecto a todos los linderos y vías o caminos que bordeen al predio, de máximo dos pisos, cubiertas inclinadas y obligatoriamente de teja cerámica u otros elementos naturales apropiados. El diseño y sobre todo el emplazamiento de estas edificaciones, deberán integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos.

**Artículo 32.-** En el caso de que un lote no cumpla con los mínimos establecidos para una determinada situación en el correspondiente Sector de Planeamiento, se podrá realizar un proyecto conjunto con el predio colindante, considerándose entonces a los dos como un solo lote, sujetándose a las determinantes que correspondan a las condiciones de la suma de los dos lotes. En este caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico y su ejecución se realizará en forma simultánea.

**Artículo 33.-** Los cerramientos que dan a las vías, deberán ser transparentes a partir de 1 m de altura y tener una altura máxima de 3 m.

**Artículo 34.-** Para las intervenciones en las márgenes de protección de ríos y quebradas 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.

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 cm de altura.

El acondicionamiento de las márgenes de las quebradas, estará destinado a garantizar el ocio y la recreación de los ciudadanos.

**Artículo 35.-** Expresamente se prohíbe la modificación o alteración de la topografía natural de las márgenes de protección y el encauzamiento de cauces de las quebradas, sin la presentación previa de los estudios técnicos correspondientes aprobados y debidamente autorizados por ETAPA EP 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 el objeto de contribuir a la laminación de los caudales generados, así como a la retención de la contaminación difusa en origen.

**Artículo 36.-** En la configuración de los espacios libres, la vegetación arbórea y arbustiva se efectuará con especies autóctonas correspondientes al clima de la parroquia El 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.

**Artículo 37.-** Los usos establecidos en la presente ordenanza deberán cumplir con las normas de arquitectura establecidas en el Anexo 3 de la misma.

#### **CAPITULO IV DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

**Artículo 38.-** Se establece la reserva de suelo para la dotación de equipamiento en base al Plan Parcial de Urbanismo del SECTOR DE CASTILLA CRUZ DE LA PARROQUIA EL VALLE, de conformidad con el Mapa P.14 RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO, según lo siguiente:

1. Para equipamientos existentes:
  - a) Cancha deportiva, Barrio Castilla Cruz,
  - b) Casa comunal 1, Barrio Castilla Cruz,
  - c) Casa comunal 2, Barrio Castilla Cruz,
  - d) Casa comunal, Barrio Primero de Enero,
  - e) Área recreacional, Barrio Primero de Enero,
  - f) Cancha deportiva, Barrio San Juan Loma y
  - g) Casa Comunal, Barrio San Juan Loma.

2. Reservas de Suelo para Nuevos equipamientos:
- a) Para áreas verdes y parque infantil, área reservada en el Barrio Castilla Cruz,
  - b) Para área de recreación infantil, área reservada en San Juan Loma,
  - c) Para incorporarse al área recreacional del Barrio Primero de Enero,
  - d) Para equipamiento genérico, área reservada en el Barrio Primero de Enero y
  - e) Para equipamiento genérico, área reservada en el Barrio El Despacho

## **CAPÍTULO V DEL SISTEMA VIAL**

**Artículo 39.-** Para efectos de organización y funcionalidad del trazado vial del Plan Parcial de Urbanismo del SECTOR DE CASTILLA CRUZ DE LA PARROQUIA EL VALLE, se establece la siguiente jerarquización:

**PRIMER ORDEN.-** Conformado por la Vía Cuenca-El Valle, eje que actualmente forma el corredor de crecimiento y en torno al cual se dan usos como el Comercial, Servicios y Vivienda.

**SEGUNDO ORDEN.-** Este sistema se conformará por las vías colectoras que permiten llevar el flujo desde las vías del sistema local hasta el sistema principal. Dentro de este sistema, estarían:

- 1. La Vía Cuatro Esquinas-El Valle.
- 2. La Vía El Despacho-El Valle.
- 3. La Vía El Coco-Castilla Cruz-El Despacho.
- 4. La Vía San Juan Loma-Cuatro Esquinas.

**TERCER ORDEN.-** Este sistema se conforma por las vías locales, las que a su vez pueden ser vehiculares y peatonales.  
El trazado y secciones del Sistema Vial son las constantes en los Planos Viales.

## **CAPÍTULO VI DE LOS INCENTIVOS Y SANCIONES**

**Artículo 40.-** Se concede el término de 365 días para la relocalización de actividades prohibidas dentro del ámbito de aplicación de esta ordenanza.

**Artículo 41.-** Una vez transcurrido el plazo establecido de conformidad a las disposiciones del artículo precedente, el incumplimiento de esta disposición ocasionará las multas y sanciones determinadas por la normativa cantonal aplicable.

**Artículo 42.-** El control de la presente ordenanza, lo realizará la Dirección de Control Municipal, quien pondrá en conocimiento del Funcionario Encargado del Procedimiento Administrativo Sancionador, previa emisión del informe técnico.

## **CAPÍTULO VII DE LA REVISIÓN Y VIGENCIA.**

**Artículo 43.-** Las determinantes del área de actuación del Plan Parcial de Urbanismo del SECTOR DE CASTILLA CRUZ DE LA PARROQUIA EL VALLE, serán motivo de evaluación al término de su segundo año de vigencia y luego quinquenalmente, sin perjuicio a lo establecido en el Artículo 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin que su incumplimiento afecte a la vigencia de las disposiciones de esta ordenanza. Para el efecto, la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Cuenca, elaborará los expedientes técnicos necesarios.

**Artículo 44.-** Las normas y determinaciones urbanísticas constantes de la presente Ordenanza entrarán en vigencia una vez aprobada por parte del I. Concejo Cantonal y difundida de conformidad a lo que determina el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** Al tratarse de una Ordenanza específica para el SECTOR DE CASTILLA CRUZ DE LA PARROQUIA EL VALLE, prevalecerán las normas contenidas en ésta, sobre cualquier otra con disposiciones sobre este territorio.

**SEGUNDA.-** En todo lo no previsto en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones de la Constitución de la República; Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación del Suelo; y demás leyes y normas pertinentes.

**TERCERA.-** 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, para lo que se requerirá la elaboración de un informe a detalle de la situación real del predio o sector presentado por el interesado ante la Dirección de Planificación.

Si se tratare del análisis a detalle de un predio dentro del área considerada como no urbanizable por peligrosidad media y alta, en caso de solicitarse la revisión de su condición de uso a la Dirección de Planificación, se requerirá además del informe favorable de la Dirección General de Riesgos, la que podrá solicitar al interesado los estudios que contemple pertinentes.

**CUARTA.-** En las zonas definidas como no urbanizables por peligrosidad media y alta, será necesario la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, en concordancia con las normativas nacionales y cantonales.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

Esta ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por el Concejo Cantonal, sancionada por el Alcalde y sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal, a los 16 días del mes de julio de 2018.

Ing. Marcelo Cabrera Palacios  
**ALCALDE DE CUENCA**

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

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal en Primero y Segundo debates, en las sesiones extraordinarias de los días: 21 de noviembre de 2017, 31 de enero de 2018 y 16 de julio de 2018, respectivamente.- Cuenca, 16 de julio de 2018.

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

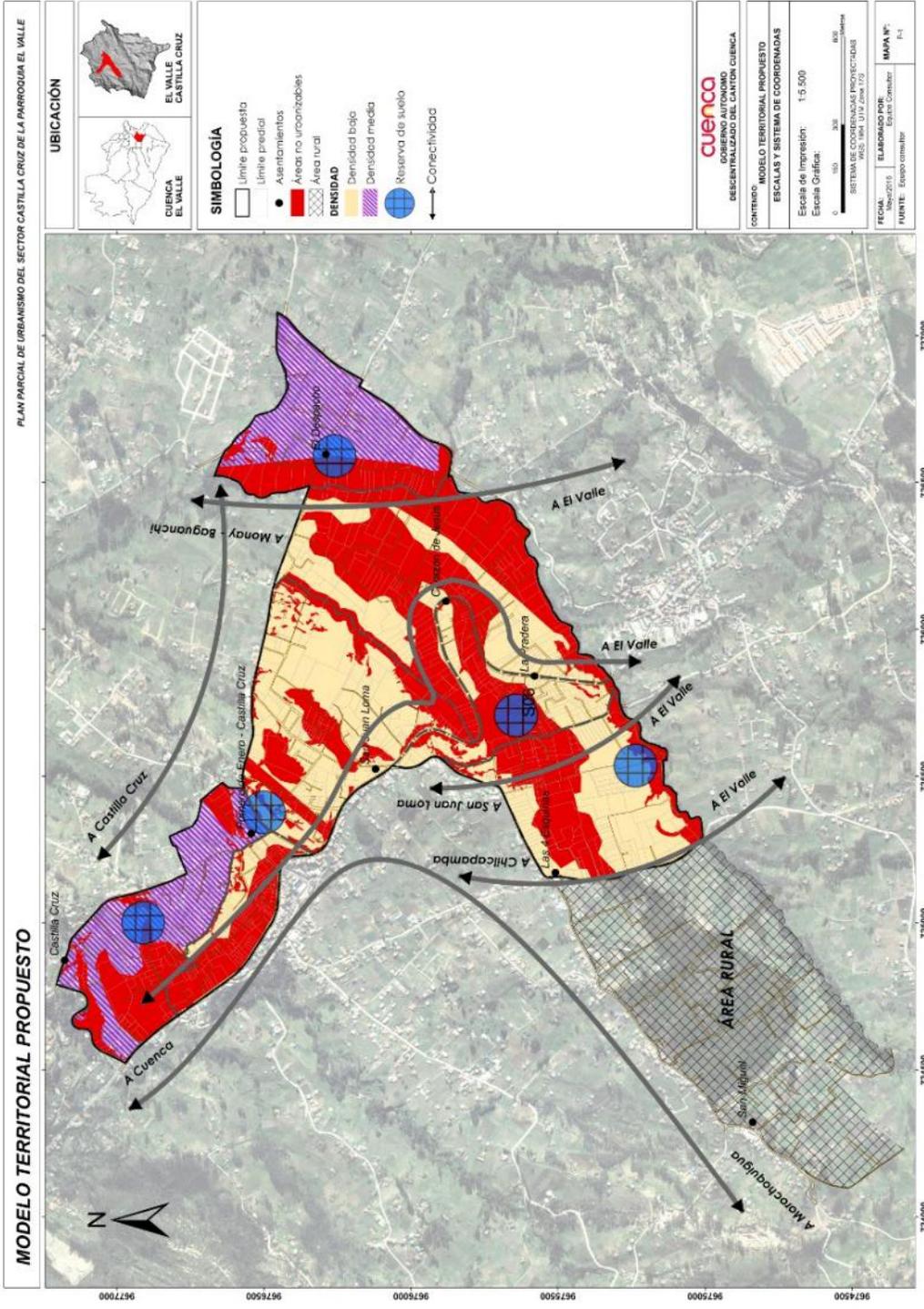
**ALCALDIA DE CUENCA.-** Ejecútese y publíquese.- Cuenca, 16 de julio del 2018.

Ing. Marcelo Cabrera Palacios  
**ALCALDE DE CUENCA**

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Marcelo Cabrera Palacios, Alcalde de Cuenca, el dieciséis de julio de dos mil dieciocho.- Cuenca, 16 de julio de 2018.-  
**CERTIFICO.-**

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

# ANEXO 1



PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR CASTILLA CRUZ DE LA PARROQUIA EL VALLE

MAPA DE LÍMITE DE PLANIFICACIÓN

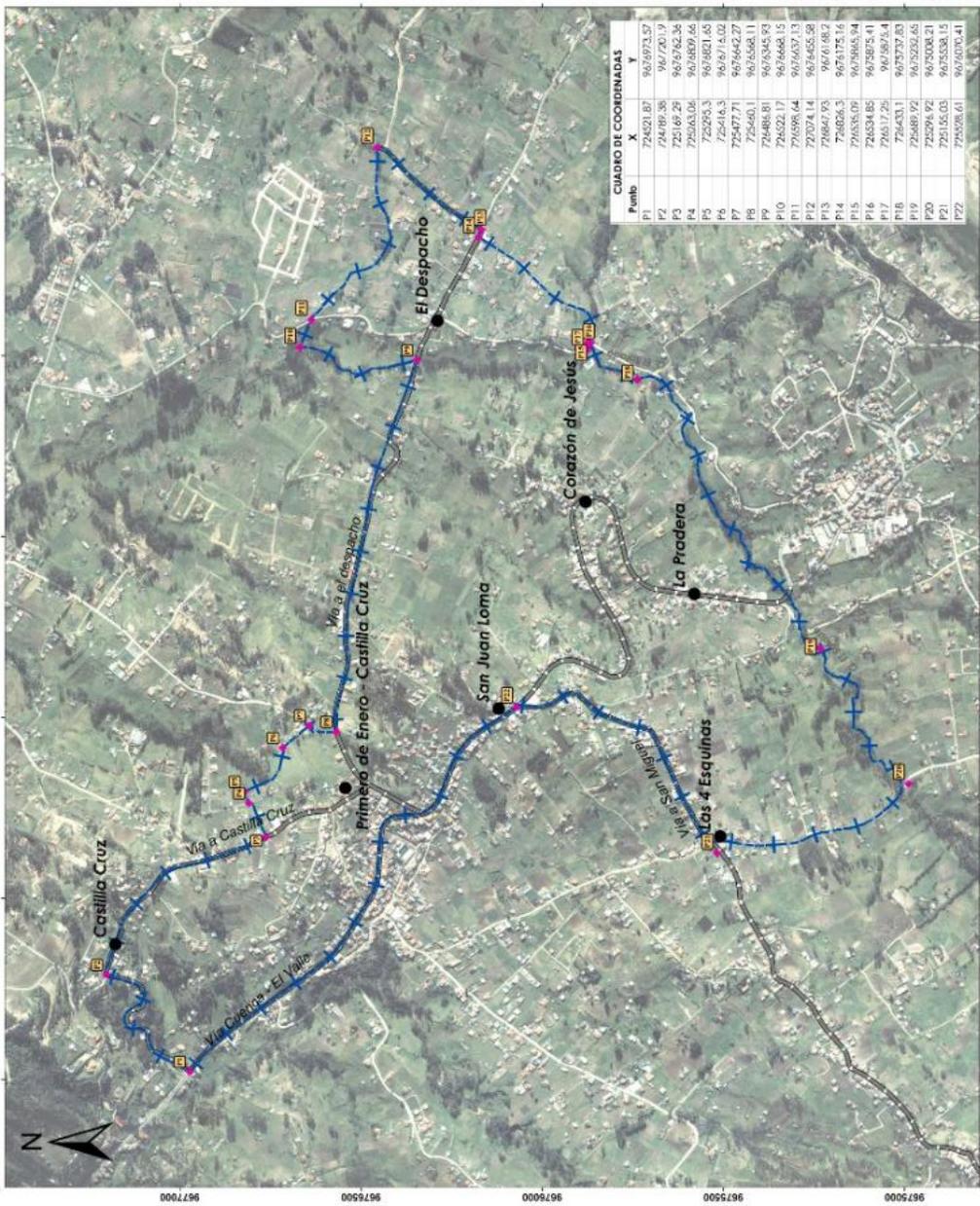
**UBICACIÓN**

CUENCA  
EL VALLE

EL VALLE  
CASTILLA CRUZ

**SIMBOLOGÍA**

- Límite propuesta
- vértices del polígono
- Vías principales
- Asentamientos



CUADRO DE COORDENADAS	
Punto	X
P1	724101.87
P2	724189.38
P3	725148.28
P4	726363.04
P5	725255.3
P6	726116.3
P7	725477.71
P8	726460.1
P9	724484.81
P10	724522.17
P11	724598.64
P12	725274.14
P13	724847.93
P14	724824.3
P15	724534.85
P16	724517.29
P17	724453.1
P18	725488.92
P19	725294.92
P20	725155.05
P21	725282.61
P22	724101.87

**CONTENIDO**

**ESCALAS Y SISTEMA DE COORDENADAS**

Escala de Impresión: 1:5 000

Escala Gráfica:

0 137,5 275 550

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS

WGS 1984 UTM Zona 17S

---

**FECHA:** 18-02-2016

**ELABORADO POR:** Elyssa Contreras

**FUENTE:** Equipo cartógrafo

**MAPA N.º:** P-2

SUPERFICIE TOTAL: 189,34 Ha.

