



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: II
CUENCA, 08 de mayo de 2025

No. 10
44 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 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**

**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**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN
CUENCA**

CONSIDERANDOS:

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 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”;

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 del Suelo, en su artículo 14 determina que: “El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 27 señala que: “Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico (...)”;



Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 30 prescribe que: “El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión (...).”;

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, 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 en el literal a) del artículo 54 manifiesta: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”, señalando en su literal c): “Establecer el

régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”, y en su literal o): “Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el artículo 55 literal a) y b) respectivamente: “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: “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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala en el artículo 424 que: “En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización



administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el artículo 470 que: “El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas. (...) Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: a) Regularizar la configuración de los lotes; y, b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en el artículo 471 que: “Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación

agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe en el artículo 472 que: “Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala en el artículo 473 que: “En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el artículo 474 que: “Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán



formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes. La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en el artículo 479 que: “Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse (...);

Que, la Disposición General Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe que: “Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autorización que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se

procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos.”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a los lineamientos para el desarrollo establecidos en el artículo 2, numeral 4, determina: “Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas”;

Que, el numeral 2 del artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: “Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos (...);

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe que: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo (...);

Que, el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina



que: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión”;

Que, el inciso final del literal c) del artículo 8 del reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Para el caso de actualización por inicio de gestión de las autoridades locales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, durante el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades electas. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación (...).”;

Que, el artículo 11 del reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma Ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”;

Que, la Disposición Transitoria Tercera del reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: “Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, electas para el periodo 2023 – 2027, adecuarán y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento

Territorial y en el caso de los GAD municipales y metropolitano, además sus Planes de Uso y Gestión del Suelo, hasta el 31 de marzo del 2025.”;

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;

Que, la Disposición General Octava 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: “Se ratifican todas las reservas de suelo para obras públicas o de interés público, equipamientos, vías y vivienda de interés social, y las restricciones por canales de riego y servidumbres de infraestructura, constantes en las planificaciones previas a la aprobación de la presente Ordenanza (...).”;

Que, la Disposición General Décima Segunda 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 delimitación inicial de los polígonos de intervención territorial denominados “Asentamiento Rural concentrado-radio de influencia 200 m”, regirá hasta que la Dirección General de Planificación Territorial en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados



Parroquiales Rurales, realice la delimitación de los mismos; o a través de un plan urbanístico complementario se pueda realizar la redelimitación mediante aprobación del Concejo Municipal (...).”;

Que, la Disposición Transitoria Décima Primera 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, señala que: “En el término de ciento veinte días de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial presentará la Ordenanza que regule el procedimiento y las acciones de mitigación y compensación para habilitar las actividades industriales en suelo rural productivo, consideradas como uso restringido, y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación”.

Que, la Disposición Transitoria Décima 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 ciento ochenta días contados desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial deberá realizar un proceso de revisión de las reservas para equipamientos y viviendas de interés social establecido en la Disposición General Octava de la presente Ordenanza, con la finalidad de verificar que cumplan los estándares urbanísticos establecidos en cada polígono de intervención territorial (...).”.

Que, la Resolución No. 018-CTUGS-2024, en su artículo 4 numeral 3, determina: “Actualizar el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, tomando como referencia el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente y la evaluación de este realizada por cada GAD, en función de las directrices emitidas por el ente rector de ordenamiento territorial y considerando el plan de trabajo de las autoridades electas.”;

Que, el primer inciso de la Disposición General Primera de la Resolución No. 018-CTUGS-2024 emitida por el Consejo Técnico del Uso y Gestión del Suelo, señala que: “En el proceso de actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los gobiernos autónomos descentralizados, tomarán como referencia su plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente, los resultados del seguimiento y evaluación al mismo, así como también considerarán las alertas emitidas por el ente rector de la planificación nacional y el ordenamiento territorial, referentes a los errores técnicos identificados en los planes, reportados al Sistema de Información para los Gobiernos Autónomos Descentralizados – SIGAD (...).”.

Que, la Disposición General Sexta de la Resolución No. 018-CTUGS-2024 emitida por el Consejo Técnico del Uso y Gestión del Suelo, dispone que: “Para el proceso de formulación o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento y Ordenamiento Territorial, los GAD deberán aplicar la Guía para la formulación o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), emitida por el ente rector de la planificación nacional y ordenamiento territorial, los Lineamientos para incluir la gestión de riesgo de desastres elaborados por la entidad rectora de la gestión integral



del riesgo de desastres, así como los documentos de apoyo complementarios elaborados para el efecto disponibles en el Sistema Nacional de Información en el módulo de planificación territorial, la herramienta denominada “Repositorio de Informe Clave (RIC)”;

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 REFORMA LA
ORDENANZA QUE REGULA EL USO,
GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL
SUELO URBANO Y RURAL, ACTUALIZA EL
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE
USO Y GESTIÓN DE SUELO**

**Capítulo I
Objeto**

Art. 1.- Objeto: La presente ordenanza tiene por objeto reformar 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”, de conformidad con las disposiciones que la integran.

Art. 2.- Sustitúyase el contenido del artículo 10, por lo siguiente:
Al 2034, Cuenca será un cantón innovador, sostenible, inclusivo y equitativo. Como ciudad-región, armonizará el desarrollo urbano y rural con la conservación de sus

ecosistemas, consolidando un modelo de ocupación territorial ordenado e integrador, que garantizará el acceso equitativo a servicios básicos, infraestructura moderna, conectividad digital y espacios públicos de calidad.

Su economía se dinamizará mediante actividades productivas sostenibles, la innovación y el uso eficiente y transparente del suelo; fortalecerá cadenas de valor, promoverá la economía creativa y cultural, y generará empleo digno en todo el cantón.

Reconocerá su identidad cultural y diversidad; promoverá la inclusión social, la interculturalidad, la equidad de oportunidades y una gestión pública desconcentrada eficiente, cercana y participativa.

La protección del agua y de sus fuentes hídricas será un pilar de su desarrollo, conforme a la voluntad ciudadana y a las normativas cantonales.

Mediante una planificación territorial eficiente y participativa, enfrentará con resiliencia y visión de futuro los desafíos del cambio climático, la gestión del riesgo, la eficiencia energética, la movilidad sostenible y la transformación digital, asegurando sostenibilidad y bienestar para las generaciones presentes y futuras.

Art. 3.- Inclúyase en el artículo 23, un inciso segundo con el siguiente texto:
“Las restricciones para construcción y fraccionamiento en el suelo rural de producción, se detallan en las determinantes establecidas en la presente ordenanza”.

Art. 4.- Inclúyase en el artículo 25, un inciso tercero con siguiente texto:



“Las restricciones para construcción y fraccionamiento en el suelo rural de protección, se detallan en las determinantes establecidas en la presente ordenanza.”.

Art. 5.- Sustitúyase el contenido del artículo 32, por lo siguiente:

Artículo 32.- Asignación de Usos Generales para el Cantón.- “Los usos de suelo generales para el cantón Cuenca y las condiciones para su implantación, podrán ser los siguientes:

- a) **Uso residencial.-** Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.
- b) **Uso Equipamiento.-** Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance

o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

- c) **Uso industrial.-** Es el destinado a las áreas del cantón con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales.
- d) **Uso Agropecuario.-** Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.
- e) **Uso de Protección Ecológica.-** Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la



normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

- f) **Uso Forestal.-** Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.
- g) **Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.-** Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.
- h) **Uso mixto o múltiple.-** Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas

de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

- i) **Uso comercial y de servicios.-** Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones”.

Art. 6.- A continuación del artículo 36, inclúyase el artículo innumerado 1 con el siguiente texto:

“Artículo innumerado 1.- Regulación de actividades especiales que cuentan con normativa específica.- La localización y funcionamiento de estaciones de servicio o gasolineras; moteles; y talleres para la elaboración de pirotecnia artesanal, se sujetarán a la normativa local vigente y demás disposiciones aplicables en el ámbito de la competencia municipal y Nacional. En el caso de electrolineras de estaciones radioeléctricas fijas (antenas) de los servicios de radiocomunicaciones fijo y móvil, su instalación y operación deberán cumplir con la normativa nacional emitida por el Estado central. No obstante, en lo relativo a su implantación en suelo urbano o rural, se observarán las disposiciones de planificación y ordenamiento territorial emitidas por la autoridad municipal, en concordancia con la normativa nacional y local vigente”.

Art. 7.- Sustitúyase el inciso segundo del artículo 37 y agréguese un inciso cuarto de conformidad a lo siguiente:

“Para los usos de suelo restringidos en las áreas sensibles por pendientes sin aptitud física constructiva, se permiten únicamente



y por una sola vez, estructuras desmontables o móviles, con una superficie máxima de 30 metros cuadrados por predio, y las actividades que se emplacen no podrán alterar la morfología del terreno, modificar su valor ambiental, incrementar su inestabilidad, y no se podrá realizar ninguna actividad distinta a la expresamente autorizada de acuerdo a la clase de suelo en la que se pretenda colocar; para lo cual, se deberán obtener el Permiso de Intervención Mayor en la Dirección General de Control Municipal o en los GAD Parroquiales que cuentan con la delegación de competencias”.

Los predios urbanos que se encuentran en Áreas Sensibles por Pendientes sin Aptitud Física Constructiva y que correspondan a las pendientes topográficas (tipo a), de acuerdo al artículo 82 de la presente ordenanza, podrán ser habilitados con las determinantes del PIT o Eje de Aprovechamiento en el que se encuentren, mediante aprobación del Concejo Municipal previo Informe de Favorabilidad de la Dirección General de Gestión de Riesgos conjuntamente con la Dirección General de Planificación Territorial, o quien haga las veces de dichas dependencias, para lo cual el interesado adjuntará a su solicitud como mínimo el documento IPRUS, el levantamiento topográfico a detalle del predio y los fundamentos técnicos pertinentes; solicitud que deberá ser firmada por el propietario del predio y el profesional técnico responsable. El Informe de Favorabilidad será emitido, siempre y cuando, las dependencias mencionadas en el párrafo anterior, hayan realizado el análisis respectivo, para lo cual se deberá observar lo establecido en el punto 4.7.2.1.7 Franjas de protección de taludes, del Anexo 3.1 de la presente ordenanza, y verificado que la superficie de

terreno o el predio que motiva la solicitud, no cuente con ningún otro tipo de afectaciones definidas en el artículo 95 de la presente ordenanza; en caso de existir afectaciones por susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas, o restricción por áreas de interés ecológico y paisajístico sobre el predio de análisis, el solicitante, deberá previamente realizar los procesos de recategorización y/o habilitación cumpliendo los procedimientos y requisitos establecidos en la presente ordenanza. De haberse realizado movimientos de tierra, el solicitante deberá presentar el respectivo Permiso de Movimiento de Tierras; en caso de que se establezca factible la ocupación del predio, en el Informe de Favorabilidad se determinará de manera precisa el tipo de obras requeridas y los estudios que se deberán presentar para la aprobación del proyecto. Además, de requerirse movimientos de tierra o ejecución de obras civiles, que produzcan impactos de diferente índole, en el Informe de Favorabilidad se determinará de manera precisa las medidas de mitigación y/o remediación, que deberá cumplir el solicitante.

Art. 8.- Sustitúyase el cuadro del artículo 38, su inciso segundo y agréguese un inciso cuarto de conformidad a lo siguiente:

Uso de suelo	Actividades y Usos (Únicamente las señaladas en este listado)
Principal:	<ul style="list-style-type: none"> • Remediación de pasivos ambientales. • Remplazo de especies introducidas o exóticas. • Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. • Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masas. • Estabilización de taludes. • Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras. • Reforestación con especies silvestres nativas propias del área. • Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. • Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.
Restringido:	<ul style="list-style-type: none"> • Senderismo, tracking y similares • Investigación científica, participación y formación ambiental



“En los usos de suelo restringidos en áreas con amenaza de susceptibilidad muy alta a fenómenos de remoción de masas, no se podrá ejecutar ningún tipo de edificación ni permanente ni temporal, las únicas obras permitidas serán aquellas orientadas a rehabilitación, restauración y/o estabilización de suelo, así como obras de infraestructura para prevención de riesgos”.

