REPUBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

GACETA OFICIAL

Administración del señor Ing. Cristian Zamora Matute, Ph.D., Alcalde del cantón Cuenca

Año: III
CUENCA, 19 de marzo de 2026

No. 09
20 Páginas

Mgst. Vicente Raphael Astudillo Saquicela
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Mariscal Sucre y Benigno Malo esq.
Teléfono: 4134900
www.cuenca.gob.ec

INDICE

ORDENANZA QUE SANCIONA EL "PLAN MAESTRO SECTORIAL: VIAL, DE EQUIPAMIENTOS Y DE ESPACIOS PÚBLICOS CORRESPONDIENTES A LOS PITS O-23 Y O-24" Y REFORMA LA "ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO"

ORDENANZA QUE SANCIONA EL "PLAN MAESTRO SECTORIAL: VIAL, DE EQUIPAMIENTOS Y DE ESPACIOS PÚBLICOS CORRESPONDIENTES A LOS PITS O-23 Y O-24" Y REFORMA LA "ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO"

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 3, numeral 5, de la Constitución de la República del Ecuador establece que son deberes primordiales del Estado, el: "Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la distribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.";

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.";

Que, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 26 establece: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.";

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.";

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numeral 1, en cuanto al régimen de competencias de los gobiernos municipales establece: "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural", y en el numeral 2, determina: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.";

Que, el artículo 5, numeral 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: "Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 31 determina que: "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. (…).";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 36 prescribe que: "Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano. (…).";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 38 señala

que: “Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 40 establece que: “Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística (…)”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 42 inciso final, establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán establecer tratamientos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 49, determina que: “Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios. (…)”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 50, prescribe que: “Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios: 1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público. (…)”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 57, establece que: “El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.”;

Que, el artículo 4, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: “La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el artículo 55 literal a) y b) respectivamente: “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"; y: "b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el artículo 57 literal x), como atribuciones del Concejo Municipal, el: "Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, el artículo 30 del reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que: "Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano.";

Que, el artículo 34 del reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: "Los planes maestros sectoriales establecerán la política y la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales. Estos planes deberán articularse con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo en todos los casos y a la política sectorial nacional cuando corresponda y guardarán concordancia con la planificación de programas y proyectos del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, de acuerdo con lo establecido en la Ley.";

Que, el artículo 36 del reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: "Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que las desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios; y serán determinadas y gestionadas por iniciativa pública, privada o pública-privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.";

Que, con fecha 23 de agosto del 2022 el Concejo Municipal de Cuenca aprobó la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo, misma que fue publicada en la Edición Especial Nº 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022; la misma que ha recibido varias reformas, siendo la ultima la realizada mediante "Ordenanza que Reforma a la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural y

Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo", publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 376 del 11 de julio de 2025;

Que, el reformado artículo 143 de la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: "Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar e implementar políticas, programas o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal, estableciendo la política y la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial; tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales. (…).";

Que, el artículo 144 de la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: "La elaboración de planes maestros sectoriales podrá ser de iniciativa municipal o estatal. En caso de ser estatal, le corresponderá al ente rector de la administración central, en razón de la materia.";

Que, el artículo 153 de la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: "La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones de la presente Ordenanza, la normativa que se cree para el efecto y los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen.";

Que, la Disposición Transitoria Sexta de la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo, determina que: *"En el término de treinta días, contados desde la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial pondrá en conocimiento del Concejo Municipal el Plan Maestro Sectorial: Vial, de Equipamientos y de Espacios Públicos correspondientes a los PITS O-23 y O-24, para su tratamiento y resolución."; y,*

En ejercicio de las atribuciones que la ley confiere a los Concejos Municipales en los artículos 7, 57 literal a) y x); y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, expide la:

ORDENANZA QUE SANCIONA EL "PLAN MAESTRO SECTORIAL: VIAL, DE EQUIPAMIENTOS Y DE ESPACIOS PÚBLICOS CORRESPONDIENTES A LOS PITS O-23 Y O-24" Y REFORMA LA "ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO"

TÍTULO I
OBJETO

Art. 1.- La presente ordenanza tiene por objeto la sanción del Plan Maestro Sectorial: Vial, de Equipamientos y de Espacios Públicos Correspondientes a los PITS O-23 Y O-24, y la reforma a la "Ordenanza que Regula el Uso,

Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo" publicada en el Registro Oficial No. 663 de 20 de diciembre de 2022, con el fin de que en ésta se incorporen los contenidos del Plan Maestro Sectorial que se sanciona.

TÍTULO II
SANCIÓN DEL PLAN MAESTRO SECTORIAL

Art. 2.- Sanciónese el "PLAN MAESTRO SECTORIAL: VIAL, DE EQUIPAMIENTOS Y DE ESPACIOS PÚBLICOS CORRESPONDIENTES A LOS PITS O-23 Y O-24", contenido en el ***ANEXO 1*** de la presente Ordenanza.

TÍTULO III
REFORMAS

Art. 3.- Refórmese la "Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo", publicada en el Registro Oficial No. 663 de 20 de diciembre de 2022, en los siguientes términos:

1. Sustitúyase el punto 4.9.2.1., denominado: "Planes Parciales", contenido en el Anexo 3.1., denominado: "COMPONENTE ESTRUCTURANTE Y COMPONENTE URBANÍSTICO", por el ***ANEXO 2: "4.9.2.1. Identificación de zonas para la aplicación de Planes Parciales",*** de la presente Ordenanza.