**CUENCA**  
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO DEL CAJÓN CUENCA

PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR CASTILLA CRUZ DE LA PARROQUIA EL VALLE

MAPA DE AREAS NO URBANIZABLES

**UBICACIÓN**

EL VALLE  
CASTILLA CRUZ

CUENCA  
EL VALLE

**SIMBOLOGIA**

- ..... Límite sector
- ..... Límite predial
- ..... Red vial
- ..... Hidrografía
- Asentamientos

**AREAS NO URBANIZABLES**

- Peligrosidad alta
- Peligrosidad media
- Pendientes mayores al 30%
- Areas inundables
- Margenes de protección
- Servidumbre de paso

**cuenca**  
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CUENCA

**CONTENIDO:** AREAS NO URBANIZABLES

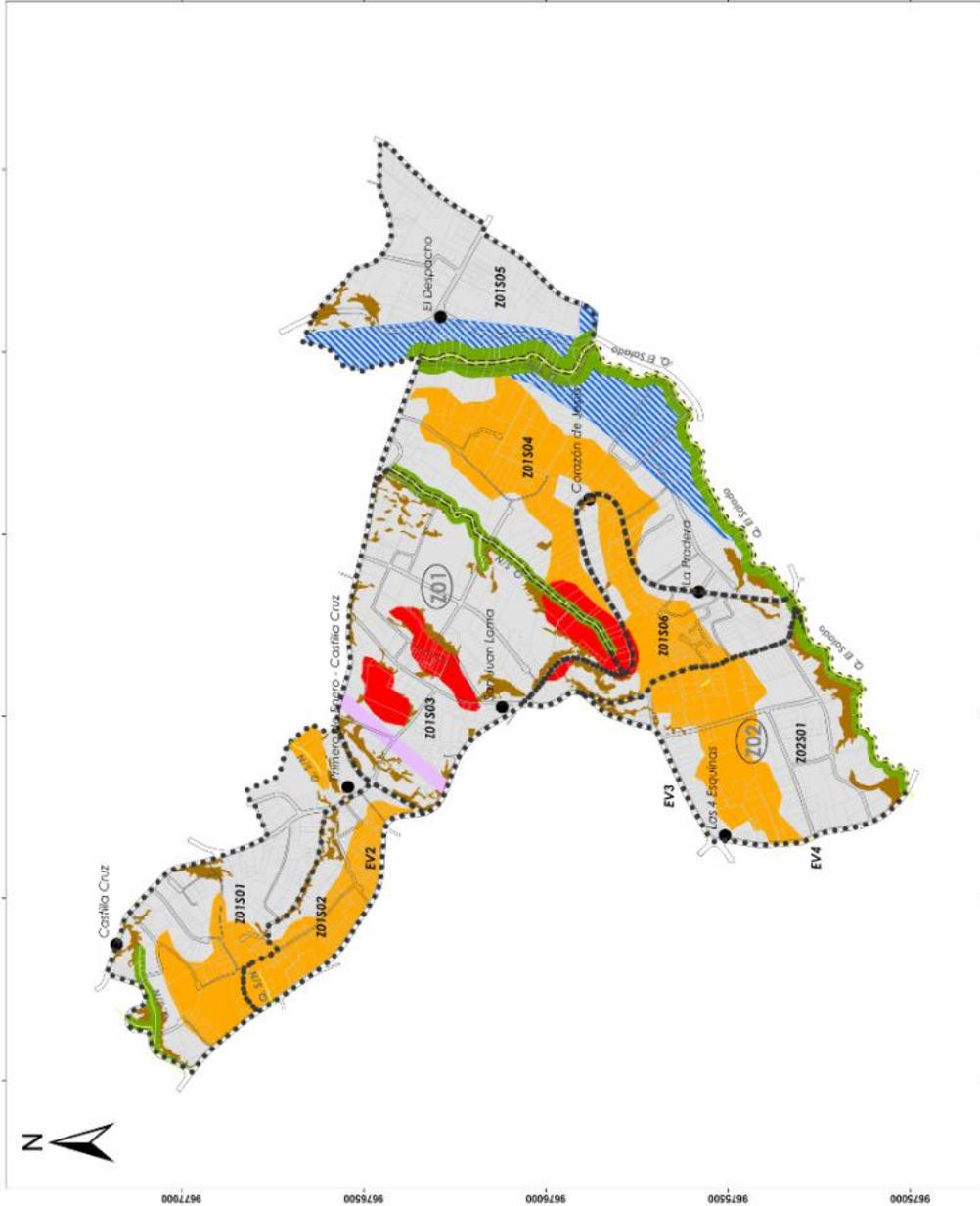
**ESCALAS Y SISTEMA DE COORDENADAS**

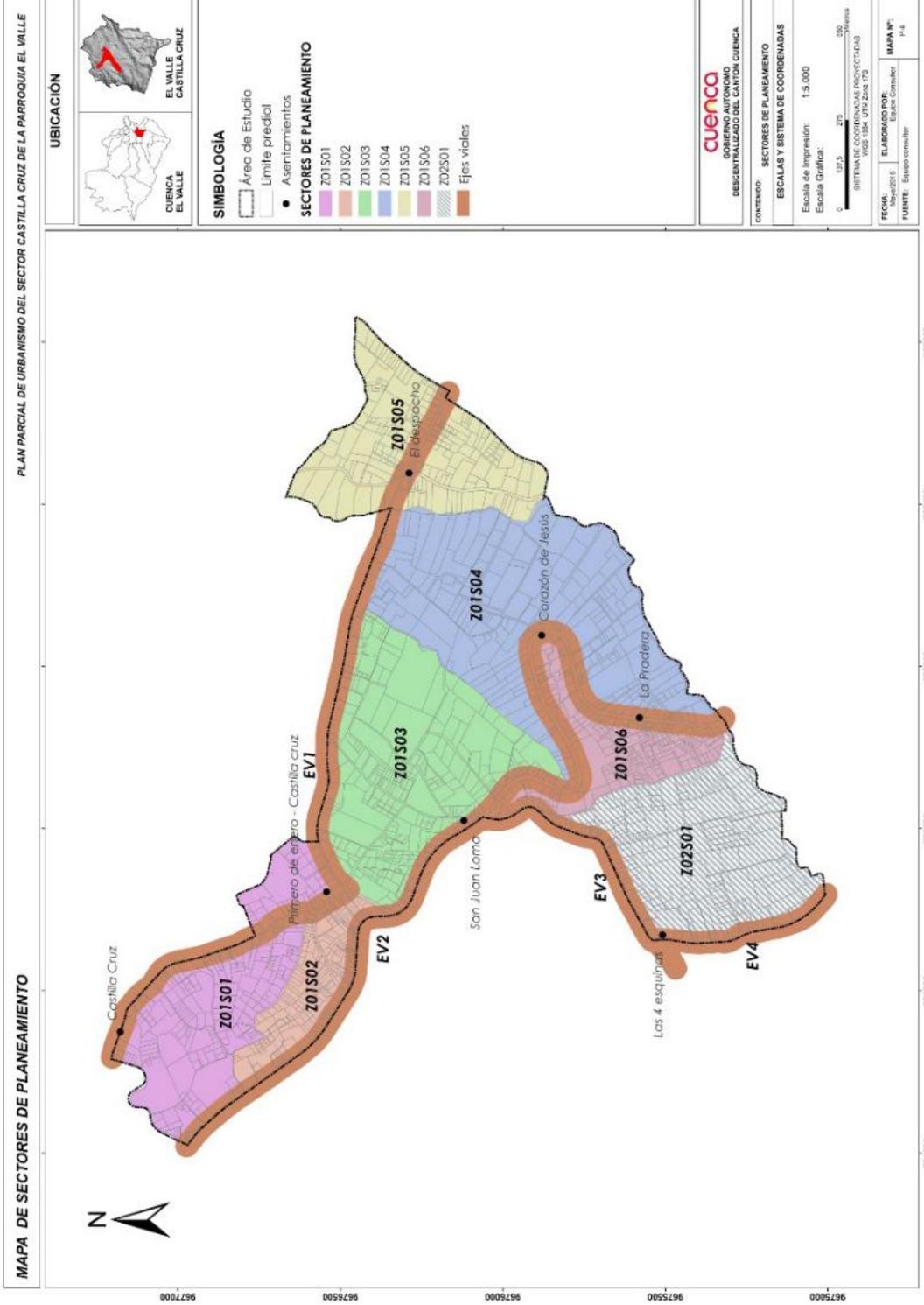
Escala de Impresión: 1:5.000  
Escala Gráfica: 1:5.000

0 132,5 275 550 1100 metros

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS  
WGS 1984 UTM Zone 17Q

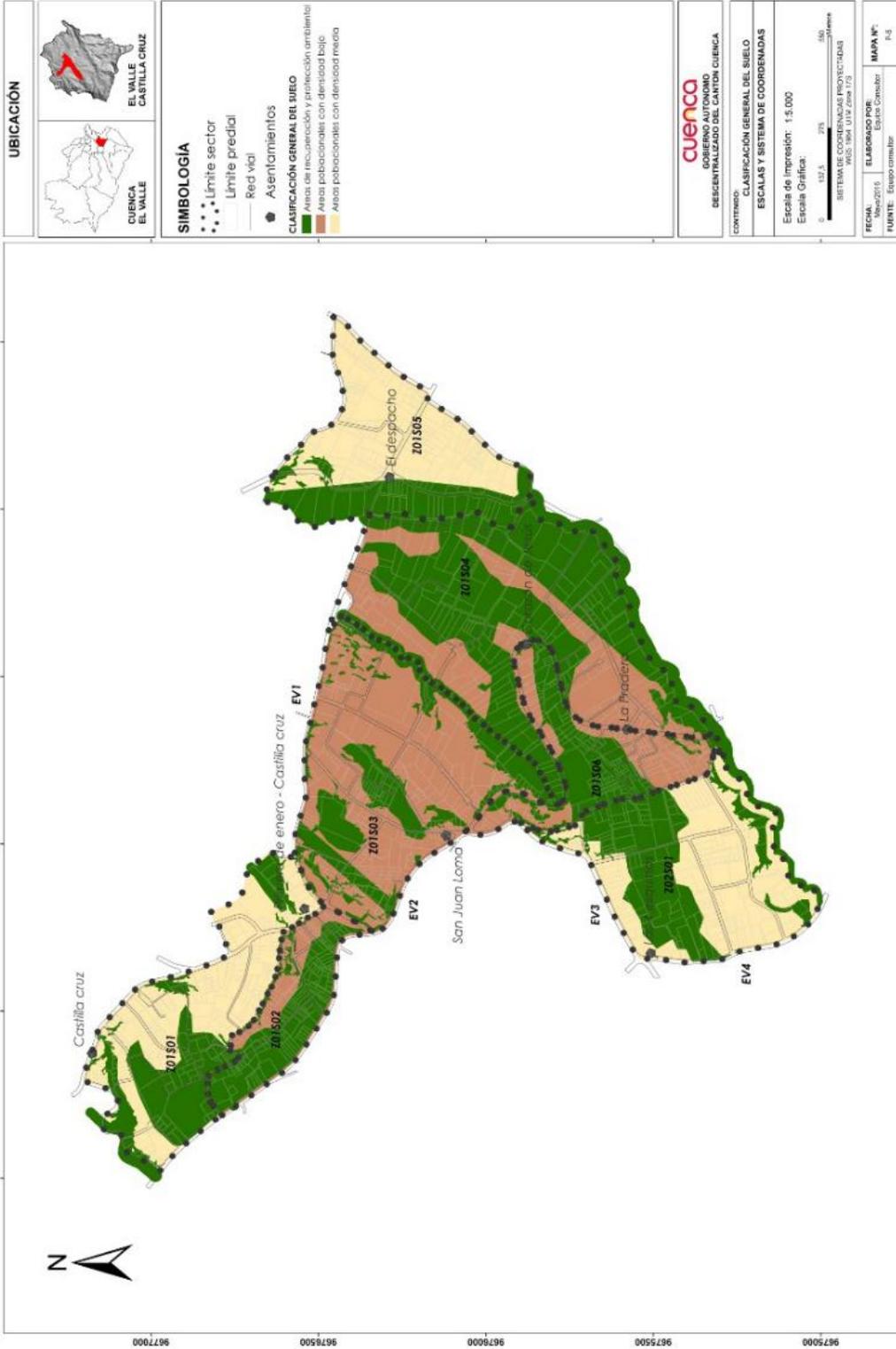
**FECHA:** Mayo 2016  
**ELABORADO POR:** Equipo Constructor  
**MAPA Nº:** P-3





