

**ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DEL SUELO, DETERMINANTES PARA EL USO Y OCUPACIÓN
DEL SUELO PARA EL CANTÓN CUENCA**

Exposición de Motivos

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Cuenca, es el instrumento técnico y normativo de planeación y gestión urbanística de largo plazo, que propone el modelo integral de desarrollo y determina los mecanismos adecuados para que el aprovechamiento del suelo se ejecute de manera equilibrada, de conformidad a las políticas e instrumentos de gestión.

Con la expedición de la Constitución de la República del Ecuador en el 2008, se generó un importante avance en la regulación del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo del país; por lo que, en cumplimiento del mandato constitucional y en función de la necesidad de planificación del desarrollo, para el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Cuenca, constituye un deber fundamental establecer las disposiciones de carácter normativo necesarias para la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo en el cantón.

Para el proceso de construcción de la planificación del cantón Cuenca y la determinación de las normas relacionadas al uso y gestión del suelo, se deben considerar algunos elementos fundamentales:

a) La Nueva Agenda Urbana

La Nueva Agenda Urbana se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), celebrada en la ciudad de Quito Ecuador, el día 20 de octubre del 2016; y que, en forma posterior, la Asamblea General de las Naciones Unidas refrendó esta Nueva Agenda Urbana, en su sexagésimo octava sesión plenaria de su septuagésimo primer período de sesiones, realizada el 23 de diciembre de 2016.

Esta Agenda representa la persecución de un ideal común en el beneficio de toda la ciudad, orientada hacia un futuro mejor y sostenible, en el que se garanticen los derechos de los ciudadanos a la igualdad, al acceso a los beneficios y oportunidades que las ciudades ofrecen y al derecho a la ciudad, de acuerdo al marco mundial para el desarrollo.

La Nueva Agenda Urbana establece los principios rectores que, basados en la realidad del mundo, reconocen a la planificación, construcción y gestión de espacios urbanos como una práctica fundamental en el desarrollo histórico de la humanidad, y que tienen, en conjunto, la finalidad de otorgar a las personas un ambiente social, equilibrado y sustentable; y que a su vez, permita la concreción del ideal de una ciudad en la que se apliquen políticas y medidas favorables al desarrollo urbano.

En cuanto al ideal común, en la Agenda señala en el numeral 13: “Imaginamos ciudades y asentamientos humanos que:

- a) Cumplen su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado,

sindiscriminación, el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida...”.

El desarrollo urbano sostenible en pro de la inclusión social y la erradicación de la pobreza, lo que se encuentra plenamente establecido en la Nueva Agenda Urbana, que en su numeral 25 señala:

“Reconocemos que la erradicación de la pobreza en todas sus formas y dimensiones, incluida la pobreza extrema, es el mayor desafío al que se enfrenta el mundo y constituye un requisito indispensable para el desarrollo sostenible. Reconocemos también que la desigualdad creciente y la persistencia de múltiples dimensiones de la pobreza, incluido el aumento del número de habitantes de barrios marginales y asentamientos informales, afectan tanto a los países desarrollados como a los países en desarrollo y que la organización espacial, la accesibilidad y el diseño de los espacios urbanos, así como la infraestructura y la prestación de servicios básicos, junto con las políticas de desarrollo, pueden promover la cohesión social, la igualdad y la inclusión, u obstaculizarlas.”

De igual forma, en cuanto al desarrollo urbano resiliente y ambientalmente sostenible, en el numeral 63 de la Nueva Agenda Urbana se señala lo siguiente:

“Reconocemos que las ciudades y los asentamientos humanos se enfrentan a amenazas sin precedentes planteadas por las pautas insostenibles de consumo y producción, la pérdida de diversidad biológica, la presión sobre los ecosistemas, la contaminación, los desastres naturales y los causados por el ser humano, y el cambio climático y los riesgos conexos, socavando los esfuerzos para poner fin a la pobreza en todas sus formas y dimensiones y lograr el desarrollo sostenible. Habida cuenta de las tendencias demográficas de las ciudades y su papel fundamental en la economía mundial, los esfuerzos de mitigación y adaptación relacionados con el cambio climático y el uso de los recursos y los ecosistemas, la forma en que esas ciudades se planifican, se financian, se desarrollan, se construyen, se administran y se gestionan tiene repercusiones directas en la sostenibilidad y la resiliencia mucho más allá de las fronteras de las zonas urbanas.”

De la misma manera el numeral 69 de la referida Agenda, señala:

“Nos comprometemos a preservar y promover la función social y ecológica de las tierras, incluidas las zonas costeras que dan apoyo a las ciudades y los asentamientos humanos, y a fomentar soluciones basadas en los ecosistemas para garantizar pautas de consumo y producción sostenibles, a fin de que no se sobrepase la capacidad regenerativa de los ecosistemas. Nos comprometemos también a promover el uso sostenible de la tierra, a mantener unas densidades y una compacidad adecuadas al ampliar las zonas urbanas a fin de prevenir y a contener el crecimiento urbano incontrolado y prevenir los cambios innecesarios

del uso de las tierras y la pérdida de tierras productivas y de ecosistemas frágiles e importantes.”

Por su parte, en cuanto a la aplicación efectiva de los compromisos plasmados en la Nueva Agenda Urbana, en el numeral 81 de su texto, se manifiesta que:

“Reconocemos que para aplicar los compromisos de transformación establecidos en la Nueva Agenda Urbana harán falta marcos normativos propicios en los planos nacional, subnacional y local, integrados por la planificación y la gestión participativas del desarrollo espacial urbano, y medios de ejecución eficaces, complementados mediante cooperación internacional y actividades de creación de capacidad, por ejemplo el intercambio de mejores prácticas, políticas y programas entre los gobiernos a todos los niveles”.

Además, en el numeral 114 establece que:

“Promoveremos el acceso de la ciudadanía a unos sistemas de transporte terrestre y marítimo y de movilidad urbana que sean seguros, asequibles, accesibles y sostenibles y tengan en cuenta las cuestiones de edad y género, que hagan posible una participación significativa en las actividades sociales y económicas en las ciudades y los asentamientos humanos, mediante la integración de los planes de transporte y movilidad en las planificaciones urbanas y territoriales y la promoción de una amplia gama de opciones de transporte y movilidad, en particular mediante el apoyo a:

- a) Un crecimiento significativo de las infraestructuras de transporte público accesible, seguro, eficiente, asequible y sostenible, así como opciones no motorizadas como la circulación peatonal y en bicicleta, a las que se dará prioridad frente al transporte motorizado privado;
- b) Un “desarrollo orientado al tránsito” equitativo que reduzca al mínimo los desplazamientos, en particular los de los pobres, y prime la vivienda asequible para grupos de ingresos mixtos y una combinación de empleos y servicios;
- c) Una planificación mejor y coordinada del transporte y el uso de la tierra, que permitiría reducir las necesidades de viaje y transporte y mejorar la conectividad entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales, incluidos los cursos de agua, y una planificación del transporte y la movilidad, en particular para los pequeños Estados insulares en desarrollo y las ciudades costeras;
- d) Conceptos de logística y planificación del transporte urbano de mercancías que permitan un acceso eficiente a los productos y servicios, reduzcan al mínimo sus efectos sobre el medio ambiente y la habitabilidad de las ciudades y aumenten al máximo su contribución a un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible.”.

De acuerdo a los medios de aplicación, la Nueva Agenda Urbana sostiene:

“Apoyaremos el desarrollo de modelos verticales y horizontales de distribución de los recursos financieros para disminuir las desigualdades entre territorios

subnacionales, dentro de los centros urbanos y entre las zonas urbanas y rurales, así como para promover el desarrollo territorial integrado y equilibrado. En este sentido, hacemos hincapié en la importancia de mejorar la transparencia de los datos sobre el gasto y la asignación de recursos como instrumento para evaluar el progreso hacia la equidad y la integración espacial.”.

Así también, se refiere al desarrollo económico en el numeral 137 al indicar que:

“Promoveremos las mejores prácticas para captar y compartir el aumento del valor de la tierra y los bienes resultante de los procesos de desarrollo urbano, los proyectos de infraestructura y las inversiones públicas. Quizá podrían ponerse en práctica medidas como políticas fiscales relativas a los beneficios, según proceda, a fin de impedir que estos reviertan exclusivamente en el sector privado y que se especule con tierras y bienes raíces. Reforzaremos el vínculo entre los sistemas fiscales y la planificación urbana, así como los instrumentos de gestión urbana, incluida la regulación del mercado de tierras. Trabajaremos para garantizar que los esfuerzos por generar finanzas basadas en la tierra no resulten en un uso y consumo insostenibles de la tierra.”.

El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, en su objetivo 11, en cuanto a las Ciudades y comunidades sostenibles señala que: “Más de la mitad de la población mundial vive hoy en zonas urbanas. En 2050, esa cifra habrá aumentado a 6.500 millones de personas, dos tercios de la humanidad. No es posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y administramos los espacios urbanos.”

b) El Plan Nacional de Desarrollo

El Plan Nacional de Desarrollo es un instrumento que permite un diálogo político y social. Este Plan coordina las relaciones del Estado Central con los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las actividades que se deben plantear entre estos niveles de gobierno.

El Plan permite establecer las pautas para el desarrollo de las políticas, proyectos y programas del país; así como para el destino del presupuesto nacional y la organización de los recursos públicos e inversiones del Estado.

El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento que visibiliza la recuperación de la planificación en el Ecuador y la intención de que el desarrollo tenga un enfoque territorial. Así, el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025, en lo que respecta a los objetivos nacionales de desarrollo, define los siguientes:

“Objetivo 1: Incrementar y fomentar, de manera inclusiva, las oportunidades de empleo y las condiciones laborales.

Objetivo 2. Impulsar un sistema económico con reglas claras que fomente el comercio exterior, turismo, atracción de inversiones y modernización del sistema financiero nacional.

Objetivo 3: Fomentar la productividad y competitividad en los sectores agrícola, industrial, acuícola y pesquero, bajo el enfoque de la economía circular.

Objetivo 4: Garantizar la gestión de las finanzas públicas de manera sostenible y transparente. (...)

Objetivo 8. Generar nuevas oportunidades y bienestar para las zonas rurales, con énfasis en pueblos y nacionalidades. (...)

Objetivo 10. Garantizar la soberanía nacional, integridad territorial y seguridad del Estado. (...)

Objetivo 11. Conservar, restaurar, proteger y hacer un uso sostenible de los recursos naturales.

Objetivo 12. Fomentar modelos de desarrollo sostenibles aplicando medidas de adaptación y mitigación al Cambio Climático.

Objetivo 13. Promover la gestión integral de los recursos hídricos”.

c) Normativa nacional

Históricamente, en el Ecuador, la ausencia de una regulación urbanística nacional no ha permitido que el modelo territorial permee con fuerza en los territorios pues esto implica la inexistencia de mecanismos eficientes para garantizar una equitativa redistribución del territorio y de la renta urbana que produce. La falta de coherencia entre el urbanismo y el derecho se ha manifestado en reacciones sociales a las cuales ninguna de estas dos disciplinas ha logrado dar respuestas inmediatas. Tal es el caso de la gran cantidad de informalidad en el mercado del suelo: fraccionamientos sin permisos municipales, invasiones violentas a suelos privados y estatales, delitos de estafa por procesos ilegales de habilitación de suelo, son entre otras situaciones que a diario soportan los habitantes de los asentamientos humanos informales que no encuentran respuestas efectivas por parte del Estado para reivindicar sus derechos lesionados.¹

Por lo indicado, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio; con la finalidad de que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas.

¹ Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo: conceptos básicos”, primera edición, marzo de 2018, Quito, Ecuador

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, además establece componentes dirigidos a organizar el uso y gestión del suelo, como puntos de partida para la configuración equitativa de un hábitat equilibrado, con sustento en la normativa municipal local y su ejecución conforme a instrumentos de gestión del suelo urbano y rural, que permitan intervenir en la morfología urbana y la estructurapredial, regular el mercado del suelo, financiar el desarrollo urbano y regular el usode suelo en casos de asentamientos de hecho.

La ley citada *ut supra*, por ejemplo, en cuanto a los principios rectores, señala en el numeral 6 del artículo 5 los siguientes elementos:

- a) “El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivode los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
- b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativasde participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
- c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general alparticular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable.

Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.”

Por otra parte, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, expedido el 25 de febrero de 2019, como norma de aplicación de la Ley, tiene por objeto: “(...) normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y gestión de Suelo, así como la actividad de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, el ejercicio de las atribuciones y el cumplimiento de las responsabilidades de las autoridades e instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativo en el marco de dicha ley. ”.

Además, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización, así como el Código de Planificación y Finanzas Públicas, establecen consideraciones normativas y conceptuales fundamentales para un ordenamiento territorial, para lograr los objetivos y metas que se propone en cada nivel de gobierno.

Todas las normas indicadas, en su conjunto, fundan un nuevo paradigma legal que se escribe en el país por primera vez, con la finalidad de que desde el reconocimiento legal se permita el ordenamiento territorial, la planificación para el desarrollo y el reconocimiento de las relaciones del ser humano con su entorno urbano y rural, y se

establezcan los derechos y obligaciones vinculadas a estas relaciones; entre otras cosas.

d) Contexto actual y Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca

La planificación y regulación no puede desconocer o alejarse de la realidad local, nacional, regional y mundial; al contrario, esta información debe constituirse como una línea base que permita orientar la construcción de las políticas públicas vinculadas al ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.

El rápido crecimiento de las urbes en el mundo en desarrollo, en conjunto con el aumento de la migración del campo a la ciudad, ha provocado un incremento explosivo de las megas urbes. La extrema pobreza suele concentrarse en los espacios urbanos, y los gobiernos nacionales y municipales luchan por absorber el aumento demográfico en estas áreas.

Mejorar la seguridad y la sostenibilidad de las ciudades implica garantizar el acceso a viviendas seguras y asequibles y el mejoramiento de los asentamientos marginales; también incluye realizar inversiones en transporte público, crear áreas públicas verdes y mejorar la planificación y gestión urbana de manera que sea participativa e inclusiva.

Por otro lado, se debe tener en cuenta que:

- i. 4.200 millones de personas de la población mundial vive en ciudades, alrededor del 55%, para el 2050 se espera que la población urbana alcance los 6.5 mil millones. En América latina el 81,12% viven en ciudades.
- ii. En el cantón Cuenca de acuerdo a la proyección realizada para el año 2022 por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC), existen 659.320 habitantes en Cuenca; del total el 65,64% vive en el suelo urbano y el 34,35% en el suelo rural; teniendo para el año 2030 una proyección la población disminuiría en el suelo urbano a 63,2% y en el suelo rural aumentará a 36,8%.
- iii. En Cuenca el 97,28% de la población cuenta con agua potable, el 95,18% con servicio de alcantarillado, el 98,43% con energía eléctrica; a nivel urbano existe una cobertura de un 100% del servicio de recolección de basura, en el área rural la cobertura es del 84%.
- iv. En el año 2021 La provincia del Azuay es la segunda provincia con menor tasa de pobreza multidimensional con el 28,15%. En diciembre de 2019, Cuenca registró el menor nivel de pobreza (4,1%); el más bajo a nivel nacional, frente a Quito y Machala que registraron tasas de 11,2 y 9,2 respectivamente. Asimismo, la tasa de pobreza extrema más alta la registra Quito y Machala con el 2,8%, mientras que Cuenca registró una de 0,6%.
- v. En el último trimestre 2021, la tasa de desempleo para Cuenca fue de 6,6 y Quito con la tasa más alta con 9,9 según la encuesta Nacional Empleo, Desempleo y

Subempleo (ENEMDU).

El derecho a la ciudad y la función social del derecho a la propiedad se encuentran proclamados en nuestro ordenamiento jurídico. La Constitución de la República dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, y que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

La generación de un Plan de Uso y Gestión del Suelo, debe desarrollar políticas sociales, económicas y ambientales que garanticen un hábitat saludable y seguro, facilitando el acceso al suelo, su financiación, crédito y asistencia técnica, en concordancia con los distintos niveles de gobierno y con respeto de las competencias establecidas en la Constitución y la ley para los entes rectores. Por ello, es ineludible contar con una regulación cantonal en la que se establezca los elementos normativos para su cumplimiento.

Tomando en cuenta lo hasta aquí expuesto y en función de la metodología de construcción participativa desarrollada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, la propuesta del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el cantón, reúne metas e indicadores relacionados al uso y gestión del suelo, construidos y concertados con la sociedad y establecen: 25 políticas de intervención territorial; 65 metas categorizadas a corto, mediano y largo plazo; 68 indicadores para monitoreo y seguimiento de los cuales; y 22 indicadores reportados a la Secretaría Nacional de Planificación.

La propuesta de una ordenanza de Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Cuenca, va orientada a una adecuada relación entre el espacio geográfico, la población y la utilización adecuada de los recursos; de acuerdo con la función social y ambiental de la propiedad, la prevalencia del interés colectivo por sobre el interés individual, el desarrollo sustentable en busca de garantizar el buen vivir, la inclusión en el territorio y la prestación equitativa de los servicios públicos que garanticen el desarrollo de la ciudad de acuerdo con los principios establecidos en el Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

La necesidad que presenta nuestra ciudad al haberse extendido de una manera abismal dentro de los últimos años dentro del sector urbano, es que se pueda contribuir de una manera eficiente a concientizar a la sociedad al correcto uso de los recursos naturales, específicamente del uso de los suelos, pues es menester señalar que la importancia del buen uso de los recursos ambientales es primordial para el buen desarrollo de una población.

Con el fin de alcanzar un desarrollo socioeconómico dentro del cantón Cuenca desde el punto de vista social, territorialmente equilibrado y que exista una mejor calidad de vida

para la ciudadanía, es necesario la existencia de una normativa que regule la gestión responsable de los recursos naturales, el aprovechamiento racional del suelo urbano y rural y en general la protección al ambiente para un desarrollo integral del área con eficacia y eficiencia dentro del marco constitucional a fin de garantizar la adopción plena y responsable de políticas públicas. Por ello, dentro del Plan se reconocen aproximadamente 3500 Ha como suelo rural de expansión urbana, que corresponde al 49% del suelo urbano, lo que refleja el crecimiento horizontal de la mancha urbana, que a su vez empuja la frontera agrícola hacia las zonas protegidas y de recarga hídrica.

En cumplimiento de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, para integrar el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Cuenca y de acuerdo a las necesidades institucionales para el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, es necesario crear, modificar y acondicionar las normas para el aprovechamiento urbanístico del cantón Cuenca a saber: clasificación de suelo en urbano y rural, su uso y ocupación, con el fin de contar con un aparato administrativo que brinde calidad en el servicio, bajo los principios de planificación, transparencia y evaluación, por lo que mediante el órgano legislativo del Municipio de Cuenca crea la ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA Y APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

CONSIDERANDO

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

Que, 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 238 de la Carta Magna establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana (...) Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales”*.