“En caso de considerarlo necesario, los propietarios de predios incluidos en zonas de susceptibilidad muy alta a fenómenos de remoción de masas, podrán requerir su actualización o recategorización, para lo cual, deberán acogerse a las condiciones y procedimiento establecidos en el artículo 97 de la presente ordenanza y la norma que sea aplicable para cada caso”.

Art. 9.- Sustitúyase el cuadro del artículo 39, su inciso segundo y agréguese un inciso cuarto de conformidad a lo siguiente:

Uso de suelo	Actividades y Usos (Únicamente las señaladas en este listado)	
Principal:	Recuperación (PE-02)	<ul style="list-style-type: none"> • Remediación de pasivos ambientales. • Remplazo de especies vegetales, introducidas o exóticas. • Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. • Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masas. • Estabilización de taludes. • Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras. • Reforestación con especies silvestres nativas propias del área. • Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. • Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.
Restringido:	Uso público, turismo y recreación (PE-03)	<ul style="list-style-type: none"> • Refugio. • Campamento Turístico. • Senderismo, tracking y similares • Centros de interpretación ambiental. • Pesca deportiva o recreativa (en ríos y lagunas naturales). • Investigación científica, participación y formación ambiental • Servicios de alimentación (actividad complementaria para refugios o campamentos). • Infraestructura pública de saneamiento y agua destinada para el consumo humano (obra nueva o mantenimiento).
	Recreación pasiva al aire libre (SERV-21)	<ul style="list-style-type: none"> • Senderismo, tracking y similares • fotografía • Cabalgatas. • Pesca deportiva y recreativa (en ríos y lagunas naturales). • Observatorio de flora y fauna en su hábitat. • Estaciones para acampar. • Miradores. • Puesto de seguridad e información. • Prácticas de bienestar integral: tradicional, espiritual, física y mental

“En los usos de suelo restringidos en las áreas con susceptibilidad alta a fenómenos de remoción de masas, se permiten únicamente y por una sola vez, estructuras móviles o desmontables, con una superficie máxima de 30 metros cuadrados por predio, y las actividades que se emplacen no podrán alterar la morfología del terreno, modificar su valor ambiental o incrementar su inestabilidad, para lo cual, se deberán obtener los respectivos permisos en la Dirección General de Control Municipal o en los GAD Parroquiales que cuentan con la delegación de competencias.”.

“En caso de considerarlo necesario, los propietarios de predios incluidos en zonas de susceptibilidad alta a fenómenos de remoción de masas, podrán requerir su actualización o recategorización, para lo cual, deberán acogerse a las condiciones y procedimiento



establecidos en el artículo 97 de la presente ordenanza y la norma que sea aplicable para cada caso.”.

Art. 10.- Sustitúyase la tabla contenida en el artículo 40, por la siguiente:

Uso de suelo	Actividades y Usos (Únicamente las señaladas en este listado)	Uso por porcentaje de franja
Principal:	Protección eco sistémica o hídrica (PE-01) <ul style="list-style-type: none"> Investigación científica. Control y vigilancia. Monitoreo biológico, de ecosistemas y servicios ambientales. Manejo de especies introducidas o exóticas. (deberá contar con los permisos de los entes competentes) Control y prevención de incendios. Delimitación in situ o física y señalización. Protección física de fuentes y cursos de agua. 	100% de la franja
	Recuperación (PE-02) <ul style="list-style-type: none"> Remediación de pasivos ambientales. Reemplazo de plantaciones exóticas. Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masas. Estabilización de taludes. Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras. Reforestación con especies silvestres nativas propias del área. Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos. 	
	Recreación pasiva al aire libre (SERV-21) <ul style="list-style-type: none"> Senderismo, tracking y similares fotografía Cabalgatas. Pesca deportiva y recreativa (en ríos y lagunas naturales). Observatorio de flora y fauna en su hábitat. Miradores. Practicas de bienestar integral: tradicional, espiritual, física y mental 	
	Equipamiento de recreación (EQUI-5) <ul style="list-style-type: none"> EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE SECTORIAL O PARROQUIAL: Parques Sectoriales o Barriales, Parque Lineal. EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL O VECINAL: Parques 	

	Infantiles, Parque Barrial, Parques de Recreación Pasiva.	
	Infraestructura <ul style="list-style-type: none"> Únicamente infraestructura pública de saneamiento y agua destinada para consumo humano (obra nueva o mantenimiento). 	
Restringido:	Uso público, turismo y recreación (PE-03) <ul style="list-style-type: none"> Refugio. Campamento Turístico. Centros de interpretación ambiental. Investigación científica, participación y formación ambiental Servicios de alimentación (actividad complementaria para refugios o campamentos). Servicios de alimentación y bebidas preparadas no alcohólicas 	50% externo de la franja
	Comercio en espacios abiertos y/o públicos (COM-3B) <ul style="list-style-type: none"> Ferias y espectáculos de carácter recreativo, lúdico, eventos tradicionales. Otras actividades comerciales temporales 	

Art. 11.- Sustitúyase la tabla del artículo 41, por la siguiente:

Uso de suelo	Actividades y Usos (Únicamente las señaladas en este listado)	Uso por porcentaje de franja
Principal:	Protección eco sistémica o hídrica (PE-01) <ul style="list-style-type: none"> Investigación científica Control y vigilancia Monitoreo biológico, de ecosistemas y servicios ambientales Manejo de especies introducidas o exóticas (deberá contar con los permisos de los entes competentes) Control y prevención de incendios Delimitación in situ o física y señalización. Protección física de fuentes y cursos de agua. 	100% de la franja
	Recuperación (PE-02) <ul style="list-style-type: none"> Remediación de pasivos ambientales. Reemplazo de plantaciones exóticas. Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa, Estabilización de taludes Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras Reforestación con especies silvestres nativas propias del área. Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. 	

	<ul style="list-style-type: none"> Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos. 	
Restringido:	AGRICULTURA MÍNIMA ESCALA (AG_01_A) <ul style="list-style-type: none"> Actividad y modalidad vinculada a la agricultura alternativa y sostenible de mínima producción, para autoconsumo y amigables con el medioambiente en modalidad de agroecología, hidroponía y verticales. Para autoconsumo En la modalidad de agricultura alternativa como la agroecología hidroponía y verticales. Las labores culturales (siembra, deshierbe, aplicaciones de preventivos y productos curativos) de los cultivos no generan ningún tipo de impacto o conflicto con los usos principales del PIT o eje de aprovechamiento urbanístico Agricultura compatible con la residencia 	50% externo de la franja
	Equipamiento de recreación (EQUI-5) <ul style="list-style-type: none"> EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE PARROQUIAL: Parques Barriales, Parque Lineal EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL O VECINAL: únicamente Parques De Recreación Pasiva 	
	Uso público, turismo y recreación (PE-03) <ul style="list-style-type: none"> Senderismo, tracking y similares fotografía Centros de interpretación ambiental Pesca deportiva o recreativa (en ríos y lagunas naturales) Investigación científica, participación y formación ambiental Servicios de alimentación (actividad complementaria para refugios o campamentos) 	
	Recreación pasiva al aire libre (SERV-21) <ul style="list-style-type: none"> Senderismo, tracking y similares fotografía Cabalgatas Pesca deportiva y recreativa (en ríos y lagunas naturales) Observatorio de flora y fauna en su hábitat Estaciones para acampar Miradores Puesto de seguridad e información Practicas de bienestar integral: tradicional, espiritual, física y mental 	

Art. 12.- Sustitúyase el inciso segundo del artículo 42, por lo siguiente:



“En las áreas de interés ecológico y paisajístico, que se muestran de forma referencial en el: “Anexo 5.11.7. Restricción por áreas de interés ecológico y paisajístico”, las actividades relacionadas a los usos de suelo restringidos, no podrán alterar la morfología del terreno, modificar su valor ambiental o incrementar su inestabilidad, se permiten únicamente y por una sola vez, estructuras móviles o desmontables, con una superficie máxima de 30 metros cuadrados por predio, y, en caso de que esta intervención requiera de tala de árboles, el solicitante deberá realizar actividades de remediación en una superficie de al menos el doble del área intervenida, para lo cual deberá contar con un informe de la Comisión de Gestión Ambiental, en el que se indique su factibilidad y las condiciones bajo las cuales debe cumplirse la remediación ambiental. Para las intervenciones antes descritas, se deberá contar con todos los permisos necesarios”.

Art. 13.- A continuación del artículo 43, inclúyase el artículo innumerado 2 con el siguiente texto:

“Artículo innumerado 2.- Asignación de usos de suelo para las áreas de aporte hídrico de sistemas de agua para consumo humano.- La asignación de usos de suelo en las áreas de aporte hídrico de los sistemas de agua para consumo humano, se realizará de la siguiente forma:



Uso de suelo	Actividades y obras	
Principal:	Protección eco sistémica o hídrica (PE-01)	<ul style="list-style-type: none"> • Investigación científica. • Control y vigilancia. • Manejo de especies introducidas o exóticas (preexistentes). • Control y prevención de incendios. • Delimitación in situ o física y señalización. • Protección física de fuentes y cursos de agua.
Complementario:	Recuperación (PE-02)	<ul style="list-style-type: none"> • Remediación de pasivos ambientales. • Reemplazo de plantaciones exóticas por vegetación nativa. Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica • Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa. • Reforestación con especies nativas propias del área.
Restringido:	Uso público, turismo y recreación (PE-03)	<ul style="list-style-type: none"> • Refugio (casa para guardabosques de máximo 100 m2 en un solo piso, impulsado solo por entidades publicas) • Senderismo, tracking y similares • fotografía • Campamento Turístico (no incluye construcción) • Pesca deportiva o recreativa (en ríos y lagunas naturales) • Investigación científica, participación y formación ambiental • Infraestructura pública, privada y comunitaria de saneamiento y agua destinada para el consumo humano (obra nueva o mantenimiento). (Para la autorización de estas actividades, se deberá contar con un estudio de capacidad de acogida, tanto para públicos como privados que sean aprobados por la Comisión de Gestión Ambiental y la empresa ETAPA.)
	Uso sostenible PE_04	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovechamiento de plantaciones forestales (preexistentes) • Producción agrícola sostenible.(solo se permite continuar con las preexistentes) • Construcción y mantenimiento de Infraestructura y servicios básicos para asentamientos humanos preexistentes
Prohibido:		<ul style="list-style-type: none"> • Se prohíbe cualquier tipo de explotación de minerales <p>Todos los usos que no consten en este listado como principales, complementarios y restringidos, están prohibidos.</p>

En las áreas de aporte hídrico de los sistemas de agua para consumo humano no se podrán realizar procesos de fraccionamiento, parcelación o subdivisión.



En éstas áreas se prohíbe el ingreso y transporte de fertilizantes provenientes de abono de pollo (gallinaza) y otros que sean de origen químico”.

Art. 14.- A continuación del literal d) del artículo 55, agréguese los literales e) y f) con el siguiente texto:

“e) Retiros en ampliaciones sobre edificaciones existentes: Para el caso de edificaciones existentes, concluidas antes de la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Cuenca, que cuenten con los permisos de construcción respectivos, y que puedan alcanzar mayor altura; el solicitante podrá requerir que los retiros para la nueva altura, se apliquen a partir de la ampliación a realizarse, siempre y cuando, se cuente con estudios que garanticen la estabilidad estructural de la edificación. Para proyectos nuevos obligatoriamente se deberán respetar los retiros establecidos en cada polígono de intervención territorial.

f) En caso de predios con frente a vías planificadas, los cerramientos deberán ubicarse en la línea fábrica acogiendo lo determinado en el IPRUS; en caso de predios con frente a vías no planificadas o caminos vecinales, los cerramientos serán exclusivamente de carácter provisional y se emplazarán a 4 metros del eje del camino vecinal, o a 6 metros del eje de la vía existente no planificada”.

Art. 15.- A continuación del inciso segundo del artículo 56, agréguese los siguientes incisos:

“En el caso de cubiertas inclinadas, planas o mixtas, el material de recubrimiento deberá ser de tipo cerámico, teja o materiales alternativos de cubierta, los cuales deberán tener un color similar al ladrillo cocido. Se exceptúan de lo dispuesto en el presente párrafo, los proyectos que incorporen

sistemas de generación de energía alternativa.

La altura de la edificación para predios que tengan más de un frente y que los mismos no sean adyacentes, se establecerá en función del frente de mayor longitud y no con respecto a la suma de los frentes.