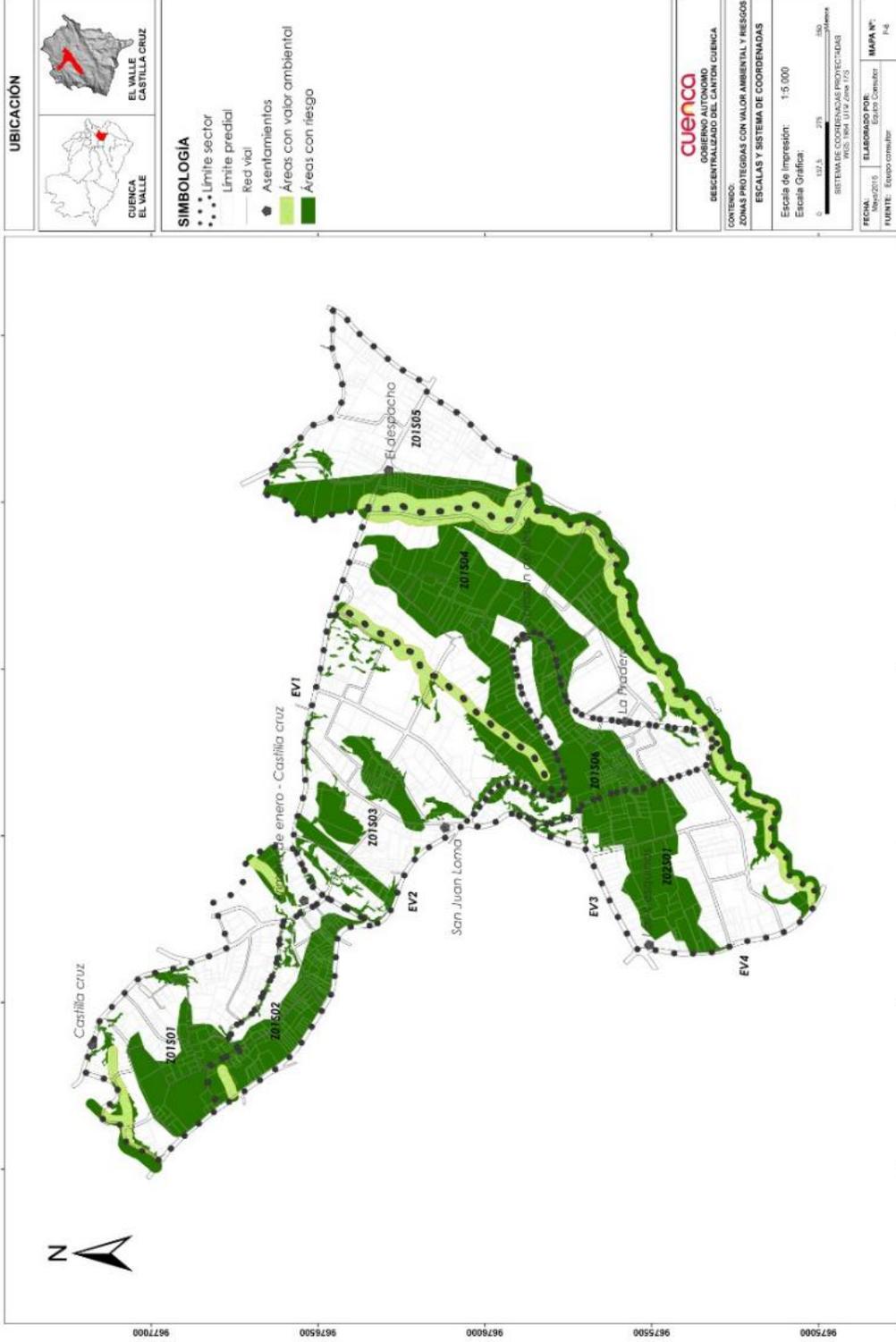
PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR CASTILLA CRUZ DE LA PARROQUIA EL VALLE

MAPA DE CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO



MAPA DE ZONAS PROTEGIDAS CON VALOR AMBIENTAL Y RIESGOS

PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR CASTILLA CRUZ DE LA PARROQUIA EL VALLE



**UBICACIÓN**

EL VALLE  
CASTILLA CRUZ

CUENCA  
EL VALLE

**SIMBOLOGÍA**

- Límite sector
- Límite predial
- Red vial
- Asentamientos
- Áreas con valor ambiental
- Áreas con riesgo

**cuenca**  
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CUENCA

CONTENIDO:  
ZONAS PROTEGIDAS CON VALOR AMBIENTAL Y RIESGOS  
ESCALAS Y SISTEMA DE COORDENADAS

Escala de Impresión: 1:5 000  
Escala Gráfica:

0 137,5 275 550 Metros

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADO

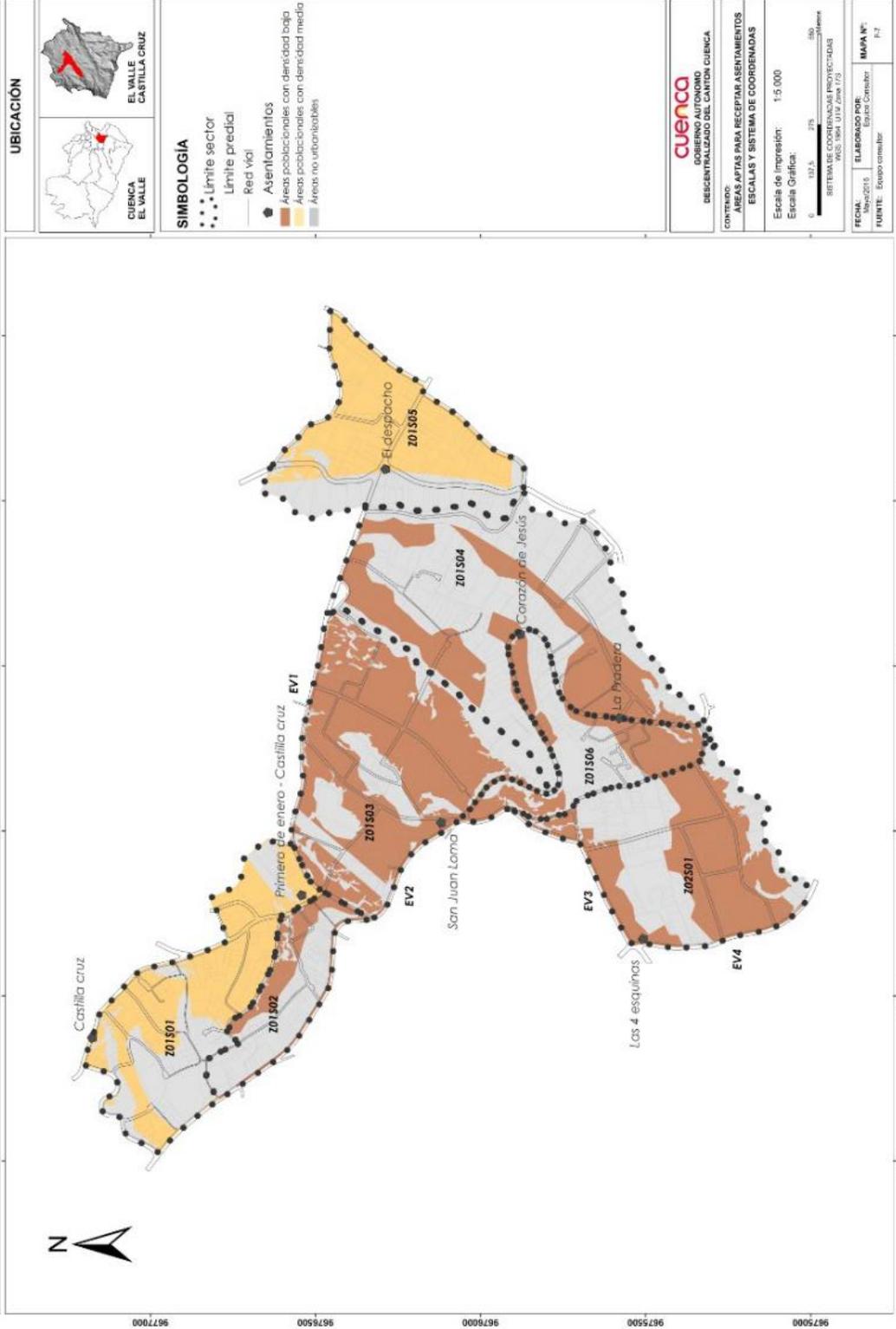
WGS 1984 UTM Zona 17S

FECHA: Mayo 2016  
ELABORADO POR: Equipo Consultor  
FUENTE: Equipo consultor

MAPA N°:  
P-8

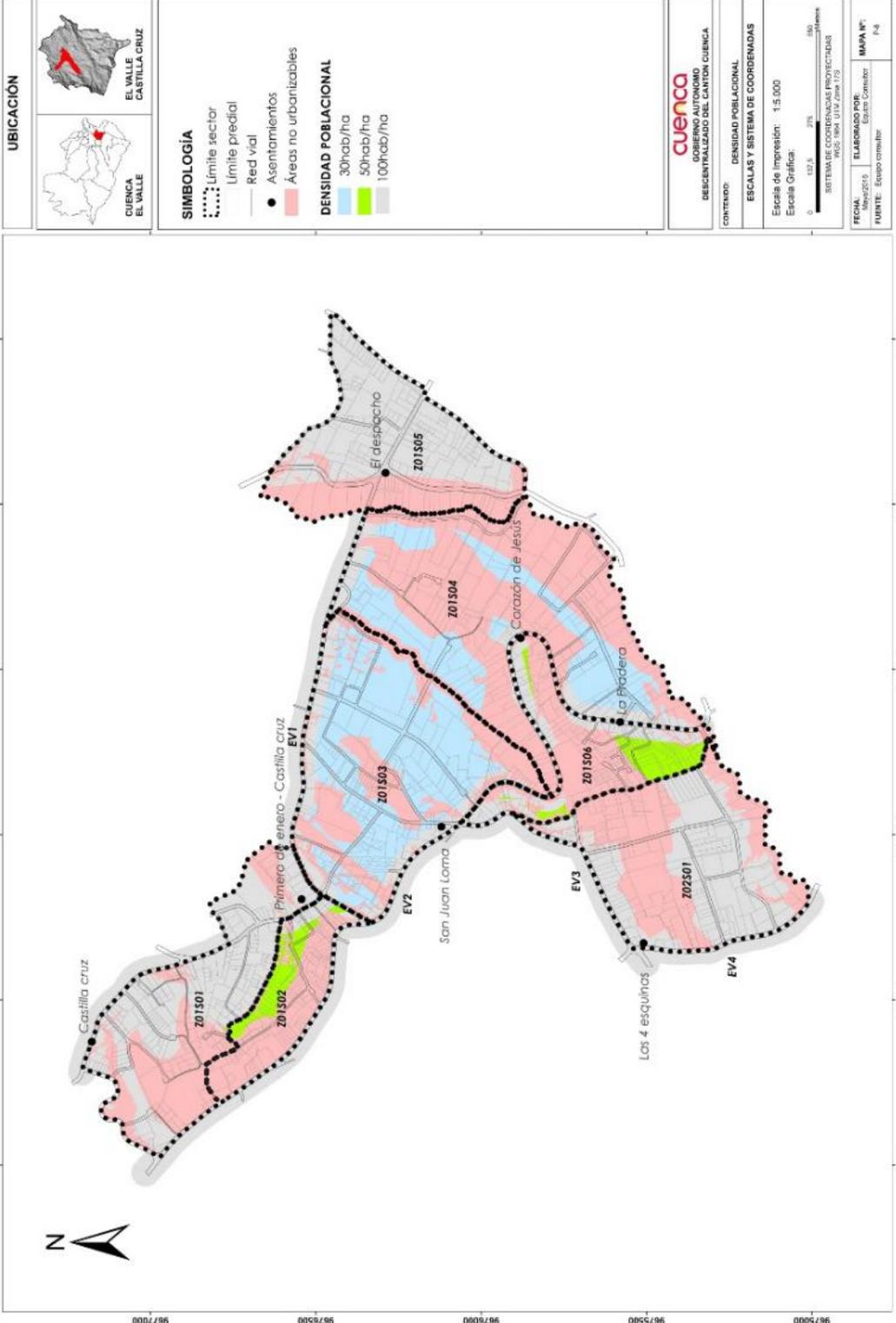
PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR CASTILLA CRUZ DE LA PARROQUIA EL VALLE

MAPA DE AREAS APTAS PARA RECEPTAR ASENTAMIENTOS



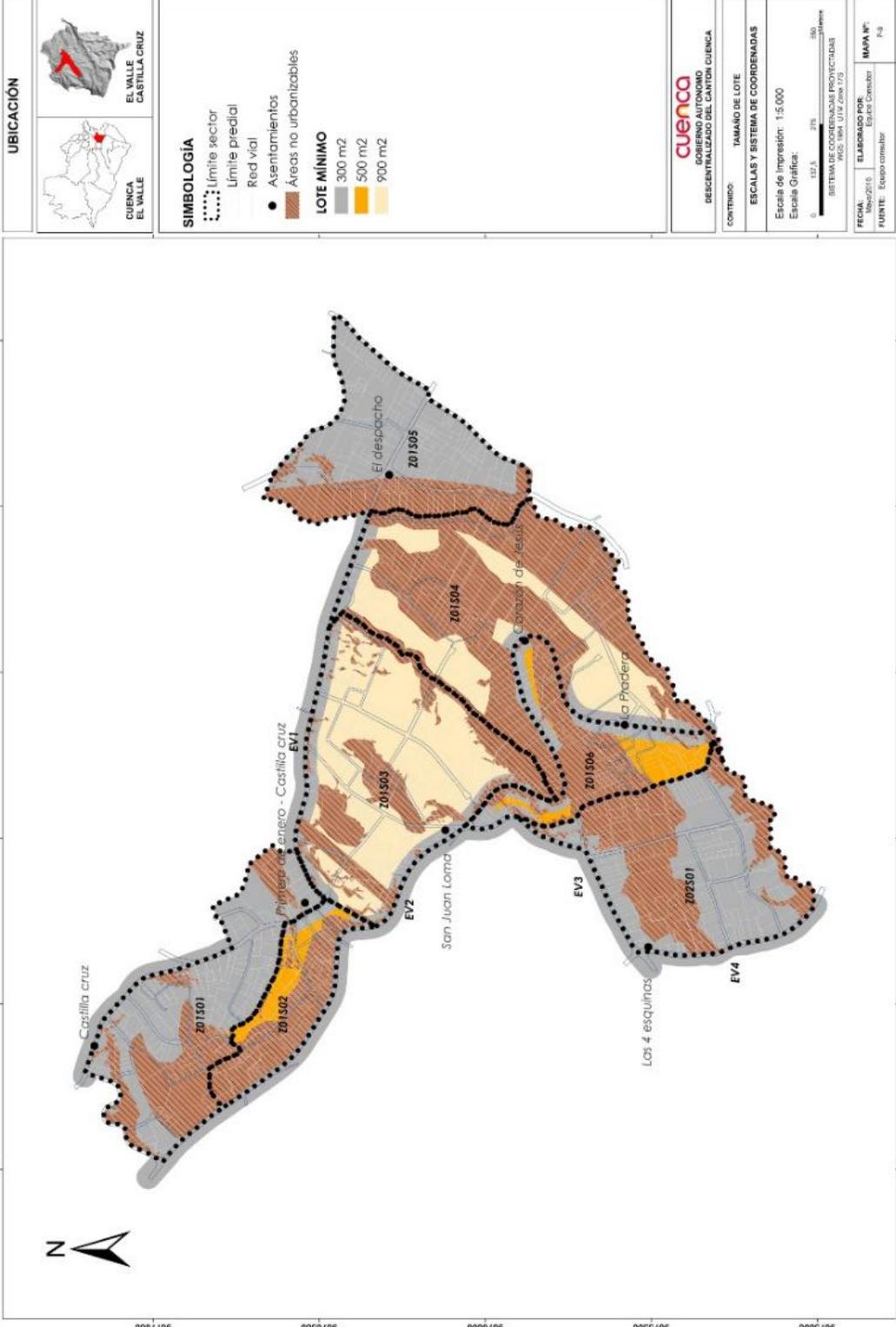
PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR CASTILLA CRUZ DE LA PARROQUIA EL VALLE

MAPA DE DENSIDAD POBLACIONAL



PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR CASTILLA CRUZ DE LA PARROQUIA EL VALLE

MAPA DE TAMAÑO DE LOTE



**UBICACIÓN**

EL VALLE  
CASTILLA CRUZ

CUEENCA  
EL VALLE

**SIMBOLOGÍA**

- : Límite sector
- - - - -: Límite predial
- : Red vial
- : Asentamientos
- : Áreas no urbanizables

**LOTE MÍNIMO**

- 300 m<sup>2</sup>
- 500 m<sup>2</sup>
- 900 m<sup>2</sup>

**CUEENCA**  
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CUEENCA

**CONTENIDO:** TAMAÑO DE LOTE

**ESCALAS Y SISTEMA DE COORDENADAS**

Escala de Impresión: 1:5.000  
Escala Gráfica:

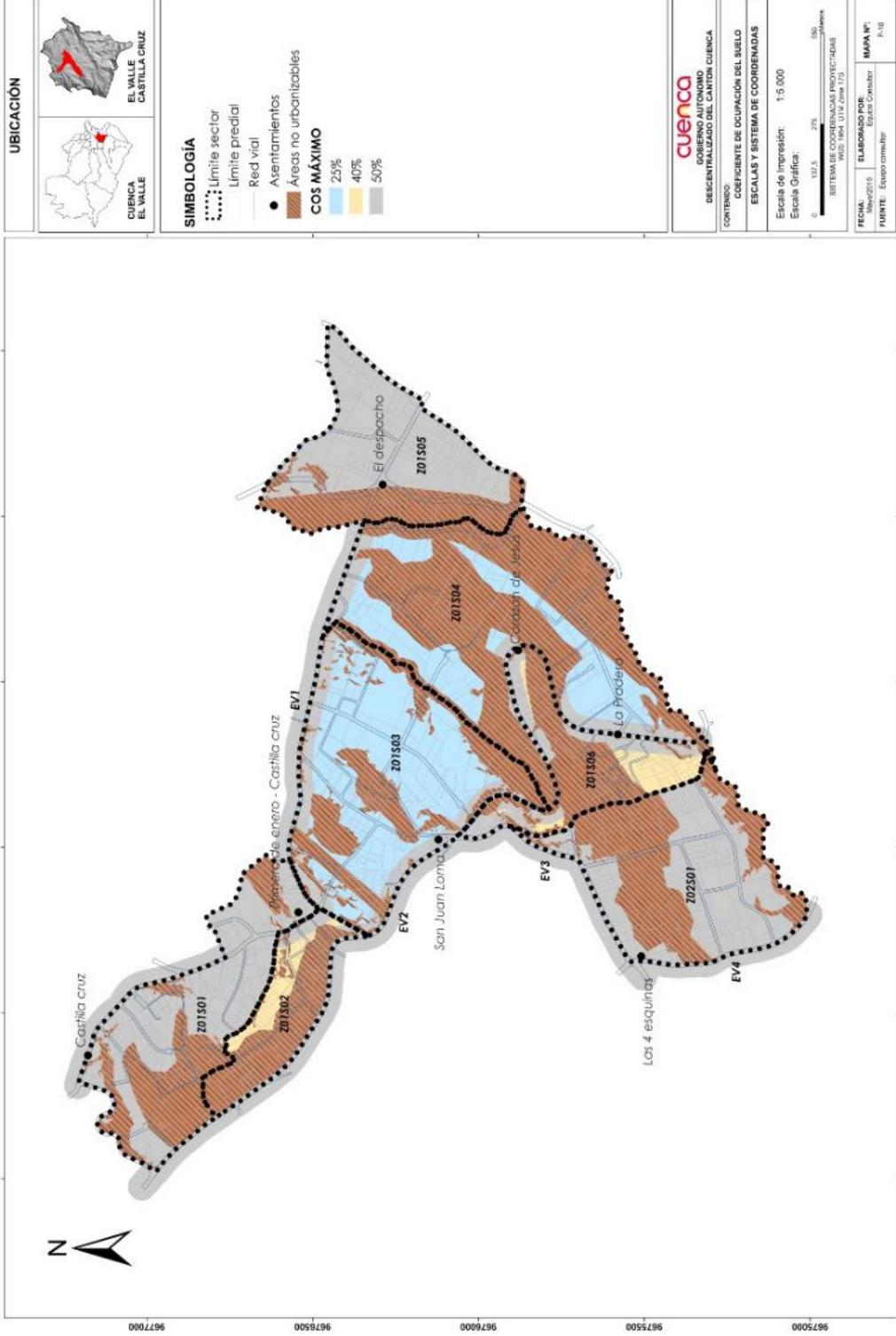
SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS  
PRO. 500. 012. 000. 019

**FECHA:** 18/02/2016  
**ELABORADO POR:** Experto Constructor  
**FUENTE:** Expediente constructor

**MAPA N.º:** P-4

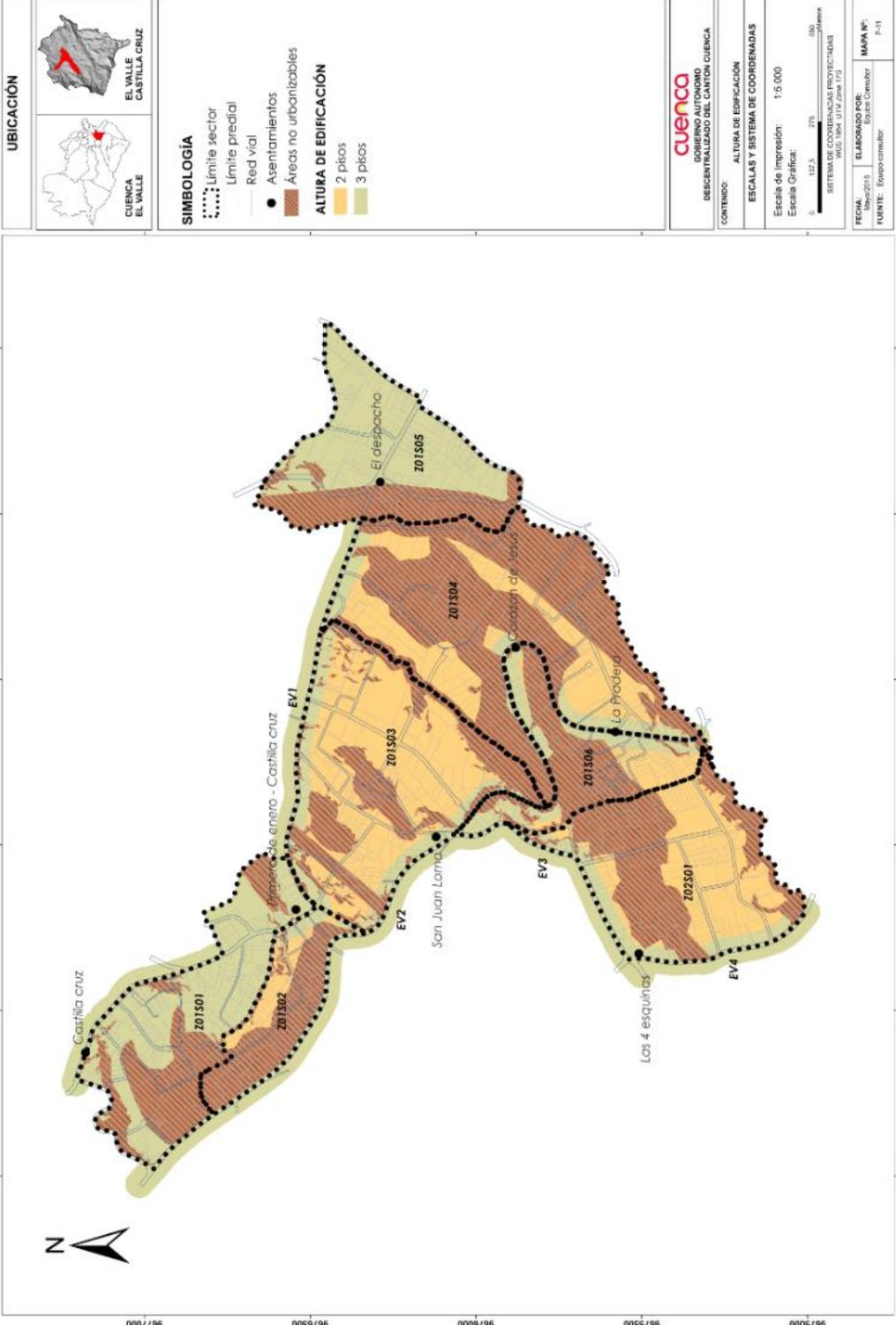
MAPA DE COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (C.O.S.)

PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR CASTILLA CRUZ DE LA PARROQUIA EL VALLE



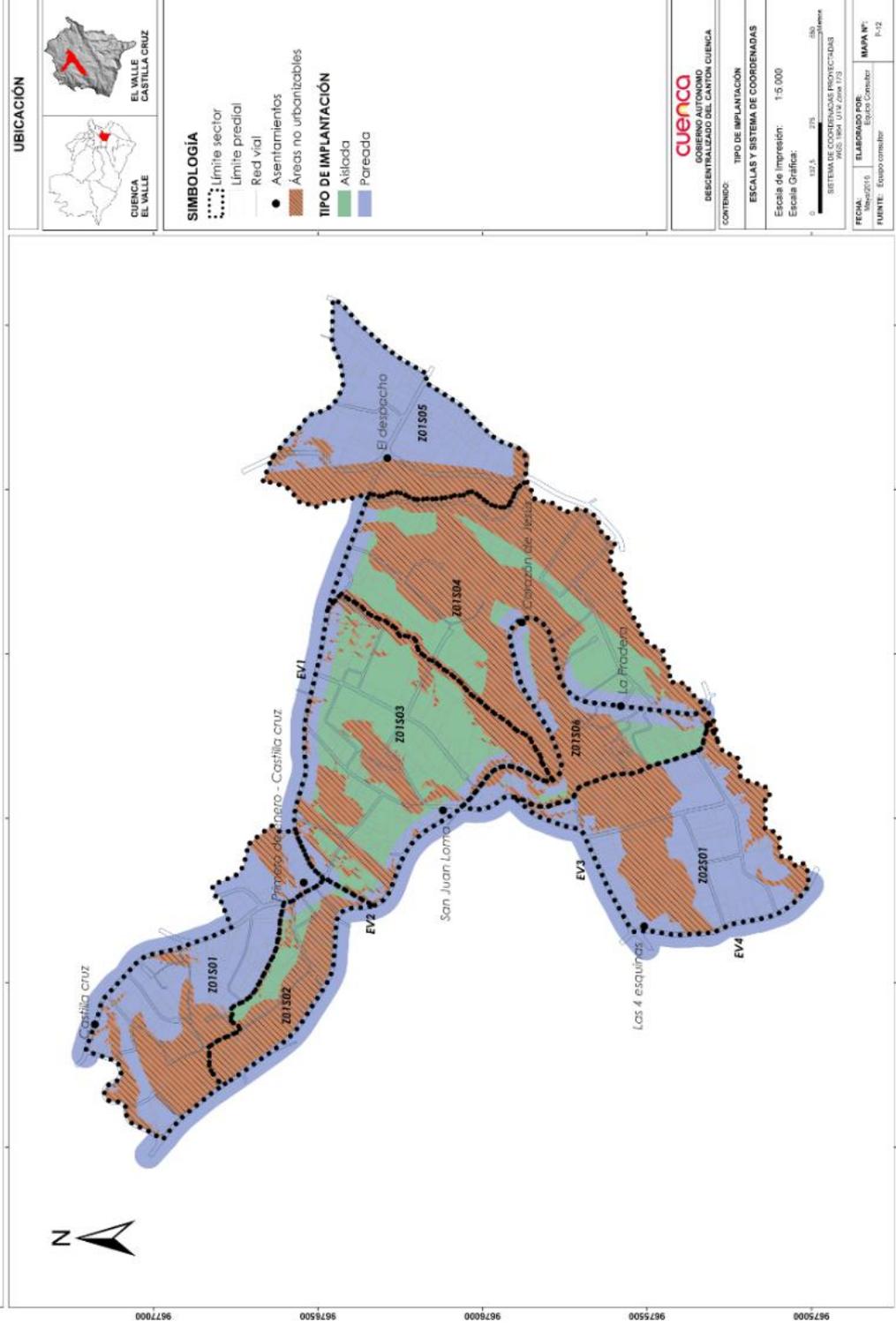
PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR CASTILLA CRUZ DE LA PARROQUIA EL VALLE

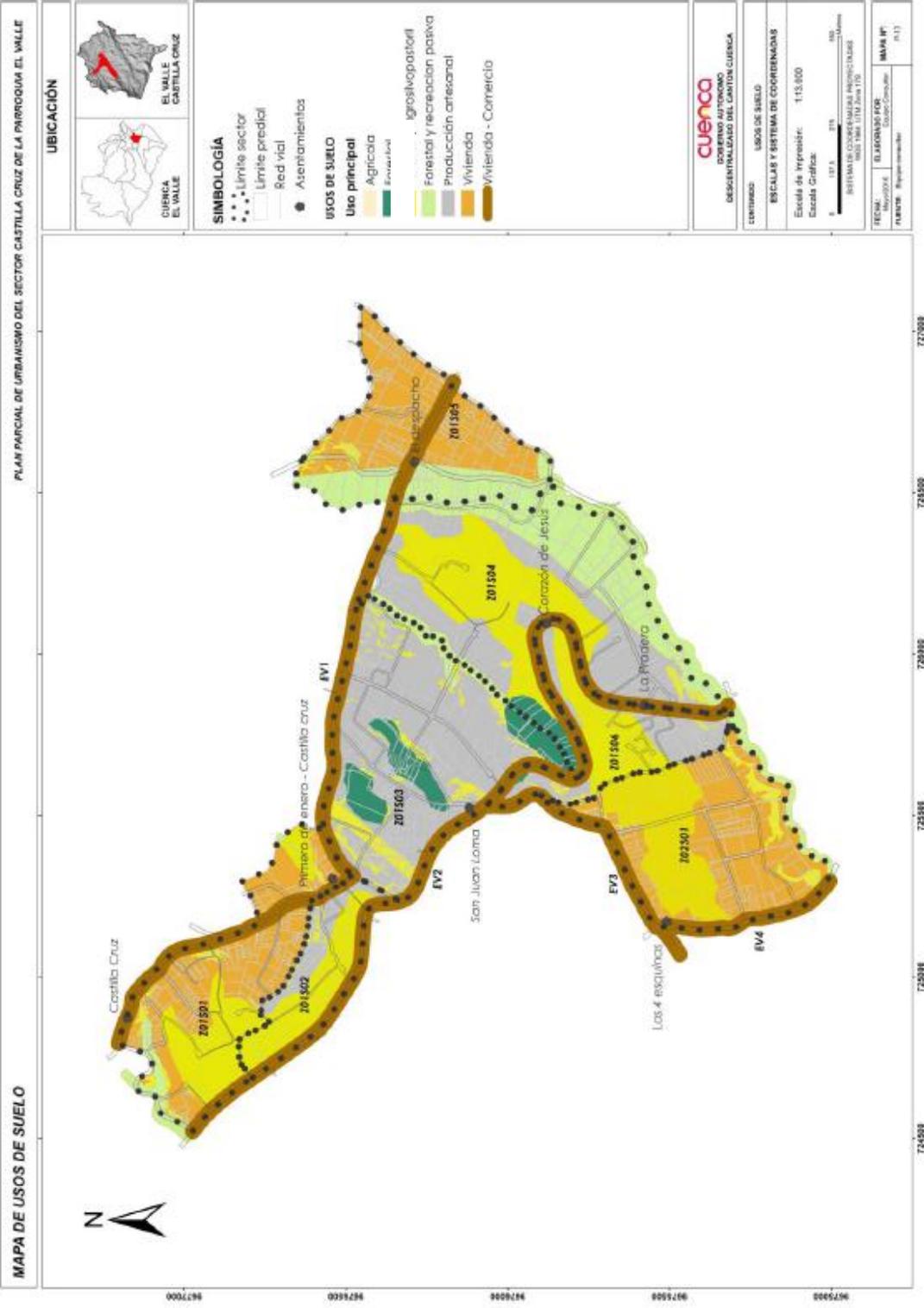
MAPA DE ALTURA DE EDIFICACIÓN



PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR CASTILLA CRUZ DE LA PARROQUIA EL VALLE