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala: *“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, en su 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 dicta: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 283, señala que: *“El sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir.”*;

Que, el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: *“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la Ley. Se prohíbe toda forma de confiscación”*;

Que, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad. (...)”*;

Que, el artículo 390 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: *“Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad.”*;

Que, el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión (...)”*;

Que, el artículo 410 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“El Estado brindará a los agricultores y a las comunidades rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria”*;

Que, el artículo 4, literal g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: *“El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir”*;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se*

circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente. Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley”;

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. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización (...)”;*

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden (...)”;*

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 garantizarla 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;”*, en su literal m): *“Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización;”* 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, en su artículo 56 establece que: *“El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto*

dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 57, literales a) y x) respectivamente señala: *“Ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;”, y “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, en su artículo 140, determina: *“La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial. (...)”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 322, señala: *“Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos*

requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...)”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 423, manifiesta que: *“Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad”*;

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 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a su ámbito de aplicación, en su artículo 4 manifiesta que: *“Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República (...)*”;

Que, en el numeral 17 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se define como vivienda adecuada y digna a: *“Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural”*;

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, el numeral 1 y 2 del artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respectivamente establece que: *“El derecho a un hábitat seguro y saludable”* y *“El derecho a una vivienda adecuada y digna”*;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, define que: *“El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno”*;

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 40 establece: *“Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística (...)”*;

Que, el artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: *“Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo. 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”*;

Que, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: *“Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo”*;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su Disposición Transitoria Quinta, determina que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”;*

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 2 manifiesta que: *“Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos (...);”*

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que: *“Las transferencias de derechos fundados en “posesiones, derechos y acciones de sitio”, “derechos y acciones de montaña” y los originados en tales instrumentos y otros similares, como hijuelas, compraventa de derechos y acciones, herencias, donaciones, prescripción adquisitiva de dominio sobre tierras estatales, no constituyen título de propiedad por el hecho de haberse inscrito ante el Registro de la Propiedad y catastrado en el municipio, ni aún si hayan pagado tributos por el predio. Está prohibido a las y los notarios, registradores de la propiedad y funcionarios municipales, protocolizar, certificar, incorporar al catastro, registrar o autorizar particiones, sucesiones, transferencias de dominio y más actos y contratos basados en títulos, instrumentos o “derechos y acciones de sitio”, “derechos y acciones de montaña” y otros similares. De hacerlo, no obstante esta prohibición, tales actuaciones, actos y contratos se presumirán legalmente nulos, sin perjuicio de la responsabilidad legal de los responsables y la sanción que corresponda”;*

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el literal c) del artículo 60, prescribe: *“Mantener la integridad del predio, en los términos de esta ley. Sin embargo, con autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacional se podrá fraccionar una vez que se ha pagado el precio y cumplido el plazo de quince años a partir de la adjudicación y se ha cumplido el plan de manejo productivo, siempre que no se fraccione en superficies menores que la Unidad Productiva Familiar prevista en esta Ley”;*

Que, en la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, indica: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, deberán contemplar en sus instrumentos de ordenamiento territorial la prohibición del asentamiento de áreas*

urbanas en las zonas aledañas y colindantes a la red vial estatal o provincial con el fin de mantener los niveles de servicio de vialidad planificados. En caso de inobservancia de esta disposición por la falta de planificación o ejercicio de control del ordenamiento territorial debidamente declarada por la autoridad competente, los niveles de gobierno responsables deberán asumir el costo que corresponda a la infraestructura vial referida, valor que será descontado de forma automática del presupuesto asignado al gobierno autónomo descentralizado respectivo”;

Que, el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: *“Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano (...)”;*

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, el artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: *“Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Consejo Municipal o Metropolitano”;*

Que, el artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, sobre los planes parciales prescribe que: *“La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares”;*

Que, el artículo 33 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: *“Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza*

y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo”;

Que, el 21 de abril de 2021, en la sala de sesiones del Concejo Cantonal, el Consejo Nacional Electoral, hizo entrega de los resultados oficiales obtenidos en la consulta popular por el agua en el cantón Cuenca, efectuada el 07 de febrero de 2021, en los cuales la opción ganadora fue el “SI”, en cada una de las cinco preguntas;

Que, los resultados de la consulta popular efectuada en el cantón Cuenca respecto al desarrollo de actividades mineras a gran escala, son vinculantes y deben ser consideradas para la construcción de la planificación territorial, la gestión del suelo y, en general, las decisiones que emita el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, que permitan la concreción de la voluntad ciudadana y la protección del sistema hídrico del cantón; y,

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 7, 55 literales a), b) y c), 56, 57 literales a) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA Y APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

TÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

CAPÍTULO I

REGLAS GENERALES

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto regular el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Cuenca, y aprobar la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Constituyen parte de la planificación del cantón Cuenca las normas e instrumentos técnicos de desarrollo y ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo que integran la presente ordenanza.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad. - La presente ordenanza será de aplicación obligatoria por parte de las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas que realicen actividades en el suelo urbano y rural del cantón Cuenca, acorde a la naturaleza de los instrumentos de planificación definidos en la ley.

Las definiciones y alcance del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus planes complementarios, se sujetarán a esta ordenanza, a las disposiciones legales de la materia y a lo determinado por el organismo técnico competente.

Artículo 3.- Fines. - Constituyen fines relacionados a la planificación de desarrollo y ordenamiento territorial y al uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Cuenca los siguientes:

- a) Brindar una mejor calidad de vida mediante un efectivo goce del derecho a la ciudad, a un hábitat y vivienda segura y a una salud digna para los habitantes del cantón Cuenca.
- b) Aumentar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo al desarrollo socioeconómico, político y cultural de la localidad y la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y la utilización sostenible y sustentable del territorio.
- c) Contribuir a la garantía del ejercicio de los derechos individuales y colectivos, constitucionales y los reconocidos en los instrumentos internacionales de derechos humanos, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el cantón y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos.
- d) Disminuir las inequidades, territorial, intercultural, intergeneracional y de género.
- e) Garantizar el acceso a la cultura, facilitar el disfrute pleno de la vida cultural del Cantón, preservar y acrecentar el patrimonio cultural.
- f) Mejorar y mantener la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos y ciudadanas del Cantón.
- g) Definir el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad.
- h) Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión.
- i) Definir el uso del suelo del cantón Cuenca.
- j) Recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.
- k) Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización.
- l) Promover el aprovechamiento del suelo urbano y rural de forma eficiente, equitativo, racional y equilibrado para consolidar un hábitat seguro y saludable en el cantón.
- m) Promover un desarrollo basado en la prevención de riesgos de desastres y fortalecer la resiliencia en el cantón Cuenca.
- n) Proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del cantón con el fin de potenciar el desarrollo integral del ser humano.

o) Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el cantón y el desarrollo urbano en general.

p) Asegurar la distribución y el desarrollo equilibrado, equitativo, universal, justo, sustentable y sostenible de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades dentro del territorio.

Artículo 4.- Principios rectores. - Para la aplicación de la presente ordenanza, se observarán y aplicarán los principios constitucionales relacionados al buen vivir y a la dignidad humana; los principios de planificación y finanzas públicas; los de ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo establecidos en la ley de la materia; y, los principios de simplicidad administrativa, eficiencia, integración y calidad.

TÍTULO II ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I INSTRUMENTOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 5.- Del ordenamiento territorial. - El ordenamiento territorial se realizará acorde a los instrumentos supranacionales, nacionales, regionales, provinciales y locales de planificación y ordenamiento territorial, en los términos establecidos en la ley y en las directrices vinculantes para la planificación territorial descentralizada.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se estructura en razón de los términos determinados en las leyes que regulan la planificación y uso y gestión de suelo.

Artículo 6.- Ordenamiento a nivel local. - Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel local son el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus planes complementarios.

CAPÍTULO II PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 7.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Es el instrumento que establece las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio, tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizarlas políticas y regulaciones que sobre el suelo se producen.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Cuenca y todos sus componentes, como instrumento de desarrollo, se encuentra detallado en el "Anexo 1. Plan

de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”, de la presente Ordenanza.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, es elaborado con proyección hasta el año 2030.

Artículo 8.- Ejes del Plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Cuenca. - Los ejes sobre los cuales se sustenta el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca son:

1. Cuenca cantón sostenible y sustentable ambientalmente, seguro y resiliente.
2. Cuenca cantón tecnológico y productivo, que desarrolla su economía.
3. Cuenca cantón inclusivo, artesanal, cultural y patrimonial.
4. Cuenca desconcentrada, equitativa, solidaria y eficiente.
5. Cuenca cantón con gobierno participativo, abierto y de cercanía.

Artículo 9.- Objetivos del Plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Cuenca. - Constituyen objetivos del Plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Cuenca los siguientes:

- a) Garantizar la sustentabilidad y sostenibilidad ambiental, el respeto a los derechos de la naturaleza, y la protección, conservación y preservación del patrimonio natural, de la Reserva de la Biósfera del Macizo del Cajas, de las zonas de páramos y bosques protectores, de las cuencas hidrográficas y sus vertientes; así como, promover la corresponsabilidad pública, comunitaria y privada en la gestión de los recursos naturales en todo el territorio cantonal, con la finalidad de enfrentar los efectos del cambio climático, constituyendo y declarando la riqueza ambiental y el patrimonio natural y paisajístico como bien común, de protección y reserva natural estratégica en todo el territorio.
- b) Promover y garantizar el ejercicio de los derechos humanos y constitucionales, a través de políticas sociales integradoras, planes, programas y proyectos, y la sostenibilidad territorial; y, resguardar de manera prioritaria el derecho a la vivienda digna, la función social y ambiental de la tierra rural, la soberanía alimentaria, el ejercicio de la ciudadanía en el espacio público y la participación en procesos sociales y administrativos locales.
- c) Impulsar el desarrollo cultural del Cantón, proteger los derechos culturales contemplados en la Constitución de la República y promover el disfrute de la vida cultural del Cantón, mediante el acceso universal a bienes y servicios culturales de calidad en el espacio público, y a educación cultural y artística. A través del Plan, se deberá garantizar la protección, salvaguarda, preservación, conservación, puesta en valor, promoción y difusión del patrimonio cultural y natural en todo el territorio cantonal.

- d) Fortalecer el desarrollo económico cantonal articulando las formas de organización económica pública, privada, mixta y popular y solidaria, y fomentando la producción sustentable y sostenible para garantizar la soberanía económica y alimentaria.
- e) Fomentar la articulación e integración armónica del suelo urbano y el suelo rural, potenciando el desarrollo ordenado, sustentable y sostenible de los centros poblados urbanos y rurales, con el objeto de conformar un cantón con una provisión y distribución eficiente y equitativa de servicios básicos e infraestructura, en el que se proteja al patrimonio y se promueva la accesibilidad universal a los distintos espacios y modos de transporte, mejorando la movilidad y fomentando un hábitat seguro e inclusivo para la ciudadanía.
- f) Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, a través de la delegación, desconcentración, descentralización, articulación interinstitucional y cooperación internacional; así como garantizar los procesos de gobernanza y gobernabilidad, mediante la participación ciudadana, el gobierno abierto, el gobierno electrónico y el control social.

Artículo 10.- Evaluación y Seguimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, a través de su Dirección General de Planificación Territorial, verificará y evaluará la implementación, avance y resultados de lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, conforme a los lineamientos establecidos por el Consejo Nacional de Planificación y/o la Secretaría Nacional de Planificación.

El monitoreo periódico de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la evaluación de su cumplimiento será reportada anualmente a la Secretaría Nacional de Planificación y puesta en conocimiento del Concejo Municipal y del Consejo Cantonal de Planificación.

Artículo 11.- Aprobación Presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca tendrá la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca.

Artículo 12.- De los planes complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los planes complementarios son instrumentos de planificación que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Estos planes podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva o, a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

TÍTULO III

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN

Artículo 13.- Plan de Uso y Gestión de Suelo. - Es el instrumento mediante el cual se define y estructura el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo en el cantón Cuenca, determinando usos, aprovechamientos, edificabilidades y la asignación en el territorio cantonal de las actividades residenciales, económicas, productivas; así como el manejo de recursos naturales, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo se encuentra constituido por los componentes estructurante y urbanístico, conforme el “Anexo 2.1. Componente Estructurante y Componente Urbanístico”, de la presente ordenanza.

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN Y SUB-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 14.- Clasificación del suelo. - Todo el suelo en la circunscripción territorial del cantón Cuenca se clasifica en urbano y rural, en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

La clasificación del suelo urbano y rural del cantón Cuenca y su delimitación se encuentra detallada en el “Anexo 4.1. Clasificación del Suelo”, de la presente ordenanza.

Artículo 15.- Suelo urbano del cantón Cuenca. - El suelo urbano del cantón Cuenca comprende:

- a) La cabecera cantonal de Cuenca.
- b) Las cabeceras urbanas de las 21 parroquias rurales del cantón Cuenca.
- c) El suelo urbano de las parroquias rurales Sayausí, Sinincay, Ricaurte, El Valle, Turi, Baños y San Joaquín.
- d) El suelo calificado como uso industrial y de producción artesanal localizados fuera del límite político administrativo de la cabecera cantonal.
- e) Las urbanizaciones exteriores y condominios sujetos al régimen de propiedad horizontal, debidamente aprobados con anterioridad a la presente ordenanza.

Con excepción de lo establecido en el literal e) del presente artículo, la delimitación del suelo urbano se encuentra detallada en el “Anexo 3. Descripción de perímetros y coordenadas del

suelo clasificado como urbano”, de la presente ordenanza.

Artículo 16.- Subclasificación del suelo urbano. - El suelo urbano del cantón Cuenca se subclasifica en: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbano de protección.

La subclasificación del suelo urbano se encuentra detallada en el “Anexo 4.3. Subclasificación del Suelo Urbano”, de la presente ordenanza.

Artículo 17.- Suelo urbano consolidado. – Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Artículo 18.- Suelo urbano no consolidado. – Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Artículo 19.- Suelo urbano de protección. – Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cuales se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Artículo 20.- Subclasificación del suelo rural. - El suelo rural en el cantón Cuenca se subclasifica en: suelo rural de producción, suelo rural de expansión urbana, suelo rural de protección y suelo rural para aprovechamiento extractivo.

La subclasificación del suelo rural del cantón Cuenca se encuentra detallada en el “Anexo 4.2. Subclasificación del Suelo Urbano”, de la presente ordenanza.

Artículo 21.- Suelo rural de producción. – Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. En este suelo se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Artículo 22.- Suelo rural de expansión urbana. – Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la norma secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las

previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la vialidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano de o rural de expansión urbana, observara de forma obligatoria lo establecido en la ley de la materia.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Artículo 23.- Suelo rural de protección. - El suelo rural de protección es el que por sus valores ecológicos, geográficos, geológicos, históricos o arqueológicos, requiere medidas específicas de protección. Este suelo, para el Cantón Cuenca, comprende la delimitación de áreas protegidas, arqueológicas y patrimoniales, de recarga hídrica, de conservación y otras áreas que por sus condiciones ambientales y paisajísticas se determinan como de protección.

El suelo rural de protección no es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo que modifiquen su condición de suelo de protección. Se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento en este tipo de suelo.

Artículo 24.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo. - El suelo rural para aprovechamiento extractivo se refiere a las áreas localizadas en suelo de producción, en donde se puede realizar minería no metálica, principalmente de áridos y pétreos, y cuya regulación es de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca.

CAPÍTULO III

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL, TRATAMIENTOS Y USOS DE SUELO

Sección 1a.

Polígonos de Intervención Territorial

Artículo 25.- Polígonos de intervención territorial. - Son áreas urbanas o rurales definidas

en función de sus características homogéneas, ya sean de tipo geomorfológico, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas e histórico culturales, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Los polígonos de intervención territorial del cantón Cuenca se encuentran detallados en el “Anexo 4.7. Polígonos de intervención territorial del suelo rural” y “Anexo 4.8. Polígonos de intervención territorial del suelo urbano”, de la presente ordenanza.

Sección 2a.

Tratamientos para el suelo urbano y rural

Artículo 26.- Tratamientos.- Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural del cantón.

Los tratamientos se encuentran asignados para cada polígono de intervención territorial, según la subclasificación del suelo.

La asignación de los tratamientos para el suelo urbano y rural se indican en el “Anexo 4.9. Tratamientos asignados al suelo rural” y “Anexo 4.10. Tratamientos asignados al suelo urbano”, de la presente ordenanza.

1. Tratamientos urbanísticos para el suelo urbano consolidado.

Artículo 27.- Tratamiento de renovación. - El tratamiento de renovación se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o por la baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Al aplicarse este tratamiento en áreas que presenten una importante subutilización del suelo, se favorecerán procesos de refuncionalización, reurbanización y/o reconstrucción del espacio urbano, de conformidad con el modelo territorial, con la finalidad de aprovechar al máximo el potencial de redesarrollo del suelo.

Artículo 28.- Tratamiento de sostenimiento. - El tratamiento de sostenimiento se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados; y que por tales condiciones, no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

De conformidad con el modelo territorial, se favorecerán para estas áreas procesos de mejora continua de la infraestructura, equipamientos y servicios públicos.

2. Tratamientos urbanísticos para suelo urbano no consolidado.

Artículo 29.- Tratamiento de consolidación. - El tratamiento de consolidación se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público, que requieren ser mejoradas para aumentar su potencial de consolidación y redensificación.

Al tratarse de áreas que presentan condiciones previas de urbanización, se favorecerán procesos tendientes a la materialización del sistema vial, de equipamientos, de servicios públicos y de estándares urbanísticos; de manera que se permita garantizar una coherencia entre la intensidad de uso del suelo, su ocupación y la utilización máxima de los sistemas públicos de soporte.

Artículo 30.- Tratamiento de desarrollo. - El tratamiento de desarrollo se aplica a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para lograr su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos relacionados a infraestructura, servicios y equipamientos públicos necesarios.

Al tratarse de áreas que presentan precarios procesos de ocupación y uso del suelo, se favorecerán procesos de regulación, reordenamiento y reestructuración de su estructura morfológica, infraestructuras, servicios y equipamientos públicos; que permitan su integración con la trama urbana consolidada.

Artículo 31.- Tratamiento de mejoramiento integral. - El tratamiento de mejoramiento integral se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos, con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, los servicios públicos, los equipamientos, el espacio público y para mitigar riesgos en zonas producto del desarrollo informal, con capacidad de integración urbana o de realización de procesos de redensificación en urbanizaciones formales, que deban ser objeto de estos procesos.

Al tratarse de áreas que disponen de planificación urbanística, se favorecerá la ejecución de procesos tendientes a la dotación de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, equipamiento colectivo, obras de mitigación y/o adaptación, y demás sistemas públicos de soporte, que permitan su integración con la trama urbana consolidada.

3. Tratamientos urbanísticos para el Área del Centro Histórico y el Ejido.

Artículo 32.- Tratamientos urbanísticos para el Área del Centro Histórico y el Ejido. - Además de los tratamientos definidos en la ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, en razón de las necesidades territoriales, aplicará para los polígonos de

intervención territorial que se encuentran en el área del Centro Histórico y el Ejido los siguientes tratamientos:

- a) Tratamiento de Conservación y Redensificación
- b) Tratamiento de Conservación y Sostenimiento de Integración
- c) Tratamiento de Conservación y Recuperación Urbano-Social
- d) Tratamiento de Conservación y Mejoramiento Integral
- e) Tratamiento de Sostenimiento y Conservación Arqueológica
- f) Tratamiento de Conservación y Sostenimiento de Interés Paisajísticos
- g) Tratamiento de Conservación y Densificación
- h) Tratamiento de Conservación y Desarrollo Sostenido

Artículo 33.- Tratamiento de Conservación y Redensificación. - El tratamiento de conservación y redensificación tiene la finalidad de proteger y potenciar el valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico y ambiental de la zona; restablecer el uso de vivienda, considerando los estándares urbanísticos, mediante la puesta en valor de los espacios públicos y privados, optimizando la infraestructura, los espacios y equipamientos públicos; y, propender a la renovación edilicia con valor, en reemplazo de aquellos inmuebles no patrimoniales, respetando el entorno, reflejando las innovaciones sostenibles actuales y futuras, y generando el legado del futuro.

Artículo 34.- Tratamiento de Conservación y Sostenimiento de Integración. - El tratamiento de conservación y sostenimiento de integración tiene la finalidad de definir los lineamientos para la normativa urbanística que permita la integración de la zona en la que se aplica el tratamiento, con el Centro Histórico y con el resto de la ciudad, con la finalidad de alcanzar los estándares urbanísticos establecidos en los instrumentos normativos y de planificación, así como optimizar la infraestructura y recuperar y mejorar los equipamientos y espacios públicos.

Este tratamiento fomenta el uso residencial del suelo, propendiendo a la renovación edilicia de aquellos inmuebles no patrimoniales; y potencia los valores históricos, culturales y urbanísticos para la regeneración urbana y social.