2. Sustitúyase el Mapa 115 denominado: "Planes Urbanísticos Complementarios: Planes parciales", contenido en el Anexo 3.1., denominado: "COMPONENTE ESTRUCTURANTE Y COMPONENTE URBANÍSTICO", por el ***ANEXO 3: "Mapa 115. Planes Urbanísticos Complementarios: Planes parciales"*** de la presente Ordenanza.

3. Sustitúyase el Mapa 116 denominado: "Planes Urbanísticos Complementarios – Planes Parciales en Polígonos Industriales (Post-Industriales)", contenido en el Anexo 3.1., denominado: "COMPONENTE ESTRUCTURANTE Y COMPONENTE URBANÍSTICO", por el ***ANEXO 4: "Mapa 116. Planes Urbanísticos Complementarios – Planes Parciales en Polígonos Industriales (Post-Industriales)"*** de la presente Ordenanza.

4. Sustitúyase la Ficha de Ocupación del Suelo denominada: "DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Oeste O-23", contenida en el Anexo 6.3., denominado: "FICHAS DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL SUELO URBANO", por el ***ANEXO 5: "DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Oeste O-23"*** de la presente Ordenanza.

5. Sustitúyase la Ficha de Ocupación del Suelo denominada: "DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Oeste O-24", contenida en el Anexo 6.3., denominado: "FICHAS DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL SUELO URBANO", por el ***ANEXO 6: "DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Oeste O-24"*** de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA: Constituyen parte integrante de la presente Ordenanza, los siguientes documentos:

ANEXO 1: "PLAN MAESTRO SECTORIAL: VIAL, DE EQUIPAMIENTOS Y DE ESPACIOS PÚBLICOS CORRESPONDIENTES A LOS PITS O-23 Y O-24"

ANEXO 2: 4.9.2.1. Identificación de zonas para la aplicación de Planes Parciales.

ANEXO 3: Mapa 115. Planes Urbanísticos Complementarios: Planes parciales.

ANEXO 4: Mapa 116. Planes Urbanísticos Complementarios – Planes Parciales en Polígonos Industriales (Post-Industriales).

ANEXO 5: DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Oeste O-23.

ANEXO 6: DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Oeste O-24.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA: Deróguese la Disposición Transitoria Sexta de la "Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo", publicada en el Registro Oficial No. 663 de 20 de diciembre de 2022.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en el Gaceta Municipal y en la página WEB institucional.

Dado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Cuenca, el 19 de marzo de 2026.

Ing. Cristian Zamora Matute, Ph.D.
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Cuenca, en primer debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el jueves 12 de marzo y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el jueves 19 de marzo de 2026, respectivamente.-Cuenca, 20 de abril de 2026.

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

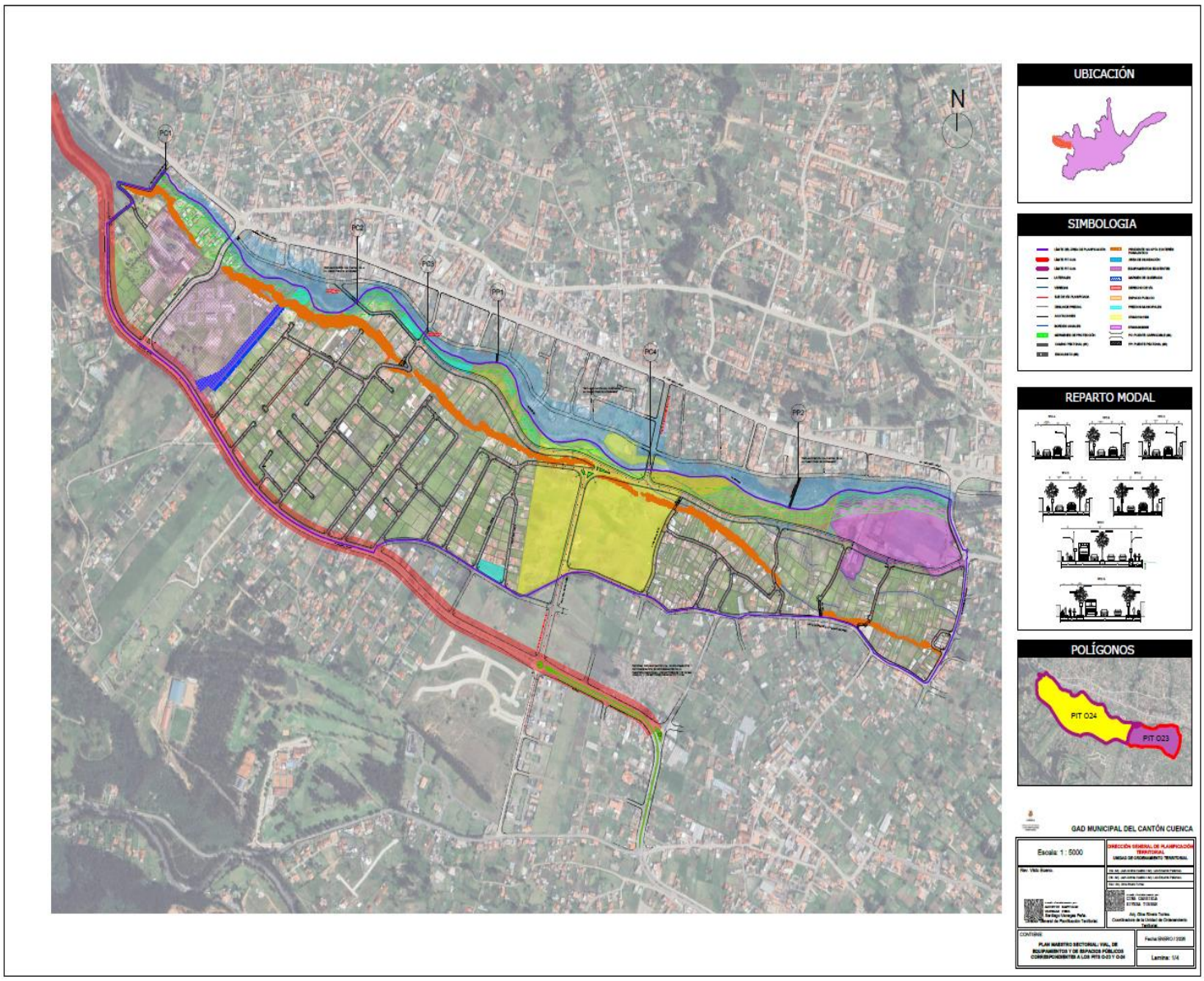
ALCALDIA DE CUENCA.-Ejecútese y publíquese.-Cuenca, 20 de abril de 2026.