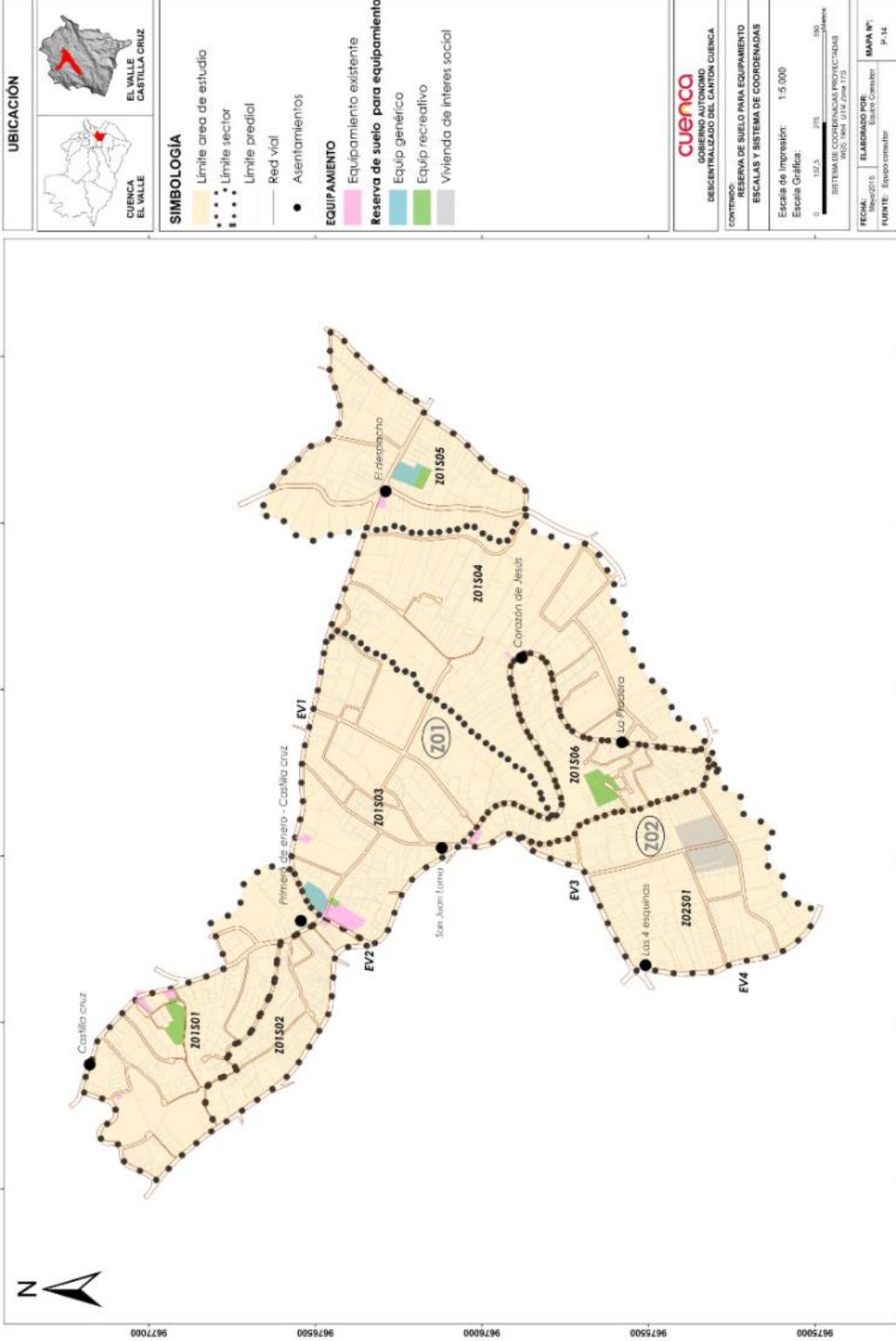
MAPA DE TIPO DE IMPLANTACIÓN

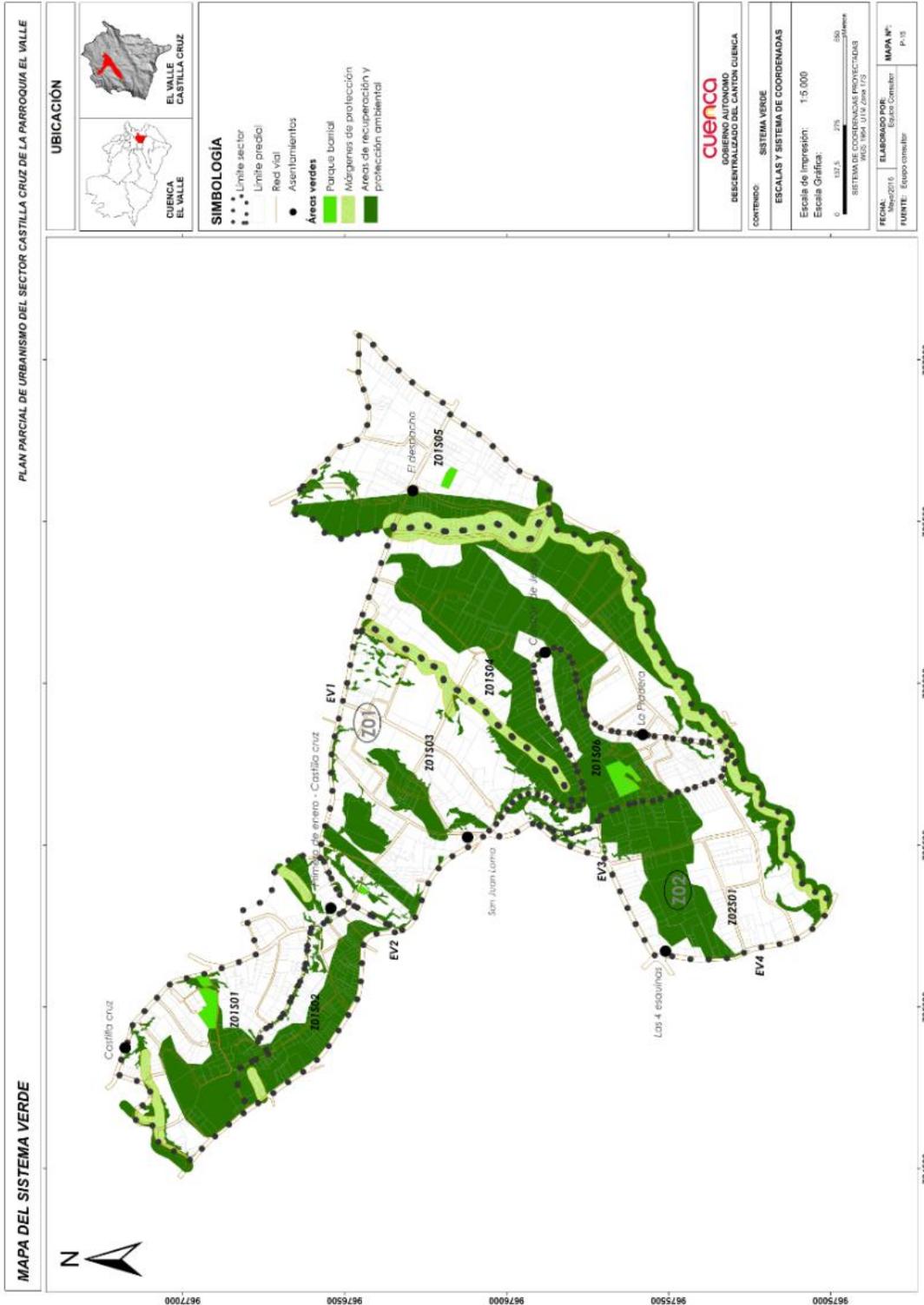




**MAPA DE RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

**PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR CASTILLA CRUZ DE LA PARRQUIA EL VALLE**





**ANEXO 2**  
*DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO*

## **ANEXO N°2A**

### **Uso de Suelo: SECTOR DE PLANEAMIENTO Z01S02, Z01S03, Z01S04**

a) Uso Principal:

- *Producción de bienes*

✓ Producción artesanal y manufacturera de bienes compatible a la vivienda

- Zapaterías
- Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido
- Sombrererías
- Talabarterías
- Carpinterías y ebanisterías
- Joyerías
- Hojalaterías
- Cerrajerías
- Talleres y agencias de publicidad
- Talleres de cerámica.
- Talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares.
- Tapicerías
- Talleres de encuadernación y similares.
- Talleres de producción y montaje de cuadros.
- Imprentas y offsets
- Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- Talleres de producción de botones.
- Talleres de fotograbado, cincograbado, estereotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
- Taller de torno.
- Taller de estucos.

b) Uso Compatibles:

- Vivienda,

- Intercambio:

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

- Tiendas de abarrotes y despensas.

- Mini mercados y tiendas de autoservicio.
  - Lecherías.
  - Bebidas no alcohólicas.
  - Carnicerías.
  - Panaderías.
  - Confiterías.
  - Heladerías.
  - Pastelerías.
  - Farmacias.
  - Boticas.
  - Droguerías.
  - Bazares.
  - Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 50 cilindros
- ✓ *Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.*
- ✓ *Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios*
- Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas e hidrosanitarios.
  - Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
  - Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
  - Almacenes de alfombras.
  - Almacenes de cortinas.
  - Almacenes de artículos de madera.
  - Almacenes de mangueras.
  - Almacenes de distribución de pegamentos, resinas y soluciones.
  - Almacenes de puertas enrollables.
  - Almacenes de tuberías.
  - Ferreterías.
  - Vidrierías.
- Equipamiento Comunitario de alcance barrial
- Equipamiento recreación, organización social, religioso, sanitario público

- Servicios:

✓ *Servicios personales y afines a la vivienda.*

- Peluquería y salones de belleza.
- SPA y salas de masajes.
- Gimnasios y salas de baile terapia.
- Baños sauna y turco.
- Laboratorios y estudios fotográficos
- Salas de velaciones y funerarias
- Servicios de internet fax y telefonía.
- Lavanderías y tintorerías
- Talleres de electricistas
- Talleres de plomeros
- Talleres de reparación de electrodomésticos
- Alquiler de disfraz
- Cajeros Automáticos
- Quioscos de venta de periódico y revistas.
- Puntos de Información.

✓ *Servicios de transporte y comunicaciones*

- Correos privados
- Radiodifusoras
- Oficinas de empresas de telefonía celular
- Bodegas con excepción de bodegas de materiales tóxicos, altamente inflamables o radiactivos
- Oficinas de cooperativa de taxis.

- Huertos y cultivos familiares.

c) Uso Prohibido:

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o compatibles se entenderán que se encuentran prohibidos.

## **ANEXO N°2B**

### **Uso de Suelo: SECTOR DE PLANEAMIENTO Z01S01, Z01S05, Z01S06 Y Z02S01**

a) Uso Principal:

- *Vivienda*

b) Complementarios:

- Equipamiento Comunitario:

- Equipamiento recreación, organización social, religioso, sanitario público

- Intercambio:

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

- Tiendas de abarrotes y despensas.
- Mini mercados y tiendas de autoservicio.
- Lecherías.
- Bebidas no alcohólicas.
- Carnicerías.
- Panaderías.
- Confiterías.
- Heladerías.
- Pastelerías.
- Farmacias.
- Boticas.
- Droguerías.
- Bazares.
- Papelerías y útiles escolares.
- Centros de copiado de documentos y planos
- Venta de mariscos.
- Frutería.
- Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 50 cilindros

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

- Joyerías y relojerías.
- Ópticas.
- Librerías.
- Floristerías.

- Perfumerías y cosméticos.
  - Venta de productos naturales.
  - Cristalerías.
  - Almacenes de artículos de arte.
  - Almacenes de artesanías.
  - Almacenes de ropa confeccionada en general.
  - Almacenes de artículos de cuero.
  - Almacenes de textiles.
  - Almacenes de muebles.
  - Almacenes de electrodomésticos.
  - Almacenes de música e instrumentos musicales.
  - Almacenes de colchones.
  - Almacenes de juguetes.
  - Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
  - Almacenes de trofeos.
  - Almacenes de plásticos.
  - Venta de plantas
  - Almacenes de CD's y películas.
  - Almacenes de celulares.
  - Distribuidoras y /o tiendas de productos veterinarios
- Servicios generales:
- ✓ *Servicios personales y afines a la vivienda.*
- Peluquería y salones de belleza.
  - SPA y salas de masajes.
  - Gimnasios y salas de baile terapia.
  - Baños sauna y turco.
  - Laboratorios y estudios fotográficos
  - Salas de velaciones y funerarias
  - Servicios de internet fax y telefonía.
  - Lavanderías y tintorerías
  - Talleres de electricistas
  - Talleres de plomeros
  - Talleres de reparación de electrodomésticos
  - Alquiler de disfraz
  - Cajeros Automáticos
  - Quioscos de venta de periódico y revistas.

- Puntos de Información.
  - Talleres automotrices, reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas,
  - Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares,
- Huertos y cultivos familiares.
- c) Usos Compatibles:
- *Servicios Generales:*
- ✓ *Servicios de turismo y recreación*
- Oficinas y agencias de turismo
  - Hostales, hostales residencia y hosterías
  - Pensiones y residenciales
- ✓ *Servicios de alimentación*
- Restaurantes
  - Picanterías
  - Pollerías
  - Pizzerías
  - Cafés
  - Licorerías
- ✓ *Servicios financieros*
- Bancos
  - Casas de cambio
  - Mutualistas
  - Compañías financieras
  - Agencias y compañías de seguros y reaseguros
  - Corredores de seguros
  - Tarjetas de crédito
  - Mandatos y corredores de bienes raíces
  - Arrendamientos mercantiles
  - Bolsa y casas de valores

- Cooperativas de ahorro y crédito

✓ *Servicios profesionales, científicos y técnicos*

- Consultorios médicos y odontológicos
- Consultorios jurídicos
- Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos
- Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores
- Oficinas de decoradores de interiores
- Oficinas de consultores
- Oficinas de agentes y afianzados de aduanas.
- Oficina de aduanas privadas.
- Oficinas de verificadores de importaciones.
- Oficinas de servicios de planificación familiar.
- Oficinas de selección de personal, asesoría laboral
- Laboratorios clínicos
- Centros de diagnóstico radiológico
- Clínicas y mecánicas dentales
- Agencias de modelos
- Talleres de pintura artística
- Consultorios de psicólogos
- Talleres de pintores de brocha gorda.
- Servicios de inspección de edificios
- Servicios de investigación científica y desarrollo)
- Servicios de investigación y desarrollo en ingeniería física y ciencias de la vida
- Pruebas y/o ensayos técnicos científicos
- Consulta externa y emergencia veterinaria

✓ *Servicios de transporte y comunicaciones*

- Correos privados
- Radiodifusoras
- Oficinas de empresas de telefonía celular
- Bodegas con excepción de bodegas de materiales tóxicos, altamente inflamables o radiactivos.