Artículo 35.- Tratamiento de Conservación y Recuperación Urbano-Social. – Este tratamiento se orienta a la conservación y recuperación de los valores históricos, urbanísticos y culturales, y de los elementos y características patrimoniales, mediante la reorganización de las actividades que se desarrollan en este espacio, y el cumplimiento con los estándares urbanísticos establecidos en la normativa y la planificación respectiva. Asimismo, mediante este tratamiento se pretende el mejoramiento y recuperación de la infraestructura y equipamientos existentes y la implementación de espacios públicos.

Además, propende a la renovación edilicia de aquellos inmuebles no patrimoniales, así como la inserción de nuevas edificaciones para el legado del futuro.

Artículo 36.- Tratamiento de Conservación y Mejoramiento Integral. - Con el fin de optimizar el espacio construido, el tratamiento de conservación y mejoramiento integral propone el reordenamiento físico-espacial, de manera que alcance los estándares urbanísticos establecidos en la normativa y la planificación.

Este tratamiento potencia la infraestructura existente y la implementación de equipamientos y espacios públicos; así como propende a la renovación edilicia de aquellos inmuebles no patrimoniales con el fin de dotar de una vivienda digna, accesible y asequible, conservando y fortaleciendo valores históricos, culturales y sostenibles.

Artículo 37.- Tratamiento de Sostenimiento y Conservación Arqueológica. - Para conservar el valor arqueológico, histórico, urbanístico, cultural y paisajístico del área, que está caracterizado por las riberas de río y el potencial patrimonial ubicado en suelo y el subsuelo por la presencia de vestigios, mediante este tratamiento se pretende fomentar el uso vivienda residencial, preservando su unidad morfológica, con coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados, observando los estándares urbanísticos establecidos en la normativa y la planificación, y enfocándose en la optimización de las infraestructuras, equipamientos y espacios públicos existentes.

Además, propende la renovación edilicia de aquellos inmuebles no patrimoniales.

Artículo 38.- Tratamiento de Conservación y Sostenimiento de Interés Paisajísticos. - Se aplica al polígono de intervención territorial "AH-1" para conservar su valor paisajístico, histórico, urbanístico y cultural caracterizado por la presencia de visuales a su alrededor, especialmente hacia el centro histórico de la ciudad.

Se pretende preservar, en el polígono, su unidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados; apoyándose en los estándares urbanísticos establecidos en la normativa y la planificación que están enfocados en la optimización de las infraestructuras, equipamientos y espacios públicos ya existentes.

Además, propende la renovación edilicia de aquellos inmuebles no patrimoniales.

Artículo 39.- Tratamiento de Conservación y Densificación. - Con el fin de proteger y potenciar el valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico y ambiental paisajístico del área, este tratamiento se enfoca a la recuperación del concepto de ciudad jardín, riberas de ríos y patrimonio arquitectónico moderno. Considera los estándares urbanísticos contenidos en la normativa y planificación que se enfocan en la optimización de la infraestructura existente, espacios y equipamientos públicos. Reestablece el uso de la vivienda residencial y propende la renovación edilicia de aquellos inmuebles no patrimoniales.

Artículo 40.- Tratamiento de Conservación y Desarrollo Sostenido. – El tratamiento de

Conservación y Desarrollo Sostenido se aplica con el fin de optimizar el espacio construido mediante el reordenamiento físico-espacial, y de esta forma alcanzar los estándares urbanísticos establecidos en la normativa y la planificación.

Este tratamiento potencia la infraestructura existente y permite la implementación de equipamientos y espacios públicos.

Asimismo, mediante su aplicación se propende a la renovación edilicia de aquellos inmuebles no patrimoniales con el fin de dotar de una vivienda digna, accesible y asequible, que conserve y fortalezca los valores históricos, culturales y sostenibles; y se pretende la recuperación de la tipología de edificaciones con portal, característica del sector.

4. Tratamientos urbanísticos para suelo rural:

Artículo 41.- Tratamiento de conservación. – El tratamiento de conservación en zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Este tratamiento se aplica al suelo rural de protección integrado por el Sistema Nacional de Área Protegidas y Bosques Protectores; las áreas arqueológicas y patrimoniales del inventario del INPC, las Áreas de Recarga Hídrica, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) y a las áreas que por sus condiciones ambientales y paisajísticas se determinan como de protección, que constituyen principalmente cumbres y laderas en pendientes mayor a 50% de colinas y cerros.

Artículo 42.- Tratamiento de desarrollo. - Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Siendo áreas que presentan precarios procesos de ocupación y uso del suelo, se favorecerán procesos de regulación, reordenamiento y reestructuración de su estructura morfológica, infraestructuras, servicios y equipamientos públicos; que permitan su integración con la trama urbana consolidada.

Artículo 43.- Tratamiento de mitigación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Artículo 44.- Tratamiento de promoción productiva. - Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria,

según lo establecido en la legislación agraria.

Artículo 45.- Tratamiento de recuperación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Sección 3a. Usos de suelo

Artículo 46.- Uso. - El uso es la destinación asignada al suelo, determinada en razón de su clasificación y subclasificación y permite establecer las actividades que se pueden desarrollar en el cantón Cuenca, de manera sostenible y sustentable. El uso se clasifica en uso general y uso específico.

Artículo 47.- Uso general. - Es aquel que caracteriza un determinado ámbito especial por ser el dominante y mayoritario. Los usos generales y el detalle de actividades constan en el “Anexo 4.4. Usos generales cantonales”, de la presente ordenanza.

Artículo 48.- Asignación de usos generales para el Cantón. – Los usos generales de suelo para el cantón Cuenca podrán ser los siguientes:

- a) **Uso residencial:** Es el suelo destinado 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.
- c) **Uso Producción:** Es el suelo destinado a la elaboración transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.
- d) **Uso Agropecuario:** Corresponde a las actividades de producción agrícola y pecuaria, y actividades relacionadas. En el cantón Cuenca estos usos coexisten con asentamientos, principalmente dispersos, y el nivel o volumen de producción difiere en función de su ubicación geográfica.

Estos usos se aplican en suelo de producción que presenta características

para el desarrollo de estas actividades, en algunos polígonos de intervención territorial debido a sus condiciones de relieve los usos agrícolas o pecuarios se establecen en combinación con especies forestales, constituyendo los sistemas de producción agroforestales o silvopastoriles.

Estos usos deberán observar el ordenamiento jurídico vigente en materia agraria.

- e) Uso de protección ecológica:** Son las actividades destinadas o vinculadas a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica.

En el cantón Cuenca, el uso de protección ecológica se asigna a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, áreas de Bosque Protector, Áreas de Recarga Hídrica, Áreas de Conservación y Uso Sustentable y a las áreas de interés ambiental y paisajístico u otras áreas 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 de protección del patrimonio histórico y cultural:** Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o mantienen valor patrimonial, por lo 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.

- g) Uso Mixto:** Es el uso destinado al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, servicios compatibles.

- h) Uso Múltiple:** Es el uso destinado que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, artesanales, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.

Artículo 49.- Usos de suelo específicos. - Son los usos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Artículo 50.- Asignación de usos de suelo específicos. – Los usos de suelo específicos principales para el cantón Cuenca, constan en el “Anexo 4.5. Usos específicos suelo urbano”, integrante a la presente ordenanza.

La asignación de usos de suelo específicos deberá realizarse considerando que en cada polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico, se establecerá el uso principal como el predominante; es decir, el que ocupe el mayor porcentaje del área total del polígono.

En ningún caso, el porcentaje total de la asignación de usos complementarios y restringidos en un polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico, podrá ser mayor al porcentaje asignado para el uso principal.

Los usos de suelo específicos para el suelo urbano y para el suelo rural, se encuentran asignados en cada polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico, y su detalle consta en el “Anexo 6.2. Asignación de usos para suelo rural de protección y producción”, “Anexo 6.3. Asignación de usos para suelo rural de expansión urbana” y “Anexo 6.4. Asignación de usos para suelo urbano”, integrantes a la presente ordenanza.

Artículo 51.- De la compatibilidad de usos de suelo no previstos.- Los usos de suelo no previstos en un ámbito y/o polígono de intervención territorial urbano, se entenderán prohibidos, de acuerdo a lo establecido en el “Anexo 6.4. Asignación de usos para suelo urbano”, de la presente ordenanza.

En caso de que exista interés de incorporar un uso de suelo no previsto a un determinado polígono, esta decisión queda condicionada al análisis de compatibilización que realizará la Dirección General de Planificación Territorial de acuerdo al procedimiento establecido en el “Anexo 6.6. Procedimiento para compatibilización de usos no previstos”, de la presente ordenanza; y a la aprobación del Concejo Municipal.

Artículo 52.- Actividades incompatibles con los usos de suelo en el área urbana.- Las actividades incompatibles con los usos de suelo en el área urbana se entenderán como prohibidas, debido a que, por su naturaleza, no pueden cumplir las condiciones para implantarse dentro de un ámbito territorial, polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico.

Las siguientes actividades se consideran incompatibles con los usos de suelo en el área urbana:

- a) Todo tipo de criaderos, exceptuando los que la Comisión de Gestión Ambiental o quien haga sus veces, autorice su emplazamiento en el suelo urbano.
- b) Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a mil cilindros.

Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a dos mil metros del límite del área urbana, de los núcleos urbano-parroquiales y centros poblados menores del Cantón, y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y

seguridad establecidos en la norma técnica vigente emitida por el ente rector nacional.

- c) Bodegas o depósitos de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que no deberán emplazarse a distancias menores a dos mil metros del límite del área urbana, de los núcleos urbano-parroquiales y centros poblados menores del Cantón. Se encuentran incluidas en este grupo las productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales y los locales destinados a almacenar combustibles, cualquiera sea su tipo, con excepción de los depósitos de gas licuado de petróleo a permitirse en el área urbana.
- d) Industrias catalogadas como peligrosas, tales como: las que producen, almacenan o utilizan explosivos; las fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales (cualquiera sea su uso o estado físico); y las fábricas, establecimientos de investigación, unidades militares, entre otros, que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas.
- e) Industrias de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo.
- f) Depósitos y preparación de abono orgánico en instalaciones que ocupen una superficie de terreno mayor a 300 m².
- g) Fundidoras cuyas instalaciones ocupen una superficie de terreno mayor a 20 m². Se exceptúan las fundidoras de tipo artesanal.

La localización de estas actividades se realizará fuera del límite urbano o en polígonos industriales, su emplazamiento se someterá al proceso de evaluación de impacto y medidas de mitigación conforme lo establece el artículo 53 de la presente ordenanza, relacionado a las actividades preexistentes, y demás normativa vigente.

Artículo 53.- Actividades preexistentes. - En suelo urbano y rural se reconoce como actividades preexistentes a aquellos emplazadas en forma previa a la aprobación de la presente ordenanza.

En caso de que estas actividades no se encuentren permitidas en el polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico definidos en la presente ordenanza, la Dirección de Control Municipal o la Dirección General de Áreas Históricas, de acuerdo a sus competencias, de oficio o a petición de parte, realizará una evaluación de la actividad con el propósito de establecer la factibilidad y las condiciones necesarias que impliquen mejora ambiental y/o tecnológica e impactos positivos en el entorno, con la finalidad de que se permita su regularización y funcionamiento.

La factibilidad de regularización y el procedimiento para el control de las condiciones de funcionamiento deberá acatar lo dispuesto en el reglamento que se expida para el efecto.

Las actividades de centros de tolerancia se excluyen de lo dispuesto en el presente artículo. Las actividades preexistentes no permitidas en el PIT O-4, deberán someterse a lo dispuesto en el régimen de transición constante en esta ordenanza.

Las actividades que no se encuentren permitidas en áreas con uso de protección por riesgos, no podrán ser regularizadas.

Sección 4a

De los usos de suelo en áreas de afectación

Artículo 54.- Usos de suelo asignados en las áreas sin aptitud física constructiva. - En las áreas sin aptitud física constructiva, estarán asignados los siguientes usos:

Uso de suelo	Actividades y obras
Principal:	
Recuperación (PE_02)	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 silvestre 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)*	Infraestructura pública, obra nueva o mantenimiento. Ecoturismo, turismo vivencial, de bajo impacto Desarrollo de senderos naturales Educación, participación y formación ambiental Venta de alimentos y bebidas preparados
Recreación pasiva al aire libre (SERV-25)*	Actividades de los guías de montaña, senderismo, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas.

En los usos de suelo restringidos en las áreas sin aptitud física constructiva, se permiten únicamente construcciones móviles o desmontables y las actividades que se emplacen no podrán alterar la morfología del terreno, modificar su valor ambiental o incrementar su inestabilidad. La Dirección General Planificación Territorial, en coordinación con la Dirección

General de Gestión de Riesgos y la Comisión de Gestión Ambiental, emitirá los lineamientos para su emplazamiento.

Artículo 55.- Usos de suelo asignados para las áreas con amenaza de susceptibilidad muy alta a fenómenos de remoción de masas (FRM). – En las áreas con amenaza de susceptibilidad muy alta a fenómenos de remoción de masas, estarán asignados los siguientes usos:

Uso de suelo	Actividades y obras
Principal:	
Recuperación (PE_02)	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 silvestre 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)*	Ecoturismo Desarrollo de senderos naturales

En los usos de suelo restringidos en áreas con amenaza de susceptibilidad muy alta a fenómenos de remoción de masas, se permiten únicamente construcciones móviles o desmontables y las actividades que se emplacen no podrán alterar la morfología del terreno, modificar su valor ambiental o incrementar su inestabilidad. La Dirección General Planificación Territorial, en coordinación con la Dirección General de Gestión de Riesgos y la Comisión de Gestión Ambiental, emitirá los lineamientos para su emplazamiento. Se permite mantenimiento de equipamiento existente, siempre que cuente con informe favorable de la Dirección General de Gestión de Riesgos. No se permiten construcciones permanentes.

Artículo 56.- Usos de suelo asignados para las áreas con amenaza de susceptibilidad alta a fenómenos de remoción de masas (FRM). – En las áreas con amenaza de susceptibilidad alta a fenómenos de remoción de masas, estarán asignados los siguientes usos:

Uso de suelo	Actividades y obras
Principal:	

Recuperación (PE_02)	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 silvestre 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)*	Infraestructura pública, obra nueva o mantenimiento. Ecoturismo, turismo vivencial, de bajo impacto Desarrollo de senderos naturales
Recreación pasiva al aire libre (SERV-25)*	Actividades de los guías de montaña, senderismo, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas.

En los usos de suelo restringidos en las áreas con amenaza de susceptibilidad alta a fenómenos de remoción de masas, se permiten únicamente construcciones móviles o desmontables, y las actividades que se emplacen no podrán alterar la morfología del terreno, modificar su valor ambiental o incrementar su inestabilidad. La Dirección General Planificación Territorial, en coordinación con la Dirección General de Gestión de Riesgos y la Comisión de Gestión Ambiental, emitirá los lineamientos para su emplazamiento. Se permite mantenimiento de equipamiento existente y construcciones móviles o desmontables, siempre que cuente con informe favorable de la Dirección General de Gestión de Riesgos.

Artículo 57.- Asignación de usos de suelo en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana. - La asignación de usos de suelo en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, se realiza de la siguiente forma:

Uso de suelo	Actividades y obras	Uso por porcentaje de franja
Principal:		

Protección eco sistémica o hídrica PE_01	<p>Investigación científica</p> <p>Control y vigilancia</p> <p>Monitoreo biológico, de ecosistemas y servicios ambientales.</p> <p>Manejo de especies introducidas o exóticas.</p> <p>Control y prevención de incendios</p> <p>Delimitación <i>in situ</i> o física y señalización.</p> <p>Protección física de fuentes y cursos de agua.</p>	
Recuperación (PE_02)	<p>Remediación de pasivos ambientales.</p> <p>Reemplazo de plantaciones exóticas.</p> <p>Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica.</p> <p>Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa,</p> <p>Estabilización de taludes</p> <p>Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras</p> <p>Reforestación con especies silvestre propias del área.</p> <p>Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración.</p> <p>Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.</p>	<p>50% interno de la franja</p> <p>o</p> <p>100% de la franja</p>
Restringido:		
Uso público, turismo y recreación (PE-03)*	<p>Infraestructura (saneamiento y agua segura), obra nueva o mantenimiento.</p> <p>Ecoturismo, turismo vivencial, de bajo impacto</p> <p>Desarrollo de senderos naturales</p> <p>Educación, participación y formación ambiental</p> <p>Venta de alimentos y bebidas preparados</p>	
Recreación pasiva al aire libre (SERV-25)*	<p>Actividades de los guías de montaña, senderismo, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema</p> <p>Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas.</p>	<p>50% externo de la franja</p>
Equipamiento de recreación (EQUI_5)*	<p>EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE SECTORIAL O PARROQUIAL: Parques Sectoriales o Barriales, Parque Lineal</p> <p>EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL O VECINAL: Parques Infantiles, Parque Barrial, Parques de Recreación Pasiva.</p>	

En los usos de suelo restringidos en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, se requiere informe favorable de la Dirección General de Planificación. El prestador del servicio deberá incluir en su proyecto un estudio de riesgos potenciales que pudieran comprometer la seguridad de la infraestructura y considerar las acciones pertinentes para evitarlos.

En el emplazamiento de parques lineales se permiten construcciones desmontables. Las canchas y senderos deberán construirse con materiales permeables que permitan la absorción del agua en caso de inundación.

Artículo 58.- Asignación de usos en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público del resto del suelo rural. - La asignación de usos de suelo en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público del resto del suelo rural, se realizará de la siguiente forma:

Uso de suelo	Actividades y obras	Uso por porcentaje de franja
Principal:		
Protección eco sistémica o hídrica PE_01	Investigación científica Control y vigilancia Monitoreo biológico, de ecosistemas y servicios ambientales. Manejo de especies introducidas o exóticas. Control y prevención de incendios Delimitación <i>in situ</i> o física y señalización. Protección física de fuentes y cursos de agua.	
Recuperación (PE_02)	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 silvestre propias del área. Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.	50% interno de la franja o 100% de la franja
Restringido:		
Uso sostenible	Producción agrícola sostenible. Construcción y mantenimiento de Infraestructura y servicios básicos para asentamientos humanos preexistentes Aprovechamiento de plantaciones forestales.	50% externo de la franja
Equipamiento de recreación (EQUI_5)	EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE SECTORIAL O PARROQUIAL: Parques Sectoriales o Barriales, Parque Lineal EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL O VECINAL: Parques De Recreación Pasiva.	50% externo de la franja

Para el emplazamiento de las actividades en el uso de suelo restringido, se requiere informe favorable de la Dirección General de Planificación. El prestador del servicio deberá incluir en su proyecto un estudio de riesgos potenciales que pudieran comprometer la seguridad de la infraestructura y considerar las acciones pertinentes para evitarlos. Se permite construcciones desmontables. Canchas y senderos deberán construirse con materiales permeables que permitan la absorción del agua en caso de inundación.

Artículo 59.- Asignación de usos de suelo para las áreas de interés ecológico y paisajístico. - La asignación de usos de suelo para las áreas de interés ecológico y paisajístico se realiza de la siguiente forma:

Uso de suelo	Actividades y obras
Principal:	
Recuperación (PE_02)	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 silvestre 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 sostenible (PE_04)	Producción agrícola sostenible. Construcción y mantenimiento de Infraestructura y servicios básicos para asentamientos humanos preexistentes Aprovechamiento de plantaciones forestales.
Uso público, turismo y recreación (PE-03)*	Ecoturismo, turismo vivencial, de bajo impacto Desarrollo de senderos naturales Educación, participación y formación ambiental Venta de alimentos y bebidas preparados
Recreación pasiva al aire libre (SERV-25)*	Actividades de los guías de montaña, senderismo, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas.
Equipamiento de recreación	Equipamientos recreación y deporte sectorial o parroquial. (EQUI_5) Parques lineales**

En los usos de suelo restringidos para las áreas de interés ecológico y paisajístico, las actividades que se emplacen no podrán alterar la morfología del terreno, modificar su valor ambiental o incrementar su inestabilidad. La Dirección General Planificación Territorial, en coordinación con la Dirección General de Gestión de Riesgos y la Comisión de Gestión Ambiental, emitirá los lineamientos para su emplazamiento. Se deberá observar las restricciones de los artículos anteriores en caso de sobre posición de la capa.