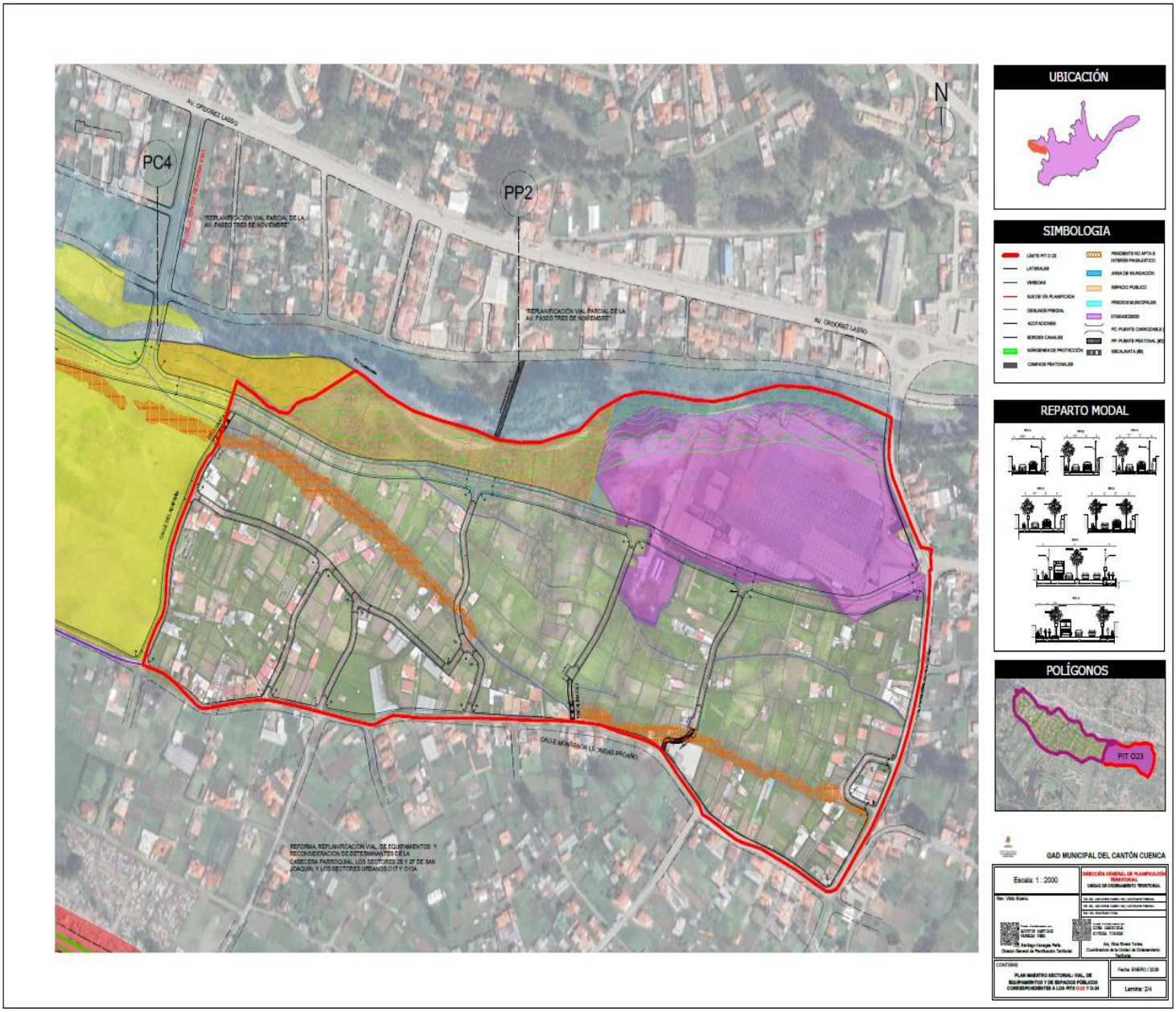
Ing. Cristian Zamora Matute, Ph.D.
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

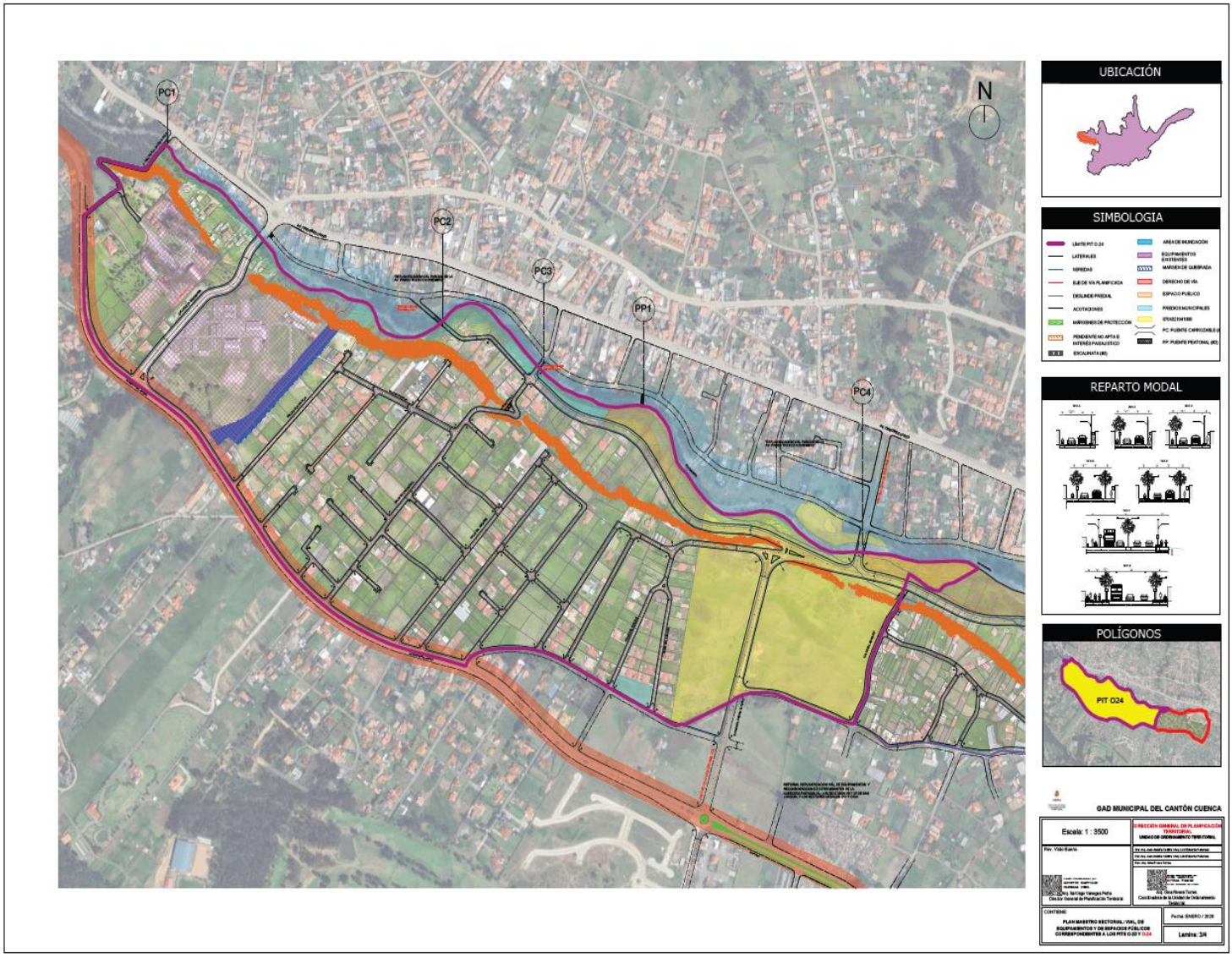
Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Cristian Zamora Matute, Ph.D., Alcalde del cantón Cuenca, el veinte de abril del dos mil veintiséis.-**CERTIFICO.**

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

ANEXOS


N
PC1
PC2
PC3
PP1
PC4
PP2
UBICACIÓN
SIMBOLOGIA
REPARTO MODAL
POLÍGONOS
PIT O24
PIT O23
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA
Escala: 1 : 5000
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CONTENIDO:
PLAN MAESTRO SECTORIAL VIAL, DE EQUIPAMIENTOS Y DE ESPACIOS PÚBLICOS CORRESPONDIENTES A LOS PITS O-23 Y O-24
Lámina: 1/4


N
PC4
PP2
AV. ORDÓÑEZ LASSO
"REPLANIFICACIÓN VIAL PARCIAL DE LA AV. PASEO TRES DE NOVIEMBRE"
UBICACIÓN
SIMBOLOGIA
REPARTO MODAL
POLÍGONOS
PIT O23
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA
Escala: 1 : 2000
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Director General de Planificación Territorial
Coordinadora de la Unidad de Ordenamiento Territorial
CONTENIDO:
PLAN MAESTRO SECTORIAL VIAL, DE EQUIPAMIENTOS Y DE ESPACIOS PÚBLICOS CORRESPONDIENTES A LOS PITS O-23 Y O-24
Fecha: ENERO / 2026
Lámina: 2/4


PC1
PC2
PC3
PP1
PC4
N
UBICACIÓN
SIMBOLOGIA
REPARTO MODAL
POLÍGONOS
PIT O24
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA
Escala: 1 : 3500

Anexo 1:

Sustitución del punto **4.9.2.1**, denominado: "**Identificación de zonas para la aplicación de Planes Parciales**", contenido en el anexo 3.1., denominado: "COMPONENTE ESTRUCTURANTE Y COMPONENTE URBANÍSTICO", de la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

4.9.2.1 Identificación de zonas para la aplicación de Planes Parciales

Estos planes tienen por objeto regular la urbanización y la edificación identificando las Unidades de Actuación Urbanística para proponer que Instrumentos de Gestión y Financiamiento se va a desarrollar, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Los planes parciales que el PUGS ha identificado son los siguientes:

- **Planes Parciales en las Centralidades Urbanas:**
  - Plan parcial de la Centralidad Sur Yanuncay
  - Plan parcial de la Centralidad Norte Machángara
  - Plan parcial de la Centralidad Oeste El Batán

- **Planes Parciales a Nivel Urbano**: los que presentan la necesidad de pasar por un proceso de consolidación, renovación, modificar normativa y obtener instrumentos de gestión y financiamiento. Los polígonos detallados y que requieren de ejecución inmediata corresponde al análisis que se ha realizado en el procedimiento inicial para identificar áreas a ser priorizadas para la delimitación del suelo urbano y rural de expansión urbana, procedimiento para definir zonas de interés de desarrollo urbanístico, procedimiento para definir zonas homogéneas.

  - Plan Parcial Cuartel Cayambe
  - Plan Parcial El Vecino
  - Plan Parcial La Espera
  - Plan Parcial Peña I
  - Plan Parcial Eje Tranviario
  - Plan Parcial Guzho
  - Plan Parcial Eljuri
  - Plan Parcial EX - CREA

Sin embargo el Plan Parcial de Guzho, tiene una connotación especial en "... el PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL PARQUE URBANO DE CARMEN DEL GUZHO aprobado por el I. Concejo Cantonal con fecha 25 de abril del 2013 –vigente a la fecha- define áreas inundables y por lo tanto no urbanizables sustentadas técnicamente mediante oficio DOOPP-2052-2014, de fecha 27 de agosto de 2014 e informe técnico anexo UR-0193-2014 el cual refiriere explícitamente sobre las áreas inundables que posee el sector de Carmen del Guzho, exponiendo "... por medio del presente me permito informar que de acuerdo al proyecto Planes Maestros de Agua Potable, Alcantarillado y Depuración para la ciudad de Cuenca (II ETAPA), toda el área en estudio se encuentra ubicada en una zona susceptible a inundación,..." Además vale recalcar que en este polígono del plan parcial existe una reserva de suelo para parque urbano, la cual es una área considerable, en virtud de lo ya está establecido en el Plano de la Ciudad de Cuenca, aprobado con fecha del 30 de julio de 1992, con el denominado "Parque Río Tarqui".

- **Planes Parciales en polígonos industriales existentes:**

Finalizada la actividad industrial, estas áreas deberán sujetarse a una Planificación Urbanística Complementaria, en donde se establecerán los parámetros técnicos y legales para su ejecución. En el caso de cambio de

uso de suelo y mayor aprovechamiento urbanístico, serán objeto de grandes transformaciones territoriales y será necesario que se establezcan ámbitos espaciales de reparto equitativo de cargas y beneficios, para superar la tradicional y problemática gestión predio a predio. Se identifican los siguientes:

- Plan Parcial Indurama
- Plan Parcial Los Andes
- Plan Parcial San Miguel
- Plan Parcial Plastipack
- Plan Parcial Pasamanería
- Plan Parcial Emurplag

- **Plan Parcial para los polígonos industriales en el suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana**

La industria es el conjunto de procesos y actividades que tienen como finalidad transformar las materias primas en productos elaborados o semielaborados; utilizando para su transformación maquinaria y recursos humanos organizados generalmente en empresas. Ver definición del documento Uso industrial.

Los procesos industriales consumen recursos como materias primas, energía, suelo y agua, y son generadoras de residuos, emisiones, efluentes y ruidos; que pueden producir efectos sobre los sistemas y elementos estructurante naturales y artificiales del territorio, generando conflictos ambientales y urbanísticos de diferentes magnitudes sobre el suelo, el aire, el agua, la biodiversidad, la vida animal, vegetal y del hombre. Se hace necesario entonces, desarrollar estrategias que garanticen que los desarrollos industriales hagan un uso racional y sostenible de los recursos naturales y humanos, y no generen conflictos de uso con otras actividades, bajo el principio de desarrollo sostenible que permitan minimizar y/o eliminar los impactos urbanísticos y ambientales, a través de la adopción de una Política de Producción y Consumo Sostenible.

El Plan Parcial tiene que conjugar dos aspectos: potenciar los elementos ambientales próximos al área y ordenar y distribuir los usos existentes, con criterios de equidad, dividiéndose por parte en dos objetivos: ordenación ambiental y ordenación urbanística.

- **Planes Parciales en Suelo Rural de Expansión Urbana.**

Entre los planes parciales que se ha propuesto son:

- PITs en el Suelo Rural de Expansión Urbana.

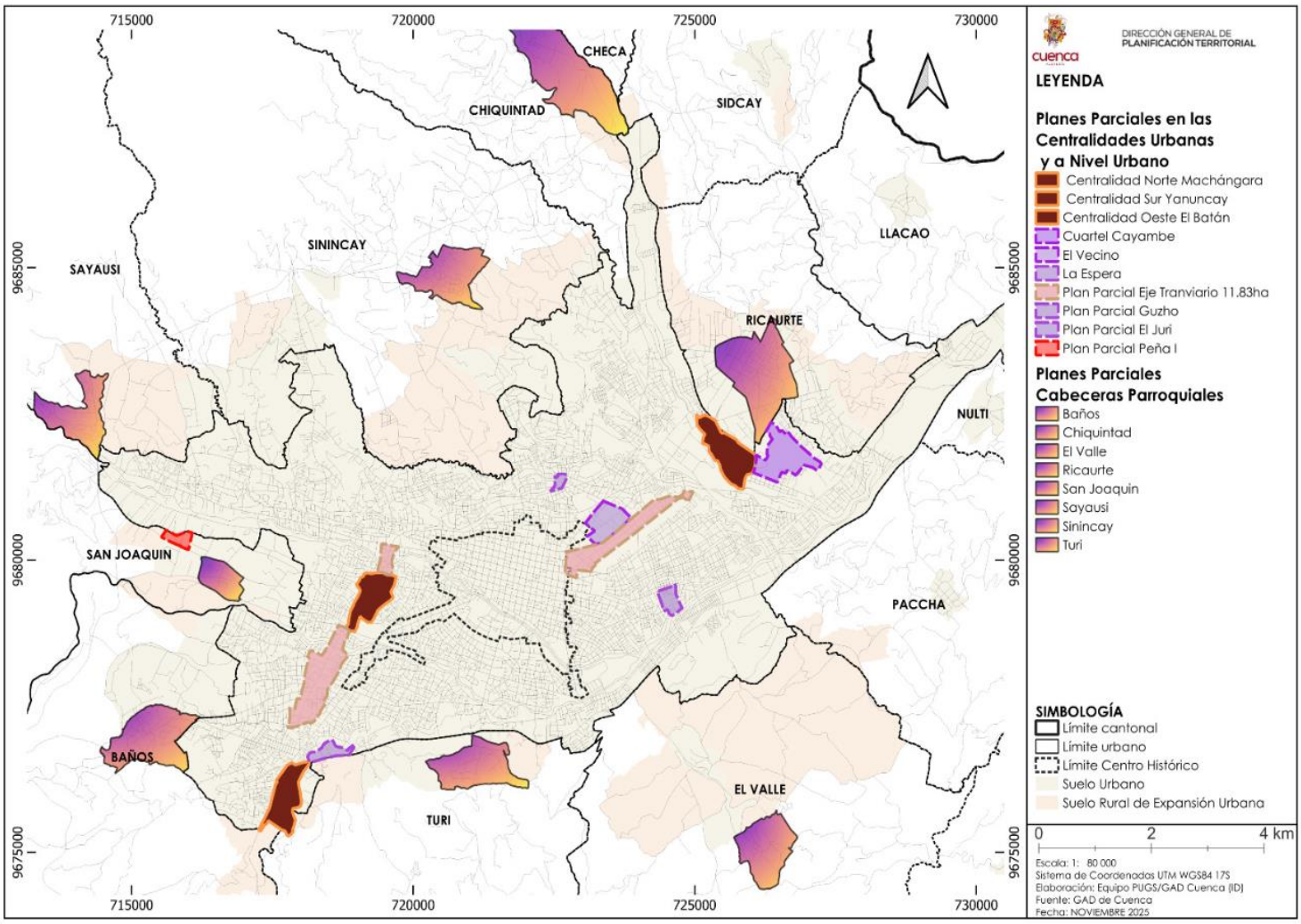
Estos se irán realizando de acuerdo a la prioridad, la metodología para la prioridad es analizar las siguientes variables: Población Total, Total Número de Predios por PIT, Promedio Tamaño de Lotes por PIT, Número de Lotes con Riesgo Alto por PIT, Número de Lotes con pendientes mayores al 30% por PIT y PIT que están en un proceso de planificación. De estas las variables con mayor porcentaje son los PITS que tienen una planificación (0,23), no tienen Riesgo Alto (0,18) que no tienen pendientes mayores al 30% (0,18) y PITS con mayor número de habitantes (0,18), y las de porcentaje medio es el número de predios por PIT (0,15), y Promedio Tamaño Lote por PIT (0,08).

Los PITS del suelo rural de expansión deben presentar sus planes parciales en un tiempo según su prioridad: Baja, Media y Alta. Baja

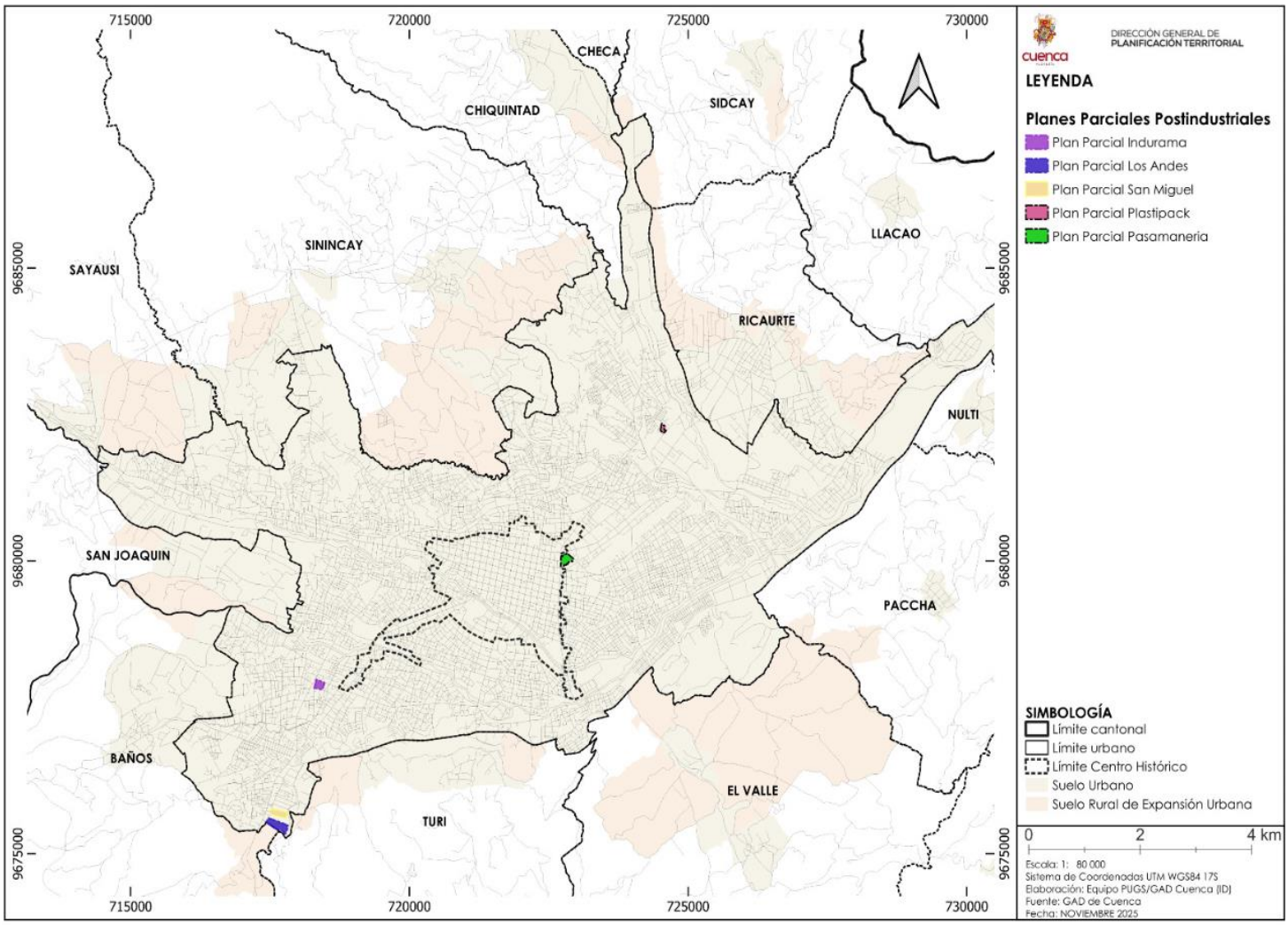
corresponde a un período de 0 a 1 año, Media de 1 a 2 años y Alta de 3 a 4 años, el tiempo arrancará luego de aprobado por el I. Concejo Cantonal el PUGS del cantón Cuenca. **Ver Tabla Nro. 112 Priorización de Planes parciales en suelo rural de expansión**.

La delimitación de las áreas sujetas a plan parcial es indicativa y tiene como finalidad orientar las actuaciones públicas y privadas; en todo caso, estará sujeta a la verificación de la Dirección de Planificación Territorial para cada caso específico. Sin embargo esto no indica que los planes parciales identificados no sean ejecutados.

PLANES PARCIALES

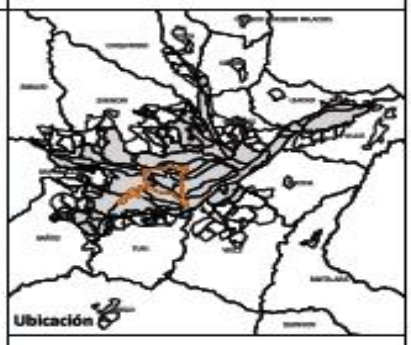


PLANES PARCIALES POSTINDUSTRIALES



DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-23



SIMBOLOGIA

- Límite del PIT
- Inundación
- Áreas sensibles sin aptitud física constructiva

Altura de la Edificacion	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Densidad Neta de Vivienda (DV) Viv/Ha	Tipo de Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Seccion mínima de vía	IE Básico
1 a 3 pisos	300	12	67	Pareada	5	3	3	8	-
4 pisos	300	12	320	Aislada	5	3	3	8	-
5 a 6 pisos	500	16	Mayor o igual a 40	Aislada	5	4	4	8	3,7

Determinantes adicionales

En las áreas con susceptibilidad media y baja a FRM, se deberá observar el Anexo 6.5 Determinantes para zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
El retiro lateral es obligatorio desde planta baja, se prohíbe el adosamiento.
Se podrá alcanzar un mayor aprovechamiento urbanístico que el determinado en este PIT, a través de la aplicación de planes parciales.
Una vez puesto en vigencia el Plan Maestro Sectorial, para proyectos de propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, propuestos sobre predios resultantes de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, sobre el cual se entregó el suelo para área verde y equipamiento; la densidad neta de vivienda será de 67Viv/ha.; de no haberse producido la cesión de suelo y demás cargas impuestas por el ordenamiento territorial se aplicará la densidad igual a una vivienda por cada lote mínimo, y lo dispuesto en el Art. 127 de la presente ordenanza.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
Para la aprobación del proyecto urbano arquitectónico, se deberá incluir un estudio técnico complementario que determine las medidas estructurales para mitigar la amenaza de inundación, conforme el Artículo 99 párrafo segundo de la ordenanza y en consideración de las cotas de inundación contenidos en el "Mapa 108 "Estimación preliminar de velocidades y profundidades de flujo" constante en el Anexo 3.1. sección 4.7.2.1.4. Amenaza por inundación.

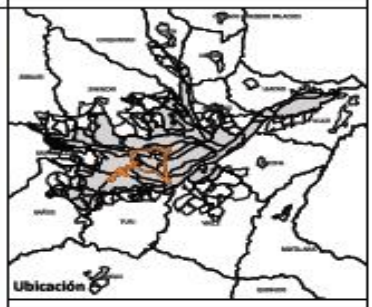
La habilitación del suelo para el predio de clave catastral N.° 0704043023000, se encuentra condicionada al cumplimiento de las siguientes determinaciones técnicas y urbanísticas:

a. El cumplimiento de los estándares urbanísticos deberá garantizar la cesión obligatoria de suelo, que será del 32 % del suelo útil urbanizable. De este porcentaje, el 50 % se destinará exclusivamente a áreas verdes públicas y equipamientos públicos.
b. La cesión obligatoria de suelo destinada a áreas verdes públicas y equipamientos públicos deberá contar, al menos, con frente directo a una vía pública o planificada. No se admitirán cesiones cuyo único acceso se realice por medio de vías de retorno o circulaciones privadas
c. Las cesiones de suelo serán de acceso y uso público.

La Dirección General de Control Municipal, previo a emitir cualquier autorización municipal de urbanización, propiedad horizontal o fraccionamiento, verificará el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el presente instrumento, más las concernientes al PIT-O23, para la habilitación del suelo en el predio de clave catastral N.° 0704043023000.
La cesión de suelo a favor del GAD Municipal de Cuenca por habilitación de suelo, suplirá la cesión obligatoria de suelo de conformidad a lo prescrito en los artículos 424 y 479 del COOTAD. Las nuevas subdivisiones o fraccionamientos sobre el predio de clave catastral 0704043023000, no se sujetará a la cesión de suelo prescrita en el artículo 424 del COOTAD.
En el caso de que, el predio de clave catastral N.° 0704043023000, no se sujete a las determinaciones establecidas en el presente instrumento, más las concernientes al PIT-O23, su habilitación estará condicionada al desarrollado de un Plan Parcial, de conformidad a lo determinado en el ordenamiento jurídico vigente.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-24



SIMBOLOGIA

- Límite del PIT
- Inundación
- Áreas sensibles sin aptitud física constructiva

Altura de la Edificacion	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Densidad Neta de Vivienda (DV) Viv/Ha	Tipo de Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Seccion mínima de vía	IE Básico
1 a 4 pisos	500	16	320	Aislada	5	3	3	8	-
5 a 6 pisos	750	19	Mayor o igual a 40	Aislada	5	4	4	8	3,7

Determinantes adicionales

En las áreas con susceptibilidad media y baja a FRM, se deberá observar el Anexo 6.5 Determinantes para zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
El retiro lateral es obligatorio desde planta baja, se prohíbe el adosamiento.
Se podrá alcanzar un mayor aprovechamiento urbanístico que el determinado en este PIT, a través de la aplicación de planes parciales.
Una vez puesto en vigencia el Plan Maestro Sectorial, para proyectos de propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, propuestos sobre predios resultantes de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, sobre el cual se entregó el suelo para área verde y equipamiento; la densidad neta de vivienda será de 67Viv/ha.; de no haberse producido la cesión de suelo y demás cargas impuestas por el ordenamiento territorial se aplicará la densidad igual a una vivienda por cada lote mínimo, y lo dispuesto en el Art. 127 de la presente ordenanza.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
Para la aprobación del proyecto urbano arquitectónico, se deberá incluir un estudio técnico complementario que determine las medidas estructurales para mitigar la amenaza de inundación, conforme el Artículo 99 párrafo segundo de la ordenanza y en consideración de las cotas de inundación contenidos en el "Mapa 108 "Estimación preliminar de velocidades y profundidades de flujo" constante en el Anexo 3.1. sección 4.7.2.1.4. Amenaza por inundación.

La habilitación del suelo para el predio de clave catastral N.° 0704021041000, se encuentra condicionada al cumplimiento de las siguientes determinaciones técnicas y urbanísticas:

a. El cumplimiento de los estándares urbanísticos deberá garantizar la cesión obligatoria de suelo, que será del 32 % del suelo útil urbanizable. De este porcentaje, el 50 % se destinará exclusivamente a áreas verdes públicas y equipamientos públicos.
b. La cesión obligatoria de suelo destinada a áreas verdes públicas y equipamientos públicos deberá contar, al menos, con frente directo a una vía pública o planificada. No se admitirán cesiones cuyo único acceso se realice por medio de vías de retorno o circulaciones privadas
c. Las cesiones de suelo serán de acceso y uso público.

La Dirección General de Control Municipal, previo a emitir cualquier autorización municipal de urbanización, propiedad horizontal o fraccionamiento, verificará el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el presente instrumento, más las concernientes al PIT-O24, para la habilitación del suelo en el predio de clave catastral N.° 0704021041000.
La cesión de suelo a favor del GAD Municipal de Cuenca por habilitación de suelo, suplirá la cesión obligatoria de suelo de conformidad a lo prescrito en los artículos 424 y 479 del COOTAD. Las nuevas subdivisiones o fraccionamientos sobre el predio de clave catastral N.° 0704021041000, no se sujetará a la cesión de suelo prescrita en el artículo 424 del COOTAD.
En el caso de que, el predio de clave catastral N.° 0704021041000, no se sujete a las determinaciones establecidas en el presente instrumento, más las concernientes al PIT-O24, su habilitación estará condicionada al desarrollado de un Plan Parcial, de conformidad a lo determinado en el ordenamiento jurídico vigente.

CONCEJO MUNICIPAL DE CUENCA

Ing. Cristian Zamora Matute, Ph.D.
ALCALDE

Mgst. Marisol Peñaloza Bacuilima
VICEALCALDESA

LAS Y LOS CONCEJALES

Mgst. Iván Abril Mogrovejo

Tnlga. Jenny Bermeo Mejía

Mgst. Gabriela Brito Andrade

Mgst. José Fajardo Sánchez

Mgst. Diana González Arteaga

Mgst. Rocío Juca Salazar

Dra. Mónica Pesántez Chalco

Ing. Manuel Alvarado Iñamagua

Lcda. María Augusta Peñafiel

Mgst. Román Carabajo Alvear

Mgst. Jimmy Flores Galán

Mgst. Federico Guzmán Paute

Ing. Paúl Pañi Sasaguay

Sr. Gustavo Valencia Vintimilla

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

PRIMERO DIOS Y DESPUES