- *Producción de Bienes:*

✓ Producción artesanal y manufacturera de bienes compatible a la vivienda

- Zapaterías
- Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido
- Sombrererías
- Talabarterías
- Carpinterías y ebanisterías
- Joyerías
- Hojalaterías
- Cerrajerías
- Talleres y agencias de publicidad
- Talleres de cerámica.
- Talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares.
- Tapicerías
- Talleres de encuadernación y similares.
- Talleres de producción y montaje de cuadros.
- Imprentas y offsets
- Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- Talleres de producción de botones.
- Talleres de fotograbado, cincograbado, estereotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
- Taller de torno.
- Taller de estucos.

d) Uso Prohibido:

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o compatibles se entenderán que se encuentran prohibidos.

**ANEXO N°2C**

**Uso de Suelo: SECTOR DE PLANEAMIENTO; EJES VIALES: EL COCO -CASTILLA CRUZ – EL DESPACHO (EV1), CUENCA – CENTRO URBANO EL VALLE (EV2), SAN JUAN LOMA- CUATRO ESQUINAS, CUATRO ESQUINAS - CENTRO URBANO EL VALLE (EV4).**

a) Uso Principal:

- Vivienda, e
- Intercambio:

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

- Tiendas de abarrotes y despensas.
- Mini mercados y tiendas de autoservicio.
- Lecherías.
- Bebidas no alcohólicas.
- Carnicerías.
- Panaderías.
- Confiterías.
- Heladerías.
- Pastelerías.
- Farmacias.
- Boticas.
- Droguerías.
- Bazares.
- Papelerías y útiles escolares.
- Centros de copiado de documentos y planos
- Venta de mariscos.
- Frutería.

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

- Joyerías y relojerías.
- Ópticas.
- Librerías.
- Floristerías.
- Perfumerías y cosméticos.
- Venta de productos naturales.
- Cristalerías.
- Almacenes de artículos de arte.
- Almacenes de artesanías.
- Almacenes de ropa confeccionada en general.
- Almacenes de artículos de cuero.
- Almacenes de textiles.
- Almacenes de muebles.
- Almacenes de electrodomésticos.
- Almacenes de música e instrumentos musicales.

- Almacenes de colchones.
  - Almacenes de juguetes.
  - Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
  - Almacenes de trofeos.
  - Almacenes de plásticos.
  - Venta de plantas
  - Almacenes de CD's y películas.
  - Almacenes de celulares.
  - Distribuidoras y /o tiendas de productos veterinarios
- ✓ *Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios*
- Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas e hidrosanitarios.
  - Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
  - Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
  - Almacenes de alfombras.
  - Almacenes de cortinas.
  - Almacenes de artículos de madera.
  - Almacenes de mangueras.
  - Almacenes de distribución de pegamentos, resinas y soluciones.
  - Almacenes de puertas enrollables.
  - Almacenes de tuberías.
  - Ferreterías.
  - Vidrierías.
- ✓ *Comercio de repuestos y accesorios automotrices*
- Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
  - Almacenes de moto reductores, cadenas y piñones.
  - Almacenes de parabrisas.
  - Almacenes de llantas.
  - Almacenes de baterías.
  - Almacenes de carpas.
  - Almacenes de resortes.
  - Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
  - Almacenes de pernos.
  - Almacenes de rodamientos.
  - Almacenes de productos de acero.

- ✓ Comercio de repuestos y accesorios automotrices, los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
- ✓ Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.

b) Uso Complementario:

- Equipamiento:

- ✓ Equipamiento comunitario de alcance barrial
  - Educación: Inicial, Básico y Bachillerato, academias, institutos, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
  - Socio asistencial: Centros de Desarrollo Infantil
  - Cultural: Bibliotecas, salas de exposición, galerías de arte y museos.
  - Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
  - Abastecimiento: Ferias libres.
  - Recreación: Parques infantiles, barriales, canchas deportivas, plazas y plazoletas.
  - Sanitario Público: Baterías de servicios higiénicos.
  - Organización social: Sedes de Organizaciones barriales, asociaciones y clubes.
  - Seguridad Pública: Unidad de Policía Comunitaria y Estación de bomberos.
  - Salud: Estación de primeros auxilios, puestos de salud, dispensarios, sub centros de salud, centros de salud y clínicas.

- *Servicios Generales:*

✓ *Servicios profesionales, científicos y técnicos*

- Consultorios médicos y odontológicos
- Consultorios jurídicos
- Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos
- Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores
- Oficinas de decoradores de interiores
- Oficinas de consultores
- Oficinas de agentes y afianzados de aduanas.
- Oficina de aduanas privadas.

- Oficinas de verificadores de importaciones.
- Oficinas de servicios de planificación familiar.
- Oficinas de selección de personal, asesoría laboral
- Laboratorios clínicos
- Centros de diagnóstico radiológico
- Clínicas y mecánicas dentales
- Agencias de modelos
- Talleres de pintura artística
- Consultorios de psicólogos
- Talleres de pintores de brocha gorda.
- Servicios de inspección de edificios
- Servicios de investigación científica y desarrollo)
- Servicios de investigación y desarrollo en ingeniería física y ciencias de la vida
- Pruebas y/o ensayos técnicos científicos
- Consulta externa y emergencia veterinaria

✓ *Servicios financieros*

- Bancos
- Casas de cambio
- Mutualistas
- Compañías financieras
- Agencias y compañías de seguros y reaseguros
- Corredores de seguros
- Tarjetas de crédito
- Mandatos y corredores de bienes raíces
- Arrendamientos mercantiles
- Bolsa y casas de valores
- Cooperativas de ahorro y crédito

✓ *Servicios de alimentación*

- Restaurantes
- Picanterías
- Pollerías
- Pizzerías
- Cafés
- Licorerías

✓ *Servicios de transporte y comunicaciones*

- Correos privados
- Radiodifusoras
- Oficinas de empresas de telefonía celular
- Bodegas con excepción de bodegas de materiales tóxicos, altamente inflamables o radiactivos

✓ *Servicios personales y afines a la vivienda.*

- Peluquería y salones de belleza.
  - SPA y salas de masajes.
  - Gimnasios y salas de baile terapia.
  - Baños sauna y turco.
  - Laboratorios y estudios fotográficos
  - Salas de velaciones y funerarias
  - Servicios de internet fax y telefonía.
  - Lavanderías y tintorerías
  - Talleres de electricistas
  - Talleres de plomeros
  - Talleres de reparación de electrodomésticos
  - Alquiler de disfraz
  - Cajeros Automáticos
  - Quioscos de venta de periódico y revistas.
  - Puntos de Información.
  - Talleres automotrices, reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas,
  - Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites.
- Huertos y cultivos familiares.
- c) **Uso Prohibido:**
- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o compatibles se entenderán que se encuentran prohibidos.

**ANEXO N°2D**

**Uso de Suelo: PARA LAS ZONAS NO URBANIZABLES POR PELIGROSIDAD ALTA:**

c) Uso Principal:

– Forestal:

- ✓ *Uso Forestal de Protección: Plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas, así como las tareas silvopastoriles correspondientes, con el fin de protección ecológica o paisajística.*
- ✓ *Uso Forestal productor: Plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas, así como las tareas silvícolas correspondientes, orientadas al manejo y explotación económica de las masas arbóreas.*
  - Instalaciones para el manejo de las masas
  - Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
  - Construcciones para la primera transformación de los productos.

d) Uso Complementario:

– Recreación Pasiva:

✓ Actividades recreativas al aire libre

- Excursionismo y contemplación
- Camping: campamentos restringidos y temporales, para actividades de excursionismo y contemplación
- Turismo comunitario restringido

c) Uso Prohibido:

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o compatibles se entenderán que se encuentran prohibidos.

## **ANEXO N°2E**

### **Uso de Suelo: PARA LAS ZONAS NO URBANIZABLES POR PELIGROSIDAD MEDIA Y PENDIENTES SUPERIORES AL 30%:**

e) Uso Principal:

– Agroforestal:

- ✓ *Uso Agrícola.*

- ✓ *Uso Forestal de Protección: Plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas, así como las tareas silvopastoriles correspondientes, con el fin de protección ecológica o paisajística.*
- ✓ *Uso Forestal productor: Plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas, así como las tareas silvícolas correspondientes, orientadas al manejo y explotación económica de las masas arbóreas.*
  - Instalaciones para el manejo de las masas
  - Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
  - Construcciones para la primera transformación de los productos.
- f) **Uso Complementario:**
  - **Actividades Productivas Sostenibles:** Son actividades que se realizan con sistemas sostenibles acordes al medio ambiente, contempla las siguientes actividades:
    - Viveros e
    - invernaderos
  - **Recreación Pasiva:**
  - ✓ **Actividades recreativas al aire libre**
    - Excursionismo y contemplación
    - Camping: campamentos restringidos y temporales, para actividades de excursionismo y contemplación
    - Turismo comunitario restringido
  - **Pecuaría:**
    - ✓ Ovino
    - ✓ Porcino
    - ✓ Animales menores
- d) **Uso Prohibido:**
  - Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o compatibles se entenderán que se encuentran prohibidos.

## **ANEXO N°2E**

**Uso de Suelo: PARA LAS ZONAS NO URBANIZABLES POR INUNDACION Y MARGENES DE PROTECCION:**

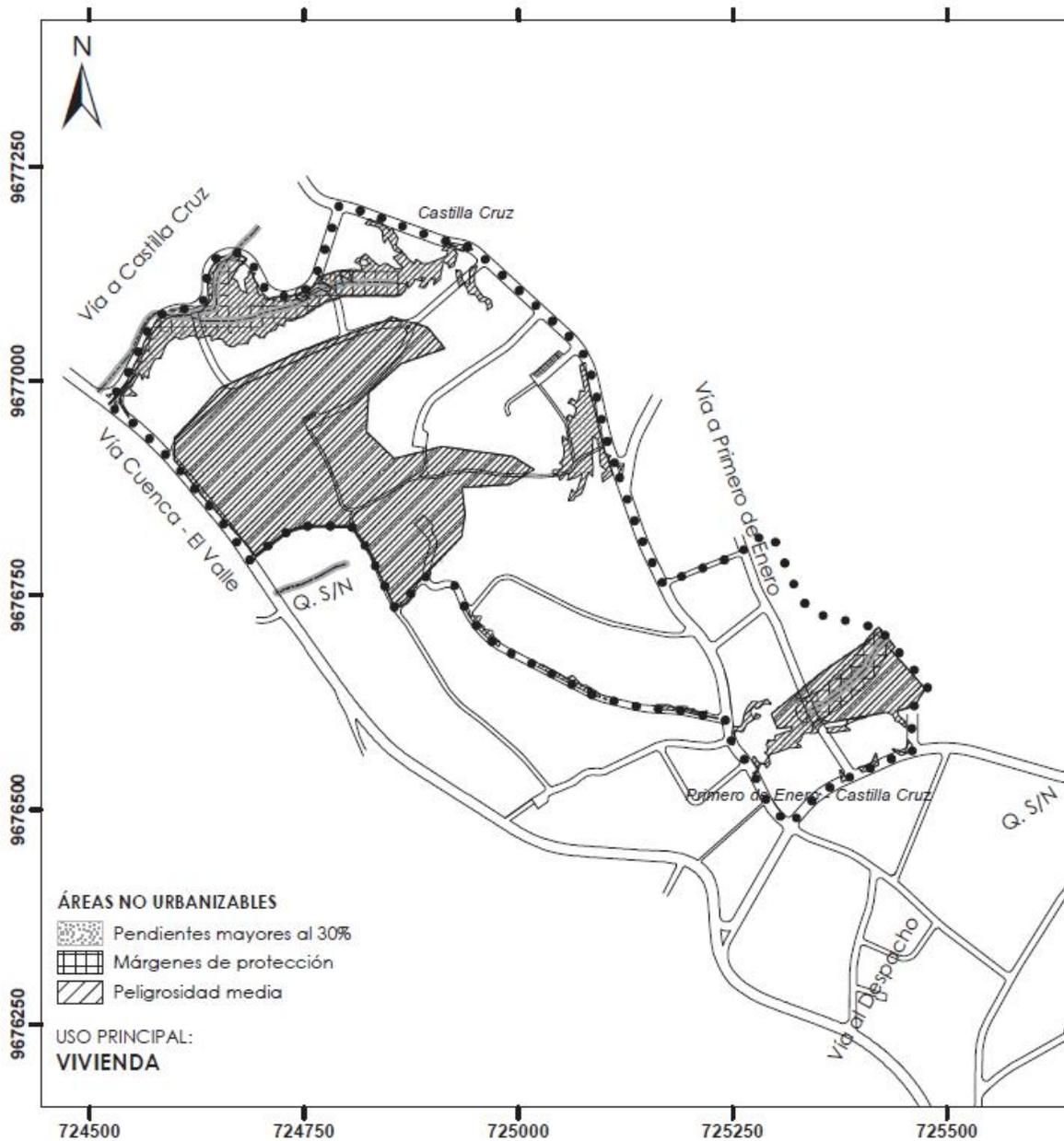
- a) Uso Principal:
  - Recuperación ambiental:
  - ✓ *Restauración: Actuaciones orientadas a la restauración de ecosistemas de interés.*
  - ✓ *Reforestación: Actividades destinadas a repoblar zonas que en el pasado estaban cubiertas de bosques que han sido eliminados por diversos motivos.*
  - Equipamiento recreacional
- b) Uso Complementario:
  - Huertos y cultivos familiares
- c) Uso Prohibido:
  - Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o compatibles se entenderán que se encuentran prohibidos.