Se deberán tener en cuenta los servicios ambientales y soluciones basadas en la naturaleza SBN.

Artículo 60.- Asignación de usos de suelo para las franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica. - La asignación de usos de suelo para las franjas de

servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica, se realizará de la siguiente forma:

Uso de suelo	Actividades y obras
Principal:	
Uso sostenible (PE_04)	Producción agrícola sostenible. Aprovechamiento de plantaciones forestales. (la vegetación deberá guardar la distancia de 9 metros de la línea eléctrica más baja) Aplica en suelo rural y urbano.
Restringido:	
Infraestructura	Parqueaderos

Dentro de la franja de servidumbre está prohibido el levantamiento de construcciones o edificaciones de cualquier tipo.

Para líneas de distribución y/o transmisión que crucen zonas urbanas o áreas industriales, para las cuales las construcciones existentes imposibiliten dejar el ancho de la franja de servidumbre establecida para el respectivo voltaje. Se deberá cumplir como mínimo con las distancias de seguridad a edificaciones determinadas en la norma técnica vigente, emitida por el ente competente en la materia.

CAPÍTULO IV ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 61.- Estándares urbanísticos. - Los estándares son parámetros o patrones de calidad y medida que obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, vialidad, entre otros; con el objetivo de establecer la relación de derecho y deberes entre lo público y privado, promoviendo y manteniendo una ciudad habitable y sustentable.

Los estándares urbanísticos se deben aplicar en los polígonos de intervención territorial, planes parciales y en las unidades de actuación urbanística del suelo urbano y del suelo rural de expansión urbana.

Artículo 62.- Estándares urbanísticos en planes urbanísticos complementarios. - En los planes urbanísticos complementarios que se desarrollen en suelo rural de expansión urbana, cabeceras parroquiales, suelo urbano consolidado y no consolidado, se calculará el suelo necesario para equipamientos, espacio público y vialidad; el cual será exigido en metros cuadrados de suelo por vivienda o en porcentaje de suelo por área de suelo, de conformidad al Anexo 2.2. Estándares Urbanísticos, de la presente ordenanza.

Artículo 63.- Modificación de estándares urbanísticos. - Los estándares urbanísticos podrán ser modificados en los siguientes casos:

- a) Cuando las entidades sectoriales del gobierno central, de acuerdo a su competencia, formulen políticas públicas y estándares nacionales relativos al ambiente, agua, agro, telecomunicaciones, riesgos, energía y recursos renovables, obras públicas, equipamiento de salud, de educación, entre otras.

- b) En caso de que el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo determine nuevos parámetros para la elaboración de estándares y normativa urbanística.
- c) Cuando se realice una evaluación de los estándares urbanísticos, y se determine la necesidad de modificarlos de acuerdo a la realidad del cantón y la planificación territorial.

Artículo 64.- Aprobación para la modificación de estándares urbanísticos. - Para aprobar la modificación de estándares urbanísticos la Dirección General de Planificación Territorial, deberá elaborar un informe técnico que justifique tal modificación. Este informe se sustentará en lo señalado en el artículo precedente.

El informe técnico deberá ser puesto en conocimiento de la Comisión de Urbanismo para su resolución, y en forma posterior, remitido al Concejo Cantonal para la emisión de la respectiva resolución.

Artículo 65.- Variación del tamaño del área mínima para equipamiento. - El tamaño del área mínima para equipamiento definido en el “Anexo 2.3. Fichas de Equipamiento Priorizados”, de la presente ordenanza, podrá variar cuando el GAD Municipal en coordinación con las entidades sectoriales del Gobierno Central, determine la necesidad de realizar una variación del tamaño del área para emplazar un equipamiento de salud, educación, seguridad y bienestar social; o cuando, el GAD Municipal a través de la Dirección General de Planificación Territorial justifique la necesidad de establecer la redefinición de un tamaño de área de suelo para el emplazamiento de equipamientos de recreación, aprovisionamiento, cultura, bienestar social, seguridad, transporte, administración y gestión, e infraestructura, en el marco de sus competencias.

Artículo 66.- Aprobación para la variación del área mínima para equipamiento. - Para la aprobación de la variación del tamaño del área mínima para el emplazamiento de un equipamiento, conforme lo establecido en el artículo que antecede, se deberá contar con un informe técnico de la Dirección General de Planificación Territorial que justifique la modificación de la variación de dicha área.

El informe técnico deberá ser conocido y resuelto por la Comisión de Urbanismo, previo a ser remitido al Concejo Cantonal para su resolución.

CAPÍTULO V OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 67.- Ocupación del suelo. - La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno considerando criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicas.

La ocupación del suelo será determinada mediante la normativa urbanística, la que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, retiros, volumetrías y alturas; conforme a lo establecido en la ley y la presente ordenanza.

Artículo 68.- Edificabilidad para suelo urbano. - Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo urbano y se calculará de la siguiente forma:

a) **Edificabilidad básica:** La edificabilidad básica se aplicará de conformidad a lo siguiente:

1. Para predios que tengan una altura igual o menor a tres pisos será la que se pueda alcanzar dejando los retiros correspondientes y alcanzando la altura que permita el PIT en el que se emplace

2. Para las edificaciones con altura igual o mayor a cuatro pisos el cálculo será:

Índice de edificabilidad básico (IEB) por el área de lote (ÁL).

b) **Edificabilidad máxima:** La edificabilidad máxima se aplicará sobre predios que superan los cuatro pisos y su cálculo será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.

Se podrá otorgar el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

Para el cálculo de la edificabilidad no se considerará el subsuelo.

Artículo 69.- Tamaño de lote y frente mínimo. - Los tamaños de lote y de frente mínimo se definen en cada polígono de intervención territorial y se aplicarán de forma obligatoria para procesos de fraccionamiento.

Artículo 70.- Relación frente-fondo del lote. - Para procesos de fraccionamiento en suelo urbano la relación máxima frente-fondo será 1:4.

De manera excepcional, en procesos de fraccionamiento para un lote resultante se podrá aplicar una relación máxima fondo-frente de 1:2, siempre que se cuente con informe favorable de la Dirección General de Planificación Territorial y cuando las condiciones morfológicas del terreno no permitan la aplicación de la relación máxima frente-fondo de 1:4.

Artículo 71.- Retiro frontal, lateral y posterior. - Los retiros frontal, lateral y posterior son de obligatorio cumplimiento, y se encuentran establecidos en función de cada polígono de intervención territorial.

Los retiros frontales en suelo urbano y rural deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se deberá incorporar área verde que aporte al paisaje urbano de conformidad a lo siguiente:

1. En predios con frentes inferiores a 12 metros el 50 % del frente deberá ser destinado a área verde y el 50 % restante podrá ser destinado a

estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares.

2. Para predios con frentes superiores a 12 metros los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no podrán ser mayores al 40% y se podrán utilizar los retiros frontales únicamente para viviendas unifamiliares y bifamiliares.
 3. En los predios con frente a ejes urbanos podrán impermeabilizarse hasta el 50% del mismo y se prohíben los estacionamientos en estos, a excepción de los ejes urbanos en los que expresamente se encuentre permitido el uso de parqueaderos.
 4. En caso de que el retiro frontal se encuentre pavimentado en porcentajes mayores a los establecidos en la presente ordenanza, el área verde será compensada con jardines verticales en el propio retiro frontal, y el área del retiro será considerado como área edificada para efectos del cálculo del avalúo catastral. Se deberá realizar el pago definido en la norma que se expida para el efecto.
- b)** En caso de edificaciones con retiro frontal, los cerramientos deberán ser tratados a partir de 1 metro de altura, con setos vivos o rejas tales que permitan la integración visual entre los espacios público y privado y deberán tener una altura máxima de 3 metros. El 25% del total del cerramiento en el retiro frontal podrá ser sólido.
- c)** En edificaciones con retiro frontal, se permitirá la instalación de cubiertas destinadas única y exclusivamente a proteger el ingreso de personas y bienes, para usos tales como hoteles, cines, teatros, establecimientos educativos, centros de reunión, iglesias, hospitales, edificios de viviendas multifamiliares u otros similares. Se podrán instalar desde la línea defábbrica y su ancho no tendrá una dimensión mayor a 2 metros.
- d)** El uso de retiros frontales se permitirá cuando se cumpla cada una de las siguientes condiciones:
1. No existan barreras visuales ni arquitectónicas entre el espacio público y privado. En forma excepcional, se puede implementar un cerramiento de vidrio o desmontable.
 2. Se implemente de manera obligatoria los criterios de accesibilidad universal establecidos en la normativa vigente.
 3. Que no exista construcción de cubierta ciega sobre el retiro frontal. Se podrá utilizar elementos retractiles o tipo pérgola que incorpore vegetación o materiales traslucidos, en un porcentaje de hasta el 50% del retiro frontal.
 4. No se impermeabilice el retiro frontal, por lo menos en un 50% del área, la cual deberá ser área verde.
 5. Que se emplacen exclusivamente actividades turísticas, con excepción de preparación de alimentos.
 6. Se deberá realizar el pago definido en la norma que se expida para el efecto.

- e) En usos preexistentes de servicios de alimentación, que cuenten u obtengan el certificado turístico, podrán ocupar el retiro frontal acorde a lo establecido en el literal d) del presente artículo.

Artículo 72.- Consideraciones adicionales de retiros en suelo urbano. - Los retiros en suelo urbano estarán sujetos a las siguientes consideraciones adicionales:

- a) **Ajuste de retiro frontal:** En suelo urbano en donde al menos el 50% de la longitud del frente de la manzana se encuentre edificado, el retiro frontal podrá ajustarse al retiro predominante en el tramo indicado. En el caso de predios con dos o más frentes, los retiros frontales se podrán ajustar a la predominancia de cada tramo según corresponda.
- b) **Retiros posteriores:** Se permitirá la ocupación del retiro posterior, únicamente en planta baja, debiéndose cumplir con las normas arquitectónicas para habitabilidad.
- c) **Retiros laterales:** En suelo urbano los retiros laterales se considerarán desde el segundo piso, con excepción del suelo que se encuentre en polígonos de intervención territorial que cuenten con disposiciones específicas en retiros laterales.
- d) Para retiros laterales y posteriores se podrán emplazar escaleras de emergencia en retiros laterales siempre y cuando se cuente con la aprobación de respectivo estudio por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos.

Artículo 73.- Altura. - Para el suelo urbano y rural, la altura de las edificaciones estarán determinadas en pisos y se establecerán en cada polígono de intervención territorial. Su dimensión será de hasta 3,50 metros lineales medidos desde el piso terminado hasta el piso terminado. Para plantas bajas se podrá optar por una altura de hasta 4,50 metros lineales.

La altura de la edificación será medida desde el nivel de la vía o acera hasta el alero, en el caso de cubiertas inclinadas, o hasta el nivel de la losa cuando se trate de una cubierta plana terminada.

Artículo 74.- Buhardilla.- En las edificaciones de hasta cuatro pisos destinadas a la vivienda, se permitirá la construcción adicional de una buhardilla, la cual podrá tener una superficie de hasta el 50% del área habitable construida correspondiente al piso inmediatamente inferior. No se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla, y la altura máxima de la cumbrera será de 3,50 metros a partir del nivel del alero. No se podrá realizar el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación, a excepción de las que forman las culatas que conforman la buhardilla.

Para edificaciones de hasta cuatro pisos se podrá autorizar la construcción en la terraza de una superficie adicional de hasta al 50% del área correspondiente al piso inmediatamente inferior, siempre que se incorpore un retranqueo mínimo de 3 metros en

todo el perímetro de la edificación.

Artículo 75.- Autorización para elementos en cono de aproximación que sobrepase altura del polígono de intervención territorial. - Para la incorporación de elementos que sobrepasen la altura máxima establecida en el polígono de intervención territorial y que se encuentren emplazados dentro del cono de aproximación del aeropuerto, se deberá presentar la autorización por parte de la Dirección de Aviación Civil o la autoridad competente en la materia, y cumplir con el ordenamiento jurídico vigente.

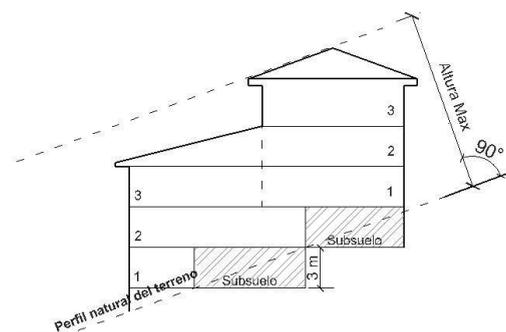
Artículo 76. - Altura en pendientes.- Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno.

En caso de terrenos con inclinación positiva o negativa respecto de la vía, se considerará para la altura máxima el trazado de una línea imaginaria perpendicular desde la línea de fábrica hasta el extremo posterior del lote, y la altura máxima permitida estará enmarcada dentro de la línea paralela a la inicialmente descrita.

Se exceptúa de lo dispuesto en el inciso que antecede a los terrenos con pendientes negativas, donde la altura de la edificación se considerará solamente desde la línea de fábrica, si la profundidad de la construcción no sobrepasa los 15 metros.

En caso de terrenos con pendiente de cualquier tipo, todas las fachadas de las edificaciones mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, para lo cual, se generarán desniveles en la edificación siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas de pisos y subsuelos, se considerará el área que quede bajo el perfil natural del terreno como subsuelo y el resto se contabilizará como número de pisos correspondientes a la edificación.

Considérese la figura próxima como una explicación gráfica de lo dispuesto en este artículo:



Artículo 77.- Podrán superar la altura máxima establecida hasta en 3 metros, a excepción del suelo rural y en los polígonos de intervención territorial E-1, E-2, E-3, E-4, O-3, UP-RIC-1, UP-SIN-4, para instalaciones de gas centralizado, cisternas, cabina de ascensor y cualquier otro elemento que se requiera para la prestación de un servicio.

Artículo 78.- Para el suelo urbano se establece una sección mínima de vía para poder

alcanzar la altura máxima establecida para cada polígono de intervención territorial, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- a) Se permitirá la construcción de edificaciones únicamente para vivienda unifamiliar y bifamiliar de hasta dos pisos, en predios que den frente a vías de sección menor a 6 metros.
- b) Se permitirá la construcción de edificaciones hasta tres pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 6 metros.
- c) Se permitirá la construcción de edificaciones hasta seis pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 8 metros.
- d) Se permitirá la construcción de edificaciones hasta nueve pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 10 metros.
- e) Se permitirá la construcción de edificaciones hasta doce pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 12 metros.
- f) Se permitirá la construcción de edificaciones hasta quince pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 14 metros.

Artículo 79.- Subsuelos y sótanos. - Los subsuelos y sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel natural del terreno.

Los subsuelos y sótanos podrán sobresalir como máximo 90 cm del nivel de la vereda, para lo cual, se deberá garantizar accesibilidad universal desde el referido nivel.

Los subsuelos y sótanos no se contabilizarán como pisos adicionales y su superficie no incidirá en el cálculo del índice de edificabilidad.

Se permite la ocupación total de los retiros frontales a nivel de subsuelo, siempre que las vías colindantes se encuentre construidas; caso contrario, se podrá ocupar únicamente hasta el 50% de la longitud del retiro.

Artículo 80.- De los adosamientos. - Los adosamientos se permitirán de acuerdo a lo que establece cada polígono de intervención territorial. Las terrazas que queden en los adosamientos deberán ser accesibles y utilizadas para áreas verdes.

En el caso de que un adosamiento genere culatas, éstas deberán ser tratadas con pintura o revestimiento.

En el suelo rural se prohíbe los adosamientos.

En caso de predios 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.

Artículo 81- Implantación. - Es la conformación volumétrica permitida en un predio y se determina mediante las tipologías establecidas para cada polígono de intervención territorial. Los tipos de implantación podrán ser continua, con portal, pareada y aislada.

Artículo 82.- Condiciones para el cambio del tipo de implantación. - Las condiciones para el cambio del tipo de implantación son las siguientes:

- a) Para predios en los que se ha previsto un tipo de implantación continua, se aceptarán implantaciones pareadas o aisladas, siempre que se respete un retiro lateral mínimo de 3 metros.
- b) Para predios en los que se ha previsto un tipo de implantación pareada, se aceptarán edificaciones aisladas, siempre que se respete un retiro lateral mínimo de 3 metros.
- c) La edificación se podrá adaptar a la implantación predominante en el tramo, cuando al menos el 50% de la longitud del frente de la manzana se encuentre edificado. En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes con dos o más frentes, se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los tramos de la manzana, y la edificación podrá acogerse a la implantación predominante en el tramo correspondiente.
- d) En los polígonos AH-EJIDO-1, CH-E2, CH-1, CH-R2, AH-LOJA, CH-E3, AH-2, CH-R1, AH-1, CH-E1 y CH-A1, se podrá variar el tipo de implantación en función del análisis del frente de la manzana que deberá ser aprobado por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.

Artículo 83.- Implantación en predios adyacentes a la plaza central de las cabeceras urbano-parroquiales. - Para los predios adyacentes a la plaza central de las cabeceras urbano-parroquiales, la implantación se establecerá en función del análisis del frente de la manzana que deberá ser aprobado por la entidad municipal o parroquial competente en la materia.

Artículo 84.- Tramos identificados como la ruta del QHAPAQ ÑAÑ.- En los tramos identificados como la ruta del QHAPAQ ÑAÑ, que consten en las fichas normativas para suelo rural, y que no coincidan con vías existentes, se prohíbe cualquier tipo de construcción o movimiento de tierras; las edificaciones se autorizarán a diez metros medidos desde el eje de la ruta.

Los tramos identificados de manera gráfica en los polígonos de intervención territorial son referenciales, y deberán ser comprobados y levantados en campo con la supervisión de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.

Artículo 85.- Predios interiores. - En el suelo urbano para lotes interiores preexistentes que cuenten con un acceso inferior a seis metros, se permitirá la construcción bajo las siguientes consideraciones:

- a) 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.
- d) Se deberá cumplir con un retiro mínimo de 5 metros a partir del lindero hacia el cual se oriente el acceso a la edificación. Sus retiros laterales y posteriores serán de 3 metros.
- e) No se podrá fraccionar.

Se exceptúan del cumplimiento de lo dispuesto en este artículo aquellos lotes que técnicamente se sometan a procesos de reestructuración con respecto a sus colindantes o al uso de instrumentos de gestión que se emitan para el efecto.

Artículo 86.- Predios urbanos con forma irregular. - Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente polígono de intervención territorial, pero cumpla con el tamaño de lote mínimo, y a determinada distancia de la línea de fábrica cumpla la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad. En forma adicional, la edificación deberá cumplir con las determinantes establecidas para el polígono de intervención territorial.

Artículo 87.- Determinantes adicionales de edificación en predios que se encuentre con frente a márgenes de protección de ríos y quebradas. - Para predios que se encuentren con frente a márgenes de protección de ríos y quebradas, se aplicarán las siguientes determinantes:

- a) Para los predios con frente a las márgenes de protección de ríos, definidas por vías planificadas de por medio, la edificación podrá tener una altura máxima de 4 pisos y deberá respetar el retiro frontal desde la vía. La edificación podrá alcanzar la altura máxima definida en el PIT, incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional, desde la fachada con frente al río.
- b) Para los predios con frente a márgenes de protección de ríos, no definidas por vías planificadas de por medio, la edificación podrá tener una altura máxima de 4 pisos y deberá respetar la franja de protección de 50 metros. La edificación podrá alcanzar la altura máxima definida en el PIT, incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional, desde la fachada con frente al río.
- c) Para los predios con frente a márgenes de protección de quebradas, definidas por vías planificadas de por medio, la edificación podrá tener una altura máxima de 3 pisos y deberá respetar el retiro frontal desde la vía. La edificación podrá alcanzar la altura máxima definida en el PIT, incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional, desde la fachada con frente a la quebrada.
- d) Para los predios con frente a márgenes de protección de quebradas, no definidas por vías planificadas de por medio, la edificación podrá tener una altura máxima de 3 pisos y deberá respetar la franja de protección de 15 metros. La edificación podrá alcanzar la altura máxima definida en el PIT, incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional, desde la fachada con frente a la quebrada.
- e) Los predios con frente a las márgenes de protección de ríos y/o quebradas deberán generar obligatoriamente cerramientos transparentes e incorporar elementos vegetales propios de la zona.