Para predios sobre los que se hallen vigentes afectaciones por obra o interés público, que cuenten con área útil de construcción, la altura se calculará según el área que no se encuentra afectada.

De manera excepcional, y solo en caso de edificaciones en las que por su naturaleza, se justifique técnicamente, tanto desde el punto de vista estructural, como para la dotación de instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento, asegurando niveles óptimos de bienestar y seguridad, se podrá incrementar la altura de piso terminado a piso terminado, la cual no podrá ser superior a 6 metros; para lo cual se requerirá un informe de factibilidad emitido por parte de la Dirección General de Control Municipal. Esta excepción no se aplica para el uso residencial. Las edificaciones que se acojan a lo establecido en el presente inciso, no podrán contemplar buhardillas.

En los casos de aplicación de esta excepción, no se podrá superar la altura máxima en metros definida para el correspondiente Polígono de Intervención Territorial, a excepción de aquellos en donde la altura máxima permitida sea de hasta 3 pisos”.

Art. 16.- Sustitúyase el artículo 58, por el siguiente:

“Artículo 58.- Altura de la edificación para los predios ubicados en las zonas de protección estricta, transición interna, y primera sección, de las superficies limitadoras de obstáculos del aeropuerto Mariscal La Mar.- Para los predios ubicados dentro de la zona



denominada “zona de restricción” definida en el “Anexo 5.13 Superficies limitadoras de obstáculos”, de la presente ordenanza , la altura de la edificación y los elementos necesarios para su correcto funcionamiento, será establecida mediante certificación por parte de la Dirección General de Aviación Civil, deberá cumplir con el ordenamiento jurídico vigente, y en ningún caso será superior a la altura definida en cada Polígono de Intervención Territorial o Eje de Aprovechamiento Urbanístico”.

Art. 17.- Sustitúyase el contenido del artículo 60, por lo siguiente:

“Artículo 60.- De la Altura para Otros Elementos Constructivos e Instalaciones.- En los polígonos de intervención territorial del suelo urbano; sobre el piso final de la edificación (no se considera buhardilla); se podrá colocar instalaciones de gas centralizado, cisternas, cabina de ascensor y cualquier otro elemento que se requiera para el funcionamiento propio de la edificación, mismos que no podrán superar la altura máxima de 3 metros, ni una ocupación del 25% del área correspondiente al último piso de la edificación. En caso de requerirse una altura mayor a los 3 metros, se deberá justificar con las especificaciones técnicas de los equipos a instalarse, ante la Dirección General de Control Municipal o los GAD Parroquiales que cuenten con las competencias respectivas.

Se exceptúan de lo dispuesto en el presente artículo las edificaciones que de manera expresa tengan restricción que consta en los respectivos polígonos de intervención territorial de la presente Ordenanza”.

Art. 18.- Sustitúyase el contenido del artículo 61, por lo siguiente:

“En el suelo urbano se establece una sección mínima de vía para poder alcanzar la altura

establecida en los polígonos de intervención territorial, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- a) En predios que den frente a vías de sección menor a 6 metros, se permitirá la construcción de edificaciones con la altura definida para el lote mínimo de cada PIT, y en ningún caso podrá superar la altura de tres pisos, en este tipo de predios, no se podrá proponer buhardillas.
- b) Para predios con frente a vías de sección igual o mayor a seis metros, se podrá alcanzar la altura prevista según el rango de lote mínimo, en función de la sección mínima de vía que se detalla en cada uno de los polígonos de intervención territorial.
- c) Para el caso de terrenos que tengan frente a dos o más vías, se podrá acoger a la mayor altura en función de la vía que tenga mayor sección; y, en caso de que una de estas vías, tenga una sección menor a 6 metros, se deberá contar con el Estudio de Impacto de Movilidad de acuerdo a las determinantes emitidas por la Dirección General de Gestión de Movilidad”.

Art. 19.- Sustitúyase el inciso cuarto del artículo 63, por lo siguiente:

“En caso de predios urbanos que colinden con una construcción preexistente y adosada al predio, se permitirá el adosamiento hasta la altura máxima de la edificación adosada, previa inspección y autorización de la Dirección General de Control Municipal, Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, o los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que cuenten con la delegación de competencias”.



Art. 20.- Sustitúyase el inciso final del artículo 64, por lo siguiente:

“Los tipos de implantación podrán ser:

- a) Continua con o sin retiro frontal;
- b) Continua con portal;
- c) Pareada; y,
- d) Aislada”.

Art. 21.- Sustitúyase el contenido del artículo 67, por lo siguiente:

“En el suelo urbano para lotes interiores preexistentes, siempre y cuando, se garantice su accesibilidad y la dotación de servicios básicos, se permitirá la construcción bajo las siguientes consideraciones:

- a) Si la edificación se destina a uso de suelo residencial, se permitirá únicamente una vivienda unifamiliar.
- b) El tipo de implantación deberá sujetarse a lo establecido en el polígono de intervención territorial en el que se emplace.
- c) La altura máxima de la edificación será de 2 pisos más buhardilla.
- d) El retiro frontal establecido dentro de la ficha correspondiente al polígono de intervención territorial, se considerará en el lindero hacia el cual se proyecte el acceso principal de la edificación.
- e) No se podrá fraccionar”.

Art. 22.- A continuación del artículo 67, inclúyase el artículo innumerado 3 con el siguiente texto:

“Artículo innumerado 3.- Predios con accesibilidad limitada.- Los predios urbanos que cuenten con acceso por una vía pública con sección menor a seis metros, se consideran con accesibilidad limitada, independientemente de que la vía se

encuentre planificada o no por parte del GAD Municipal de Cuenca o haya sido aprobada como parte de un proyecto de fraccionamiento.

En estos predios, se permitirá la construcción bajo las siguientes consideraciones:

- a) Si la edificación se destina a uso de suelo residencial, se permitirá únicamente vivienda unifamiliar o bifamiliar.
- b) El tipo de implantación deberá sujetarse a lo establecido en el polígono de intervención territorial en el que se emplace.
- c) Se permitirá la construcción de edificaciones con la altura definida para el lote mínimo de cada PIT, y en ningún caso podrá superar la altura de tres pisos, en este tipo de predios, no se podrá proponer buhardillas”.

Art. 23.- A continuación del inciso primero del artículo 68, agréguese los siguientes incisos:

“El retiro frontal establecido dentro de la ficha correspondiente al polígono de intervención territorial, se considerará a partir de la distancia a la cual se cumpla la longitud de frente mínimo requerido.

Para acogerse a lo dispuesto en el presente artículo, el predio deberá tener las condiciones necesarias para garantizar la libre circulación peatonal y vehicular, por un acceso con sección de al menos seis metros, caso contrario, deberá sujetarse a lo dispuesto para predios con accesibilidad limitada en el artículo innumerado 3 de la presente ordenanza”.

Art. 24.- A continuación del literal e) del artículo 69, agréguese el literal f) con el siguiente texto:



“f) Para el emplazamiento de cualquier tipo de edificación se respetara un retiro de 5 metros a partir de la margen de protección”.

Art. 25.- Sustitúyase el contenido del artículo 71, por lo siguiente:

“Todos los tramos del Qhapaq Ñan y sus sitios arqueológicos y comunidades asociados, se consideran dentro de la categoría de suelo urbano y rural de protección y su tratamiento debe responder a lo establecido en la Constitución de la República y la normativa legal nacional e internacional vigentes.

Para el suelo rural, los tramos del Qhapaq Ñan inscritos en la lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO y los tramos no nominados que forman parte del Patrimonio Nacional; y, que no coincidan con vías existentes, se encuentran dentro de la categoría de Suelo Rural de Protección, el tratamiento es de conservación, se prohíbe cualquier tipo de actividad e intervención incompatible en estos sitios, se establece una zona de amortiguamiento mínima de 10 metros, contados desde el eje, la cual podrá ser ratificada o modificada de acuerdo a los parámetros de la norma técnica correspondiente, establecida por la UNESCO, el INPC, la Secretaría Técnica Nacional del Qhapaq Ñan, y la planificación cantonal, y como resultado de los estudios e investigaciones realizados para el efecto.

Para el suelo urbano, los tramos del Qhapaq Ñan inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO y los tramos no nominados que forman parte del Patrimonio Nacional estarán dentro del régimen de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, deberán ser protegidos y se restringirá su ocupación en una franja mínima de 10 metros, contados desde el eje, de acuerdo a lo contemplado en la legislación nacional, local y conforme a lo prescrito por la norma técnica establecida por las entidades locales, nacionales e internacionales

correspondientes. Esta franja podrá ser ratificada o modificada de acuerdo a los parámetros de la norma técnica correspondiente, establecida por la UNESCO, el INPC, la Secretaría Técnica Nacional del Qhapaq Ñan, y la planificación cantonal, y como resultado de los estudios e investigaciones realizados para el efecto.

De acuerdo a la competencia y ámbito de actuación de cada entidad, o de la que haga sus veces, los tramos y elementos patrimoniales asociados al Qhapaq Ñan, deberán ser cogestionados, manejados y puestos en valor, por parte del INPC, la Secretaria Nacional del Qhapaq Ñan y la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales del GAD Municipal del cantón Cuenca, responsables de la gestión, conservación, protección y salvaguarda del Patrimonio Cultural y Natural.

Para la delimitación en suelo urbano se deberá, de forma obligatoria, tomar en cuenta los parámetros sobre condiciones básicas (gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria) la integración con la malla urbana y otros aspectos.

Los tramos no nominados y no inventariados en las listas del Patrimonio Mundial y Nacional deberán atravesar los procesos de investigación, elaboración de los informes técnicos y delimitación correspondientes para que puedan ser declarados como bien del Patrimonio Cultural Nacional, establecer su protección inmediata y para que sean dotados de su respectivo plan integral de gestión, conservación, protección y salvaguarda. Dicha responsabilidad le corresponde al Estado, a través de la institucionalidad que dirige la Red de Áreas Arqueológicas y Paleontológicas”.

Art. 26.- Sustitúyase el artículo 73, por el siguiente:



“Art. 73.- Determinantes de aprovechamiento urbanístico o de suelo en predios emplazados en varios polígonos de intervención territorial.- En caso de predios rurales que se emplacen en más de un polígono de intervención territorial, las determinantes de aprovechamiento urbanístico o de suelo, se asignarán para cada porción del predio, según el PIT en el que se emplacen y no para la totalidad de su superficie; para los predios urbanos que tengan esta condición, se aplicarán las determinantes más favorables, siempre y cuando no presenten condiciones de susceptibilidad ante fenómenos de remoción de masas, y en caso de presentarse estas condiciones de susceptibilidad, se deberá respetar las determinantes establecidas de acuerdo a los estudios específicos”.

Art. 27.- Sustitúyase el artículo 75, por el siguiente:

“Artículo 75.- Equipamientos, Infraestructura para Servicios Religiosos e Infraestructuras Públicas en Suelo Urbano y Rural.- Para la implantación de equipamientos, infraestructura para servicios religiosos e infraestructuras públicas a escala nacional, zonal, regional o cantonal, la autorización para el proyecto o para futuras intervenciones que impliquen un cambio sustancial en las dinámicas de movilidad, prestación de servicios o dotación de infraestructuras, estará sujeta a la presentación de los estudios complementarios por parte de la institución proponente.

En predios destinados para equipamientos, infraestructura para servicios religiosos e infraestructuras públicas que, no cumplan con las determinantes de ocupación establecidas en el polígono de intervención territorial, para su emplazamiento la Dirección General de Planificación Territorial,

emitirá un informe de factibilidad de implantación para conocimiento y resolución del Concejo Municipal. Para estos casos, el o los predios de análisis, deberán contar con un acceso que garantice el ingreso de vehículos destinados a la prestación de servicios públicos y de asistencia de seguridad, saneamiento, entre otros, que no será menor a cuatro metros”.

Art. 28.- Sustitúyase el literal a) del artículo 78 y su inciso tercero, de conformidad a lo siguiente:

“a) La altura máxima de la edificación será la establecida para el rango del lote mínimo asignado al PIT. Se podrán realizar buhardillas de conformidad a lo establecido en la presente ordenanza”.