**ANEXO 3**

*CARACTERISTICAS DE OCUPACION DE SUELO POR SECTORES DE PLANEAMIENTO*

**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

SECTOR DE PLANEAMIENTO: **Z01S01**

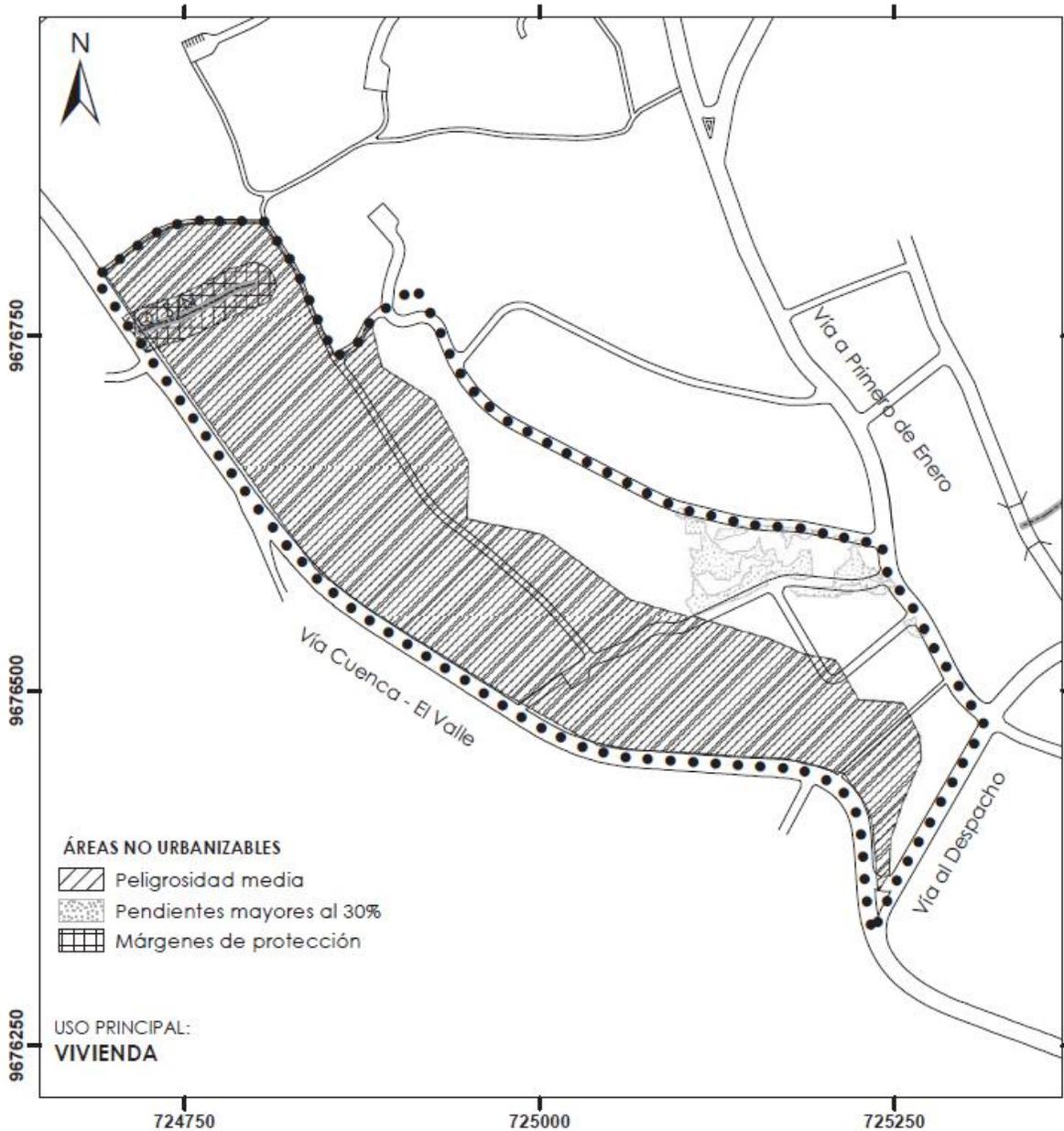


LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	PISOS (N°)	FRENTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COS (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (viv/ha)	RETIROS (m)			TIPO DE VIVIENDA
						Frontal	Posterior	Lateral	
300	1 - 2	12	50	Pareada con retiro frontal	33	5	3	3	Unifamiliar

En las áreas no urbanizables, no se podrá fraccionar ni efectuar la construcción de ningún tipo de edificación.  
Las edificaciones a emplazarse deberán cumplir con la Norma Ecuatoriana de la Construcción - NEC

**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

SECTOR DE PLANEAMIENTO: **Z01S02**



LOTE MÍNIMO (m2)	PISOS (N°)	FRENTE MÍNIMO (m2)	COS (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (viv/ha)	RETIROS (m)			TIPO DE VIVIENDA
						Frontal	Posterior	Lateral	
500	1 - 2	18	40	Aislada con retiro frontal	20	5	5	3	Unifamiliar

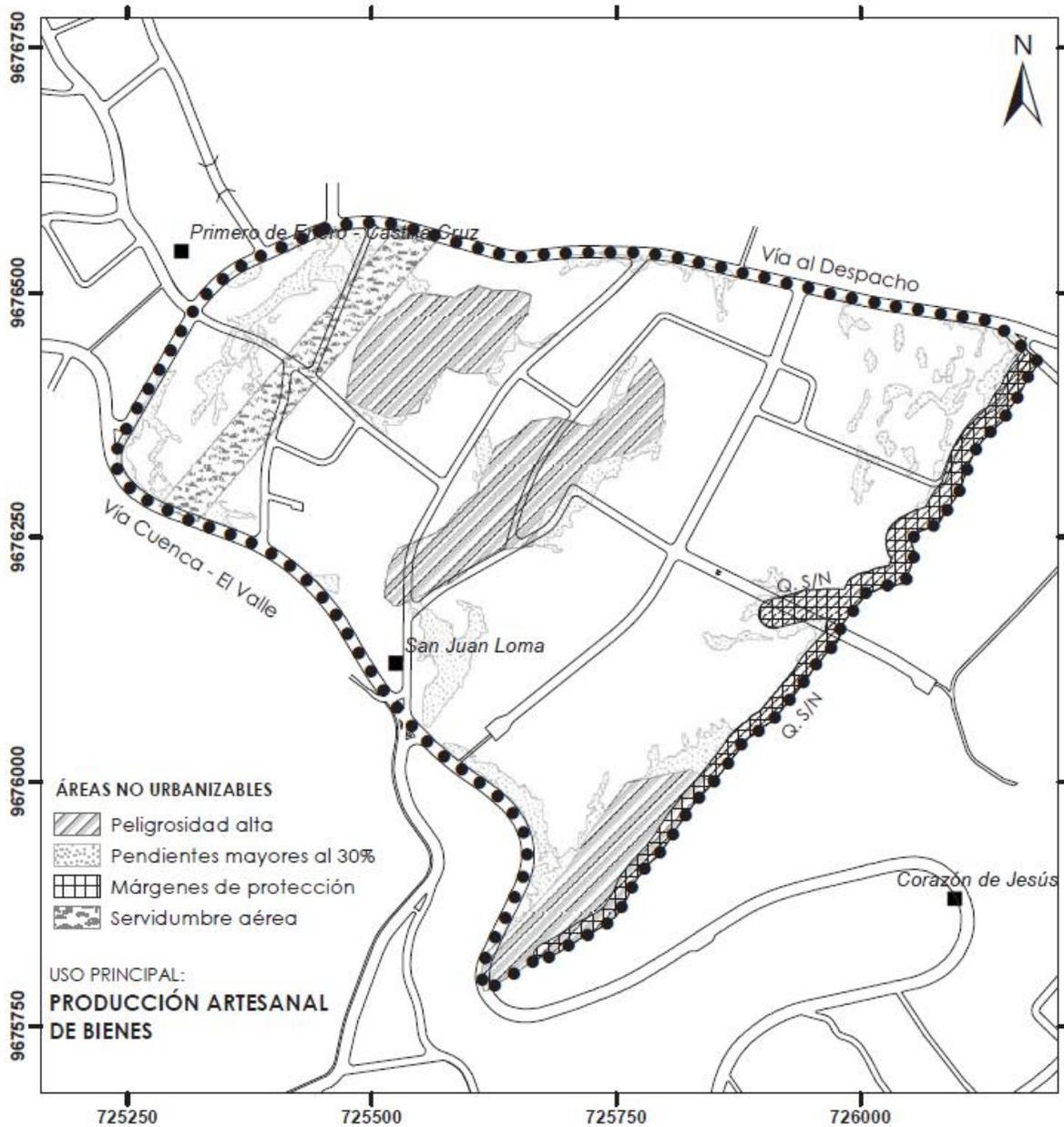
En las áreas no urbanizables, no se podrá fraccionar ni efectuar la construcción de ningún tipo de edificación.

Las edificaciones a emplazarse deberán cumplir con la Norma Ecuatoriana de la Construcción - NEC

En este sector se podrá aplicar el Art. 27, de la Ordenanza, siempre y cuando las dimensiones del lote no sean inferiores en frente y área al 50% de los mínimos establecidos

## CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

SECTOR DE PLANEAMIENTO: **Z01S03**



LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	PISOS (N°)	FRENTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COS (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (viv/ha)	RETIROS (m)			TIPO DE VIVIENDA
						Frontal	Posterior	Lateral	
900	1 - 2	25	25	Aislada con retiro frontal	11	5	5	5	Unifamiliar

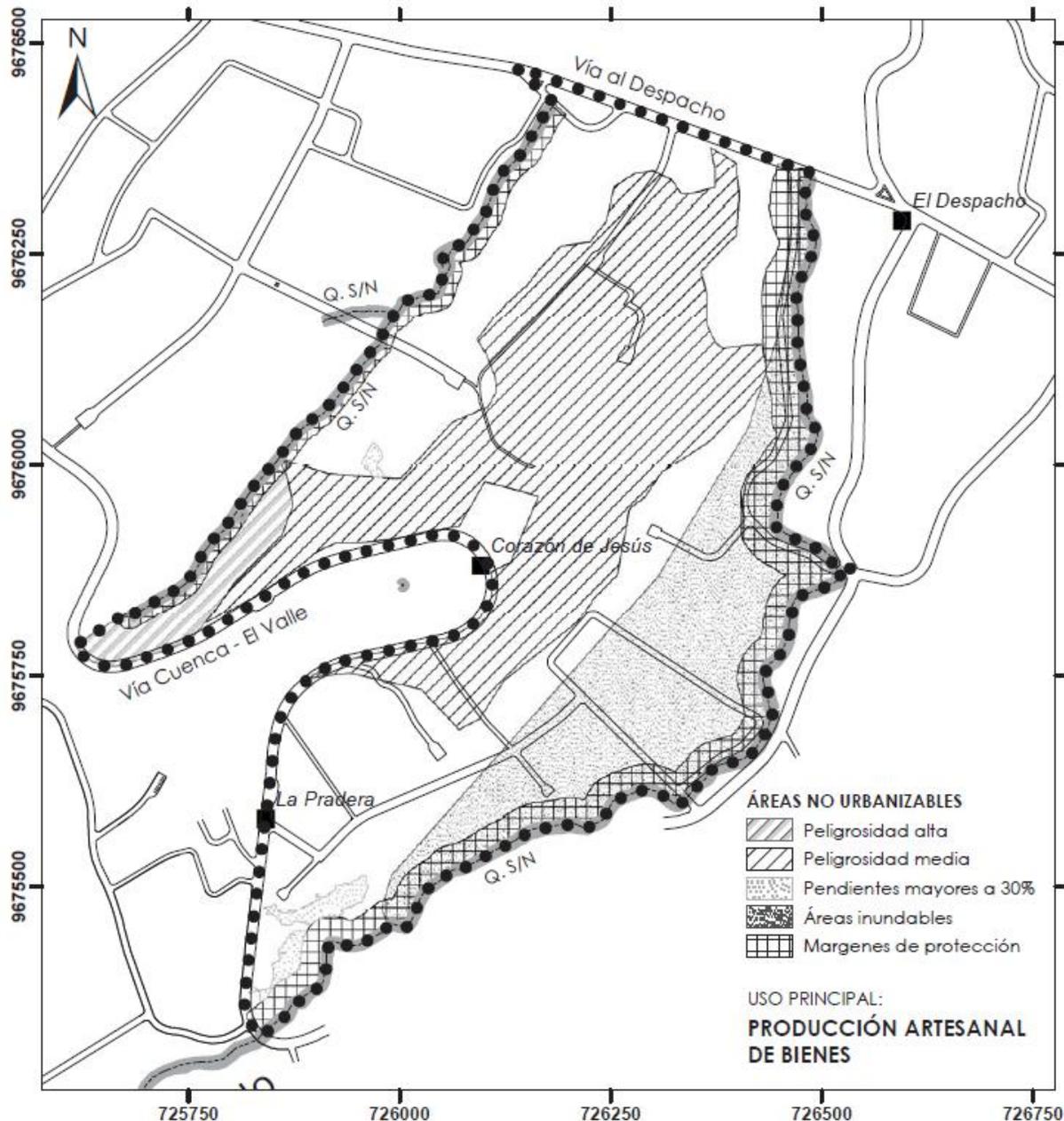
En las áreas no urbanizables, no se podrá fraccionar ni efectuar la construcción de ningún tipo de edificación.

Las edificaciones a emplazarse deberán cumplir con la Norma Ecuatoriana de la Construcción - NEC

En este sector se podrá aplicar el Art. 27, de la Ordenanza, siempre y cuando las dimensiones del lote no sean inferiores en frente y área al 50% de los mínimos establecidos

**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

SECTOR DE PLANEAMIENTO: **Z01S04**

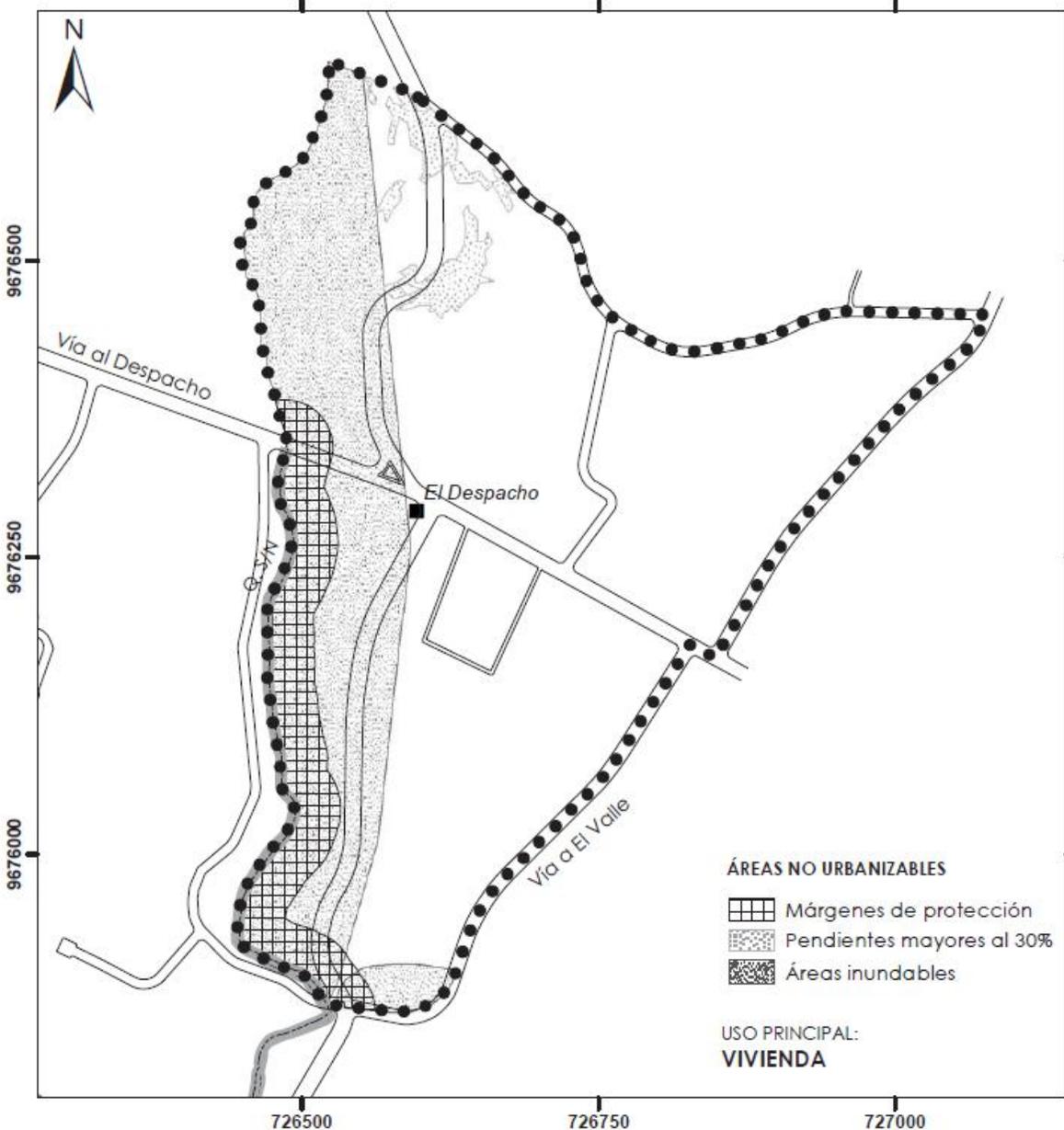


LOTE MÍNIMO (m2)	PISOS (N°)	FRENTE MÍNIMO (m2)	COS (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (viv/ha)	RETIROS (m)			TIPO DE VIVIENDA
						Frontal	Posterior	Lateral	
900	1 - 2	25	25	Aislada con retiro frontal	11	5	5	5	Unifamiliar