Sección 1a.

Determinantes generales de la ocupación de suelo rural

Artículo 88.- Retiro frontal mínimo. - El retiro frontal mínimo en vías planificadas será de

5 metros o, cuando no se traten de vías planificadas, el retiro frontal será de 11 metros medidos desde el eje de la vía.

Se respetará los derechos de vía definidos por la autoridad competente en tema de vialidad y aquellos determinados en esta ordenanza.

En los casos en los que de manera previa a la vigencia de la presente ordenanza el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca haya autorizado un retiro frontal con un metraje menor al definido en el presente artículo, se estará a lo dispuesto en tal autorización.

Artículo 89.- Relación frente fondo. - Para el fraccionamiento del suelo rural, las dimensiones frente - fondo deberán guardar una relación de 1:4.

Artículo 90.- Mayor aprovechamiento en usos restringidos en suelo rural. - En caso de usos restringidos en suelo rural, se podrán autorizar mayores porcentajes de construcción de los establecidos para la vivienda rural unifamiliar, a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

Para poder alcanzar este aprovechamiento, se deberá cumplir con las condiciones de uso y ocupación de suelo definidas en cada polígono de intervención territorial.

Artículo 91.- Cálculo del coeficiente de ocupación de suelo en predios emplazados en varios polígonos de intervención territorial. - En caso de que el predio se emplace en más de un polígono de intervención territorial, el coeficiente de ocupación de suelo para infraestructuras de apoyo a la producción o para usos restringidos, se calculará para cada porción a la que pertenezca y no para la totalidad de la superficie.

Artículo 92.- Autorización para construcción en suelo rural. - La autorización para construcciones estará sujeta a lo que determinen los estudios existentes de riesgos, validados por la Dirección General de Gestión de Riesgos. De no contarse con estudios específicos, la autorización estará sujeta a la cartografía existente en materia de riesgos dispuesta por la autoridad competente en gestión de riesgos a nivel nacional, y se podrá autorizar edificaciones para los niveles catalogados como sin riesgo, muy bajo y bajo; para los otros niveles, se deberá solicitar estudios a detalle bajo los lineamientos y aprobación de la Dirección General de Gestión de Riesgos.

La ejecución de obras y fraccionamientos en suelo rural será permitida únicamente cuando se cumplan las determinantes de uso y ocupación de suelo y afectaciones establecidas en la presente ordenanza, en las disposiciones legales pertinentes y en la normativa urbanística vigente, previa autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cuenca o de los Gobiernos Autónomos Descentralizados que cuenten con delegación de competencia para tal fin.

Artículo 93.- Equipamientos e infraestructuras en suelo rural. - Para la implantación de equipamientos e infraestructuras de interés a escala nacional, zonal, regional o cantonales, 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 un plan complementario por parte de la entidad a cargo de su implementación.

En predios destinados para equipamientos e infraestructuras de interés público, a escala barrial o comunal, y que no cumplan con las determinantes de ocupación relativas a tamaño de lote mínimo, retiros y capacidad de aprovechamiento establecidas en esta ordenanza, la factibilidad de implantación será aprobada por la Dirección General de Planificación Territorial con base en un informe que expida para el efecto; en caso de ser factible, se podrá determinar un tamaño de lote inferior al mínimo establecido con el propósito de individualizar el área y permitir el fraccionamiento para su ejecución.

Artículo 94.- Incremento de altura para usos de apoyo a la producción y usos restringidos. - En el suelo rural de producción, para los usos de equipamiento, usos de apoyo a la producción y usos restringidos, o para la colocación de antenas o sistemas de comunicación, que no se encuentren en zonas con prohibiciones o restricciones derivadas de las actividades de operación de transporte aéreo, se podrá edificar hasta una altura máxima de 12 metros, medidos desde el piso hasta la parte más alta de la estructura.

En caso de requerirse una mayor altura, el propietario podrá solicitarla a la Dirección General de Planificación Territorial, con la respectiva justificación técnica, en función de la actividad a emplazarse, que al menos deberá contener el flujograma de la actividad y el estudio de integración paisajística. La Dirección General de Planificación Territorial emitirá el informe de factibilidad y, de ser el caso, las medidas de mitigación y compensación necesarias.

Artículo 95.- De los planes complementarios en los polígonos de intervención territorial denominados “Asentamiento rural concentrado”, “Asentamiento rural concentrado - buffer 200 m.” y “Corredor de crecimiento”.- El tamaño de lote mínimo y las determinantes de ocupación en los polígonos de intervención territorial denominados “Asentamiento rural concentrado”, “Asentamiento rural concentrado - buffer 200 m.” y “Corredor de crecimiento” podrá ser modificado mediante un plan urbanístico complementario.

Sección 2a.

Determinantes urbanísticos especiales

Artículo 96.- Determinantes especiales para predios preexistentes en suelo urbano que no cumplen con los mínimos definidos en los polígonos de intervención territorial. - Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes en suelo urbano que no cumplen con los mínimos definidos en los polígonos de intervención territorial, siempre que se observe las siguientes determinantes especiales y condiciones:

- a) La altura máxima de la edificación será de dos pisos. Se podrán realizar buhardillas de conformidad a lo establecido en la presente ordenanza. Se permitirá una mayor altura para el caso de predios cuyos colindantes cuenten con edificaciones superiores a dos pisos, para lo cual deberán presentar un análisis de integración al tramo.

- b) Las culatas deberán ser tratadas.
- c) Los retiros mínimos establecidos serán obligatorios de acuerdo al tipo de implantación,.
- d) Dependiendo de la tipología predominante del tramo, el predio podrá acogerse a dicha tipología.
- e) Deben cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables.
- f) Debe dar frente a una vía pública aperturada o existente.
- g) Deberá contar con servicios básicos en el predio.
- h) El interesado efectuó un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del predio. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración de la edificación al tramo construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad. Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.

Si el predio no cumple las condiciones antes descritas, se podrán aplicar los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, hasta obtener el lote mínimo definido en el polígono de intervención territorial, de conformidad al ordenamiento jurídico vigente.

Se exceptúan del cumplimiento de estas determinantes especiales los predios ubicados en suelo de protección y suelo con condiciones especiales de ocupación por riesgo.

Artículo 97.- Proyecto conjunto en predios preexistentes colindantes. - En el caso de que un predio preexistente en suelo urbano no cumpla con los mínimos establecidos en el polígono de intervención territorial, se podrá realizar un proyecto conjunto con el o los predios colindantes, considerándose entonces a estos como un solo predio, sujetándose a las determinantes de ocupación que correspondan de conformidad al lote mínimo alcanzado, de acuerdo a cada polígono de intervención territorial. En este caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico.

Artículo 98.- Determinantes especiales para predios preexistentes en suelo rural que no cumplen con los mínimos definidos en los polígonos de intervención territorial.
– Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes en suelo rural que no cumplen con los mínimos definidos en los polígonos de intervención territorial, siempre que se observen las siguientes determinantes especiales y condiciones:

- a) La altura máxima de la edificación será la que determine el polígono de intervención territorial. Se podrán realizar buhardillas de conformidad a lo establecido en la presente ordenanza.
- b) Los retiros mínimos establecidos en el polígono de intervención territorial serán obligatorios.
- c) Deberán cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables.
- d) Solo se permitirá hacer vivienda unifamiliar.

- e) La vivienda deberá ser adecuada y digna, en los términos definidos en la ley.
- f) Deberá 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.
- g) Se deberá contar con servicios básicos en el predio.
- h) Que el predio haya sido resultante de procesos de fraccionamiento o lotización aprobados por el GAD del Cantón Cuenca. De forma excepcional, se podrá construir en predios preexistentes, siempre que estos no hayan sido fraccionados con fines comerciales, y cuenten con informe favorable de la Dirección General de Control Municipal y Dirección General de Planificación Territorial.

Se exceptúan de estas determinantes especiales los predios preexistentes que se encuentren en el suelo de protección y en el suelo con condiciones especiales de ocupación por riesgo.

Si el predio preexistente no cumple las condiciones antes descritas, se podrán ejecutar procesos de unificación, reajuste de suelo o reestructuración de lotes hasta obtener el lote mínimo definido en el Polígono de Intervención Territorial, de conformidad al ordenamiento jurídico vigente.

Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.

Sección 3a

Condiciones generales para la edificación de predios con pendientes

Artículo 99.- Condiciones generales para la edificación en predios con pendientes.

- Para efectos de aplicación de la norma, las pendientes topográficas se clasifican en:

- a) Pendientes topográficas (tipo a) del 0% al 50% en suelo urbano.
- b) Pendientes topográficas (tipo b) mayores al 50% en suelo urbano.
- c) Pendientes topográficas (tipo c) menores al 30% en suelo rural.
- d) Pendientes topográficas (tipo d) mayores al 30% en suelo rural.

Si la información contenida en los registros municipales estuviere con error respecto al porcentaje de pendiente, el propietario de suelo podrá solicitar al Municipio su rectificación, la misma que estará amparada en el respectivo levantamiento topográfico.

Artículo 100.- Solicitud para movimientos de tierra. - En predios con pendientes inferiores al 50% y que se ubiquen en suelo urbano, es decir, que por su topografía se clasifiquen en pendientes (tipo a), se podrá modificar su condición mediante movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará la respectiva autorización a la Dirección de Control Municipal o a los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales que cuenten con delegación de competencias, adjuntando a la solicitud la justificación de dicha intervención con el respectivo proyecto.

La solicitud será acompañada de un estudio técnico que garantice la correcta realización de estos trabajos, que no afecten a los terrenos circundantes y causen el menor impacto

en el medio. Los profesionales que realicen los estudios podrán ser administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigentes

Igual tratamiento tendrán todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre que se garantice la integridad de las obras de infraestructura.

No se podrá realizar movimientos de tierra en zonas con susceptibilidad alta o muy alta a fenómenos de remoción en masas, con excepción de los trabajos de mitigación o estabilización.

Artículo 101.- Condiciones especiales para la edificación en pendientes topográficas del 0% al 50% (tipo a). – Para la edificación en pendientes topográficas del 0% al 50% (tipo a) en predios ubicados en suelo urbano deberá cumplir con los estudios que dispone la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, y observar las siguientes condiciones:

- a) No se podrá edificar en predios con pendiente (tipo a) si estuvieran localizadas en zonas con susceptibilidad alta o muy alta a fenómenos de remoción en masas, o cuando las intervenciones pongan en riesgo la vida de las personas o bienes materiales.
- b) No se podrán iniciar excavaciones o cortes que modifiquen la topografía original del terreno, sin que previamente se cuente con las respectivas autorizaciones municipales.
- c) Si la edificación implica la construcción de obras de infraestructura -saneamiento o accesibilidad-, que atraviesen zonas de amenazas por fenómenos de remoción en masa ajenas al proyecto, se deberán contar con estudios técnicos adicionales que garanticen la estabilidad de las obras nuevas a construirse en las zonas a intervenir. Los costos de las obras no serán imputables al gobierno autónomo descentralizado Municipal de Cuenca.
- d) En ningún caso se permitirán obras que generen la reducción de la margen de protección, taponamiento o relleno de quebradas, drenajes naturales o acequias, afloramientos de agua, modificación del cauce natural o embaulamiento.

Los profesionales que realicen los estudios podrán ser administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigentes

Artículo 102.- Condiciones especiales para la edificación en pendientes topográficas mayores al 50% (tipo b). – Para la edificación en pendientes topográficas mayores al 50% (tipo b) en predios ubicados en suelo urbano deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo precedente, y obtener un informe favorable de la Dirección General de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces.

La Dirección General de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces, solicitará los estudios técnicos que considere pertinentes previo a emitir su pronunciamiento. De ser necesario, la referida Dirección podrá solicitar informes a las dependencias correspondientes.

Los profesionales que realicen los estudios técnicos podrán ser administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigente.

Artículo 103.- Condiciones especiales para la edificación en pendientes topográficas menores al 30% (tipo c) en suelo rural.- Para la edificación en pendientes topográficas menores al 30% (tipo c) en suelo rural, se deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 101 de la presente ordenanza, las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial y garantizar el acceso desde una vía pública.

Artículo 104.- Condiciones especiales para la edificación en pendientes (tipo d) topográficas mayores al 30% en suelo rural. - Se prohíbe en todo el territorio rural del cantón la construcción de cualquier tipo de edificación en terrenos con pendientes mayores al 30%, excepto aquellos proyectos que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 102 de la presente ordenanza, y que cuenten con informe favorable de la Dirección General de Gestión de Riesgos.

Sección 4a

Emplazamiento del uso industrial: Determinantes de uso y ocupación del suelo

Artículo 105.- Suelo asignado con Uso Industrial. - Los suelos asignados con uso industrial constan detallados en el “Anexo 4.8.4. Polígonos de intervención territorial con uso de suelo producción: industrial – artesanal”, de la presente ordenanza. Los polígonos de intervención territorial en los cuales se encuentran los suelos asignados con uso industrial, se clasifican según su nivel de habilitación, y son los siguientes:

a) Suelo habilitado con uso industrial.

PIT	Denominación	Superficie (Has)	Uso principal
E-6	Patamarca	43,26	A, B, C
E-12	Capulispamba	28,6	A, B y C
E-14	Challuabamba	16,63	A, B, C y D
E-30	Parque Industrial Cuenca	109,95	A, B, C y D
E-31	Cuartel Cayambe Predios específicos	8,72	A, B, C y D
E-33	Milchichig	24,02	A, B y C
O-15	Narancay Predios específicos	7,63	A, B y C
UP-CHI - 3	Chiquintad Predios específicos	8,06	I Tipo D
UP-RIC-8	Plásticos Rival	9,77	I Tipo D
UP-TAR- 5	Ecoparque de Chaullayacu	41,42	A, B y C
Total superficie		298,06	

b) Suelo calificado con uso industrial y artesanal condicionado para su habilitación.

El suelo calificado con uso industrial condicionado para su habilitación deberá cumplir con el desarrollo de estudios complementarios, previo a ser considerado como habilitado.

1. Suelo calificado con uso industrial que requiere estudios complementarios

El suelo calificado con uso industrial condicionado para su habilitación que requiere estudios complementarios, se encuentra detallado a continuación:

PIT	Denominación	Superficie (Has)	Uso principal
UP-LLA-2	Mina Lucrecia	12,89	A, B y C
UP-NUL-2	Guangarcucho	17,44	A, B y C
UP-NUL-3	Guangarcucho	34,27	A, B y C
UP-TAR-5	Ampliación Ecoparque de Chaullayacu	8,04	A, B, C y D
Total superficie		72,64	

2. Suelo calificado con uso de producción artesanal que requiere estudios complementarios

El suelo calificado con uso calificado de producción artesanal que requiere estudios complementarios, se encuentra detallado a continuación:

PIT	Denominación	Superficie	Uso principal
UP-SIN-9	Sinincay	21	Producción artesanal derivados de la arcilla
EXP-ELV-11	El Valle. Predios específicos	5,2	Producción de Artículos de Metal
Total superficie		26,2	

Las determinantes adicionales y las condiciones requeridas para la habitación del suelo calificado con uso industrial y con uso de producción artesanal, se encuentran detalladas en cada polígono de intervención territorial en el que se emplazan.

c) Suelo calificado con uso industrial que requiere plan urbanístico complementario

El suelo calificado con uso industrial que requiere plan urbanístico complementario, se encuentra detallado a continuación:

PIT	Denominación	Superficie	Uso principal
------------	---------------------	-------------------	----------------------

UP-TAR-6	Ampliación Ecoparque de Chaullayacu	56,3	A, B, C y D
UP-CHI-5	Chiquintad	13,27	A, B y C
UP-NUL-4	Corredor Nulti-Jadán	120,05	A, B y C
UP-LLA-3	Chaullabamba	9,38	A, B, C y D
Total superficie		200,03	

Las determinantes adicionales y condiciones requeridas para la habitación de este suelo, se encuentran detalladas en cada polígono de intervención territorial en el que se emplazan.

d) Suelo calificado con potencial de uso industrial

El suelo calificado con potencial de uso industrial, clasificado como suelo rural de expansión urbana, que requiere de plan parcial para su habilitación, se encuentra detallado en la siguiente tabla:

PIT	Denominación	Superficie	Uso principal
EXP-VPO-1	Corredor Productivo Victoria del Portete	108,81	A, B, C y D
EXP-CUM-2	Corredor Productivo Cumbe	114,8	A, B, C y D
EXP-TAR-1	Ampliación Ecoparque de Chaullayacu	35,43	A, B, C y D
Total superficie		259,04	

Las determinantes adicionales y condiciones requeridas para la habitación de este suelo, se encuentran detalladas en cada polígono de intervención territorial en el que se emplazan.

Artículo 106.- Condiciones generales para el emplazamiento de actividad industrial.

– Para el emplazamiento de actividades industriales Tipo A, B, C y D, que se implanten en el suelo calificado con uso industrial de acuerdo a los literales b), c) y d) del artículo que antecede, atendiendo al uso de suelo específico asignado en el polígono de intervención territorial, deberán cumplir las condiciones establecidas en el “Anexo 7. Normas de Arquitectura y Urbanismo”, de esta ordenanza; así como las que se detallan a continuación:

- a)** El polígono o área industrial en su proyecto específico deberá contar con un área de amortiguamiento arborizada no menor a 10 metros en su perímetro. En ningún caso esta área podrá ser menor al 15% del total del área del polígono.
- b)** Contar con el o los accesos que determinen los estudios de movilidad y con las obras de infraestructura de acuerdo al tipo de actividad industrial. En caso de no contar con los accesos requeridos, el promotor deberá garantizar la incorporación de los mismos a su cargo.
- c)** Garantizar la aplicación de las medidas de mitigación y compensación para la

comunidad, de acuerdo a la normativa que expida el Concejo Cantonal para el efecto.

- d) Presentar los informes y estudios que determine la Dirección General de Planificación Territorial para cada caso.

Artículo 107.- Determinantes adicionales de uso y ocupación para suelo calificado con uso industrial. - Para el uso y ocupación de suelo calificado con uso industrial, se deberán cumplir con las siguientes determinantes adicionales:

- a) Según la necesidad del polígono industrial se podrán incorporar otros usos en calidad de restringidos o complementarios, mismos que estarán contemplados en el proyecto urbanístico de acuerdo al artículo 51 de la presente ordenanza, que regula la compatibilidad de usos de suelo no previstos.
- b) La forma de ocupación de las edificaciones en los terrenos industriales será aislada para las actividades industriales de mediano y alto impacto, mientras que para las actividades de bajo impacto o artesanales podrán ser continuas o adosadas, siempre que estas actividades no impliquen manipulación de sustancias químicas o riesgo de explosión, en este caso serán aisladas.
- c) Para el caso de polígonos que reúnan distintas industrias, podrá aplicarse la propiedad horizontal con unidades condominales que se ajusten al requerimiento de la empresa o servicio.
- d) En caso de que se requiera mayor altura para elementos como chimeneas, maquinaria, silos u otros, el propietario podrá solicitar su implantación a la Dirección General de Control Municipal o su delegado, con la respectiva justificación técnica, que al menos deberá contener el flujograma del proceso productivo, los catálogos de maquinaria y el impacto del paisaje. La Dirección General de Planificación Territorial emitirá a la Dirección General de Control Municipal o su delegado, un informe de factibilidad, y de ser el caso, las medidas de mitigación necesarias para su autorización.
- e) Cada polígono o área industrial deberá tener su propia planta de tratamiento antes de derivar los efluentes al servicio público de alcantarillado. Los gastos relacionados a la planta de tratamiento y cualquier infraestructura necesaria, deberán ser asumidos por el promotor.