“En los predios ubicados en zonas sin susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas, se permitirá la construcción de edificaciones bajo las determinantes especiales y condiciones establecidas en el presente artículo; y, en predios ubicados en zonas de susceptibilidad baja y media, siempre y cuando, se cuente con el informe favorable por parte de la Dirección General de Gestión de Riesgos, el cual será emitido en base a los estudios técnicos realizados por un profesional experto en la materia que demuestren la factibilidad de ejecutar las obras de forma segura. Dicho estudio será realizado a costo del proponente. Los profesionales que suscriben el informe externo presentado a la Dirección General de Gestión de Riesgos, así como, los responsables técnicos que soliciten los permisos de construcción, estarán sujetos a las responsabilidades y tiempos establecidos en la Ley. Lo dispuesto en el presente artículo aplicará para los predios ubicados en zonas de susceptibilidad media, solo cuando dicha susceptibilidad hubiere sido definida por estudios geotécnicos de fase 2 o fase 3.



El presente artículo no aplica para los predios ubicados en suelo con susceptibilidad alta y muy alta por amenaza ante fenómenos de remoción de masas, pudiendo en estos casos, los propietarios de los predios, sujetarse al proceso de actualización o recategorización definido en el artículo 97 de la presente ordenanza, siempre y cuando, cumplan con las condiciones y procedimiento respectivamente definidos”.

Art. 29.- Sustitúyase el literal h) y el inciso segundo del artículo 80, e inclúyase un inciso final de conformidad a lo siguiente:

“**h)** Se podrá construir en predios preexistentes, que cuenten al menos con el 50% del área determinada para el lote mínimo del respectivo polígono de intervención territorial, en estos casos no serán aplicables tolerancias adicionales, y la superficie máxima de construcción será calculada de manera proporcional a la construcción máxima permitida en aquellos predios que si cumplen la norma definida para el respectivo polígono de intervención territorial.”.

“En los predios ubicados en zonas sin susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas, se permitirá la construcción de edificaciones bajo las determinantes especiales y condiciones establecidas en el presente artículo; y, en predios ubicados en zonas de susceptibilidad baja, siempre y cuando, se cuente con el informe favorable por parte de la Dirección General de Gestión de Riesgos, el cual será emitido en base a los estudios técnicos realizados por un profesional experto en la materia que demuestren la factibilidad de ejecutar las obras de forma segura. Dicho estudio será realizado a costo del proponente. Los profesionales que suscriben el informe externo presentado a la Dirección General de Gestión de Riesgos, así como, los responsables técnicos que soliciten los permisos de construcción, estarán sujetos a

las responsabilidades y tiempos establecidos en la Ley”.

“El presente artículo no aplica para los predios ubicados en suelo rural de protección y suelo con susceptibilidad media, alta y muy alta por amenaza ante fenómenos de remoción de masas”.

Art. 30.- Sustitúyase el contenido del artículo 81, por lo siguiente:

“En el caso de predios con frente a vías no planificadas, el retiro frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será de 11 metros medidos desde el eje de la vía y para el cerramiento provisional a 6 metros desde el eje de la vía.

En el caso de predios con frente a caminos vecinales, el retiro frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será de 9 metros medidos desde el eje del camino vecinal y para el cerramiento provisional a 4 metros desde el eje del camino vecinal.

Únicamente en el caso de predios en suelo urbano consolidado y suelo urbano de protección, con frente a caminos vecinales de sección igual o menor a 3,00 metros; previo informe de factibilidad emitido por parte de la Dirección General de Planificación Territorial o la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales en el ámbito de sus competencias, el retiro frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será de 6,50 metros medidos desde el eje del camino vecinal y para el cerramiento provisional a 1,50 metros desde el eje del camino vecinal.

En todos los casos, los cerramientos serán de carácter provisional, los mismos que serán con elementos vegetales o materiales que permitan la integración visual con el paisaje”.



Art. 31.- Sustitúyase el literal d) del artículo 82 e inclúyase un literal e), de conformidad a lo siguiente:

d) Pendientes topográficas (tipo d) del 30% al 50% en suelo rural.

e) Pendientes topográficas (tipo e) mayores al 50% en suelo rural”.

Art. 32.- Sustitúyase el literal c) del artículo 83 y su último inciso, de conformidad a lo siguiente:

c) En predios con pendientes topográficas (tipo b) mayores al 50% en suelo urbano, y en predios con pendientes topográficas (tipo d) del 30% al 50% en suelo rural, siempre y cuando cuenten con el respectivo informe favorable de la Dirección General de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces de acuerdo a lo dispuesto en la presente Ordenanza.”

“No se podrá realizar movimientos de tierra en pendientes topográficas (tipo e) mayores al 50% en suelo rural, ni en zonas con susceptibilidad alta o muy alta a fenómenos de remoción en masas, con excepción de los trabajos de mitigación o estabilización”.

Art. 33.- Sustitúyase el artículo 87, por lo siguiente:

“Artículo 87.- Condiciones Especiales para la Edificación en Pendientes topográficas (tipo d) del 30% al 50% en suelo rural.- Para la edificación en pendientes topográficas del 30% al 50% (tipo d) en suelo rural, se deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 85 de la presente Ordenanza, las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial, garantizar el acceso desde una vía pública y que cuenten con informe favorable de la Dirección General de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces”.

Art. 34.- A continuación del artículo 89, inclúyase el artículo innumerado 4 con el siguiente texto:

“Artículo innumerado 4.- Condiciones para la implantación de actividades industriales en suelo rural en los polígonos de intervención territorial: P01; P02; P02_04.- Para el uso y ocupación en el suelo rural de los PIT con la denominación: P01, P02 y P02_04, en donde se permite la implantación de usos industriales como “Usos restringidos” de acuerdo al: “Anexo 7.2. Asignación de usos para suelo rural de protección y producción”, de la presente ordenanza; el interesado presentará su solicitud acompañada del IPRUS a la Comisión de Gestión Ambiental del GAD Municipal de Cuenca o quien haga sus veces, indicando de manera detallada que tipo de actividad se pretende emplazar, con lo cual y de conformidad al ordenamiento jurídico en materia, la Comisión de Gestión Ambiental determinará los estudios, requisitos y procesos correspondientes que garanticen la mitigación de los posibles impactos que pueda producir la actividad; una vez que se cuente con el expediente completo, el mismo deberá ser presentado ante la Dirección General de Control Municipal para el trámite de aprobación del anteproyecto y proyecto definitivo.

A más de lo determinado en el inciso que antecede, se someterán a las siguientes determinaciones:

- a) De acuerdo a la complejidad de la actividad y de los requerimientos de sistemas públicos de soporte, se deberá presentar estudios complementarios con aprobación de las siguientes empresas, departamentos o instituciones: Empresa Eléctrica Regional Centro Sur; Empresa Municipal de Telecomunicaciones, Agua Potable y



- Alcantarillado; Comisión de Gestión Ambiental; Dirección General de Gestión de Riesgos; Dirección General de Gestión de Movilidad; Empresa Municipal de Aseo de Cuenca; Cuerpo de Bomberos y otros según el tipo de actividad y condiciones específicas.
- b)** Estudio de Impacto a la Movilidad (EIM).
 - c)** Se deberá contar con el respectivo proceso de socialización con los habitantes del área de influencia de la actividad.
 - d)** Para estos proyectos el COS máximo será del 50 % y la altura máxima permitida será de 20 metros medidos desde el nivel del terreno hasta el elemento más alto de su cubierta.
 - e)** En caso de elementos tales como chimeneas, maquinaria, silos u otros similares, que requieran mayor altura, se podrá solicitar su implantación a la Dirección General de Control Municipal o quien haga sus veces o a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que tengan la delegación de competencias, con la respectiva justificación técnica, que al menos deberá contener el flujograma del proceso productivo, los catálogos de maquinaria y el estudio de impacto del paisaje con sus respectivas acciones de mitigación.
 - f)** El polígono o área industrial en su proyecto específico deberá contar con un área circundante de amortiguamiento arborizada, no menor al 15% del total del área del polígono destinado al uso industrial.
 - g)** Sin perjuicio de lo que determinen los estudios correspondientes, el predio deberá tener frente a vías existentes

con sección mínima de 8 metros en todo su recorrido desde el predio motivo de la actuación hasta la intersección con otra vía de igual o mayor sección.

- h)** El predio deberá contar con servicios de infraestructura o el propietario garantizará los mismos de acuerdo al tipo de actividad industrial, con el objeto de no disminuir la capacidad de servicio de las redes públicas existentes en el sector.
- i)** Todas las actividades relativas al uso industrial propuesto deberán ser desarrolladas en el interior del predio y se encuentra prohibida la ocupación del espacio público para el desarrollo de la actividad.
- j)** Cada industria, según lo determinen los estudios técnicos, deberá realizar el tratamiento de sus efluentes antes de su descarga a las redes de servicio público de alcantarillado. Los gastos relacionados con el tipo de tratamiento y cualquier infraestructura necesaria deberán ser asumidos por el promotor”.

Art. 35.- Inclúyase en el artículo 92, un inciso con siguiente texto: Por excepción, se podrá dar paso a autorizaciones que versen sobre proyectos que promuevan las instituciones del sector público, para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus fines, respetando el interés general.

Art. 36.- A continuación del literal i) del artículo 95, agréguese los siguientes literales:

- “j) Franja de protección del Qhapac Ñan.
- k)** Restricción por Áreas de Aporte Hídrico de los sistemas de agua para consumo humano.
- l)** Restricción por áreas de interés ecológico y paisajístico”.



Art. 37.- En el artículo 97 sustitúyase el literal e), a continuación del primer inciso del literal f) inclúyase un inciso y agréguese los literales j) y k) de conformidad a lo siguiente:

“e) Las áreas que se consideran restringidas por susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas pueden ser actualizadas y recategorizadas, en base a estudios geotécnicos de detalle que contengan como mínimo: exploraciones de campo (métodos directos e indirectos), ensayos de laboratorio, determinación de parámetros geo mecánicos, determinación de factores de seguridad por corte, entre otros, de acuerdo a la norma técnica vigente y observando lo establecido en la Disposición General Novena y Disposición Transitoria Segunda, de la presente ordenanza. Solo se podrán realizar estudios de detalle o Fase 3, cuando el estudio que definió la existencia de susceptibilidad, haya sido de fase 1 o 2, para lo cual se observará lo definido en el Anexo 6.5 de la presente Ordenanza”.

“Cuando el polígono de estudio definido, que se especifica en el párrafo anterior, abarque predios de diferentes propietarios, el proponente deberá realizar el respectivo proceso de socialización, con todos los actores involucrados, cuyos resultados consten dentro de la memoria técnica a ser entregada para su revisión, resolviendo las dudas y observaciones recibidas.”.

“j) En predios sobre los cuales se determina una afectación de susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas alta o muy alta y que cuentan con área edificable, se respetará un retiro adicional de 5 metros hacia la zona sobre la cual pesa dicha afectación. Este retiro podrá ser modificado, siempre y cuando, se cuente con el informe favorable de la Dirección General de Gestión de Riesgos.

k) En caso de que un predio, por su forma o dimensiones, presente restricciones por susceptibilidad baja y media ante fenómenos de remoción de masas, deberá acogerse a las determinantes establecidas para el nivel de susceptibilidad que prevalezca en relación a la superficie del predio”.

Art. 38.- Sustitúyase el inciso segundo del artículo 99, por lo siguiente:

“Para el suelo urbano, la construcción de edificaciones está permitida para los predios ubicados en zonas planificadas de la ciudad que constan dentro de las áreas de inundación, en las cuales, se hayan ejecutado obras tales como vías, infraestructura para saneamiento ambiental, parques lineales u otras obras de interés público; o en su defecto, existan reservas de áreas verdes claramente definidas. Estas edificaciones se acogerán a las determinantes establecidas en el polígono de intervención territorial donde se emplacen, siempre y cuando, se cuente con el informe favorable emitido por la Dirección General de Gestión de Riesgos, con excepción de aquellos predios que se encuentren en suelo urbano de protección y suelo urbano consolidado, en dichos casos, no se requerirá el informe antes referido”.

Art. 39.- Sustitúyase el inciso segundo del artículo 100, por lo siguiente:

“La determinación de la franja de protección se considerará a partir de la línea de borde superior del cauce principal”.

Art. 40.- Sustitúyase el cuadro del artículo 101, de conformidad a lo siguiente:

Categoría	Márgenes de protección mínimos a partir de la línea de borde superior del cauce principal (m)
------------------	--



Río Cuenca	60
Ríos principales	50
Ríos o Cauces secundarios	30
Quebradas (canalizadas o no)	15
Lagunas naturales	100
Reservorios de agua	15

Art. 41.- Sustitúyase el literal b) del artículo 104, e inclúyase un literal c), de conformidad a lo siguiente:

b) Franjas de afectación por canales de riego y acequias

Item	Distancia al cerramiento desde el borde superior (m)	Distancia a la edificación desde el borde superior (m)
Canales de riego principales a cielo abierto	3.5	7.5

Item	Distancia al cerramiento o a la edificación desde el borde superior (m)
Canales de riego secundarios a cielo abierto o entubados	3.5
Acequias de interés colectivo	3.5

En caso de que el canal de riego secundario y/o acequia de interés colectivo, se encuentre dentro del retiro frontal, el emplazamiento de

la edificación respetara el retiro frontal asignado en el PIT. Los cerramientos serán estrictamente provisionales y se respetará la franja de afectación. Para el acceso peatonal o vehicular, se podrá realizar una rampa máximo de 4.5 metros de ancho, cuyo sistema constructivo garantice la continuidad del canal, para lo cual se deberá contar con el informe favorable de la autoridad competente de su regulación y control.

c) Franjas de afectación por canales de riego por tubería (sistemas de riego presurizados)

Item	Distancia al cerramiento o desde el eje (m)	Distancia a la edificación desde el eje (m)
Canales de riego principales (315mm)	1.5	3.0
Canales de riego secundarios (60-120mm)	1.5	1.5

En caso de que el canal de riego por tubería, se encuentre dentro de los retiros establecidos para el predio, el emplazamiento de la edificación respetará los retiros asignados en el PIT. En caso de requerir la construcción de cerramientos sobre estas áreas, los mismos serán estrictamente provisionales.

Para el cerramiento, acceso peatonal o vehicular que se requieran sobre estas franjas de afectación, se utilizará un sistema constructivo que garantice la protección y continuidad del canal, para lo cual se deberá contar con el informe favorable de la autoridad competente de su regulación y control, así como de las organizaciones que integran los sistemas comunitarios de gestión de agua en caso de existir



Art. 42.- Sustitúyase el contenido del artículo 105, por lo siguiente:

Artículo 105.- Reconsideración de las Franjas de Afectación por Canales y tuberías de Conducción de Agua para Consumo Humano en desuso.- “Para el caso de predios urbanos, sobre los cuales se establezcan franjas de afectación por canales de captación por canales de tuberías y conducción de agua para consumo humano y/o canales de riego, siempre y cuando en sitio se verifique que los mismos no existen, se encuentran en desuso, o no son de interés colectivo, el informe de regulación urbanística deberá ser despachado sin dicha afectación, siempre que el solicitante presente ante la Dirección General de Control Municipal, Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales o a los GADs parroquiales rurales que cuenten con la delegación de competencias, un informe de la autoridad competente, así como de las organizaciones que integran los sistemas comunitarios de gestión del agua, de ser el caso; mismo que deberá certificar el estado actual del canal o tubería de conducción de agua para consumo humano o canal de riego. Con ello la Dirección General de Gestión de Riesgos elaborará el informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Municipal para su resolución”.

Art. 43.- Sustitúyase el segundo inciso del artículo 107, por lo siguiente:

“Por ancho de franja de pista y superficie limitadora de obstáculos, éstas restringen la altura de la edificación, más no la prohíben. Para definir las alturas permitidas en relación a estas restricciones, se observará lo determinado en el artículo 58 de la presente ordenanza”.

Art. 44.- Sustitúyase el contenido del artículo 109, por lo siguiente:

“El derecho de vía para la red vial estatal y provincial se establece en función de la siguiente tabla:

Jerarquía	Competencia	Distancia desde el eje de la vía (m)
Jerarquía 1	Estatal	25
Jerarquía 2	GAD Provincial	9

La distancia establecida según la jerarquía vial, se mide desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual, podrá levantarse únicamente el cerramiento, y a partir de este, se respetará el retiro frontal establecido en el PIT correspondiente.

Solo si la vía estatal o provincial cuenta con los diseños aprobados, el cerramiento podrá ser definitivo.

Los proyectos de fraccionamiento, urbanización o edificación en predios colindantes a la red vial estatal deberán contar con un carril de desaceleración que permita el ingreso y salida a los predios sin restar la funcionalidad de la vía.

La determinación para afectación por derecho de vía, de la red vial estatal o provincial, se encuentra establecida de forma referencial en el: “Anexo 5.11.6 Derecho de vía”, de la presente ordenanza, por lo que, en casos de inconsistencias entre el anexo en mención y la vía existente en sitio, la persona interesada presentará a la Dirección General de Control Municipal el levantamiento a detalle del predio en el que conste el eje y las dimensiones de la vía que se encuentra abierta, con lo cual, se podrá cotejar la planificación vial del sector y de esta forma, determinar la real afectación por derecho de vía; en caso de aquellas vías que estando planificadas, no se encuentran abiertas, se



deberá respetar el derecho de vía en función del eje planificado”.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, en caso de que las autoridades competentes, conforme a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, su Reglamento o cualquier otra norma jerárquicamente superior vigente, establecieran definiciones diferentes para el derecho de vía de la red estatal o provincial, prevalecerán las determinaciones efectuadas por dichas autoridades. En consecuencia, el GAD Municipal procederá a efectuar inmediatamente las adecuaciones correspondientes en la planificación local para garantizar plena armonización y cumplimiento con las disposiciones jurídicas jerárquicamente superiores”.

Art. 45.- A continuación del artículo 109, inclúyase el artículo innumerado 5 con el siguiente texto:

“Artículo innumerado 5.- Restricción por áreas de aporte hídrico de los sistemas de agua para consumo humano.- Son territorios que se ubican en las subcuencas, cuencas o microcuencas hidrográficas del cantón Cuenca, definidas a partir del punto de captación de agua para consumo humano, extendiéndose aguas arriba hasta la divisoria.

Su importancia de conservación, es para poder garantizar el flujo constante de agua hacia el punto de captación”.

Art. 46.- Sustitúyase el contenido del artículo 115, por lo siguiente:

“Se entiende por fraccionamiento, partición o subdivisión, fraccionamiento agrícola o parcelación, a todo proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios, ya sea por iniciativa pública o privada; y, para su ejecución se deberán tomar en cuenta de

manera obligatoria todas las siguientes consideraciones, según corresponda:

a) Los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón Cuenca, para la celebración e inscripción de los actos o contratos correspondientes a procesos de fraccionamiento, parcelación, partición o subdivisión, exigirán las resoluciones administrativas de autorización establecidas en las leyes vigentes.

b) En el caso de acciones jurisdiccionales que tengan como objeto la partición judicial de inmuebles se deberá contar con el informe favorable del Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca, de acuerdo a las regulaciones legales vigentes. En la emisión de su informe, el Concejo Cantonal considerará las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial o ejes de aprovechamiento urbanístico correspondientes. La persona interesada en cualquier acción jurisdiccional de esta naturaleza elevará su petición de emisión de informe favorable, cumpliendo con iguales requisitos formales que los exigidos para la realización del procedimiento de partición extrajudicial administrativo, según las regulaciones de ordenamiento y uso del suelo aplicables. En el caso de haberse dictado un orden judicial que requiera la emisión del informe favorable, habiéndose puesto en conocimiento del GAD Municipal dicha orden, se requerirá del interesado la información necesaria para su cumplimiento.

c) En el caso de particiones extrajudiciales, los interesados solicitarán la autorización respectiva a la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal de Cuenca o su delegado, sin la cual no podrá realizarse la partición.

d) En los casos de partición judicial o extrajudicial de inmuebles, se observará de manera obligatoria, las determinantes de aprovechamiento urbanístico establecidas en



la norma vigente, así como, todos los procedimientos de contribución y cesión que se establecieran en la ley, de ser el caso.”

e) Se podrán realizar fraccionamientos en suelo urbano, suelo rural de expansión urbana y suelo rural de producción, siempre que se cumpla con las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial o ejes de aprovechamiento urbanístico correspondientes, y con las determinaciones establecidas de manera específica para cada subclasificación de suelo.

f) Los servidores públicos del GAD Municipal y de los GADs Parroquiales, en el ejercicio de sus funciones, tengan conocimiento sobre la posible comisión de un delito durante la realización de un trámite de fraccionamiento, partición o subdivisión, fraccionamiento agrícola o parcelación, deberán denunciarlo ante la Fiscalía General del Estado. Asimismo, estarán obligados a informar sobre la posible comisión del delito de ocupación ilegal de suelo o tráfico de tierras que llegaren a conocer durante el ejercicio de sus funciones. En caso de que los servidores públicos municipales, en el ejercicio de sus funciones, conocieran de una conducta que constituya una infracción administrativa prevista en el ordenamiento jurídico vigente, se deberá elaborar un informe detallado al respecto, el que deberá ser remitido a los órganos administrativos de control competentes para los fines de investigación y sanción, que correspondieren”.

g) No serán susceptibles de fraccionamiento, partición o subdivisión, fraccionamiento agrícola o parcelación, los sitios arqueológicos, paleontológicos y las edificaciones patrimoniales determinados tanto en suelo urbano como rural por parte de la entidad competente y/o el GAD Municipal del cantón Cuenca.

h) No serán susceptibles de fraccionamiento, partición o subdivisión, los predios que contengan edificaciones patrimoniales, tanto en suelo urbano como rural. Se exceptúan del cumplimiento de lo dispuesto en el presente literal, los predios que cuenten con un área libre de edificaciones patrimoniales y que cumplan con las determinantes establecidas en el PIT en el que se emplacen, para realizar el fraccionamiento.

i) Cuando, por motivos de planificación territorial debidamente aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Cuenca, existan áreas afectadas o no urbanizables dentro de un predio, el propietario podrá entregarlas gratuitamente a favor de la municipalidad mediante donación, siempre que cuente previamente con la autorización de fraccionamiento, partición o subdivisión, que deberá tener como finalidad exclusiva liberar e individualizar el área a ser donada. Para este efecto, se deberá contar con un informe de factibilidad emitido por la Dirección General de Planificación Territorial. En caso de que dicho informe sea favorable, se procederá con el fraccionamiento, partición o subdivisión, individualizando las áreas a ser entregadas y las áreas remanentes del bien inmueble, celebrándose la escritura pública respectiva conforme a la normativa vigente. En estos casos el área remanente deberá respetar el lote mínimo establecido en la normativa urbanística aplicable, no así el área a ser donada que no estará sujeta a esta restricción. El fraccionamiento, partición o subdivisión será procedente únicamente cuando no tenga fines comerciales ni implique una actividad de urbanización simultánea. No obstante, si el fraccionamiento, partición o subdivisión tiene como finalidad simultánea una actividad de urbanización, la obligación de cumplimiento del lote mínimo y la de cesión prevista en el artículo 424 del COOTAD, se mantienen vigentes sobre el área remanente, aun



cuando el propietario done parte del terreno objeto del trámite. Todo fraccionamiento, partición o subdivisión posterior sobre las áreas remanentes estará sujeta a las reglas generales de cesión establecidas en el artículo 424 del COOTAD, así como a las regulaciones del lote mínimo vigentes.

j) La Dirección General de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Cuenca, o quien haga sus veces, previo a la solicitud de otorgamiento de la clave catastral individual, de los cuerpos de terreno resultantes de un proceso de fraccionamiento, partición o subdivisión con fines urbanización, debidamente aprobado por el GAD Municipal de Cuenca, requerirá al propietario, la presentación del plano debidamente protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, en el cual se verificará la entrega de la cesión obligatoria establecida de acuerdo al artículo 424 del COOTAD, de conformidad al artículo 479 de la norma ibidem.

k) En el cantón Cuenca, la reestructuración de lotes o parcelas podrá realizarse conforme al procedimiento establecido en la normativa legal y reglamentaria vigente al momento de la solicitud o del inicio del trámite oficioso por parte de la autoridad municipal competente”.

Art. 47.- Sustitúyase el artículo 116, por lo siguiente:

“Art. 116.- Fraccionamiento en suelo urbano.- Para realizar el fraccionamiento de suelo urbano, se deberá considerar lo siguiente:

“a) Se podrán fraccionar predios urbanos con frente a vías públicas existentes, con una sección no menor a 6,00 metros en todo su recorrido desde el predio motivo de la actuación hasta la intersección con otra vía de igual o mayor sección. El propietario del

terreno a fraccionar garantizará el acceso a los predios resultantes de la subdivisión, y la dotación de infraestructura básica, debidamente conectadas a las redes públicas existentes, y en caso de no existir dichas redes, deberán correr con los costos de su implementación. Las vías de acceso y la infraestructura básica deberán ser entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, en los casos establecidos legalmente.”

b) Si en los fraccionamientos se proponen vías que garanticen continuidad con el sistema vial público existente, las mismas deberán tener una sección de al menos 8,00 metros, y en caso de ser vías de retorno, la sección en todo su recorrido será de al menos 8,00 metros, debiendo ampliarse a 12,00 X 12,00 metros en el punto en el que se prevea el retorno de los vehículos; y el propietario estará obligado a la ejecución por su cuenta y a su costo, de todas las obras de infraestructura de la vía propuesta o entregar las garantías que respalden la ejecución de dichas obras, según corresponda.”

c) En caso de predios con frente a vías públicas existentes, los órganos competentes en la prestación de servicios públicos determinarán la forma en la que los propietarios contribuirán para las obras existentes o faltantes.

Art. 48.- A continuación del artículo 117, inclúyanse los artículos innumerados 6, 7 y 8, de conformidad a lo siguiente:

“Artículo innumerado 6.- Fraccionamiento en suelo rural de expansión urbana.- Para el fraccionamiento de predios ubicados en suelo rural de expansión urbana, se deberá considerar lo siguiente:



a) Se podrán fraccionar predios ubicados en suelo rural de expansión urbana con frente a vías públicas existentes, con una sección no menor a 6,00 metros en todo su recorrido desde el predio motivo de la actuación hasta la intersección con otra vía de igual o mayor sección. El propietario del terreno a fraccionar garantizará el acceso a los predios resultantes de la subdivisión, y la dotación de infraestructura básica, debidamente conectadas a las redes públicas existentes, y en caso de no existir dichas redes, deberán correr con los costos de su implementación. Las vías de acceso y la infraestructura básica deberán ser entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, en los casos establecidos legalmente. Además, previo al fraccionamiento respectivo, el propietario deberá cumplir con la obtención de las autorizaciones especiales que se exijan por ley para esta clase de suelo.”

b) Si en los fraccionamientos se proponen vías que garanticen continuidad con el sistema vial público existente, las mismas deberán tener una sección de al menos 8,00 metros, y en caso de ser vías de retorno, la sección en todo su recorrido será de al menos 10,00 metros, debiendo ampliarse en el punto en el que se prevea el retorno de los vehículos; y el propietario estará obligado a la ejecución por su cuenta y a su costo, de todas las obras de infraestructura de la vía propuesta o entregar las garantías que respalden la ejecución de dichas obras, según corresponda.”

c) En caso de predios con frente a vías públicas existentes, los órganos

competentes en la prestación de servicios públicos determinarán la forma en la que los propietarios contribuirán para las obras existentes o faltantes.

Artículo innumerado 7.- Fraccionamientos agrícolas en suelo rural de producción:

Para proyectos de fraccionamiento agrícola de predios ubicados en suelo rural de producción que requieran la aprobación del GAD Municipal de Cuenca, se deberá presentar la propuesta de fraccionamiento acompañada de un plan de manejo productivo, suscrito por un profesional con título de tercer o cuarto nivel en ciencias agropecuarias; en el que se justifique y garantice la condición de productividad agrícola, pecuaria, piscícola o forestal de los predios resultantes. En todos los casos, la propuesta de fraccionamiento deberá contar, además, con la participación de un profesional de la arquitectura, conforme a lo establecido en la normativa vigente. Las condiciones de productividad establecidas en el plan de manejo deberán constar en la autorización y en el respectivo plano de fraccionamiento. Los predios podrán ser habilitados para su edificación, debiendo acogerse a las determinantes de ocupación, a los usos determinados en cada PIT, y demás condiciones establecidas en ley.

Artículo innumerado 8.- Fraccionamientos en suelo rural de protección.- No se podrá fraccionar el suelo rural de protección del cantón Cuenca”.

Art. 49.- Sustitúyase el inciso segundo del artículo 125 y a continuación, inclúyanse los siguientes incisos:

“Si al calcular el número de unidades de vivienda, de acuerdo a la densidad



establecida en cada polígono de intervención territorial, se obtiene como resultado un número con decimal, se podrá ajustar dicho resultado al número entero inmediatamente superior siempre y cuando la densidad resultante del redondeo no supere el 10% de la densidad establecida en el PIT para cada rango de lote.”

“Los predios ubicados en suelo urbano, que se encuentren emplazados en zonas con baja susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas, podrán acoger la densidad establecida en el PIT correspondiente.”

“En los predios ubicados en suelo urbano que se encuentren en zonas con susceptibilidad media por amenaza ante fenómenos de remoción de masas, que cuenten con estudios de Fase 3 y que cumplan la condición de ser urbanizables, la densidad permitida será igual a una vivienda por cada lote mínimo establecido para la zona de acuerdo al “Anexo 6.5 Determinantes para Zonas con Susceptibilidad a Fenómenos de Remoción de Masas” de la presente Ordenanza, y deberá acogerse a las demás determinantes de ocupación de dicho anexo.”

Art. 50.- A continuación del artículo 126, inclúyase el artículo innumerado 9 con el siguiente texto:

“Artículo innumerado 9.- Proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal y en desarrollo vertical.- Se podrán desarrollar proyectos de propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal y en desarrollo vertical, para lo cual, el cálculo de la densidad se realizará en relación al área neta o área edificable del predio.

Art. 51.- Sustitúyase el contenido del artículo 128, por lo siguiente:

“Se restringe para el suelo urbano, el desarrollo y construcción de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal, en predios con frente a caminos vecinales. Estos proyectos únicamente se podrán aprobar en predios que cuenten al menos con uno de sus frentes hacia una vía planificada por el GAD Municipal de Cuenca y abierta en una sección mínima de 8 metros, vía por la cual se garantizará la accesibilidad a todas las unidades propuestas. Las vías antes mencionadas deberán tener la misma sección en todo su recorrido desde el predio motivo de la actuación hasta la intersección con otra vía de igual o mayor sección.

Se permitirá la aprobación de proyectos bajo régimen de propiedad horizontal, sobre predios con frente a vías planificadas o vías producto de fraccionamientos debidamente aprobados por el GAD Municipal de Cuenca, siempre y cuando la sección sea del al menos 6 metros, en los cuales, se podrán implementar proyectos de hasta 10 unidades de vivienda”.

Art. 52.- Sustitúyase la denominación del: “CAPÍTULO XIII”, por lo siguiente:

“CAPÍTULO VIII”.

Art. 53.- Sustitúyase el artículo 132, por lo siguiente:

“Artículo 132.- Vivienda de interés social en terreno propio en suelo rural.- En predios preexistentes en suelo rural de expansión urbana y de producción, que no cumplan con el lote mínimo, se podrá implantar una vivienda de interés social en terreno propio que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad y que se encuentre clasificada dentro del segmento uno o segmento dos de acuerdo a lo establecido por la ley vigente de la materia, siempre que los beneficiarios hayan cumplido con los criterios de elegibilidad y priorización de la ley, debiendo



respetar para su emplazamiento, los retiros mínimos asignados en el PIT en el que se emplacen. Para el segmento tres deberán cumplir lo dispuesto en cada polígono de intervención territorial”.

Art. 54.- A continuación del artículo 132, inclúyase el artículo innumerado 10, con el siguiente texto:

“Artículo innumerado 10.- Vivienda de interés social en terreno propio en suelo urbano.- Se permitirá el emplazamiento de proyectos de vivienda de interés social, en predios preexistentes en suelo urbano que no cumplan con los mínimos definidos en los polígonos de intervención territorial, siempre que se observe las determinantes especiales dispuestas en el artículo 78 de la presente ordenanza”.

Art. 55.- Sustitúyase el contenido del artículo 133, por lo siguiente:

“Para los proyectos de vivienda de interés social regirá un tamaño de lote mínimo de 50 metros cuadrados y para los proyectos de vivienda de interés público regirá un tamaño de lote mínimo de 70 metros cuadrados. Los lotes resultantes deberán guardar una relación frente fondo máxima de 1:4, y se podrá emplazar únicamente una vivienda unifamiliar; únicamente los proyectos que se acojan al presente artículo podrán aplicar lo dispuesto en el artículo 134 de la presente ordenanza.

La habilitación del suelo de proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés público con los tamaños de lote determinados en el presente artículo, obligatoriamente se encuentra sujeta a la aprobación de procesos de fraccionamiento de conformidad a la legislación vigente.

Se permitirá el emplazamiento de este tipo de proyectos, en predios ubicados en las zonas

sin susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas; y, en caso de predios ubicados en las zonas de baja susceptibilidad, siempre y cuando, se cuente con el informe favorable por parte de la Dirección General de Gestión de Riesgos, el cual será emitido en base a los estudios técnicos realizados por un profesional experto en la materia que demuestren la factibilidad de ejecutar las obras de forma segura. Dicho estudio será realizado a costo del proponente. Las profesionales que suscriben el estudio en mención presentado a la Dirección General de Gestión de Riesgos, así como, los responsables técnicos que soliciten los permisos de construcción, estarán sujetos a las responsabilidades establecidas en la Ley.

El presente artículo no aplica para los predios ubicados en suelo con media, alta y muy alta susceptibilidad por amenaza ante fenómenos de remoción de masas; y, para los predios ubicados en suelo urbano de protección se deberá acoger lo que disponga el respectivo plan urbanístico complementario”.

Art. 56.- Sustitúyase el contenido del artículo 135, por lo siguiente:

“La altura máxima para los proyectos que se acojan al artículo 133 de la presente ordenanza, será de hasta 3 pisos, y no se podrá incorporar buhardillas”.

Art. 57.- Sustitúyase el artículo 136, por lo siguiente:

“Artículo 136.- De las cargas en proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público. - La aprobación de proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés público que se acojan a lo prescrito en el artículo 133 de la presente ordenanza, se sujetará al cumplimiento de cargas de conformidad a lo siguiente:



1. Para proyectos de vivienda de interés social en suelo urbano consolidado:

- a) Cargas por sujeción a cesión obligatoria por área verde, comunitaria y vías:

Será entregada de conformidad al porcentaje establecido en el artículo 424 del COOTAD.

2. Para proyectos de vivienda de interés social en suelo urbano no consolidado y proyectos de vivienda de interés público:

- a) Cargas por sujeción a cesión obligatoria por área verde, comunitaria y vías:

Será entregada de conformidad al porcentaje establecido en el artículo 424 del COOTAD.

- b) Cargas por estándares urbanísticos:

Estándar para equipamiento y/o áreas verdes: 15% del área total del terreno a fraccionar, para áreas verdes y/o equipamiento comunitario. Se garantizará que al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada sea destinada exclusivamente para áreas verdes.

Se exceptúan del cumplimiento de las cargas establecidas en el literal b), del presente numeral, los proyectos de Vivienda de Interés Social que estén comprendidos dentro del primer y segundo segmento, acorde el marco legal vigente.

3. Para proyectos que contemplen vivienda de interés social y vivienda de interés público:

En los proyectos que contemplen vivienda de interés social y vivienda de interés público y que se acojan al artículo 133 de esta ordenanza, se deberá observar el cumplimiento de las cargas en función del tipo de vivienda que ocupe el mayor

porcentaje de unidades de vivienda propuestas en el proyecto, acorde lo descrito en los artículos precedentes; en caso de que los porcentajes de vivienda de interés social y vivienda de interés público sean iguales, el proponente podrá solicitar que se apliquen las cargas que le sean más favorables”.

Art. 58.- Sustitúyase el contenido del artículo 137, por lo siguiente:

Artículo 137.- Del Régimen de Propiedad Horizontal.- “Los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público que se acojan al régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con las cargas correspondientes a afectaciones por obra o interés público establecidas en la planificación vigente, en el caso de existir, para lo cual se acogerán a lo dispuesto en el literal i) del artículo 115 de la presente ordenanza.

Para este tipo de proyectos, se aplicará la densidad de vivienda asignada en el PIT en el que se emplacen, a excepción de los proyectos de Vivienda de Interés Social en desarrollo vertical comprendidos dentro del primer, segundo y tercer segmento, para los cuales se podrá alcanzar una densidad de hasta 200 viv/ha.

Art. 59.- Sustitúyase el artículo 138, por lo siguiente:

“Artículo 138.- De las excepciones del cumplimiento de las cargas.- Se exceptúan del cumplimiento de las cargas correspondientes a cesión obligatoria por área verde, comunitaria y vías establecidas en el COOTAD, a aquellos predios que hayan sido producto de un fraccionamiento debidamente aprobado por el GAD Municipal de Cuenca, en el cual hayan entregado ya dicha cesión”.



Art. 60.- Sustitúyase el inciso tercero del artículo 143, por lo siguiente:

“Los planes maestros sectoriales identificados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca se encuentran detallados en el: “Anexo 3.1. Componente Estructurante y Componente Urbanístico”, en la sección: 4.9.1.1 Identificación de zonas para la aplicación de Planes Maestros Sectoriales, de la presente Ordenanza, sin perjuicio de los demás planes que de acuerdo a las necesidades del cantón sean identificados”.

Art. 61.- Sustitúyase el inciso segundo del artículo 146, por lo siguiente:

“Los planes parciales identificados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Cuenca se encuentran detallados en el: “Anexo 3.1. Componente Estructurante y Componente Urbanístico”, 4.9.2.1 Identificación de zonas para la aplicación de Planes Parciales, de la presente Ordenanza, sin perjuicio de los demás planes que de acuerdo a las necesidades del cantón sean identificados”.

Art. 62.- Sustitúyase el artículo 149, por lo siguiente:

“Artículo 149.- De los planes especiales para mejoramiento integral de barrios.- Los planes especiales para mejoramiento integral de barrios, tienen como objeto actuar en la totalidad de los ámbitos: físico, social, ambiental, económico y jurídico-legal, la identificación de estos barrios está dentro del estudio denominado: “Mejoramiento Integral de Barrios Periféricos de la Ciudad de Cuenca”.

El listado de los lugares que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca ha planteado para la aplicación de planes especiales para mejoramiento integral de barrios, se

encuentra determinado en el: “Anexo 3.1. Componente Estructurante y Componente Urbanístico”, en la sección: “4.9.3.1.1 Identificación de zonas para la aplicación de Planes Especiales Cantonales”. en la viñeta “

- Planes Especiales para mejoramiento integral de barrios ”, integrantes de la presente Ordenanza, sin perjuicio de los demás planes que de acuerdo a las necesidades del cantón sean identificados”.

Capítulo II

Reforma a disposiciones generales

Art. 63.- Sustitúyase el contenido de la Disposición General Primera, por lo siguiente:

PRIMERA: Todas las determinaciones de la presente ordenanza, que corresponden a dimensiones de longitud y superficie, tendrán una tolerancia máxima del 10% en más o en menos, con excepción de aquellas establecidas para: retiros; secciones viales; alturas; cesiones obligatorias de suelo en fraccionamientos destinados a urbanización; lo prescrito en el capítulo VIII de la presente ordenanza; y, las que se encuentran definidas en el “ANEXO 8. NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO” de la presente ordenanza. En caso de fraccionamiento, partición o subdivisión, se podrá aplicar esta tolerancia únicamente a uno de los predios o parcelas resultantes.

El nuevo régimen de tolerancias será aplicable únicamente a procedimientos iniciados con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ordenanza reformativa.

Art. 64.- A continuación del punto: “3.4.2. Informes sobre reservas de suelo específicas.”, contenido en la Disposición General Segunda, inclúyase lo siguiente: “3.4.3. Informe técnico de la revisión y evaluación de las reservas para equipamientos y vivienda de interés social del cantón Cuenca”.



Art. 65.- Sustitúyase el punto: “5.8.3. Ejes de aprovechamiento urbanístico.”, contenido en la Disposición General Segunda, por lo siguiente:

“5.8.3. Ejes de aprovechamiento urbanístico y corredores de crecimiento.”.

Art. 66.- A continuación del punto: “5.11.7. Restricción por áreas de interés ecológico y paisajístico.”, contenido en la Disposición General Segunda, inclúyase lo siguiente:

“5.11.8. Áreas de aporte hídrico de los sistemas de agua para consumo humano”.

Art. 67.- Sustitúyase el punto: “5.12.1. Polígonos de reestructuración parcelaria: Parroquias Machángara, Yanuncay y Baños.”, contenido en la Disposición General Segunda, por lo siguiente:

“5.12.1. Polígonos de reestructuración parcelaria: Parroquias Machángara y Yanuncay”.

Art. 68.- A continuación del punto: “5.13. Superficie limitadora de obstáculos.”, contenido en la Disposición General Segunda, inclúyase lo siguiente:
“5.14. Qhapaq Ñan”.

Art. 69.- Sustitúyase el contenido de la Disposición General Quinta, por lo siguiente:

“Para todas las actuaciones urbanísticas que cuenten con la respectiva aprobación y se encuentren vigentes, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas, a excepción de aquellas en las que por la existencia de afectaciones o restricciones por protección según el artículo 95, no sea factible la autorización de las características de ocupación del suelo aprobadas originalmente.

En caso de que las determinantes de ocupación de suelo establecidas en los polígonos de intervención territorial sean más favorables, el administrado podrá acogerse a las mismas, para lo cual deberá sujetarse a todos los parámetros de la norma vigente”.

Capítulo III

Reforma a disposiciones transitorias

Art. 70.- Elimínese el último párrafo de la Disposición Transitoria Vigésima Sexta, e incorpórese antes del último párrafo, el siguiente texto:

“El mayor aprovechamiento en balcones y voladizos, se realizará mediante el pago correspondiente con base en la siguiente fórmula:

$$\text{CODV} = (\text{AIV} \times (\text{VT}/\text{ATT}) \times \emptyset.$$

CODV: CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS POR MAYOR

APROVECHAMIENTO EN VOLADIZOS.

AIV: ÁREA DE INCREMENTO DE VOLADIZOS:

Es el área que resulte de la aplicación del incremento del volado establecido en el numeral 1.8.8 Balcones y Voladizos del Anexo 8.

VT: VALOR DEL TERRENO: Corresponde al valor del avalúo catastral del terreno.

ATT: ÁREA TOTAL DEL TERRENO: Corresponde al área del terreno medida en metros cuadrados.

\emptyset : COEFICIENTE DE PONDERACIÓN DE PAGO: que será equivalente al 10 % en contribuciones por mayor aprovechamiento.

El pago por concesión onerosa de derechos, se lo realizará previo a obtener el Permiso de Intervención Mayor o previo a la declaración del régimen de propiedad horizontal. Para el



caso de los voladizos se lo realizará previo a obtener el permiso de construcción.”

Art. 71.- Sustitúyase el contenido de la Disposición Transitoria Vigésima Quinta por lo siguiente:

“En el término de ciento ochenta días contados a partir de la entrada en vigencia de las ordenanzas; de delimitación de los barrios urbanos del cantón Cuenca; del sistema de participación ciudadana del cantón Cuenca; y la ordenanza para la promoción, conformación, articulación y funcionamiento de los Consejos Barriales Urbanos del cantón Cuenca, la Comisión de Desarrollo Rural y Comunitario en coordinación con la Dirección General de Participación y Gobernabilidad presentarán la propuesta de ordenanza que regule los procesos participativos de priorización de obras barriales en las Asambleas ciudadanas de las Parroquias Urbanas del Cantón Cuenca a la Comisión de Participación Ciudadana, Transparencia y Gobierno Electrónico previo a su tratamiento en el Concejo Municipal para su aprobación, el término concedido en esta disposición transitoria correrá a partir de la entrada en vigencia de todas las ordenanzas antes citadas”.

Capítulo IV

Reforma a disposiciones derogatorias

Art. 72.- A continuación del inciso primero de la Disposición Derogatoria Cuarta, inclúyase el siguiente texto:

“De lo regulado en el inciso precedente, se exceptúan: la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca”, la “Ordenanza para la Protección del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca”; y, la “Ordenanza que Regula la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales de la Parroquia

Rural de Quingeo, Cantón Cuenca, Provincia del Azuay”; con las reformas que se realicen a las mismas.

En el caso de ausencia de norma en las Ordenanzas Especiales señaladas en el párrafo anterior, se aplicará lo dispuesto en el Anexo 8 de Normas de Arquitectura de la presente Ordenanza, a excepción de los elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o patrimonial.

En caso de contraposición de normas, prevalecerán las normas especiales vigentes para las áreas históricas y patrimoniales del Cantón”.

Capítulo V

Reforma a anexos

Art. 73.- Sustitúyase el anexo 1 denominado: “Glosario”, por el anexo 1 de la presente ordenanza, denominado: “ANEXO 1. GLOSARIO”.

Art. 74.- Sustitúyase el anexo 2 denominado: “PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL”, por el anexo 2 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 2. PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL”.

Art. 75.- Sustitúyase el anexo 3.1., denominado: “COMPONENTE ESTRUCTURANTE Y COMPONENTE URBANÍSTICO”, por el anexo 3 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 3.1. COMPONENTE ESTRUCTURANTE Y COMPONENTE URBANÍSTICO”.

Art. 76.- Sustitúyase el anexo 3.4.1., denominado: “FICHAS AFECTACIONES POR OBRA O INTERÉS PÚBLICO”, por el anexo 4 de la presente ordenanza, denominado:



“ANEXO 3.4.1. FICHAS AFECTACIONES POR OBRA O INTERÉS PÚBLICO”.

Art. 77.- Al final de los informes contenidos en el anexo 3.4.2., denominado: “INFORME SOBRE RESERVAS DE SUELO ESPECÍFICAS”, agréguese los informes contenidos en el anexo 5 de la presente ordenanza.

Art. 78.- A continuación del anexo 3.4.2., denominado: “INFORME SOBRE RESERVAS DE SUELO ESPECÍFICAS”, agréguese el anexo 6 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 3.4.3. INFORME TÉCNICO DE LA REVISIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL CANTÓN CUENCA”.

Art. 79.- Sustitúyase el anexo 3.5., denominado: “ANÁLISIS, ESTUDIOS Y METODOLOGÍAS”, por el anexo 7 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 3.5. ANÁLISIS, ESTUDIOS Y METODOLOGÍAS”.

Art. 80.- Sustitúyase el anexo 5.2., denominado: “SUBCLASIFICACION DEL SUELO RURAL”, por el anexo 8 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.2. SUBCLASIFICACION DEL SUELO RURAL”.

Art. 81.- Sustitúyase el anexo 5.4., denominado: “ASIGNACIÓN DE USOS GENERALES A NIVEL DE CANTÓN”, por el anexo 9 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.4. ASIGNACIÓN DE USOS GENERALES A NIVEL DE CANTÓN”.

Art. 82.- Sustitúyase el anexo 5.5., denominado: “ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS PRINCIPALES EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA”,

por el anexo 10 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.5. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS PRINCIPALES EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA”.

Art. 83.- Sustitúyase el anexo 5.7.1., denominado: “POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO RURAL DE PROTECCION Y PRODUCCION”, por el anexo 11 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.7.1. POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO RURAL DE PROTECCION Y PRODUCCION”.

Art. 84.- Sustitúyase el anexo 5.7.2., denominado: “POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL DEL SUELO RURAL DE EXPANSION URBANA”, por el anexo 12 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.7.2. POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL DEL SUELO RURAL DE EXPANSION URBANA”.

Art. 85.- Sustitúyase el anexo 5.8.2., denominado: “POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DEL SUELO URBANO DE LAS PARROQUIAS RURALES”, por el anexo 13 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.8.2. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DEL SUELO URBANO DE LAS PARROQUIAS RURALES”.

Art. 86.- Sustitúyase el anexo 5.8.3., denominado: “EJES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO”, por el anexo 14 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.8.3. EJES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y CORREDORES DE CRECIMIENTO”.

Art. 87.- Sustitúyase el anexo 5.8.3.a., denominado: “Asignación de usos de



específicos principales en ejes de aprovechamiento urbanístico”, por el anexo 15 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.8.3.a. Asignación de usos de específicos principales en ejes de aprovechamiento urbanístico”.

Art. 88.- Sustitúyase el anexo 5.8.4.a., denominado: “USO INDUSTRIAL RESTRINGIDO EN SUELO RURAL”, por el anexo 16 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.8.4.a. USO INDUSTRIAL RESTRINGIDO EN SUELO RURAL”.

Art. 89.- Sustitúyase el anexo 5.9., denominado: “TRATAMIENTOS ASIGNADOS AL SUELO RURAL”, por el anexo 17 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.9. TRATAMIENTOS ASIGNADOS AL SUELO RURAL”.

Art. 90.- Sustitúyase el anexo 5.10., denominado: “TRATAMIENTOS ASIGNADOS AL SUELO URBANO”, por el anexo 18 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.10. TRATAMIENTOS ASIGNADOS AL SUELO URBANO”.

Art. 91.- Sustitúyase el anexo 5.11.1., denominado: “AFECTACIONES POR OBRA O INTERES PUBLICO”, por el anexo 19 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.11.1. AFECTACIONES POR OBRA O INTERES PUBLICO”.

Art. 92.- Sustitúyase el anexo 5.11.2., denominado: “SUSCEPTIBILIDAD A FENÓMENOS DE REMOCIÓN DE MASAS”, por el anexo 20 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.11.2. SUSCEPTIBILIDAD A FENÓMENOS DE REMOCIÓN DE MASAS”.

Art. 93.- Sustitúyase el anexo 5.11.6., denominado: “DERECHO DE VIA”, por el anexo 21 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.11.6. DERECHO DE VIA”.

Art. 94.- A continuación del anexo 5.11.7., denominado: “RESTRICCIÓN POR ÁREAS DE INTERÉS ECOLÓGICO Y PAISAJÍSTICO”, incorpórese el anexo 22 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.11.8. ÁREAS DE APORTE HÍDRICO DE LOS SISTEMAS DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO”.

Art. 95.- Sustitúyase el anexo 5.12.1., denominado: “POLIGONOS DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA: PARROQUIAS MACHANGARA, YANUNCAY Y BAÑOS”, por el anexo 23 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.12.1. POLIGONOS DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA: PARROQUIAS MACHANGARA Y YANUNCAY”.

Art. 96.- Sustitúyase el anexo 5.13., denominado: “SUPERFICIE LIMITADORA DE OBSTÁCULOS”, por el anexo 24 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.13. SUPERFICIE LIMITADORA DE OBSTÁCULOS”.

Art. 97.- A continuación del anexo 5.13., denominado: “SUPERFICIE LIMITADORA DE OBSTÁCULOS”, incorpórese el anexo 25 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 5.14. QHAPAQ ÑAN”.

Art. 98.- Sustitúyase el anexo 6.1., denominado: “Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo rural de



protección y producción por parroquia”, por el anexo 26 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 6.1. Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo rural de protección y producción por parroquia”.

Art. 99.- Sustitúyase el anexo 6.2., denominado: “Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo rural de expansión urbana”, por el anexo 27 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 6.2. Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo rural de expansión urbana”.

Art. 100.- Sustitúyase el anexo 6.3., denominado: “Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo urbano”, por el anexo 28 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 6.3. Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo urbano”.

Art. 101- Sustitúyase el anexo 6.4., denominado: “Fichas de ejes de aprovechamiento urbanístico”, por el anexo 29 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 6.4. Fichas de ejes de aprovechamiento urbanístico”.

Art. 102.- Sustitúyase el anexo 6.5., denominado: “Determinantes para zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.”, por el anexo 30 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 6.5. Determinantes para zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.”.

Art. 103.- Sustitúyase el anexo 7.1., denominado: “Listado de usos de suelo,

actividades y condiciones”, por el anexo 31 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 7.1. Listado de usos de suelo, actividades y condiciones”.

Art. 104.- Sustitúyase el anexo 7.2., denominado: “Asignación de usos suelo rural de protección y producción”, por el anexo 32 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 7.2. Asignación de usos suelo rural de protección y producción”.

Art. 105.- Sustitúyase el anexo 7.3., denominado: “Asignación de usos para suelo rural de expansión urbana”, por el anexo 33 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 7.3. Asignación de usos para suelo rural de expansión urbana”.

Art. 106.- Sustitúyase el anexo 7.4., denominado: “Asignación de usos para suelo urbano”, por el anexo 34 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 7.4. Asignación de usos para suelo urbano”.

Art. 107.- Sustitúyase el anexo 7.5., denominado: “Asignación de usos para ejes de aprovechamiento urbanístico”, por el anexo 35 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 7.5. Asignación de usos para ejes de aprovechamiento urbanístico”.

Art. 108.- Sustitúyase el anexo 8., denominado: “NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO”, por el anexo 36 de la presente ordenanza, denominado:

“ANEXO 8. NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO”.



DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Constituyen parte integral 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 la Edición Especial N° 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022, los siguientes anexos:

- ANEXO 1. GLOSARIO.
- ANEXO 2. PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
- ANEXO 3.1. COMPONENTE ESTRUCTURANTE Y COMPONENTE URBANÍSTICO.
- ANEXO 3.4.1. FICHAS AFECTACIONES POR OBRA O INTERÉS PÚBLICO.
- ANEXO 3.4.2. INFORME SOBRE RESERVAS DE SUELO ESPECÍFICAS.
- ANEXO 3.4.3. INFORME TÉCNICO DE LA REVISIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL CANTÓN CUENCA.
- ANEXO 3.5. ANÁLISIS, ESTUDIOS Y METODOLOGÍAS
- ANEXO 5.2. SUBCLASIFICACION DEL SUELO RURAL.
- ANEXO 5.4. ASIGNACIÓN DE USOS GENERALES A NIVEL DE CANTÓN.
- ANEXO 5.5. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS PRINCIPALES EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA.
- ANEXO 5.7.1. POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO RURAL DE PROTECCION Y PRODUCCION.
- ANEXO 5.7.2. POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL DEL SUELO RURAL DE EXPANSION URBANA.
- ANEXO 5.8.2. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DEL SUELO URBANO DE LAS PARROQUIAS RURALES.
- ANEXO 5.8.3. EJES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y CORREDORES DE CRECIMIENTO.
- ANEXO 5.8.3.a. Asignación de usos de específicos principales en ejes de aprovechamiento urbanístico.
- ANEXO 5.8.4.a. USO INDUSTRIAL RESTRINGIDO EN SUELO RURAL.
- ANEXO 5.9. TRATAMIENTOS ASIGNADOS AL SUELO RURAL.
- ANEXO 5.10. TRATAMIENTOS ASIGNADOS AL SUELO URBANO.
- ANEXO 5.11.1. AFECTACIONES POR OBRA O INTERES PUBLICO.
- ANEXO 5.11.2. SUSCEPTIBILIDAD A FENÓMENOS DE REMOCIÓN DE MASAS.
- ANEXO 5.11.6. DERECHO DE VIA.
- ANEXO 5.11.8. ÁREAS DE APOORTE HÍDRICO DE LOS SISTEMAS DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO.
- ANEXO 5.12.1. POLIGONOS DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA: PARROQUIAS MACHANGARA Y YANUNCAY.
- ANEXO 5.13. SUPERFICIE LIMITADORA DE OBSTÁCULOS.
- ANEXO 5.14. QHAPAQ ÑAN.
- ANEXO 6.1. Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo rural de protección y producción por parroquia.
- ANEXO 6.2. Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo rural de expansión urbana.



- ANEXO 6.3. Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo urbano.
- ANEXO 6.4. Fichas de ejes de aprovechamiento urbanístico.
- ANEXO 6.5. Determinantes para zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.
- ANEXO 7.1. Listado de usos de suelo, actividades y condiciones.
- ANEXO 7.2. Asignación de usos suelo rural de protección y producción.
- ANEXO 7.3. Asignación de usos para suelo rural de expansión urbana.
- ANEXO 7.4. Asignación de usos para suelo urbano.
- ANEXO 7.5. Asignación de usos para ejes de aprovechamiento urbanístico.
- ANEXO 8 NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.

SEGUNDA: A partir de la aprobación de esta normativa, todos los planes complementarios y especializados que se desarrollen en el cantón Cuenca, deberán incorporar un informe en el que se justifique su alineación al PDOT y a su modelo de desarrollo deseado. La Dirección de Planificación Territorial definirá el procedimiento para cumplir esta disposición”.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA: En el plazo de tres meses, contado desde la entrada en vigencia la presente ordenanza, la Secretaría de Concejo Cantonal pondrá en conocimiento del Concejo Municipal de Cuenca, la codificación 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, con ello, la Dirección General de Comunicación definirá una estrategia de

difusión del documento actualizado, tanto en versión física como digital.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

PRIMERA: Deróguese el segundo inciso del artículo 20 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 la Edición Especial N° 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022.

SEGUNDA: Deróguese el punto: “5.12.2. Polígonos de reestructuración parcelaria: Parroquias San Sebastián y Sayausí.”, contenido en la Disposición General Segunda 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 la Edición Especial N° 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022.

TERCERA: Deróguese la Disposición General Décima Segunda 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 la Edición Especial N° 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022.

CUARTA: Deróguese la Disposición Transitoria Primera 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 la Edición Especial N° 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022.

QUINTA: Deróguese la Disposición Transitoria Segunda 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 la Edición Especial N° 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022.

SEXTA: Deróguese la Disposición Transitoria Tercera 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 la Edición Especial N° 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022.

SÉPTIMA: Deróguese la Disposición Transitoria Cuarta 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 la Edición Especial N° 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022.

OCTAVA: Deróguese la Disposición Transitoria Décimo Segunda 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 la Edición Especial N° 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022.

NOVENA: Deróguese la Disposición Transitoria Décimo 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 la Edición Especial N° 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022.

DÉCIMA: Deróguese la Disposición Transitoria Décimo Novena 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 la Edición Especial N° 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022.

DÉCIMA PRIMERA: Deróguese la Disposición Transitoria Vigésima 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 la Edición Especial N° 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022.

DÉCIMA SEGUNDA: Deróguese la Disposición Transitoria Vigésima Primera 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 la Edición Especial N° 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022.

DÉCIMA TERCERA: Deróguese la Disposición Transitoria Vigésima Tercera 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 la Edición Especial N° 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022.

DÉCIMA CUARTA: Deróguese el anexo 5.12.2. POLIGONOS DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA: PARROQUIAS SAN SEBASTIAN Y SAYAUSÍ 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 la Edición Especial N° 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 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 08 de mayo de 2025.

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 Reformatoria fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Cuenca, en primer debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el miércoles 19 de marzo de 2025 y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el jueves 27 de marzo de 2025 y en las sesiones de continuación de la misma de fechas: Viernes 28 de marzo, Martes 22 de abril, Miércoles 30 de abril, Jueves 1 de mayo y en la Sesión Ordinaria celebrada el jueves 08 de mayo de 2025, respectivamente.-Cuenca, 19 de mayo de 2025.

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

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.-Cuenca, 19 de mayo de 2025.

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 diecinueve de mayo del dos mil veinticinco.-**CERTIFICO.**

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

NOTA: La ordenanza y los anexos los puede encontrar en el siguiente enlace:

<https://www.cuenca.gob.ec/content/ordenanza-que-reforma-la-ordenanza-que-regula-el-uso-gestion-y-aprovechamiento-del-suelo>



CONCEJO MUNICIPAL DE CUENCA

Ing. Cristian Zamora Matute, Ph.D.
ALCALDE

Lcda. Marisol Peñaloza Bacuilima
VICEALCALDESA

LAS Y LOS CONCEJALES

Mgst. Iván Abril Mogrovejo

Ing. Manuel Alvarado Iñamagua

Tnlga. Jenny Bermeo Mejía

Dr. Xavier Bermúdez López

Mgst. Gabriela Brito Andrade

Mgst. Román Carabajo Alvear

Mgst. José Fajardo Sánchez

Ing. Jimmy Flores Galán

Mgst. Diana González Arteaga

Mgst. Federico Guzmán Paute

Dra. Rocío Juca Salazar

Ing. Paúl Pañi Sasaguay

Dra. Mónica Pesántez Chalco

Sr. Gustavo Valencia Vintimilla

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