En las áreas no urbanizables, no se podrá fraccionar ni efectuar la construcción de ningún tipo de edificación.  
 Las edificaciones a emplazarse deberán cumplir con la Norma Ecuatoriana de la Construcción - NEC  
 En este sector se podrá aplicar el Art. 27, de la Ordenanza, siempre y cuando las dimensiones del lote no sean inferiores en frente y área al 50% de los mínimos establecidos

**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

SECTOR DE PLANEAMIENTO: **Z01S05**

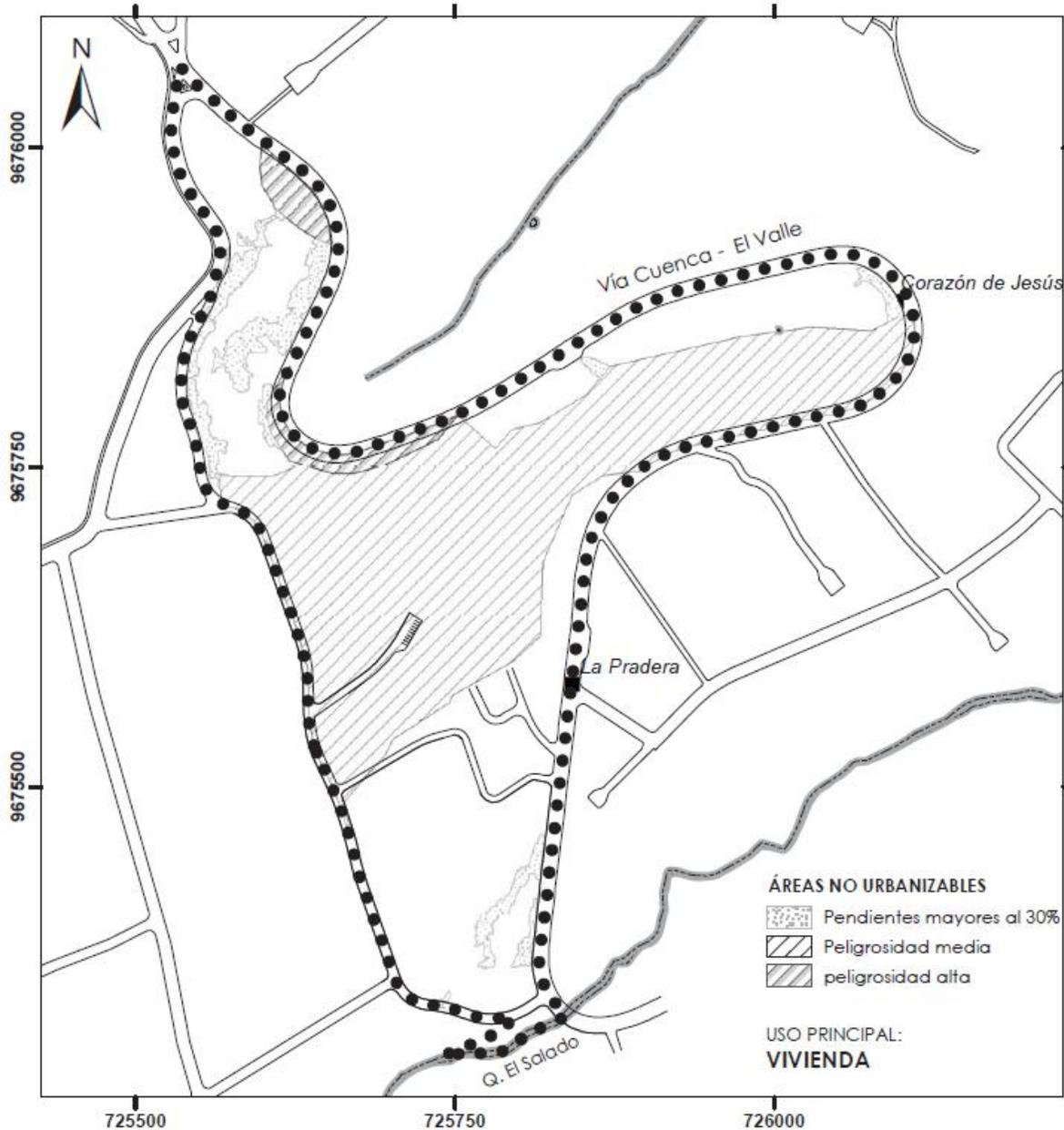


LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	PISOS (N°)	FRENTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COS (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (viv/ha)	RETIROS (m)			TIPO DE VIVIENDA
						Frontal	Posterior	Laferal	
300	1 - 2	12	50	Pareada con retiro frontal	33	5	3	3	Unifamiliar

En las áreas no urbanizables, no se podrá fraccionar ni efectuar la construcción de ningún tipo de edificación. Las edificaciones a emplazarse deberán cumplir con la Norma Ecuatoriana de la Construcción - NEC

**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

SECTOR DE PLANEAMIENTO: **Z01S06**

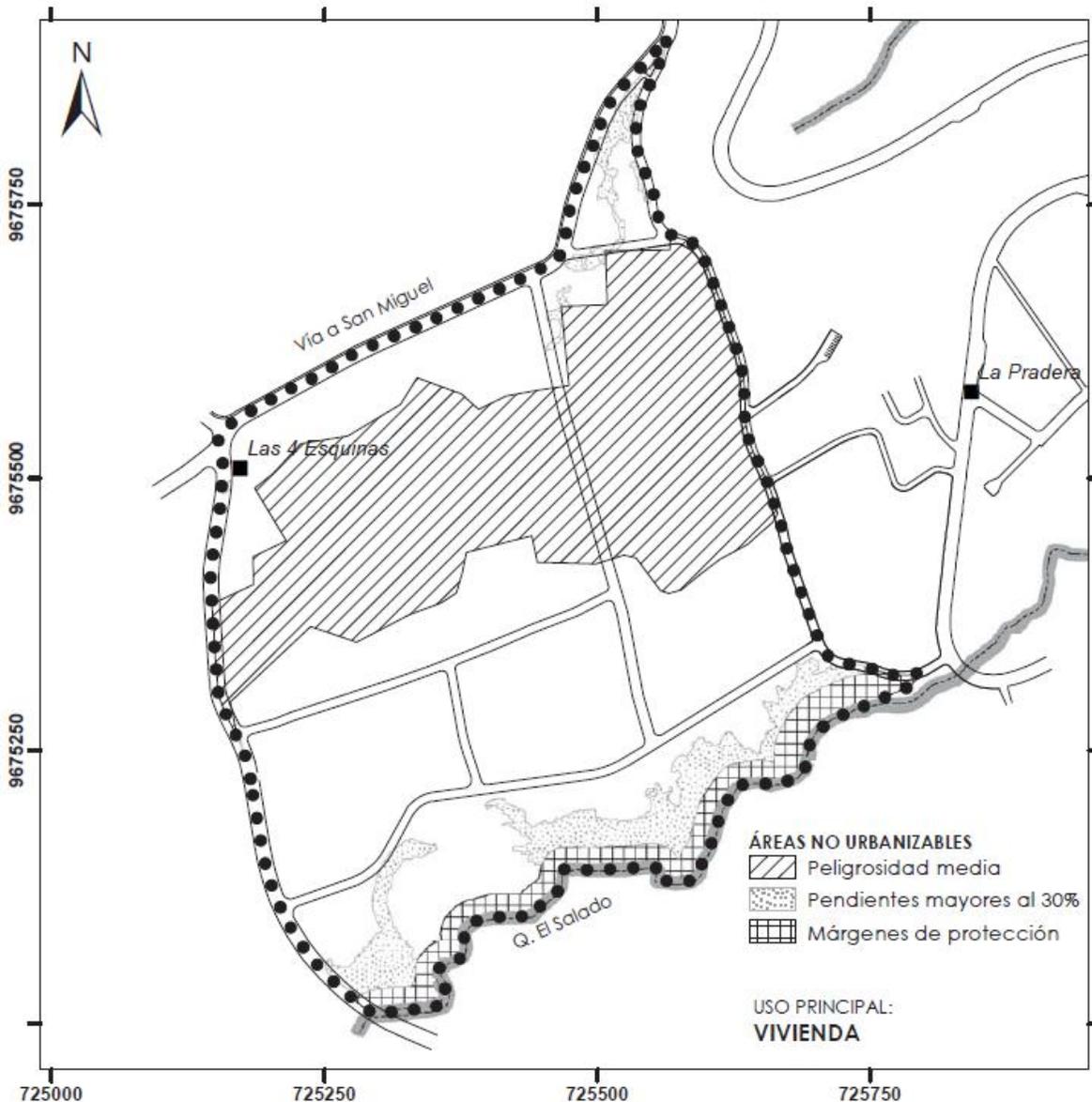


LOTE MÍNIMO (m2)	PISOS (Nº)	FRENTE MÍNIMO (m2)	COS (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (viv/ha)	RETIROS (m)			TIPO DE VIVIENDA
						Frontal	Posterior	Lateral	
500	1 - 2	18	40	Aislada con retiro frontal	20	5	5	3	Unifamiliar

En las áreas no urbanizables, no se podrá fraccionar ni efectuar la construcción de ningún tipo de edificación.  
Las edificaciones a emplazarse deberán cumplir con la Norma Ecuatoriana de la Construcción - NEC  
En este sector se podrá aplicar el Art. 27, de la Ordenanza, siempre y cuando las dimensiones del lote no sean inferiores en frente y área al 50% de los mínimos establecidos

**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

SECTOR DE PLANEAMIENTO: **Z02S01**

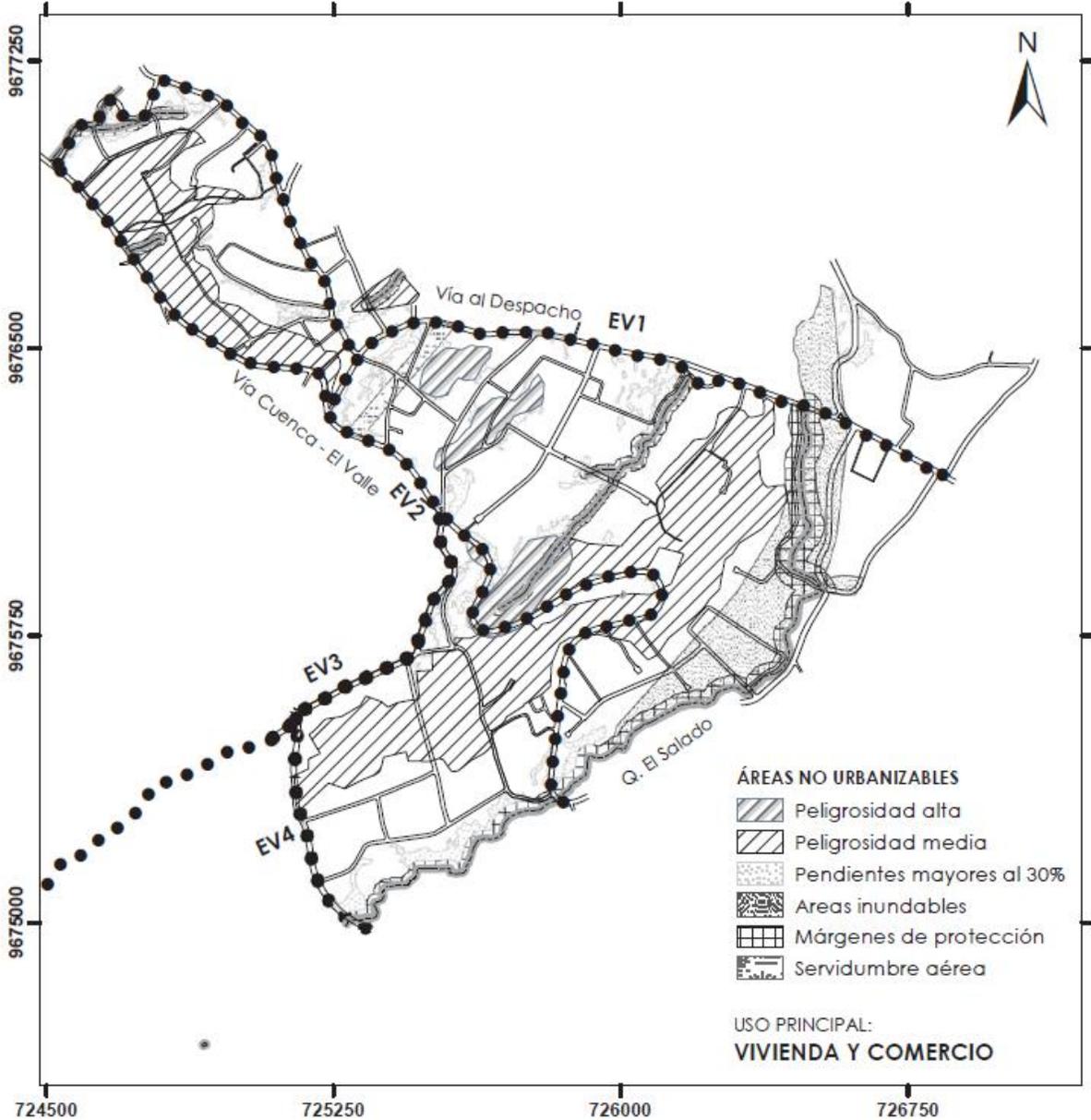


LOTE MÍNIMO (m2)	PISOS (N°)	FRENTE MÍNIMO (m2)	COS (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (viv/ha)	RETIROS (m)			TIPO DE VIVIENDA
						Frontal	Posterior	Lateral	
300	1 - 2	12	50	Pareada con retiro frontal	33	5	3	3	Unifamiliar

En las áreas no urbanizables, no se podrá fraccionar ni efectuar la construcción de ningún tipo de edificación. Las edificaciones a emplazarse deberán cumplir con la Norma Ecuatoriana de la Construcción - NEC

CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS PREDIOS CON FRENTE A LOS EJES VIALES EV1, EV2, EV3 Y EV4

SECTOR DE PLANEAMIENTO: EV1, EV2, EV3 Y EV4



LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	PISOS (N°)	FRENTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COS (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (viv/ha)	RETIROS (m)			TIPO DE VIVIENDA
						Frontal	Posterior	Lateral	
300	1 - 3	12	50	Pareada o aislada con retiro frontal	100	5	3	3	Multifamiliar

En las áreas no urbanizables, no se podrá fraccionar ni efectuar la construcción de ningún tipo de edificación. Las edificaciones a emplazarse deberán cumplir con la Norma Ecuatoriana de la Construcción - NEC