Artículo 108. - En caso de que los polígonos definidos en la presente sección ya no solventen la demanda de suelo para uso industrial o se requiera identificar un nuevo polígono para uso industrial por las necesidades del cantón, para su habilitación se deberá cumplir con lo dispuesto en la normativa vigente, y de forma específica con lo establecido en el “Anexo 2.1. Componente estructurante y componente urbanístico”, sección 4.5.5.3 Condiciones de Macro-Micro localización para identificación de suelo para uso industrial, de la presente ordenanza.

CAPÍTULO VII AFECTACIONES

Artículo 109.- Afectaciones. - Las afectaciones constituyen una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del

suelo. Las restricciones al uso y ocupación del suelo sobre predios se determinan en base a sus condiciones propias, relativas a su vocación.

Artículo 110.- Tipos de afectaciones. - Para la ocupación del suelo se aplicarán los siguientes tipos de afectaciones: por obra o interés público y por protección.

Artículo 111.- Afectaciones por obra o interés público. - Representa el suelo destinado a la implementación de obra pública o de actuaciones de interés público, como equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras de interés social, que necesitan una restricción en su uso y en su edificabilidad.

Las afectaciones por obra o interés público son indemnizables y deberán cumplir con el proceso de declaratoria de utilidad pública o en su defecto la aplicación de instrumentos de gestión de suelo o mecanismos de financiamiento establecidos en la ley. Este proceso se realizará de acuerdo a la planificación y evaluación realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca. Se prohíbe toda forma de confiscación.

Artículo 112.- Afectaciones por protección. - Restringen el uso y la ocupación del suelo con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, prevenir y mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas. Las áreas de afectación se delimitan con base a la normativa nacional de acuerdo al caso, a esta ordenanza y a los estudios realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca.

Estas afectaciones se subclasifican en:

- a) Afectación por susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas (FMR).
- b) Afectación por amenaza de inundación.
- c) Afectación por franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público.
- d) Franjas de afectación por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego y acequias.
- e) Afectación por derecho de vía.
- f) Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica.
- g) Franjas de afectación por Aeropuerto Mariscal Lamar.

Estas afectaciones no implican transferencia de dominio a favor del GAD Municipal del cantón Cuenca, ni un proceso de declaratoria de utilidad pública e indemnización, debido a que el propietario conserva la propiedad.

1. Afectación por susceptibilidad a Fenómenos de Remoción de Masas

Artículo 113.- Afectación por susceptibilidad a Fenómenos de Remoción de Masas (FMR). - En las áreas definidas con susceptibilidad alta y muy alta a fenómenos de remoción de masas, no se podrá realizar el emplazamiento de asentamientos humanos; en tal sentido, solo se permiten las actividades permitidas en los artículos 55 y 56.

Artículo 114.- Criterios de manejo de las áreas con susceptibilidad a Fenómenos de Remoción de Masas. - Para predios que se encuentren ubicados en áreas con susceptibilidad por Fenómenos de Remoción de Masas, se sujetará a lo dispuesto en el régimen general y transitorio de la presente ordenanza y se observará lo siguiente:

- a) Para las obras de infraestructura pública existentes en zonas de susceptibilidad Muy alta y Alta, en el caso de presentar problemas por inestabilidad del terreno, la entidad a cargo de la infraestructura le corresponde elaborar los estudios y acciones pertinentes para salvaguardar la misma.
- b) Para las edificaciones existentes en zonas con susceptibilidad alta por Fenómenos de Remoción de Masas, que cuenten con el respectivo permiso de construcción, y que no presenten patologías que comprometa la seguridad de la estructura, solo podrán hacer obras menores de mantenimiento.
- c) Las zonas con susceptibilidad media a Fenómenos de Remoción de Masas se consideran de ocupación condicionada; por tanto, cada Polígono de Intervención Territorial contendrá una norma de ocupación establecida en función de los estudios geológicos y geotécnicos existentes. Bajo estos parámetros, para cualquier intervención, deberán realizarse estudios geotécnicos de manera puntual cuyos lineamientos los establecerá la Dirección General de Gestión de Riesgos, conforme lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción y con base en las recomendaciones de los estudios existentes.
- d) En las zonas de susceptibilidad baja y sin amenaza, para obra nueva y ampliaciones, se deberá presentar los estudios dispuestos en la Norma Ecuatoriana de Construcción según corresponda.
- e) Las áreas que se consideran restringidas por susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas pueden ser actualizadas y recategorizadas con base en 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 Décima Segunda y Disposición Transitoria Segunda, de la presente ordenanza.
- f) Las actualizaciones o recategorizaciones al mapa de fenómenos de remoción de masas pueden ser realizadas de manera particular, para ello se deberá delimitar un polígono de estudio, el cual será definido conjuntamente por las Direcciones de Planificación y de Gestión de Riesgos. La Dirección General de Gestión de Riesgos con base en un recorrido de campo emitirá los términos de referencia para la elaboración del mismo. Se observará lo establecido en la Disposición General Décima Segunda y Disposición Transitoria Segunda, de la presente ordenanza. El caso de que la petición se realice en las parroquias rurales se deberá coordinar con los GAD parroquiales respectivos.
- g) Para las actualizaciones o recategorizaciones de las áreas con susceptibilidad a Fenómenos de Remoción de Masas, el polígono de estudio será definido conjuntamente por las Direcciones Generales de Planificación y de Gestión de Riesgos; sin embargo, está no podrá ser menor a dos hectáreas en el suelo urbano y a cuatro hectáreas en el suelo rural de expansión urbana.
- h) La Dirección General de Gestión de Riesgos en el caso de identificar actividades antrópicas que impliquen poner en peligro la vida e integridad física de las personas

y bienes y que generaren fenómenos de remoción de masas o supongan alteraciones topográficas o hidráulicas, por no observar la normativa urbanística vigente, estudios geotécnicos aprobados y/o que cuenten o no con autorización municipal, dispondrá la realización de estudios complementarios de restauración, restitución, mitigación o estabilización, y su ejecución obligatoria.

La Dirección de la Comisión de Gestión Ambiental establecerá los estudios para minimizar el impacto ambiental y paisajístico.

La Dirección General de Control Municipal observará lo establecido en la presente disposición para la emisión de las respectivas autorizaciones, independientemente de las sanciones administrativas, civiles y penales a que hubiera lugar.

- i) Los profesionales técnicos que realicen los estudios geotécnicos podrán ser administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigentes.

2. Afectaciones por inundación

Artículo 115.- Afectación por amenaza de inundación. - Son limitaciones al uso del suelo determinadas en función de la planificación Hídrica Nacional del Ecuador, que define el período de retorno como nivel de prevención en los siguientes 100 años, para el cantón Cuenca. La afectación por amenaza de inundación se encuentra en el mapa del “Anexo 4.11.4 Amenaza de inundación”, de la presente ordenanza.

Todas las inversiones públicas en áreas con amenazas de inundación deberán contar con estudios de detalle y, de ser el caso, con la construcción de obras de mitigación, que se sujetarán a los términos de referencia que emita el ente competente con base en la norma técnica vigente.

Artículo 116.- Afectaciones sin estudios de inundación. - En caso de no existir estudios de inundación, los retiros para la edificación considerados desde los cuerpos de agua como ríos, quebradas y lagunas deberán respetar los márgenes de protección establecidos en el artículo 119 de la presente ordenanza, hasta que se cuente con los estudios específicos que se desarrollen para dicho efecto.

Artículo 117.- Reconsideración de la afectación por amenaza de inundación. - Los predios localizados en zonas de restricción por amenaza de inundación y que no posean obras previas o planificación, serán habilitados una vez se cuenten con los estudios técnicos necesarios que defina la Dirección General de Gestión de Riesgos, y con los planes urbanísticos complementarios.

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, 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.

En las zonas planificadas de la ciudad ubicadas dentro de las áreas de afectación por amenaza de inundación, el GAD municipal del Cantón, en coordinación con el ente

competente, realizará los estudios necesarios que permitan la construcción de obras estructurales para mitigar el riesgo de inundación. Se deberá priorizar las zonas consolidadas de la ciudad.

Artículo 118.- Afectación por franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público. –Las franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público se consideran como áreas de servicios ambientales y de seguridad ante amenaza de inundación; en ellas se prohíben todo tipo de asentamientos humanos, salvo los usos de suelo y actividades que se prevén en el artículo 57 de la presente ordenanza.

La determinación del área de afectación de la franja se considerará a partir del borde superior de la cota máxima de inundación de la corriente natural definida por la Dirección General de Control Municipal.

Artículo 119.- Dimensiones de las márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público. Las dimensiones por franjas de afectación se detallan de conformidad con la siguiente tabla:

1. Márgenes de protección de la red hídrica

Categoría	Márgenes de protección desde los bordes (m)
Ríos principales	50
Ríos o Cauces secundarios	30
Quebradas (canalizadas o no)	15
Lagunas naturales	100
Reservorios de agua	15

Elaboración: PUGS - GAD Cuenca.

Artículo 120.- Afectaciones específicas por márgenes de protección. - Se establecen las siguientes áreas de afectación específicas:

- a) Para el río Cuenca, se establece un margen de protección de 60 metros.
- b) En la parroquia El Valle, para la quebrada del Salado, se declara cómo márgenes de protección una longitud de 15 metros a partir del límite del área inundable calculada para un periodo de retorno de 100 años, según lo establece el Estudio Hidrológico de la Quebrada El Salado de la parroquia El Valle.
- c) En la parroquia Chiquintad se establece para el río Quintul, así como para las quebradas El Salado, San José y El Guabo, un margen de protección de 50 y

30 metros respectivamente.

- d) En la parroquia Sayausí, se establece para el río Culebrillas una margen de protección de 50 metros.
- e) Para los ríos Milchichig y la Compañía se establece una margen de protección de 30 metros.
- f) Se reconocen los márgenes de protección definidas en procesos de planificación anteriores a la presente ordenanza, que se recogen en el “Anexo 4.11.5 Franjas de protección planificadas de ríos y quebradas”, de la presente ordenanza.
- g) Para lagunas se establecen franjas de 100 metros medidos desde el borde y bajo parámetros definidos en la ley vigente.

Artículo 121.- Afectación por derecho de vía. - El derecho de vía en red vial estatal y provincial se establece en función de la siguiente tabla:

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

El metraje establecido para la sección de vía 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.

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 funcionalidad de la vía.

La determinación para afectación por derecho de vía de la red vial estatal o provincial se encuentra establecida en el “Anexo 4.11.6 Derecho de vía”, de la presente ordenanza.

Artículo 122.- Franjas de afectación por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego y acequias. - Las franjas de afectación o zonas de protección hidráulica, para los diferentes canales de conducción de agua para consumo humano o de riego, así como de acequias naturales, se regulan bajo condiciones de uso y ocupación. Se deberán respetar las franjas establecidas en las siguientes tablas:

- a) **Franjas de afectación por canales de captación de agua y canales de conducción de agua para consumo humano**

Ítem	Distancia desde el eje
------	------------------------

Franjas de afectación por canales de captación de agua y canales de conducción de agua para consumo humano	7.5 m
Canales del Cebollar y Tixán	7.5 m

b) Franjas de afectación por canales de riego y acequias

Ítem	Distancia desde el borde superior
Canales de riego principales	7.5 m
Canales de riego secundarios	3 m

Artículo 123.- Servidumbres por infraestructura hidrosanitaria, canales de riego y otras redes públicas. – La sección mínima de servidumbres por infraestructura hidrosanitaria, canales de riego y otras redes públicas, será de 1.5 metros medidos desde el eje del trazado de la red, y su gestión se realizará mediante lo establecido en la norma nacional correspondiente a servidumbres reales.

Los proyectos de construcción de las obras hidráulicas definirán la extensión de la zona de protección hidráulica o franja de servidumbre, de acuerdo con los criterios técnicos que para el efecto emita la Autoridad Única del Agua.

La entidad solicitante de la franja de servidumbre deberá presentar el expediente completo ante el Concejo Cantonal para su aprobación, y será responsable del trámite

Artículo 124.- Reconsideración de las franjas de afectación por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego, cursos de agua y acequias.- Para el caso de los predios sobre los cuales se establezcan franjas de afectación por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego, cursos de agua y acequias, pero en sitio se verifique que la misma no existe o se encuentra en desuso, el informe de regulación urbanística deberá ser despachado sin dicha afectación, siempre que el propietario presente ante la dependencia de control de uso y ocupación del suelo o la que haga sus veces, un informe de la autoridad competente o la dependencia encargada de su administración, que certifique el estado actual del canal, acequia o curso de agua con el tratamiento solicitado.

Artículo 125.- Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica. - Las franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica se establecen según lo dispuesto por la Agencia de Regulación y Control de Electricidad. El mantenimiento de las franjas se realizará conforme lo establezca la regulación emitida por la referida entidad.

Para el despacho de trámites en predios afectados por estas franjas, deberá presentarse el levantamiento topográfico donde conste el eje de la línea eléctrica y la proyección de las franjas según la siguiente tabla:

□ **Afectaciones de las redes de alta tensión**

Voltaje	Ancho total de la franja	Distancia desde el eje
Hasta 69 KV	16 m	8 m
138 KV	20 m	10 m
230 KV	30 m	15 m
500 KV	60 m	30 m

Artículo 126.- Franjas de afectación por Aeropuerto Mariscal Lamar. - De acuerdo a la norma vigente se establecen las siguientes afectaciones por el aeropuerto:

- a) **Por ancho de franja de pista:** la franja de afectación es de 140 metros medidos desde el eje de la pista en su prolongación.
- b) **Superficie limitadora de obstáculos:** éstas restringen la altura de la edificación, más no la prohíben.

Las alturas permitidas en relación a estas afectaciones se determinan en el PIT correspondiente.

Artículo 127: Franja de afectación de seguridad de Poliducto Pascuales-Cuenca. - La franja de seguridad se determina en 15 metros a cada lado del eje del poliducto, en razón de lo cual queda prohibido:

- a) Obstaculizar el libre tránsito para el mantenimiento de funcionarios, empleados y obreros que tengan a su cargo el cuidado, así como el traslado de equipos, implementos y materiales para el efecto.
- b) Edificar inmuebles permanentes o temporales.
- c) Sembrar árboles o implementar cultivos de cualquier índole.
- d) Abrir calles o caminos que no tengan la autorización del ministerio rector en materia de energía y recursos naturales no renovables.
- e) Construcción de canales de riego u obras de drenaje.
- f) Movimiento de tierras u explotación de materiales de construcción o minerales en las bases de sustentación de los poliductos, cualquier intervención necesaria deberá ser autorizado por el ente rector.
- g) Derramar o drenar desechos y sustancias químicas en los cauces naturales que cruzan la línea del poliducto.
- h) Utilizar los poliductos y sus obras complementarias como elemento provisional o permanente de otras construcciones o estructuras que no estén al servicio del mismo.
- i) En una extensión no menor a 100 metros del poliducto y de la Terminal de Cuenca, no se admiten:
 1. Emplazar plantas industriales y almacenar sustancias combustibles, inflamables o explosivas.
 2. Montar instalaciones eléctricas, centrales térmicas, líneas de transmisión;

excepto en los cruces obligados de las líneas de transmisión, cuando las mismas cumplan con las condiciones de conformidad establecidas en el decreto ejecutivo vigente, que regula esta materia.

CAPÍTULO VIII DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Sección 1a. Habilitación

Artículo 128.- Habilitación. - Consiste en la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

Artículo 129.- Determinantes para la habilitación del suelo para la edificación. - Las determinantes urbanísticas para la habilitación de suelo serán definidos en cada polígono de intervención territorial, planes parciales y demás normativa vigente en la materia.

La edificación sólo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, que se encuentran establecidos en la presente ordenanza y en sus instrumentos complementarios.

Artículo 130.- De la emisión de las autorizaciones para habilitación. - La emisión de autorizaciones para la habilitación del suelo, aprobación de fraccionamientos, edificación y emisión de informes con las determinantes de los predios, es competencia del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca o de la dependencia a la cual la delegue.

Para la construcción de edificaciones que requieran obras, conforme lo establecen los artículos 100 y 102 de la presente ordenanza, la autorización de habilitación de suelo se realizará por fases.

Realizada la ejecución de las obras referidas en los artículos mencionados, se podrá solicitar la autorización de continuación de construcción de la edificación, una vez que la Dirección General de Control Municipal o quien haga sus veces, verifique y certifique el cumplimiento de las mismas, conforme a los estudios que hayan sido requeridos.

Artículo 131.- Informe predial de regulación de uso del suelo. - El informe predial de regulación de uso del suelo es el instrumento de información básico para la habitabilidad del suelo y la edificación, y es el resultado de la aplicación del plan de uso y gestión del suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular.

Sección 2a.

De los fraccionamientos y reestructuraciones

Artículo 132.- Habilitación y/o fraccionamientos del suelo. – En el cantón Cuenca, solo se permitirá la ejecución de obras y fraccionamientos cuando se cumplan las determinaciones de uso y ocupación de suelo y afectaciones establecidas en la normativa urbanística, en esta ordenanza y demás normativa vigente, y se cuente con autorización previa del Gobierno Autónomo Municipal del cantón Cuenca o de los Gobiernos Autónomos Municipales parroquiales que cuenten con delegación de competencias de uso y ocupación de suelo.

Artículo 133.- Condiciones generales para la ejecución de fraccionamientos en el cantón Cuenca. – Para la ejecución de procesos de fraccionamiento se deberá tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización de la autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o sus delegados, de conformidad al procedimiento establecido en la ley vigente.
- b) En el caso de partición judicial de inmuebles, citada con la demanda a la municipalidad, el Concejo Cantonal emitirá el respectivo informe. Si el Concejo Cantonal no hubiese emitido el informe y se realiza la partición, la misma será nula.
- c) En el caso de partición extrajudicial, los interesados solicitarán a la municipalidad la autorización respectiva, sin la cual, no podrá realizarse la partición. Esta partición observará las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial, así como todos los procedimientos de contribución o sesión establecidos en la ley vigente.
- d) En todos los fraccionamientos aprobados por entidad municipal con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza registrarán las determinantes de uso y ocupación de suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Se exceptúa de esta disposición las zonas que hayan cambiado sus determinantes por situaciones de susceptibilidad a fenómenos de remoción en masa.
- e) No se podrán realizar fraccionamientos o propiedad horizontal en predios interiores que no cuenten con acceso por una vía pública o que su acceso sea por servidumbre de paso. Estos accesos no podrán ser menores de 8 metros.
- f) No se podrán fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley, así como en las áreas que presenten grado alto no mitigable de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa o áreas de dominio hídrico público.
- g) En caso de que el Municipio tenga conocimiento de que se comercialicen lotes o parcelas de predios, producto de fraccionamientos que no cuenten con las autorizaciones administrativas, deberá presentar la denuncia que corresponde por la comisión de este delito tipificado en la norma penal.

- h) No serán susceptibles de fraccionamiento o división los sitios arqueológicos y paleontológicos; tanto en suelo urbano como rural.
- i) No serán susceptibles de fraccionamiento o división los predios o las edificaciones patrimoniales, tanto en suelo urbano como rural. Se exceptúan del cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, 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.

Artículo 134.- Fraccionamientos en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana.

– Para realizar el fraccionamiento de suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, se deberá considerar lo siguiente:

- a) El propietario del terreno a fraccionar garantizará el acceso a los predios resultantes de la subdivisión, así como la dotación de infraestructura básica. Las vías de acceso y la infraestructura básica deberán ser entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, conforme lo determina la ley.
- b) En caso de que el predio tenga acceso por una vía planificada y aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, pero que no se encuentre abierta siguiendo todos los procesos de ley; además de cumplir lo indicado en el numeral que antecede, el propietario asumirá las cargas impuestas por la planificación en lo que respecta al acceso por la vía planificada.
- c) Si en los fraccionamientos se proponen vías, el propietario estará obligado a la ejecución por su cuenta y a su costo de todas las obras de infraestructura de la vía propuesta, para lo cual deberá presentar los estudios a las empresas de servicios públicos respectivos y contar con su aprobación, así como entregar las garantías que respalden la ejecución de dichas obras.
- d) En caso de predios con frente a vías públicas, los órganos competentes en la prestación de servicios públicos determinarán la forma en la que los propietarios contribuirán para las obras existentes o faltantes.
- e) Se podrán reestructurar lotes resultantes de un fraccionamiento aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca. El trámite se lo realizará de conformidad al procedimiento establecido en la ley vigente, con solicitud al Alcalde o a su delegado. La aprobación de un proyecto de reestructuración en estas condiciones no causará ningún gravamen.
- f) De manera obligatoria se entregará al GAD municipal del Cantón Cuenca la cesión obligatoria de suelo en los procesos de fraccionamiento, de acuerdo a la ley y ordenanzas vigentes.
- g) Se podrá entregar las márgenes de protección de ríos y quebradas como parte de las cesión obligatoria de suelo establecida en la ley y ordenanzas vigentes, cuando estas sean declaradas como áreas verdes o equipamiento de acuerdo a la

planificación del cantón, para lo cual se deberá compensar el porcentaje de entrega del área útil urbanizable del predio a fraccionar con el área de la margen de protección de acuerdo al avalúo catastral, de forma que se permita equiparar el área útil urbanizable de cesión calculada en valor catastral con el área de margen de protección de acuerdo al valor catastral.

Artículo 135.- Fraccionamientos en suelo rural. – Para realizar el fraccionamiento en suelo rural, se deberá considerar lo siguiente:

- a) Los suelos rurales que se fraccionen sin que se realice la cesión obligatoria dispuesta en la ley, solo podrán ser destinados a cultivos o explotación agropecuaria, y no serán susceptibles de urbanizar ni lotizar.
- b) Para fraccionamientos en polígonos de intervención territorial catalogados como asentamientos rurales, asentamientos rurales concentrados y corredores de crecimiento, se estará a lo dispuesto en el artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.
- c) Para el fraccionamiento de suelo proveniente de adjudicación de tierras rurales estatales, además del cumplimiento de las disposiciones constantes en la presente ordenanza, deberán contar con la autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacional, en aplicación de la ley de la materia.

Sección 3a.

Aprobaciones de proyectos

Artículo 136.- Permiso de edificación. - Los propietarios del suelo urbano y rural podrán edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en la presente ordenanza o sus instrumentos urbanísticos complementarios.

Se exceptúan del cumplimiento de esta disposición los predios preexistentes, en los términos establecidos en esta ordenanza.

Artículo 137.- Consideraciones para la edificación. - Para poder edificar se deberán considerar lo siguiente:

- a) No se podrá edificar en áreas que presenten grado alto no mitigable de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales de acuerdo a estudios realizados por el órgano competente en riesgo.
- b) En suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo a lo establecido por las entidades competentes no se podrá edificar. Se podrán otorgar permisos solo en casos excepcionales cuando se tenga autorización del ente rector de la materia.
- c) No se podrá edificar en los márgenes de protección de canales de riego y líneas de conducción de agua potable. Se deberán respetar los retiros establecidos por la entidad competente cuando existan líneas de transmisión

- eléctrica.
- d) Se debe respetar los derechos de vía de la red vial estatal, inter cantonal e inter parroquiales, de conformidad con lo establecido en la ley vigente.
 - e) Las áreas que presentan grado medio o bajo de riesgo, deberán presentar los estudios de detalle bajo los lineamientos que establezca el órgano competente en materia de riesgos.
 - f) Los bienes de valor patrimonial, áreas, conjuntos y ejes patrimoniales y sus radios de influencia, deberán ajustarse a las condiciones establecidas por la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales o el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, según sea el caso.
 - g) En los asentamientos rurales las normas establecidas por la presente ordenanza para la construcción de edificaciones, no regirán para el caso de reconstrucciones, las cuales, respetarán las características de ocupación originales.

Artículo 138.- Control de la habitabilidad. - Mientras dure la construcción, la Dirección General de Control Municipal y los Gobiernos Parroquiales que cuenten con delegación de competencias, deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación, y verificar que la obra terminada cumpla con las normas aplicables; y en caso de establecerse incumplimientos a las referidas normas, disponer las medidas que corresponda.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el Registro de la Propiedad.

Sección 4a.

Régimen de propiedad horizontal

Artículo 139.- Propiedad horizontal. - Es un régimen especial de propiedad en el que obligatoriamente se establecen bienes comunes y bienes exclusivos. Este régimen se sujeta al ordenamiento jurídico vigente sobre la materia.

Artículo 140.- Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal. - Las edificaciones a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, para la habilitación del suelo, deberán cumplir con las determinantes y asumir las cargas urbanísticas en vialidad e infraestructura básica asignadas a cada polígono de intervención territorial en el que se inserten, y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y autorizaciones de conformidad a lo establecido en la presente ordenanza y demás normativa vigente en la materia. Además, el proyecto deberá garantizar el acceso y articulación adecuado hacia vías públicas, como una condición obligatoria para la aprobación del proyecto.

Artículo 141.- Declaratoria de propiedad horizontal y modificaciones. - La Dirección General de Control Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Cuenca, conocerá y resolverá sobre las solicitudes de sujeción y de modificaciones al régimen de

propiedad horizontal presentadas por parte de las personas interesadas, de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general.

Artículo 142.- Densidad de vivienda. - La densidad de vivienda por hectárea en los proyectos de propiedad horizontal, se encuentra sujeta a las determinaciones establecidas en esta ordenanza y en el polígono de intervención territorial en el que se emplacen.

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.

Artículo 143.- Tipos de desarrollo de vivienda en propiedad horizontal. - Los proyectos de vivienda en régimen de propiedad horizontal se clasifican en:

- a) **Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal:** es la copropiedad sobre una superficie de suelo, que contiene varias unidades de vivienda unifamiliar, en la que cada una de ellas ocupa una superficie exclusiva de terreno, en un plano horizontal, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común. Esto no implica generación de lotes individuales, su enajenación estará acorde a la normativa legal vigente.
- b) **Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo vertical:** es la copropiedad sobre una superficie de suelo en la cual se desarrolla una o varias edificaciones, en varios pisos, en donde pueden existir o implementarse unidades de vivienda multifamiliares, locales, oficinas u otros, de acuerdo a las determinantes establecidas en la ordenanza vigente.

Artículo 144.- Determinantes adicionales para condominios horizontales de vivienda. - Las determinantes adicionales de acuerdo al tipo de propiedad horizontal son las siguientes:

- a) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal que se efectúen en suelo urbano, en predios de hasta 2.000 metros cuadrados que no tengan cargas urbanísticas establecidas en los respectivos planes urbanísticos, podrán optar por la densidad establecida en el Polígono de Intervención Territorial aplicada a predios resultantes de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal del cantón Cuenca. En caso de que el predio tenga cargas urbanísticas de acuerdo a la planificación vigente, estas deberán ser asumidas de forma obligatoria por el propietario o promotor; caso contrario, se deberá acoger a la densidad permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal que no hayan sido producto de un fraccionamiento, conforme a lo establecido en las determinantes adicionales en cada polígono de intervención territorial.

- b) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal, que se efectúen en suelo urbano, en predios mayores a 2.000 metros cuadrados, podrán optar por la densidad establecida en el Polígono de Intervención Territorial aplicada a predios resultantes de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal del cantón Cuenca; para lo cual, de forma obligatoria deberán generar un área verde o plaza que sean de acceso público, ubicada con frente a la vía pública, de al menos un 15% del área útil urbanizable, y asumir las cargas urbanísticas establecidas en la planificación vigente, en caso de existir las mismas. Caso contrario, se deberá acoger a la densidad permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal que no hayan sido producto de un fraccionamiento, conforme a lo establecido en las determinantes adicionales en cada polígono de intervención territorial.

Cuando sobre el predio a declarar en propiedad horizontal exista una afectación para área verde o equipamiento, estas serán consideradas como parte del 15% del área útil urbanizable como área verde o plaza.

Artículo 145.- Accesibilidad en proyectos de propiedad horizontal. - Se prohíbe la implantación, desarrollo, construcción y aprobación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal en predios frente a caminos vecinales. Estos proyectos únicamente se podrán aprobar con frente a vías planificadas y que se encuentren abiertas, cuya sección sea de mínimo 8 metros.

Artículo 146.- De las condiciones de accesibilidad para las unidades de vivienda en proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal. - Para el desarrollo de un proyecto bajo el régimen de propiedad horizontal de este tipo, el propietario o promotor, obligatoriamente deberá garantizar la accesibilidad al predio donde se vaya a emplazar, además de la dotación de infraestructura básica, en concordancia con lo que dispongan las entidades correspondientes.

Todo proyecto deberá garantizar una correcta accesibilidad y circulación para las unidades de vivienda, de acuerdo a las determinaciones establecidas en esta ordenanza y de manera específica las contenidas en el 'Anexo 7. Normas de Arquitectura y Urbanismo'.

Se establecen las siguientes condiciones en lo referente a carriles de circulación vehicular:

- a) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal de hasta 2 unidades de vivienda, con una longitud de circulación vehicular máxima de 20 metros, se deberá mantener en dicha circulación un mínimo de sección de 3.50 metros hasta el punto de estacionamiento.
- b) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal de más de 2 unidades de vivienda, la sección de circulación vehicular deberá ser de mínimo 6 metros, y junto a ésta, una acera para circulación peatonal de al menos 1,5 metros, que servirá de acceso a las viviendas.
- c) En las circulaciones vehiculares de proyectos de propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, cuyo ingreso-salida se realice por la misma vía, se deberá implementar un retorno que garantice seguridad de las maniobras.

Se exceptúa de lo dispuesto en este literal, los proyectos de vivienda de propiedad horizontal en desarrollo horizontal especificados en el literal a) del presente artículo.

- d) Si el predio en el cual se va a desarrollar el proyecto de propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal colinda con más de una vía pública; en caso de que se requiera acceso vehicular, este deberá articularse con al menos dos vías públicas.
- e) No se permitirá la implementación de parqueaderos dentro de la sección mínima establecida en las áreas de circulación vehicular, conforme lo regulado en el presente artículo.

CAPÍTULO IX

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 147.- Los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público, tienen por objeto garantizar el acceso a una vivienda adecuada y digna, inclusiva, diversificada, asequible y con todos los servicios, con un entorno saludable e integrado a la estructura urbano-territorial, a través del cumplimiento de los estándares urbanísticos en relación a vías, espacio público y equipamientos; destinados a grupos de atención prioritaria, población en situación de pobreza y vulnerabilidad y hogares de ingresos medios y bajos con necesidad de vivienda.

Las condiciones para el desarrollo y acceso a los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público se establecerán en la ordenanza que el GAD municipal del cantón Cuenca expida para este efecto.

Artículo 148.- Los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público podrán emplazarse en suelo urbano consolidado y no consolidado de manera prioritaria; y en suelo rural de expansión urbana, mediante la elaboración de un plan parcial. En todos los casos, se deberá aprovechar de forma eficiente los equipamientos, infraestructuras de soporte y servicios instalados, y mantener la heterogeneidad e integración socio-espacial de este tipo de vivienda en el cantón.

Los proyectos de vivienda de interés social a emplazarse en suelo rural de expansión urbana, deberán cumplir con las condiciones establecidas en la presente ordenanza para el desarrollo de planes parciales; garantizando la movilidad, conectividad con sistemas de transporte, acceso a equipamientos y servicios públicos, para lo cual deberá afianzarse con la estructura macro establecida en los planes urbanísticos complementarios.

Los proyectos de vivienda de interés social observarán lo establecido en la presente ordenanza respecto a afectaciones.

Artículo 149.- Lote mínimo viviendas de interés social y viviendas de interés público.
- 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 90 metros cuadrados. En ambos casos la relación máxima frente-fondo será 1:4.

Para la habilitación del suelo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés público, obligatoriamente se deberá realizar mediante procesos de fraccionamiento. Una vez realizado el fraccionamiento, se podrá aplicar el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a lo regulado en la ley de la materia y la presente ordenanza.

Artículo 150.- Los proyectos de vivienda de interés social, de acuerdo a sus características particulares, podrán variar el tipo de implantación definido para cada PIT.

En todos los casos, se deberá respetar de forma obligatoria los retiros establecidos en cada PIT para el perímetro del predio motivo de la actuación urbanística.

Artículo 151.- Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social se deberá cumplir de manera obligatoria con la altura máxima establecida en cada Polígono de Intervención Territorial en el que se emplacen.

Artículo 152.- En todos los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés público se deberá observar de manera obligatoria las condiciones de habilitación del suelo, de habitabilidad de las viviendas y de comercialización, según lo establecido por las leyes y reglamentos vigentes en la materia y a lo que disponga el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda o quien haga sus veces, así como por la ordenanza que el GAD municipal expida para el efecto.

Artículo 153.- Para los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés público, se deberá garantizar una sección mínima de vía de acceso a las unidades de vivienda de 8 metros.

Esta vía podrá ser peatonal, debiendo garantizar el acceso restringido a vehículos de servicio y emergencia.

Artículo 154.- Para los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés público, se observará como mínimo el cumplimiento de los siguientes estándares urbanísticos:

- a) Estándar para vía: 20% del área útil urbanizable.
- b) Estándar para equipamiento y áreas verdes: se entregará como mínimo 25 metros cuadrados por cada vivienda propuesta, calculada del área útil urbanizable del predio a urbanizar, en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

La aplicación de los estándares urbanísticos indicados no podrá superar el 50 % del área útil urbanizable.

Artículo 155.- La ordenanza que el GAD cantonal expida para regular los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público, establecerá los casos o las condiciones en las que de forma obligatoria se deberá implementar proyectos mixtos VIP-VIS, así como los lineamientos que se tendrán que cumplir para este efecto, ya sea que estos proyectos sean de iniciativa pública, privada o mixta.

En todos los casos, se podrá implementar en los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público, una mezcla de tipologías entre unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Los diseños de las unidades habitacionales de los proyectos de vivienda de interés social deberán cumplir con las normas técnicas que el ente rector nacional en hábitat y vivienda expida para el efecto, y de forma supletoria aplicar los lineamientos constantes en el "Anexo 7. Normas de Arquitectura y Urbanismo".

Artículo 156.- 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 y estándares urbanísticos asignados a cada Polígono de Intervención Territorial para la habilitación del suelo.

Artículo 157.- Se exceptúan del cumplimiento de estándares y cargas urbanísticas los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público desarrollados en predios con superficies menores a los 3000 m², que se encuentren emplazados en suelo urbano consolidado, y que hayan resultado de un proceso previo de fraccionamiento.

Artículo 158.- Para los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público que se emplacen en predios con superficies menores a los 2000 m², que se encuentren localizados en suelo urbano consolidado y no consolidado, podrán compensar los estándares urbanísticos a través del pago en dinero, el cual irá al Fondo para la Gestión de Suelo destinado a proyectos de vivienda de interés social, áreas verdes y equipamiento.

Artículo 159.- Para proyectos de vivienda de interés social a localizarse en suelo urbano consolidado y no consolidado, quedará exonerado del pago por concesión onerosa de derechos.

Artículo 160.- La Ordenanza para la Implementación de proyectos de vivienda de interés social y viviendas de interés público en el cantón Cuenca, establecerá las exenciones necesarias para incentivar los programas de vivienda de interés social.

Artículo 161.- Vivienda de interés social de desarrollo progresivo. - En suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, se permitirá construir viviendas de interés social, bajo la modalidad de vivienda progresiva, para lo cual el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cuenca expedirá la ordenanza correspondiente.

Artículo 162.- Todas las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial que superen los 3000m², destinarán al menos 5% de dichas actuaciones urbanísticas a vivienda de interés social, de conformidad con lo establecido en la Ley

Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y demás normativa vigente.

CAPÍTULO X

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS AL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO

Artículo 163.- Planes urbanísticos complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios están dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no podrán modificar el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, de conformidad con lo establecido en la presente ordenanza. Para su aprobación se desarrollará una fase de consulta con los diferentes niveles de gobierno que correspondan.

Artículo 164.- Tipos de Planes Urbanísticos Complementarios. - Son planes urbanísticos complementarios los siguientes:

1. Los planes maestros sectoriales;
2. Los parciales; y,
3. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 165.- Vigencia y revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios.- La vigencia de los planes urbanísticos complementarios se definirá en cada uno de ellos y, excepcionalmente, deberán ser revisados en los siguientes casos:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto al crecimiento demográfico del uso e intensidad de ocupación del suelo, o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos, y en general, de servicios públicos.
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se evidencie la necesidad o la conveniencia de implementar determinados ajustes.
- d) Por solicitud del Concejo Municipal.

Las revisiones de los planes urbanísticos complementarios serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal.

Artículo 166.- De los planes maestros sectoriales.- Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar e implementar políticas, programas o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal, estableciendo la política y la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial; tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.

Estos planes deberán guardar concordancia con los planes sectoriales del ejecutivo que tienen incidencia en el territorio, y mantener armonía con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en todos los casos; y con la política sectorial nacional, cuando corresponda. Los planes maestros sectoriales guardarán concordancia con la planificación de programas y proyectos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de acuerdo a lo establecido en la ley.

Los planes maestros sectoriales establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón de Cuenca se encuentran determinados en el “Anexo 2.1. Componente Estructurante y componente urbanístico”, en las secciones 4.9.4. Identificación de zonas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios, 4.9.4.1. Planes Maestros Sectoriales, de la presente ordenanza.

Artículo 167.- Iniciativa para la elaboración de planes maestros sectoriales. - La elaboración de planes maestros sectoriales podrá ser de iniciativa municipal o estatal. En caso de ser estatal, le corresponderá al ente rector de la administración central, en razón de la materia.

Artículo 168.- De los planes parciales. – Los planes parciales tienen por objeto la gestión del suelo en polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

Los planes parciales son instrumentos de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo, que se desarrollan con el fin de establecer determinaciones específicas para suelo urbano y para el suelo rural de expansión urbana.

Los planes parciales incorporarán definiciones normativas, la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

La elaboración y ejecución de los planes parciales en el cantón Cuenca deberá observar de manera obligatoria lo determinado en el ordenamiento jurídico vigente en la materia.

El proceso para la aplicación de un plan parcial deberá estar justificada de manera técnica y estará contenida en la normativa que los desarrolle.

Artículo 169.- De la aprobación de los planes parciales. – Los planes parciales serán aprobados por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

del cantón Cuenca. Para la aprobación se desarrollará una fase de socialización con los actores que correspondan.

Los planes parciales que el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón de Cuenca ha definido se encuentran determinados en el Anexo 2.1. Componente Estructurante y componente urbanístico”, 4.8.4. Identificación de zonas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios: 4.8.4.2. Planes Parciales, de la presente ordenanza.

El Concejo Cantonal podrá aprobar planes parciales adicionales y los incorporará en el anexo correspondiente a la presente ordenanza.

Artículo 170.- Iniciativa para la elaboración de planes parciales. - La iniciativa para la elaboración de planes parciales en el cantón Cuenca podrá ser pública o mixta. Se podrán proponer planes parciales en el suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. En ningún caso se podrá proponer planes parciales en el resto del suelo rural.

Artículo 171.- Obligatoriedad de aplicación de planes parciales. - Los planes parciales son de aplicación obligatoria en suelo rural de expansión urbana y deberán contener la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo a lo definido en la ley.

En ningún caso los planes parciales modificarán el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, ni el modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 172.- De los planes parciales de interés social. - Los planes parciales de interés social para mejoramiento integral de barrios, tienen como objeto la Regularización Normativa Urbanística.

El listado de los lugares que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca ha planteado para la aplicación de planes parciales de interés social se encuentran determinados en el “Anexo 2.1. Componente Estructurante y componente urbanístico”, en las secciones “4.9.4. Identificación de zonas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios y “4.9.4.2. Planes Parciales: Planes Parciales de interés social para mejoramiento integral de barrios”, integrante en la presente ordenanza.

Artículo 173.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. - Se podrán generar los instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios para el Cantón, en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente.

Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo y serán aprobados por el Concejo Municipal de Cuenca. Para su aprobación se desarrollará una fase de consulta con los diferentes niveles de gobierno que correspondan.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca se encuentran determinados en el “Anexo 2.1. Componente

Estructurante y componente urbanístico”, en las secciones “4.9.4. Identificación de zonas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios” y “4.9.4.3. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico”, de la presente ordenanza.

CAPÍTULO XI

HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DE SUELO

Sección 1a. Generalidades

Artículo 174.- Gestión del suelo. - La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en la presente Ordenanza y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Las cargas y su forma de pago, así como los beneficios se encuentran definidos en la ley de la materia.

Artículo 175.- Instrumentos de gestión del suelo. - Los instrumentos de gestión del suelo, son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo cantonal.

La gestión del suelo se realizará a través de los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado en el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 176.- Aplicación de los instrumentos de gestión. - La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones de la presente ordenanza, la normativa que se cree para el efecto y los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Todas las determinaciones de la presente ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán una tolerancia del 10% en más o en menos, con excepción de aquellas establecidas para retiros y las que se encuentren definidas en

el “Anexo 7. Normas de Arquitectura y Urbanismo”, de la presente ordenanza.

SEGUNDA: Constituyen parte integrante de la presente ordenanza, los siguientes anexos:

1. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
 - 1.1. Diagnóstico.
 - 1.2. Propuesta.
 - 1.3. Modelo de gestión.
 - 1.4. Documentos complementarios del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
 - 1.4.1. Matriz de relacionamiento de acciones identificadas en el diagnóstico estratégico con instrumentos de gestión del GAD.
 - 1.4.2. Matriz referencial de programas / proyectos.
 - 1.4.3. Articulación de políticas y metas del plan de desarrollo y ordenamiento territorial – PDOT – al plan de creación de oportunidades – PCO – y a los objetivos de desarrollo sostenible – ODS.
 - 1.4.4. Participación Ciudadana.
2. Plan de Uso y Gestión del Suelo.
 - 2.1. Componente Estructurante y Componente Urbanístico.
 - 2.2. Estándares urbanísticos.
 - 2.3. Fichas de equipamientos priorizados.
 - 2.4. Fichas de afectaciones por obra o interés público.
 - 2.4.1. Fichas de afectaciones por obra o interés público.
 - 2.4.2. Informes sobre reservas de suelo específicas.
 - 2.5. Análisis, estudios y metodologías para construcción de PUGS.
3. Descripción de perímetros y coordenadas del suelo clasificado como urbano.
4. Mapas normativos.
 - 4.1. Clasificación del suelo.
 - 4.2. Subclasificación del suelo rural.
 - 4.3. Subclasificación del suelo urbano.
 - 4.4. Usos generales cantonales.
 - 4.5. Usos específicos suelo urbano.
 - 4.6. Zona de recarga hídrica.
 - 4.7. Polígonos de intervención territorial del suelo rural.
 - 4.7.1. Polígonos de intervención territorial del suelo rural de protección y producción.
 - 4.7.2. Polígonos de intervención territorial del suelo rural de expansión urbana.
 - 4.8. Polígonos de intervención territorial del suelo urbano.
 - 4.8.1. Polígonos de intervención territorial de la ciudad de Cuenca.
 - 4.8.2. Polígonos de intervención territorial del suelo urbano de las parroquias rurales.
 - 4.8.3. Ejes de aprovechamiento urbanístico.
 - 4.8.4. Polígonos de intervención territorial con uso de suelo producción: industrial – artesanal.
 - 4.9. Tratamientos asignados al suelo rural.
 - 4.10. Tratamientos asignados al suelo urbano.
 - 4.11. Afectaciones.
 - 4.11.1. Afectaciones por obra o interés público.
 - 4.11.2. Susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.

- 4.11.3. Pendientes no aptas para la edificación.
- 4.11.4. Amenaza de inundación.
- 4.11.5. Franjas de protección planificadas de ríos y quebradas.
- 4.11.6. Derecho de Vía.
- 4.11.7. Áreas de interés ecológico y paisajístico.
- 4.12. Polígonos de reestructuración parcelaria.
 - 4.12.1. Polígonos de reestructuración parcelaria: Parroquias Machángara, Yanuncay y Baños.
 - 4.12.2. Polígonos de reestructuración parcelaria: Parroquias San Sebastián y Sayausí.
- 5. Fichas normativas.
 - 5.1. Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo rural de protección y producción por parroquia.
 - 5.2. Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo rural de expansión urbana.
 - 5.3. Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo urbano.
 - 5.4. Fichas de ejes de aprovechamiento urbanístico.
 - 5.5. Determinantes para zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.
- 6. Usos de suelo.
 - 6.1. Listado de usos de suelo, actividades y condiciones.
 - 6.2. Asignación de usos para suelo rural de protección y producción.
 - 6.3. Asignación de usos para suelo rural de expansión urbana.
 - 6.4. Asignación de usos para suelo urbano.
 - 6.5. Asignación de usos para ejes de aprovechamiento urbanístico.
 - 6.6. Procedimiento para compatibilización de usos no previstos.
- 7. Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- 8. Glosario.

TERCERA: Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

CUARTA: Todo proceso de habilitación del suelo y edificación, se encuentra sujeto al cumplimiento y observancia obligatoria de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.

QUINTA: En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza y que se encuentren construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas, con excepción de los casos en donde por razones de afectación por riesgos no sean realizables tales actuaciones.

En caso de que las determinantes de ocupación de suelo establecidas en los polígonos de intervención territorial sean más favorables, las urbanizaciones aprobadas con

anterioridad podrán acogerse a las mismas.

SEXTA: En caso de oscuridad, anomías o antinomias normativas, en las disposiciones o determinantes establecidas en la presente ordenanza, será el Concejo Municipal quien resuelva sobre su aplicabilidad.

El Concejo Municipal podrá requerir informes a los órganos administrativos competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca, para fundamentar su decisión.

SÉPTIMA: Los fraccionamientos y la ejecución de sus obras de infraestructura en predios situados en suelo urbano o rural se podrán realizar siempre que cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo y las afectaciones para obra pública y equipamiento establecidas en la presente ordenanza, y cuenten con previa autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca o de los GAD parroquiales rurales que cuenten con la delegación de competencias.

OCTAVA: Durante la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo, la Dirección General de Planificación Territorial podrá definir, de oficio o a petición de parte, unidades de actuación urbanística que requieran de reparto de cargas y beneficios y de la aplicación de herramientas de gestión de suelo.

NOVENA: Las afectaciones por obra pública o de interés público que sean establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, se inscribirán en el Registro de la Propiedad con los anexos en las cuales se determinan.

DÉCIMA: Se ratifican los polígonos de reestructuración parcelaria constantes en el “Anexo 4.12. Polígonos de reestructuración parcelaria”, de la presente ordenanza.

DÉCIMA PRIMERA: Para el manejo de las contribuciones obligatorias en dinero provenientes de las actuaciones privadas, así como de las cargas urbanísticas y estándares urbanísticos en proyectos de vivienda de interés social, la Dirección Financiera creará el Fondo para la Gestión de Suelo destinado a proyectos de vivienda de interés social, espacio público y equipamientos. Estos fondos irán a una cuenta independiente y en ningún caso suplirán otros gastos o inversiones municipales.

Los recursos provenientes de la concesión onerosa de derechos ingresarán al Fondo para la Gestión de Suelo.

DÉCIMA SEGUNDA: Los mapas de susceptibilidad a fenómenos de remoción en masas podrán ser actualizados mediante resolución del Concejo Cantonal previo informe favorable de la Dirección General de Gestión de Riesgos en coordinación con la Dirección General de Planificación Territorial, de acuerdo a lo determinado en la presente ordenanza.

Los procesos de revisión y actualización de los mapas de susceptibilidad a fenómenos de remoción en masas deberán realizarse al menos de forma anual.

De manera obligatoria, la Dirección General de Gestión de Riesgos incluirá en su presupuesto anual los recursos necesarios para la realización de los estudios geotécnicos que sean requeridos de acuerdo a la priorización establecida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, o aquella definida por la Dirección General de Planificación Territorial.

DÉCIMA TERCERA: Se ratifican todas las reservas de suelo para 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.

Las reservas de suelo destinadas para equipamiento y vivienda de interés social, seguirán un proceso de evaluación con la finalidad de determinar si deberán ser ratificadas, rectificadas o levantadas.

El proceso de evaluación responderá a los siguientes criterios, en orden de importancia:

1. Temporalidad
2. Predios que cuenten con autorizaciones administrativas para construcción de edificaciones y se encuentren construidas o en proceso de ejecución
3. Cumplimiento de estándares por Polígonos de Intervención Territorial
4. Localización
5. Consecución del modelo territorial
6. Consulta a otras instituciones competentes.

DÉCIMA CUARTA: La Dirección General de Avalúos y Catastros no podrá registrar ni emitir certificados que singularicen derechos y acciones de una fracción de un predio.

No se podrá emitir determinantes de uso y ocupación de suelo sobre fracciones de un predio singularizados mediante derechos y acciones.

DÉCIMA QUINTA: Encárguese a las Direcciones Generales de Talento Humano y de Gestión Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca, la realización de las acciones administrativas necesarias para que, en forma inmediata, se cree la Unidad de Gestión del Sistema Hídrico y Amenazas por Cambio Climático, con las competencias y funciones necesarias para liderar el tratamiento y gestión del sistema hídrico del cantón, teniendo como base los productos de las consultorías realizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal para la mitigación de amenazas de inundación.

DÉCIMA SEXTA: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca solicitará a los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las parroquias rurales, que remitan a la Dirección General de Planificación Territorial la delimitación concreta de los polígonos de intervención territorial denominados "Asentamiento rural concentrado - buffer 200 m", para su revisión.

En caso de que los Gobiernos Autónomos Descentralizados no realicen la delimitación solicitada, regirá la que consta en las fichas normativas anexas a la presente ordenanza, hasta que mediante un plan complementario se pueda realizar la redelimitación.

DÉCIMA SÉPTIMA: Se prohíbe la explotación de minería metálica en las “Zonas de recarga hídrica”, delimitadas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica - MAATE-, cuyos límites geográficos quedan definidos por las coordenadas que se detallan en la tabla incluida en el Acuerdo Ministerial Nro. MAATE-2021-077, las cuales se recogen en el “Anexo 4. 6. Zonas de Recarga Hídrica”, que consta como parte de la presente ordenanza.

DÉCIMA OCTAVA: En lotes producto de las urbanizaciones exteriores, ubicados en suelo rural de expansión urbana, que no se encuentren en zonas de susceptibilidad media, alta y muy alta a fenómenos de remoción de masas, se podrá emplazar vivienda bifamiliar, siempre que se justifique que los diseños hidrosanitarios de la lotización permitan el incremento de la densidad de vivienda, lo cual deberá ser certificado por ETAPA EP.

DÉCIMA NOVENA: En cumplimiento de lo determinado en el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, remítase a la Autoridad Agraria Nacional, en lo que corresponda, la clasificación y subclasificación del suelo rural del cantón Cuenca conforme se define en la presente ordenanza, para los fines legales pertinentes

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: En el término de 30 días contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Tecnologías de la Información creará el sistema para la gestión e integración de las nuevas determinantes de uso y ocupación de suelo a los sistemas municipales y servicios que utilizan los datos de los sectores de planeamiento urbanos y rurales, correspondiente con los diferentes sistemas existentes en la administración municipal.

SEGUNDA: En el término de 30 días, contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial presentará el conjunto de mapas de susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas, mismos que serán puestos a conocimiento del Concejo Cantonal para su tratamiento y resolución de conformidad a lo determinado en el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

TERCERA: En el término de 60 días contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la EMUVI EP, en coordinación con la Dirección General de Planificación Territorial, elaborará la propuesta de Ordenanza para la implementación de proyectos de vivienda de interés social en el cantón Cuenca, y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su tratamiento y resolución.

CUARTA: En el término de 30 días contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial iniciará el proceso de

contratación de una consultoría para realizar el “Plan para el emplazamiento de los Centros de Tolerancia”.

Las determinantes complementarias constantes en el PIT O4 se aplicarán hasta por un plazo de tres años posteriores a la aprobación del "Plan para el emplazamiento de los Centros de Tolerancia" por parte del Concejo Cantonal. Transcurrido dicho plazo, los centros de tolerancia y demás actividades preexistentes establecidas como restringidas o prohibidas dentro del PIT O4 y su polígono especial, deberán observar lo que el plan en mención determine.

QUINTA: En el término de 60 días, contado desde la aprobación de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial pondrá en conocimiento del Concejo Municipal el Plan Maestro Sectorial: Vial, de Equipamientos y de Espacios Públicos correspondientes a los PITS O-23 y O-24, para su tratamiento y resolución.

SEXTA: En el término de 90 días, contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, elaborará la propuesta del Plan Parcial Especial para el Centro Histórico del cantón Cuenca y lo pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

SÉPTIMA: En el término de 90 días de entrada en vigencia la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial elaborará la propuesta de reglamento que regule las compensaciones para el uso de retiros frontales y lo pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

OCTAVA: En el término de 90 días de entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial elaborará la norma 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 las pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

NOVENA: En el término de 90 días de entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Control Municipal, en coordinación con la Unidad Administrativa Sancionadora y demás departamentos municipales que ejercen control y funciones relativas en materia, actualizará la propuesta de Ordenanza de Control para el Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Cuenca.

DÉCIMA: En el término de 90 días de entrada en vigencia la presente ordenanza, la Dirección General de Control Municipal, en coordinación con otros departamentos, elaborará el manual de procedimiento para fraccionamientos y reestructuraciones.

DÉCIMA PRIMERA: En el término de noventa días de entrada en vigencia la presente ordenanza, la Dirección General Financiera, analizará la clasificación de suelo de conformidad a los efectos de la presente ordenanza y la situación socio-económica de la ciudadanía en suelo rural; y elaborará un proyecto de ordenanza reformatoria para la exoneración y exención relativa al régimen tributario del GAD Municipal de Cuenca y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su resolución.

En la elaboración del proyecto de ordenanza reformativa, de manera obligatoria se observarán las excepciones establecidas en la ley vigente, para aquellos predios no edificados que encontrándose en suelo urbano, formen parte de una explotación agrícola y/o ganadera.

DÉCIMA SEGUNDA: En el término de noventa días de entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Control Municipal, realizará el reglamento para el emplazamiento y control de actividades en el Cantón, y lo pondrá en conocimiento del Alcalde para su resolución.

DÉCIMA TERCERA: En el término de 120 días, contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial en coordinación con otros departamentos municipales, elaborará la propuesta del Plan turístico de los Cerros de Cuenca, en coordinación con los GAD parroquiales y se pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

DÉCIMA CUARTA: En el término de 180 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 Décima Tercera de la presente ordenanza, con la finalidad de verificar que cumplan los estándares urbanísticos establecidos en cada polígono de intervención territorial.

Los resultados del proceso de revisión de las reservas serán puestos en conocimiento del Concejo Municipal para su resolución.

DÉCIMA QUINTA: En el término ciento ochenta días, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial, elaborará la propuesta de ordenanza que establezca y regule los Mecanismos para la Administración del Banco de Suelo en el cantón Cuenca y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su tratamiento y resolución.

DÉCIMA SEXTA: En el término de ciento ochenta días, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial, elaborará la propuesta de ordenanza que regule el régimen de propiedad horizontal en el cantón Cuenca y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación.

DÉCIMA SÉPTIMA: En el término de ciento ochenta días, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial, elaborará una propuesta de reglamento para la aplicación y ejecución de reajuste de terrenos en el cantón Cuenca y la pondrá en conocimiento del Alcalde para su resolución.

DÉCIMA OCTAVA: En el término de ciento ochenta días, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial, elaborará la propuesta de ordenanza que determine las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el cantón Cuenca y la pondrá en conocimiento del Concejo Cantonal para

su conocimiento y resolución.

Hasta que se expida la ordenanza indicada en la presente disposición transitoria, se aplicará el “Anexo 7. Normas de Arquitectura y Urbanismo”, de la presente ordenanza.

DÉCIMA NOVENA: En el término de ciento ochenta días, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Avalúos y Catastros, en coordinación con la Dirección General Financiera, inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, las afectaciones prescritas en la presente ordenanza, para lo cual, ejercerán todas las acciones que sean necesarias para la consecución del presente fin.

VIGÉSIMA: En el término de ciento ochenta días, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial, elaborará una propuesta de estándares urbanísticos para el cantón Cuenca, y los pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

VIGÉSIMA PRIMERA: En el término de 180 días, la Dirección General de Control Municipal elaborará una propuesta de Ordenanza para el Control de Habitabilidad de las Edificaciones en el cantón Cuenca.

VIGÉSIMA SEGUNDA: En el plazo de un año, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial, elaborará una propuesta de ordenanza para la aplicación de la Concesión Onerosa de derechos en el cantón Cuenca y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su resolución.

Hasta que se cuente con la ordenanza, se podrá alcanzar la edificabilidad máxima establecida en cada polígono de intervención territorial de forma directa, mediante el pago en especie por mayor aprovechamiento cumpliendo con la liberación del retiro frontal e integración al espacio público con la aplicación de criterios de accesibilidad universal, la eliminación de cerramientos y la incorporación del 50% de área verde del retiro frontal, así como la inclusión de mobiliario urbano.

VIGÉSIMA TERCERA: En el plazo de un año, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial, elaborará la propuesta de reglamento para la aplicación de planes parciales y unidades de actuación urbanística en el cantón Cuenca y la pondrá en conocimiento del Alcalde para su resolución.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA

ÚNICA: Reformar el artículo 3 de la “Ordenanza que regula la Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico – EDEC EP”, e incluir a continuación del literal k), el siguiente:

“l) Gestionar, directamente o a través de alianzas estratégicas con los diferentes sectores productivos, el suelo calificado en los polígonos de intervención territorial con uso de

producción industrial – artesanal condicionado para su habilitación, definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Cuenca.”

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA: Deróguese la “Ordenanza que aprueba la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano”, publicada en el Registro Oficial número 84, de fecha 19 de mayo del 2003.

SEGUNDA: Deróguese la “Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (Área de Influencia y Zona Tampón del Centro Histórico), de fecha 25 de junio del 2010.

TERCERA: Deróguese la “Ordenanza que aprueba la reforma y actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca”, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Cuenca, en primero y segundo debate, en las sesiones extraordinarias de fechas 11 y 13 de febrero del 2015 y publicada en el Registro Oficial No. 450, de fecha 3 de marzo del 2015.

CUARTA: Deróguese la “Ordenanza para la aprobación de lotizaciones y urbanizaciones de predios que se encuentran dentro del sector urbano de Cuenca y sus cabeceras parroquiales y rurales”, del mes de mayo de 1993.

QUINTA: Deróguese las ordenanzas y reglamentos que se opongan a la presente ordenanza y a los instrumentos que la complementan y desarrollan.

SEXTA: Deróguese todos las disposiciones o contenidos de los instrumentos de planeación y régimen urbanístico que se opongan a la presente ordenanza y a los instrumentos que la complementan y desarrollan.

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 la Gaceta Municipal y en la página web institucional.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal, el día.....

Ing. Pedro Renán Palacios Ullauri
ALCALDE DE CUENCA

Mgst. Eduardo Antonio Koppel Vintimilla
SECRETARIO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Cuenca, en primero y segundo debate en las sesiones extraordinarias de fecha.....

Mgst. Eduardo Antonio Koppel Vintimilla
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

Ing. Pedro Renán Palacios Ullauri
ALCALDE DE CUENCA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Pedro Renán Palacios Ullauri,
Alcalde de Cuenca, a los- CERTIFICO.

Mgst. Eduardo Antonio Koppel Vintimilla
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL