

Exposición de Motivos

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

Con la expedición de la Constitución de la República del Ecuador en el 2008, se dio un gran avance en el desarrollo del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, por lo que, en cumplimiento del mandato constitucional y la planificación del desarrollo, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Cuenca, establece el desarrollo normativo para la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo en Cuenca.

Dentro de las metas e indicadores en el uso y gestión del suelo y de acuerdo a la propuesta del PDOT, se lograron concertar y construir de manera participativa: 35 políticas de intervención territorial, 54 metas a cumplir al 2030 y 49 indicadores para monitoreo y seguimiento de los cuales, 19 son indicadores de medición sugeridos por la SENPLADES.

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. La Asamblea General de las Naciones Unidas refrendó la Nueva Agenda Urbana en su sexagésimo octava sesión plenaria de su septuagésimo primer período de sesiones, 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, acceso a los beneficios y oportunidades que las ciudades ofrecen, al derecho a la ciudad y al goce de los mismos de acuerdo al marco mundial para el desarrollo.

La Nueva Agenda Urbana establece los principios rectores trasladados del mundo real al papel, de acuerdo a la práctica en el desarrollo histórico de la humanidad en la planificación, construcción y gestión de espacios urbanos, con la finalidad de otorgar a las personas un ambiente social, equilibrado y sustentable, con el que se concrete el ideal de una ciudad en la que se apliquen las políticas y medidas en favor del desarrollo urbano.

En cuanto al ideal común, en el numeral 13 señala: "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, sin discriminación, 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, está plenamente establecido en la Nueva Agenda Urbana, en el numeral 25 al señalar que: “Reconocemos que la erradicación de la pobreza en todas sus formas y dimensiones, incluida la pobreza extrema, es el mayor desafío a 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 señala: “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 en su numeral 69 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.”

En cuanto a la aplicación efectiva, en el numeral 81 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.

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.

En cifras:

- 3.5 mil millones de personas, la mitad de la población mundial, vive en ciudades. Para el 2050 se espera que la población urbana alcance los 6.5 mil millones;
- Las ciudades ocupan solo el 3% de la tierra, pero representan del 60 al 80% del consumo de energía y el 75% de las emisiones de carbono;
- En la actualidad, 828 millones de personas viven en barrios marginales, y el número va en aumento;
- En 1990, había 10 ciudades con 10 millones de habitantes o más; en el 2014, el número de mega ciudades había llegado a 28;
- En las próximas décadas, el 95% de la expansión urbana tendrá lugar en el mundo en desarrollo; y,
- 1.2 mil millones de trabajos dependen de un ambiente sano y estable.”.

El Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC), de acuerdo a los datos socio demográficos del cantón Cuenca, señala que la población en el año 2015 se encontraba constituida en un 65,6% en el suelo urbano y un 34,4% en suelo rural y que para el año 2030 la población disminuiría en el suelo urbano a un 63,2% y en el suelo rural aumentará a un 36,8%.

El Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, en los objetivos nacionales de desarrollo establece: “Objetivo 1: Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas.”, “Objetivo 3: Garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones.”, “Objetivo 6: Desarrollar las capacidades productivas y del entorno para lograr la soberanía alimentaria y el Buen Vivir rural”, “Objetivo 7: Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía”, y “Objetivo 9: Garantizar la soberanía y la paz, y posicionar estratégicamente el país en la región y el mundo”.

El Plan Nacional de Desarrollo, de acuerdo a las características actuales del Sistema Territorial Ecuatoriano, establece una propuesta en la que constan los siguientes lineamientos y directrices; lineamientos territoriales para cohesión territorial con sustentabilidad ambiental y gestión de riesgos, lineamientos territoriales de acceso equitativo a infraestructura, conocimiento y lineamientos de articulación para la gestión territorial y gobernanza multinivel.

El derecho a la ciudad y la función social del derecho a la propiedad se encuentran proclamados en nuestro ordenamiento jurídico, pues, 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 Ley 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 o lo ocupen, para 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, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

La ley *ibídem*, en cuanto a los principios rectores señalados en el numeral 6 del artículo 5 señala que: “Comprende los siguientes elementos:

- a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
- b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de 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 al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable.

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

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 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 estructura predial, regular el mercado del suelo, financiar el desarrollo urbano y regular el uso de suelo en casos de asentamientos de hecho.

El Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, fue expedido en el Palacio Nacional, en la ciudad de Quito, con fecha 25 de febrero del 2019, por parte del Presidente Constitucional de la República, el licenciado Lenin Moreno Garcés y el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, Xavier Torres Correa.

El objeto del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, es: “(...) 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. ”.

Con estricta observancia de un Plan de Uso y Gestión del Suelo, que desarrolle 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, es ineludible contar con una regulación cantonal en la que se establezca los puntos legales para su cumplimiento.

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.

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 contiene el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Cuenca.

CONSIDERANDOS

Que, el artículo 3, numeral 5, de la Constitución de la República del Ecuador establece que son deberes primordiales del Estado: *“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, 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, los artículos 409 y 410 de la Constitución de la República del Ecuador, respectivamente determinan 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 (...)”* y: *“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, 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 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, 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 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 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 garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”;* señalando en su literal c): *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”;* 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 concejales elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejales 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: *“El 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 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, 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, 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”*; 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 el 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 respectiva 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, 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.
- 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) m. Proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del cantón con el fin de potenciar el desarrollo integral del ser humano.

- n) 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.
- o) 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 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.

Artículo 5.- Definiciones. - Para la correcta aplicación de la presente ordenanza, se observarán las siguientes definiciones:

- a. **Afectaciones:** Son una limitación de parte o de la totalidad de un predio, respecto a las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, significan cargas que restringen el uso y ocupación por su condición.
- b. **Amenaza:** Es un proceso, fenómeno o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a bienes, disrupciones sociales y económicas o daños ambientales.
- c. **Aprovechamiento urbanístico:** Es la capacidad teórica, actual o potencial, que tiene una superficie de terreno para ser edificada y utilizada.
- d. **Área bruta o área total:** Es el área total del lote objeto de una actuación urbanística, polígono de intervención territorial o de un plan urbanístico complementario.
- e. **Área útil urbanizable:** Es la superficie de suelo, en la que se pueden realizar procesos de edificación y urbanización. Se obtendrá de descontar del área total, el área correspondiente a áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- f. **Área neta:** Es la superficie del suelo de un polígono de intervención territorial o plan urbanístico complementario, en la cual, se pueden implantar edificaciones. Se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, las vías, espacios públicos y equipamientos propios del proceso de urbanización.

- g. **Área edificable:** Es el área que se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, vías planificadas y equipamientos.
- h. **Beneficios:** Se constituyen por las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.
- i. **Cargas:** Constituyen gravámenes, imposiciones o afectaciones en la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios públicos, los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, los equipamientos públicos y los inmuebles de interés cultural.
 - a. Igualmente se consideran cargas urbanísticas, los costos asociados a la formulación y gestión de los procesos de planificación, tanto materiales, como sociales.
- j. **Cargas generales:** Son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes principales de servicios públicos. Las cargas generales expanden o se conectan con infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística, pero benefician a los propietarios que se encuentran dentro de unidad de actuación urbanística y por tanto, su financiamiento se distribuye entre ellos. Dentro de las cargas generales se considera tanto el suelo, como el costo de construcción de la infraestructura principal. Estas cargas deben ser financiadas a través de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.
- k. **Coeficiente de ocupación del suelo:** Es el porcentaje de ocupación de suelo permitido para la edificabilidad en planta baja.
- l. **Concesión onerosa:** Consiste en garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos, ambientales o sociales producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
- m. **Densidad de población:** Es una cantidad de personas asentadas en un suelo delimitado, que se expresa generalmente en habitantes por hectárea.

- n. **Densidad de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asientan en un determinado territorio, que se expresa generalmente en viviendas por hectárea.
- o. **Densidad bruta de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asientan dentro del área total o área bruta. Se lo obtiene al dividir el número de viviendas para el área total de un polígono de intervención, o el área total del límite de un plan urbanístico complementario en hectáreas.
- p. **Densidad neta de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asientan dentro del área neta o área edificable. El cálculo de la densidad neta de viviendas se lo aplicara de forma diferenciada, de acuerdo a la actuación urbanística que se realiza.
- q. **Espacio público:** Es el espacio de suelo destinado al uso público, esto es, por parte de la ciudadanía en general.
- r. **Fraccionamiento rural o agrícola:** Consiste en la forma de habilitar suelo rural mediante partición, división o subdivisión de un lote de mayor extensión en dos o más predios debidamente delimitados, siempre y cuando cumplan con las normativas legales vigentes, y estén destinados a un aprovechamiento rural.
- s. **Fraccionamiento urbano:** Consiste en la forma de habilitar suelo urbano mediante procesos de división de dos o más lotes que implican cargas y beneficios y proceso de urbanización, cumpliendo con las determinantes de uso y ocupación de suelo establecidas en esta normativa.
- t. **Frente mínimo:** Es la longitud lineal mínima del frente de un predio o terreno, establecido en los polígonos de intervención territorial.
- u. **Frente:** Es la longitud medida en metros lineales de una superficie de terreo que da hacia un camino público, vecinal o vía planificada.
- v. **Fondo del predio:** Es la distancia medida desde el punto medio del frente del predio, hasta el punto medio del lado posterior del predio.
- w. **Implantación continua:** La conformación volumétrica de esta implantación tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario.
- x. **Implantación aislada:** Corresponde a una volumetría edificatoria, en la que al menos un piso de la edificación se dispone totalmente libre dentro del predio, por lo tanto, no tiene construcciones colindantes dentro de los

linderos. Las distancias entre las edificaciones se establecen a través de los retiros laterales, posterior y frontal, los cuales se respetarán desde planta baja o a partir del piso definido por el Polígono de Intervención Territorial.

- y. **Implantación pareada:** Es una variante de la anterior, en la que, las edificaciones situadas en predios diferentes, se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio. En este sentido, se deberá cumplir con un retiro lateral, además del retiro frontal y el posterior, de acuerdo al Polígono de Intervención Territorial.
- z. **Índice de edificabilidad básico:** Es un coeficiente que determina la capacidad de aprovechamiento constructivo que no requiere de una contraprestación por parte del propietario del suelo y se encuentra definida en cada polígono de intervención territorial.

La capacidad de aprovechamiento se obtiene multiplicando el índice por el área neta del predio.

- aa. **Índice de edificabilidad máximo:** Es un coeficiente de edificabilidad que es el resultante del área máxima de construcción, de acuerdo de las determinantes de cada polígono de intervención territorial, dividido para el área neta. Se podrá alcanzar la edificabilidad máxima mediante la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.
- bb. **Infraestructura básica:** Constituyen obras de electricidad, agua potable y saneamiento.
- cc. **Lindero:** Es la línea que delimita legalmente el límite de un predio o terreno con respecto a otro, o al de un espacio público.
- dd. **Línea de fábrica:** Línea imaginaria que divide el espacio privado del espacio público o del espacio afectado para un uso público dentro del marco de la normativa vigente en materia.
- ee. **Lote mínimo:** Es el área mínima del lote medida en metros cuadrados para procesos de subdivisión, la cual se encuentra establecida en los polígonos de intervención territorial.
- ff. **Lote:** Es la superficie de suelo producto de un fraccionamiento autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca o el órgano competente de conformidad a la ley.
- gg. **Manzana:** Superficie de suelo conformada por uno o varios predios colindantes, delimitados por vías públicas.

- hh. **Mitigación:** Disminución o reducción al mínimo de los efectos adversos de un suceso peligroso.
- ii. **Pendiente:** Es la medida de inclinación de un terreno medida en porcentaje, que se obtiene al dividir la distancia vertical para la distancia horizontal.
- jj. **Predio:** Superficie de terreno con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro delimitado en escritura pública debidamente inscrita en el no, estos, pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Cuenca.
- kk. **Predio preexistente:** son predios cuya escritura pública es anterior a la presente ordenanza, pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Cuenca.
- ll. **Rampa de acceso vehicular privada:** Son las rampas que se realizan al interior del predio, para el ingreso o salida de vehículos de los propietarios de un predio.
- mm. **Rampa de acceso vehicular público:** Es la rampa que se realiza en la acera de una vía pública, para dar acceso vehicular a los predios.
- nn. **Reconstrucción:** Intervención que permite la devolución parcial o total de las características originales de una edificación.
- oo. **Retiro frontal:** Distancia mínima establecida entre el espacio público o espacio destinado al uso público y la fachada frontal de la edificación que se levanta en el terreno o la distancia establecida entre el eje de una vía y la fachada frontal de la edificación a levantarse en el terreno, este se determinada en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo.
- pp. **Retiro lateral:** Distancia mínima establecida entre el lindero lateral de un lote o terreno y la fachada lateral de la edificación, este se determinada en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo.
- a. El retiro podrá ser aplicado desde planta baja, planta alta o según como lo determine la normativa vigente.
- qq. **Retiro posterior:** Distancia mínima establecida entre el lindero posterior de un lote y la fachada posterior de la edificación, este se determinada en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo. El retiro podrá ser aplicado desde planta baja, planta alta o según como lo determine la normativa vigente.
- rr. **Retiro:** Distancia mínima establecida en la norma urbanística vigente entre el lindero de un lote y la superficie edificable.
- ss. **Subsuelo:** Pisos construidos bajo el nivel de la vía.

- tt. **Susceptibilidad:** Es el grado de fragilidad interna de un sujeto, objeto o sistema para enfrentar una amenaza y recibir un posible impacto debido a la ocurrencia de un evento peligroso.
- uu. **Unidad de vivienda:** Local diseñado o considerado para uso de una persona o familia en el cual se provee facilidades para instalaciones de equipo de cocina y baño.
- vv. **Urbanización:** Es el proceso de dotación de obras de infraestructuras, equipamientos y espacio público, con fines de desarrollo urbano.
- ww. **Vía planificada:** Es el trazado vial proyectado dentro de un proceso de planificación debidamente aprobado por el órgano competente.

TÍTULO II ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I INSTRUMENTOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 6.- 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 7.- 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 8.- 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 armonizar las 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 anexo a la presente Ordenanza.

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

Artículo 9.- Ejes del Plan de desarrollo y ordenamiento territorial. - Los ejes sobre los cuales se sustenta el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca son:

1. Cuenca cantón sostenible ambientalmente.
2. Cuenca cantón que desarrolla su economía
3. Cuenca cantón inclusivo y cultural
4. Cuenca desconcentrada, equitativa y eficiente
5. Cuenca cantón gobierno abierto y de cercanía

Artículo 10.- Control social y seguimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - La evaluación, seguimiento y control social del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca, deberá ser continua y permanente, y se generarán espacios de participación a fin de que la ciudadanía y las instituciones públicas puedan conocer los avances del Plan.

La Dirección General de Planificación Territorial procesará anualmente las observaciones institucionales y ciudadanas relacionadas con la aplicación y ejecución del Plan, las mismas que serán recopiladas, sistematizadas y puestas en conocimiento del Alcalde o Alcaldesa, el Concejo Cantonal y el Consejo Cantonal de Planificación, para la toma de las decisiones correspondientes.

Artículo 11.- Revisión, seguimiento y evaluación. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca será revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión. La Dirección General de Planificación Territorial realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

Los informes de seguimiento y evaluación serán puestos en conocimiento del Consejo Cantonal de Planificación.

Artículo 12.- Aprobación Presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca tiene 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.

CAPÍTULO III

PLANES COMPLEMENTARIOS A LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 13.- De los planes complementarios a los planes 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.

Artículo 14.- Planes urbanísticos complementarios. - Son planes dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Son planes urbanísticos complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales, y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

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 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 la aprobación se desarrollará una fase de consulta con los diferentes niveles de gobierno que correspondan.

Artículo 15.- De los planes maestros.- Los planes maestros 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 con incidencia en el territorio y guardar armonía con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo en todos los casos y a la política sectorial nacional cuando corresponda, y guardarán concordancia con la planificación de programas y proyectos del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, de acuerdo a lo establecido en la ley.

Los planes maestros sectoriales que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón de Cuenca ha establecido se encuentran determinados en el instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo que forma parte integrante de la presente ordenanza. Se podrán crear planes adicionales y se los incorporará al referido instrumento técnico.

Artículo 16.- Iniciativa. - La elaboración de planes maestros sectoriales puede ser de iniciativa cantonal o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Artículo 17.- De los planes parciales. - Estos planes tienen por objeto la gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y 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, desarrollados con el fin de establecer determinaciones

específicas para sectores urbanos y para el suelo rural de expansión urbana, establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorporaran definiciones normativas y 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 planes parciales en el cantón Cuenca deberá observar de manera obligatoria lo determinado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, su Reglamento, la presente Ordenanza, reglamentos cantonales y las normas técnicas dictadas para el efecto por parte del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo o quien haga sus veces.

El área mínima para aplicar un plan parcial deberá abarcar un sitio conformado al menos por toda una manzana o polígonos no menores a 5.000 metros cuadrados. El proceso para la aplicación de un plan parcial deberá estar justificada de manera técnica y estará contenida en la normativa que los desarrolle.

Los planes parciales que el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón de Cuenca ha planteado se encuentran determinados en el instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo que forma parte integrante de la presente ordenanza. Se podrán crear planes parciales adicionales y se los incorporará al referido instrumento técnico.

Los planes parciales deberán ser aprobados mediante ordenanza.

Artículo 18.- Iniciativa y obligatoriedad. - La iniciativa para la elaboración de planes parciales en el cantón Cuenca, podrá ser pública o mixta. No se podrá proponer planes parciales en suelo rural, excluyendo el de expansión urbana.

Los planes parciales son de aplicación obligatoria en suelo rural de expansión urbana para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo como el reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

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

Artículo 19.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. - Se podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios 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 I. Concejo Municipal de Cuenca.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca ha planteado se encuentran determinados en el Instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo que forma parte integrante de la presente ordenanza.

TITULO III

CAPITULO I

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 20.- 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 y 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.

CAPÍTULO II

DELIMITACIÓN URBANA Y ESTRUCTURA URBANO- RURAL

Artículo 21.- Áreas urbanas del cantón Cuenca. - Constituyen áreas urbanas del cantón Cuenca, independientemente de su asignación político administrativa, las siguientes:

- a)** La cabecera cantonal de Cuenca.
- b)** Las cabeceras urbanas de las 21 parroquias rurales del cantón Cuenca.
- c)** Suelo urbano incorporado de las parroquias rurales Sayausí, Sinincay, Ricaurte, El Valle, Turi, Baños y San Joaquín, de conformidad a lo establecido en el anexo 3 del Instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo.
- d)** Los demás territorios establecidos en el artículo 22 relativo a la clasificación de suelo en la presente ordenanza.

La estructura urbano-rural contempla, además, la posibilidad de provisión de equipamientos, los mismos que están contenidos en el plan de uso y gestión de suelo y cuya ejecución estará detallada en cada actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

La delimitación de estas áreas urbanas se encuentra detallada en el anexo 3 del Instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo.

CAPÍTULO III

CLASIFICACIÓN Y SUB-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 22.- 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.

Para el cantón Cuenca, el suelo urbano comprende la cabecera cantonal, cabeceras urbano parroquiales de las 21 parroquias rurales del cantón Cuenca, las urbanizaciones exteriores y condominios sujetos al régimen de propiedad horizontal, debidamente aprobados con anterioridad a la presente ordenanza, y el suelo calificado como uso industrial y de producción artesanal localizados fuera del límite político administrativo de la cabecera cantonal.

La clasificación del suelo urbano y rural del cantón Cuenca y su delimitación se encuentra detallada en el anexo 3 del Instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo integrante en la presente ordenanza.

Artículo 23.- 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 3.3 del Instrumento Técnico de Planificación del Uso y Gestión de Suelo integrante en la presente ordenanza.

Artículo 24.- Subclasificación del suelo rural. - El suelo rural en el cantón Cuenca se subclasifica en: suelo rural de producción, suelo rural de expansión urbana y suelo rural de protección.

El suelo rural de protección se encuentra destinado a la protección por sus valores ecológicos, geográficos, geológicos, históricos o arqueológicos y comprende la delimitación de áreas protegidas por el ente rector como el Sistema Nacional de Área Protegidas y Bosques Protectores, las áreas arqueológicas y patrimoniales del inventario del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, las Áreas de Recarga Hídrica determinadas por ETAPA EP, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) 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; por lo que, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento en este tipo de suelo.

La subclasificación del suelo rural del cantón Cuenca se encuentra detallada en el anexo 3.2 del Instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo anexo en la presente ordenanza.

CAPÍTULO IV

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 3.6 y 3.7 del Instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo que forma parte integrante 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.

Los tratamientos se encuentran definidos en cada polígono de intervención territorial, de acuerdo a sus características.

La asignación de los tratamientos para el suelo urbano y rural se indican en el anexo 3.8 y 3.9 del Instrumento Técnico de Planificación del Uso y Gestión de Suelo que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo 27.- Tratamientos para el suelo urbano. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca aplicará los tratamientos para el uso de suelo urbano definidos en la ley, esto es los de: conservación, sostenimiento, renovación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral.

Además de los tratamientos definidos en la ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, en razón de las necesidades territoriales, aplicará los tratamientos de: conservación, conservación y desarrollo sostenido, conservación y repotenciación, conservación y sostenimiento, conservación y recuperación integral, conservación y sostenimiento de interés paisajístico, renovación y densificación, y, conservación y densificación.

Artículo 28.- Conservación. - Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, 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.

Para el polígono de intervención CH-1, se aplicará con el fin de proteger y potenciar el valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico y ambiental, caracterizado por ser el área de primer orden desde 1982, poseer atractivos como el área fundacional, el Barranco, San Blas, San Sebastián y elementos de patrimonio material e inmaterial; se constituye una zona para restablecer el uso de vivienda, considerando los estándares urbanísticos, mediante la puesta en valor de los espacios públicos y privados, optimizando la infraestructura, espacios y equipamientos públicos, insertando nuevas edificaciones con valor que refleje la época, para el legado del futuro. Además, propende la renovación edilicia de aquellos inmuebles sin valor y de impacto negativo.

Artículo 29.- Conservación y desarrollo sostenido. - Se aplica a los polígonos de intervención CH-E1, CH-E2 y CH-E3 que poseen un alto valor histórico-cultural, que requiere ser potenciado. Para ello, se plantea propiciar una coherencia entre su estructura físico-espacial y el desarrollo de las nuevas funciones y actividades que han adquirido para el conjunto urbano-territorial; que al tiempo de permitir conservar y poner en valor las edificaciones patrimoniales, propenda a la renovación edilicia de aquellos inmuebles sin valor y de impacto negativo. Ello con el objetivo de aprovechar las infraestructuras de soporte instaladas, la recuperación de equipamientos y espacio público; así como la generación de soluciones de vivienda digna, accesible y asequible que garantice la recuperación de población y la vitalidad funcional.

Artículo 30.- Conservación y repotenciación. - Se aplica al polígono de intervención AH-LOJA, mismo que se caracteriza por una renovación edilicia y de usos de suelo, pero que, sin embargo, mantiene un alto valor histórico-cultural al ser el ingreso sur hacia el tradicional Centro Histórico y que por tanto requiere ser recuperado y potenciado. Para ello se propone, de la mano de la puesta en valor de las edificaciones patrimoniales, la renovación de las edificaciones sin valor o con impacto negativo, así como la intervención en el espacio público, que propenda a una integración espacial y funcionalmente a través de una movilidad, accesibilidad y conectividad eficiente.

Artículo 31.- Conservación y recuperación integral. - Se aplica a los polígonos de intervención territorial AH-2 y CH-R2 que caracterizados por una dinámica comercial, ponen en evidencia conflictos sociales que han deteriorado su imagen urbana. Es así que se plantea como estrategia, una recuperación integral de sus valores históricos, urbanísticos, culturales y sociales, que al tiempo de permitir una coherencia entre el uso y la ocupación del suelo, propenda al mejoramiento de equipamientos, espacio público, infraestructuras de soporte, así como de nuevas

soluciones de vivienda, que vayan de la mano con la renovación edilicia de aquellos inmuebles no patrimoniales.

Artículo 32.- Conservación y sostenimiento.- Se aplica para los polígonos de intervención CH-R1 y CH-A1. Caracterizados por la permanencia del uso residencial, que ha logrado convivir con otras funciones y actividades comerciales y de servicios, pero que requiere el fortalecimiento de su valor histórico, urbanístico, cultural, paisajístico y en el caso concreto del CH-A1, su valor arqueológico de gran significancia para el cantón. Para ello se plantea preservar 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; ello con el fin de romper con el ciclo de deterioro físico, degradación social, pérdida de vitalidad funcional y la renovación especulativa.

Artículo 33.- Conservación y sostenimiento de interés paisajístico. - Se aplica al polígono de intervención AH-1, caracterizado por las visuales que desde éste se generan especialmente hacia el centro de la ciudad, y que requieren ser potenciadas y puestas en valor. Para ello se plantea preservar su unidad morfológica, manteniendo una coherencia entre el uso y la altura de las edificaciones, que permita potenciar el paisaje urbano, al tiempo de permitir nuevas soluciones habitacionales, que propendan a la recuperación de la vida social, aprovechando las infraestructuras de soporte, equipamientos y espacios públicos existentes.

Artículo 34.- Renovación y densificación. - Se aplica a los polígonos de intervención AH-Ejido-2; AH-Ejido-3 y AH-Ejido-4; con el fin de proteger y potenciar el valor histórico-cultural, urbanístico, paisajístico y ambiental, recuperando el concepto de ciudad jardín, riberas de ríos y patrimonio existente, al tiempo de optimizar la infraestructura, espacios y equipamientos públicos; generar un mayor aprovechamiento del suelo con potencial para crecimiento en altura que, permita promover una mayor densidad habitacional y mezcla de usos del suelo.

Artículo 35.- Conservación y densificación. - Se aplica al polígono de intervención AH-Ejido 1; el mismo que caracterizado por el emplazamiento de equipamientos urbanos de importancia para el cantón y la región, han influido en la modificación de usos de suelo, desplazando el uso residencial; por lo que se plantea recuperar la vivienda, a fin de que exista una coherencia con las infraestructuras de soporte instaladas en este polígono, recuperando el concepto de ciudad jardín, riberas de ríos y patrimonio arquitectónico moderno, siempre en articulación e integración con el espacio público.

Sección 3a. Usos de suelo

Artículo 36.- 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 37.- Uso general. - Es aquel que caracteriza un determinado ámbito especial por ser el dominante y mayoritario. Los usos generales y detalle de actividades constan en el anexo 3.4 del Instrumento Técnico de Planificación del Uso y Gestión de Suelo integrante en la presente ordenanza.

Artículo 38.- Usos 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.

Los usos de suelo específicos para el suelo urbano y rural están asignados de acuerdo al ámbito al que pertenecen y en función de la vocación del suelo, en correspondencia con el modelo territorial, y se detallan en función de los diferentes polígonos de intervención territorial.

Artículo 39.- Asignación de usos de suelo. - Los usos de suelo se asignarán por niveles a fin de establecer su compatibilización y destino, de acuerdo a los siguientes usos:

- a) **Uso residencial (R):** Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas.
- b) **Uso comercial y de servicios (CS):** Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.
- c) **Uso equipamiento (E):** Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos, para satisfacer las necesidades de la población o para garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado.
Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser categorizados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad o cantonales a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.
- d) **Uso mixto (M):** Es el uso que implica la mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, servicios y de equipamientos compatibles.
- e) **Uso múltiple (MU):** Es el uso que implica la mezcla de actividades residenciales, comerciales, servicios, industriales de bajo impacto y equipamientos compatibles.
- f) **Uso Industrial (I):** Es el uso destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

- g) Uso agropecuario (AG):** Uso destinado a las actividades de producción agrícola, 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 PIT 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 ambiental y agraria.
- h) Uso forestal (F):** Uso destinado a actividades, acciones o instalaciones dirigidas a la plantación de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. Este uso se aplica en suelo de producción que presenta características para el desarrollo de esta actividad. Cabe indicar que estos usos en algunos casos coexisten con asentamientos humanos muy dispersos. Estos usos deberán observar el ordenamiento jurídico vigente en materia ambiental y agraria.
- i) Uso acuícola (AC):** Uso destinado a actividades, acciones o instalaciones dirigidas al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. Este uso se permite en suelo de producción, vinculados con otros usos productivos y de manera restringida se admite en algunas áreas de protección ecológica. Este uso incluye también actividades de pesca. Estos usos deberán observar el ordenamiento jurídico vigente en materia ambiental y agraria.
- j) Uso de protección ecológica (PE):** Son usos destinados o vinculados 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. Estos usos deberán observar el ordenamiento jurídico vigente en materia ambiental y agraria.
- k) Uso de aprovechamiento extractivo (AE):** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza. En el cantón Cuenca, la explotación de materiales de áridos y pétreos, cuya gestión y control es de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca se realizará conforme a la ordenanza de regulación para esta actividad.
- l) Uso de protección del patrimonio histórico y cultural (PHC):** Son usos de suelo destinados por su ocupación por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren

preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

m) Uso de protección por riesgos (PR): Son usos de suelo que, por sus características geográficas, paisajísticas y ambientales, constituyen áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanización.

El detalle los usos de suelo consta en el anexo 3.5 del instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo integrante en la presente ordenanza.

Artículo 40.- Compatibilidad de usos. - La compatibilidad de usos se define como la convivencia armónica entre actividades, que no generen conflicto entre ellas, de conformidad con la vocación del territorio.

El derecho a desarrollar una actividad está condicionado a las obligaciones establecidas en la de norma que determine las normas de arquitectura y urbanismo para el cantón Cuenca, y los requerimientos y/o condiciones de funcionamiento determinadas por el ente rector y entidades vinculadas a la materia.

Artículo 41.- De la compatibilidad de usos de suelo no previstos.- Para los usos de suelo no previstos en el instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo integrante en la presente ordenanza, y que exista interés de emplazarlo en un ámbito y/o Polígono de Intervención Territorial determinado del cantón, su incorporación queda condicionada al análisis de compatibilización correspondiente que realizará la Dirección de Planificación Territorial y será aprobado por el I. Concejo Municipal, de acuerdo a lo establecido en el anexo 5.4 del instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo de la presente ordenanza.

Artículo 42.- Usos en suelos preexistentes. - En suelo urbano y rural se reconoce como usos preexistentes a aquellos emplazados en forma previa a la aprobación de la presente ordenanza. En caso de incompatibilidad del uso preexistente en el suelo con los usos de suelo establecidos en la presente ordenanza, la municipalidad de oficio o a petición de parte realizará una evaluación del uso con el propósito de establecer las condiciones necesarias para que se permita su regularización y funcionamiento.

La municipalidad, para realizar la evaluación, solicitará al propietario del predio un plan de manejo ambiental, con la finalidad de determinar las acciones de mitigación o compensación que se deberán implementar.

Se exceptúan de acogerse al proceso de regularización de usos de suelos preexistentes establecido en el presente artículo, los predios que se encuentren

en el PIT E1-A, los cuales deberán someterse a lo dispuesto en el régimen de transición constante en la presente ordenanza.

Sección 4a

De los usos de suelo en áreas de afectación

Artículo 43.- Usos de suelo asignados en las áreas con Pendientes Topográficas sin aptitud física constructiva. - En estos usos de suelo, se aplica lo siguiente:

Uso de suelo	Actividades y obras
Principal: Protección de riesgos	Forestación Recuperación ambiental Plantaciones herbáceas y arbustivas Actividades pecuarias y turísticas
Restringido: Infraestructura pública	Infraestructura de saneamiento ambiental Obras de mitigación o estabilización por deslizamientos.
Servicios Especializados *	Invernaderos
Industria de alto riesgo	Centros de Adiestramiento de mascotas Polvorines y Talleres artesanales de pirotecnia (en suelo rural en concordancia a la ordenanza respectiva)

* Se permiten únicamente construcciones móviles o desmontables.

* Se requiere informe favorable de la Dirección General de Gestión de Riesgos y de la Dirección General de Planificación.

Artículo 44.- Usos de suelo asignados para las áreas con amenaza de susceptibilidad alta y muy alta a fenómenos de remoción de masas (FRM). – En estos usos de suelo, se aplica lo siguiente:

Uso de suelo	Actividades y obras
Principal: Protección de riesgos	Forestación Recuperación ambiental Plantaciones herbáceas y arbustivas Actividades pecuarias y turísticas

Restringido:	Infraestructura de saneamiento ambiental
Infraestructura pública	Obras de mitigación o estabilización por deslizamientos.
Servicios Especializados *	Invernaderos
	Centros de Adiestramiento de mascotas
	Polvorines y Talleres artesanales de pirotecnia (en suelo rural en concordancia a la ordenanza respectiva)

* Se permiten únicamente construcciones móviles o desmontables.

* Se requiere informe favorable de la Dirección General de Gestión de Riesgos y de la Dirección General de Planificación Territorial.

Artículo 45.- Usos de suelo en las franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público. - En estos usos de suelo, se aplica la siguiente zonificación:

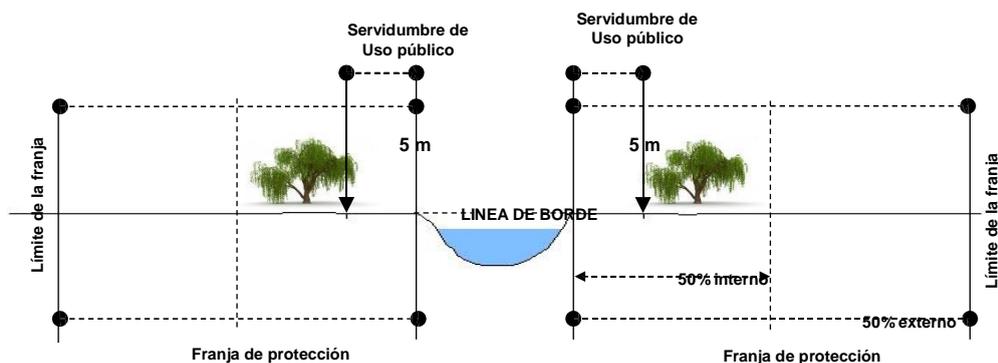


Gráfico: Zonificación de áreas para asignación de usos en márgenes de protección.

Artículo 46.- 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 de 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 de suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, se realiza de la siguiente forma:

Uso de suelo	Actividades	Uso por porcentaje
Principal: Protección de riesgos	Forestación	50% interno de la franja o
	Recuperación ambiental	
	Vegetación riparia para la Servidumbre de Uso Público	100% de la franja
	Usos forestales	
Restringido: Infraestructura pública Recreación activa Recreación pasiva	Infraestructura de saneamiento ambiental y accesibilidad*	50% externo de la franja
	Equipamientos recreacionales que no supongan el emplazamiento de edificaciones.	

* Se requiere informe favorable de la Dirección General de Gestión de Riesgos y de la Dirección General de Planificación.

Artículo 47.- 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 realiza de la siguiente forma:

Uso de suelo	Actividades y obras	Uso por porcentaje
Principal: Protección de riesgos	Forestación Recuperación ambiental Vegetación riparia para la Servidumbre de Uso Público Usos agrícolas y forestales Vegetación herbácea	50% interno o 100% de la franja para ríos. 100% para quebradas. Para lagunas u otros cuerpos de agua se aplica al 100% de la franja
Restringido: Infraestructura pública Recreación pasiva	Infraestructura de saneamiento ambiental y accesibilidad Producción Forestal	50% externo para ríos 50% para quebradas.

Artículo 48.- 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: Protección de riesgos (mediante servicios ambientales y soluciones basadas en la naturaleza SBN)	Forestación Recuperación ambiental Plantaciones herbáceas y arbustivas
Restringido: Infraestructura pública Recreación activa Recreación pasiva	Infraestructura de saneamiento ambiental Obras de mitigación o estabilización por deslizamientos.

Uso público, turismo y recreación	Siempre que no impliquen construcción permanente Ecoturismo y turismo vivencial de bajo impacto y actividades complementarias de acuerdo a reglamento.
-----------------------------------	---

La implantación de las actividades descritas se sujetará a las directrices que emitirá la Dirección de Planificación Territorial y son obligatorios los informes técnicos de la Dirección de Gestión de Riesgos y la Comisión de Gestión Ambiental.

Artículo 49.- Asignación de usos de suelo asignados para las franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica. - La asignación de usos de suelo asignados para las franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica, se realiza de la siguiente forma:

Uso de suelo	Actividades y obras
Principal: Protección de riesgos	Plantaciones herbáceas y arbustivas (la vegetación deberá guardar la distancia de 9 metros a la línea eléctrica más baja) Aplica en suelo urbano y rural.
Restringido: Infraestructura	Parqueaderos Recreación pasiva

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 imposibilitan 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.

CAPÍTULO V ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 50.- Estándares urbanísticos. - Mediante los estándares urbanísticos se establecen las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, perfiles viales, protección y conservación ambiental y aprovechamiento

del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.

Artículo 51.- Estándares urbanísticos en planes urbanísticos complementarios. - En los planes urbanísticos complementarios que se desarrollan en suelo 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.

Los estándares indicados en este artículo, se reglamentarán en la norma que se expida para este efecto.

Artículo 52.- Modificación de estándares urbanísticos. - Los estándares urbanísticos podrán ser modificados siempre que un estudio técnico debidamente sustentado lo determine, o cuando la entidad competente en la materia así lo disponga.

Artículo 53.- Normativa para equipamiento.- La Dirección General de Planificación Territorial, definirá el tamaño de la reserva de suelo y tipo de equipamiento comunitario a construirse en el territorio del Cantón Cuenca, dentro de los planes complementarios; mediante los estudios técnicos correspondientes y en base al cuadro de requerimientos de equipamiento de servicio social y público de conformidad con el instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo integrante en la presente ordenanza.

Artículo 54.- Variación del tamaño de la reserva de suelo para equipamiento. - El tamaño de la reserva de suelo para equipamiento definido en el artículo precedente, podrá ser menor o mayor cuando en coordinación con las entidades prestadoras del servicio público se redefina el tamaño de lote, con sustento en un informe técnico o, cuando mediante las directrices del ente rector correspondiente al servicio público, se determine una nueva normativa u homologación de equipamiento.

CAPÍTULO VI OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 55.- 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 morfológicos.

La ocupación del suelo comprende al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme a lo establecido en la presente ordenanza y la ley.

Artículo 56.- Edificabilidad para suelo urbano. - Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo urbano y se calculará de la siguiente forma:

1. Edificabilidad básica: se calculará multiplicando el IEB (Índice de Edificabilidad Básico) por el área del lote.
2. Edificabilidad máxima: 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 57.- Tamaño de lote y frente mínimo. - Los tamaños de lote y de frente mínimo se definen en cada polígono de intervención territorial de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales, de densidad y de las disposiciones del modelo territorial; y se aplicará de forma exclusiva para procesos de fraccionamiento.

Artículo 58.- Relación frente-fondo del lote. - Para procesos de fraccionamiento en suelo urbano la relación máxima frente-fondo será 1:4.

Artículo 59.- Retiro frontal, lateral y posterior. - Los retiros frontal, lateral y posterior son de obligatorio cumplimiento, se encuentran establecidos en función de cada polígono de intervención territorial.

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

1. Se deberá incorporar área verde que aporte al paisaje urbano de conformidad a lo siguiente:
 - a) 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.
 - b) 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 en los retiros frontales únicamente para viviendas unifamiliares y bifamiliares.

- c) En los predios con frente a ejes urbanos podrá pavimentarse hasta el 50% del mismo y se prohíben los estacionamientos en estos, con excepción de los polígonos de intervención territorial en los que este expresamente permitido el uso de parqueaderos.
- 2. 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.
- 3. En edificaciones con retiro frontal, se permitirá la instalación de cubiertas desmontables 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 y edificios de viviendas multifamiliares. Se podrán instalar desde la línea de fábrica y su ancho no tendrá una dimensión mayor a 2 metros.
- 4. El uso de retiros frontales se permitirá siempre y cuando se cumpla lo siguiente:
 - a) Que no exista barreras visuales ni arquitectónicas entre el espacio público y privado; es decir, que el cerramiento sea de vidrio o que sea desmontable.
 - b) Accesibilidad universal.
 - c) Que no exista construcción de cubierta ciega sobre el retiro; se podrán utilizar elementos retractiles o tipo pérgola con vidrio en un porcentaje del 50%.
 - d) No se podrá impermeabilizar el retiro frontal por lo menos un 50% del área. Se puede utilizar tecnología para dar cumplimiento a lo manifestado.
 - e) Se deberá realizar una contribución de acuerdo a lo que establezca la norma correspondiente.

Artículo 60.- Consideraciones adicionales de retiros. - Los retiros en suelo urbano deberán cumplir las siguientes condiciones adicionales:

1. **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.

2. **Retiros posteriores:** Se permitirá la ocupación del retiro posterior, únicamente en planta baja, debiéndose cumplir con las normas arquitectónicas para habitabilidad.
3. **Retiros laterales:** En suelo urbano los retiros laterales se considerarán desde el segundo piso

Artículo 61.- Altura. - Para el suelo urbano y rural, las alturas de las edificaciones estarán determinadas en pisos y se establecerán en cada polígono de intervención territorial. Su dimensión será de 3,50 metros lineales medidos de piso terminado a piso terminado. Para plantas bajas se podrá optar por una altura de 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 de la cubierta plana terminada.

En las edificaciones de hasta cuatro pisos destinadas a la vivienda, se permitirá la construcción adicional de una buhardilla, la cual no tendrá una superficie mayor al 50% del área construida correspondiente al referido último piso; tampoco se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima de la cumbrera será de 5 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.

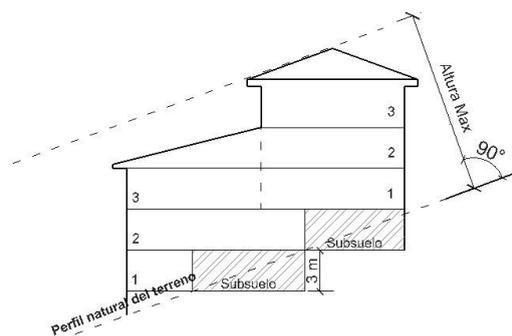
Para edificaciones de hasta cuatro pisos se podrá autorizar la construcción en la terraza de una superficie adicional no mayor al 50% del área correspondiente al piso inmediatamente inferior, siempre y cuando incorpore un retranqueo mínimo de 3 metros en todo el perímetro.

Para los elementos que sobrepasen la altura máxima establecida y que estén dentro del cono de aproximación del aeropuerto, deberán presentar la autorización por parte de la Dirección de Aviación Civil o la autoridad competente en la materia, cumplan con el ordenamiento jurídico vigente y se enmarque en lo determinado en cada polígono de intervención territorial.

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, de la siguiente forma: en caso de terrenos con inclinación positiva o negativa respecto de la vía, se considerara para la altura máxima por establecer, 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 este párrafo 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. En la figura próxima se explica gráficamente lo expuesto en este párrafo.



Podrán superar la altura máxima establecida, hasta en 3 metros, a excepción del suelo rural y de los polígonos de intervención territorial E-1, E-2, E-3, E-24 y O-3, para instalaciones de gas centralizado, cisternas, cabina de ascensor y cualquier otro elemento que se requiera para la prestación de un servicio.

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 lo siguiente:

- 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.

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, la altura máxima de la edificación se establecerá en función del análisis de tramo que deberá ser aprobado por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, o la entidad municipal competente en la materia.

Artículo 62.- Subsuelos y sótanos. - Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel natural del terreno.

Los sótanos y semisótanos 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.

Cuando la vía no se encuentre construida los sótanos y semisótanos deberán retirarse el 50% del retiro frontal.

Artículo 63.- 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.

Artículo 64.- 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, pareada y aislada.

Artículo 65.- De los adosamientos. - 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 y cuando se respete un retiro lateral de 3 metros.
- b) Para predios en los que se ha previsto un tipo de implantación pareada, se aceptaran edificaciones aisladas, siempre y cuando se respete un retiro lateral de 3 metros.

- c) La edificación se podrá adaptar a la implantación predominante en el tramo, cuando ésta supere el 50% de la longitud del tramo. En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros, se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana y la edificación podrá acogerse a la implantación que le permita un mayor aprovechamiento del suelo.

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, así como en 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 Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, o por la entidad municipal o parroquial competente en la materia.

Se podrá autorizar el cambio del tipo de implantación en suelo urbano en donde al menos el 50% de la longitud del frente de la manzana se encuentre edificado, el tipo de implantación deberá ajustarse al predominante en el tramo indicado. En el caso de predios con dos o más frentes, regirá la implantación que permita alcanzar un mayor aprovechamiento.

En caso de que el predio colinde con una construcción preexistente ya adosada se permitirá el adosamiento en una altura máxima de dos pisos, previa inspección de la Dirección General de Control Municipal.

Artículo 66.- 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) Tipo de implantación: aislada.
- c) Altura máxima de la edificación: 2 pisos.
- d) Se debe 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 posterior serán de 3 metros.
- e) No podrá construir sótanos o subsuelos.
- f) No se podrán fraccionar.

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

Artículo 67.- 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 que cumpla con el tamaño de lote mínimo y que a cierta distancia de la vía presente 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. El predio deberá cumplir con el resto de determinantes establecidas para el polígono de intervención territorial.

Sección 1a.

Determinantes generales de la ocupación de suelo rural

Artículo 68.- 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.

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

Artículo 70.- 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 71.- 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 72.- 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 el mapa de la autoridad competente en gestión de riesgos a nivel nacional, y se podrá autorizar edificaciones para los niveles: 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 73.- 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 74.- Incremento de altura para usos de apoyo a la producción y usos restringidos. - Para el suelo rural de producción, los 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, podrán edificar hasta una altura máxima de 12 metros, medidos desde el piso hasta la parte más alta de la estructura. En caso de requerir una mayor altura se permitirá a través de concesión onerosa. Para este efecto se solicitarán estudios de integración paisajística.

Artículo 75.- Construcciones en zonas de protección paisajística. - Se permitirá la construcción en zonas de protección paisajística, siempre y cuando estén vinculadas con el desarrollo del eco-turismo y actividades complementarias de acuerdo al reglamento que se expida para el efecto, el fomento de actividades tradicionales del sector.

Sección 2a.

Determinantes urbanísticos especiales

Artículo 76.- Determinantes especiales para predios preexistentes que no cumplen con los mínimos definidos en los polígonos de intervención territorial. - Se consideran determinantes especiales para predios preexistentes que no cumplen con los mínimos definidos en los polígonos de intervención territorial los siguientes:

1. Predios que no cumplen con las condiciones mínimas establecidas en los polígonos de intervención territorial y que se encuentren en suelo urbano.

Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes, que tengan superficies menores al lote mínimo y que cumplan o no con el frente mínimo requerido, siempre y cuando, se cumpla con lo siguiente:

- 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) Dependiendo del tipo de implantación, los retiros mínimos establecidos serán obligatorios.
- 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 abierta o existente.
- g) Se permitirá realizar únicamente vivienda unifamiliar que deberá ser adecuada y digna.

Se exceptúan de estas determinantes especiales el suelo de protección y el suelo con condiciones especiales de ocupación por riesgo.

El interesado efectuará 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.

2. Predios en suelo urbano que no cumplen con los mínimos establecidos en la presente ordenanza, ni con las condiciones especiales descritas.

Si el lote 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.

3. Predios que no cumplen con las condiciones mínimas establecidas en el Polígono de Intervención Territorial en suelo rural

Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes en suelo rural, siempre y cuando, se cumpla con lo siguiente:

- 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 serán obligatorios.
- c) 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.
- 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) Que se encuentre dentro procesos de fraccionamiento o lotización aprobados por el GAD del Cantón Cuenca. Se podrá construir en lotes preexistentes siempre y cuando no hayan sido fraccionados con fines comerciales.

Se exceptúan de estas determinantes especiales los predios preexistentes que se encuentren en el suelo de protección y 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.

4. Predios preexistentes urbanos que no cumplen con los mínimos establecidos en la presente ordenanza, ni con las condiciones especiales descritas

En el caso de que un predio preexistente 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 lote, sujetándose a las determinantes que correspondan a las condiciones de la suma de los dos lotes. En este caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico.

Sección 3a

Condiciones generales para la edificación de predios con pendientes

Artículo 77.- Condiciones generales para la edificación en predios con pendientes. - Para efectos de aplicación de la norma, las pendientes topográficas se clasifican en:

- a) Pendientes (tipo a) topográficas de 0% al 50% en suelo urbano.
- b) Pendientes (tipo b) topográficas mayores al 50% en suelo urbano.
- c) Pendientes (tipo c) topográficas menores al 30% en suelo rural.
- d) Pendientes (tipo d) topográficas 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 78.- Solicitud para movimientos de tierra. - En predios con pendientes inferiores al 50% y que se ubiquen en suelo urbano o urbano parroquial, que por su topografía se clasifiquen en pendientes (tipo a), se podrá modificar esta situación mediante movimiento de tierras u otras obras de ingeniería para lo cual se solicitará la respectiva autorización en la entidad correspondiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca.

Dicha 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.

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

Artículo 79.- Condiciones especiales para la edificación en pendientes topográficas del 0% al 50% (tipo a). - Las condiciones especiales para la edificación en suelo urbano en pendientes topográficas del 0% al 50% (tipo a) son:

- a) Realizar y cumplir con los estudios de suelo necesarios y establecidos en la Norma Ecuatoriana de la Construcción. Aplica solo a lotes ubicados en suelo urbano.
- b) 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 y otras que pusieran en riesgo la vida de las personas o bienes materiales.

- c) No se podrán ejecutar acciones antrópicas que incidan en la formación de nuevas zonas de susceptibilidad a fenómenos de remoción en masas o activación de áreas existentes.
- d) No se podrán iniciar excavaciones y cortes que modifiquen la topografía original del terreno, sin que previamente cuenten con las respectivas autorizaciones municipales.
- e) Si la edificación implica la construcción de obras de infraestructura, accesibilidad o soporte 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 y las zonas a intervenir, los costos de las obras no serán imputables a la municipalidad.
- f) En ningún caso se permitirán obras que generen el taponamiento o relleno de quebradas, drenajes naturales o acequias, afloramientos de agua, modificación del cauce natural o embaulamiento.
- g) En los proyectos en pendiente tipo (a) no se permitirá la construcción de fosas sépticas, reservorios de agua o diques para usos agrícolas.

Artículo 80.- Condiciones especiales para la edificación en pendientes topográficas mayores al 50% (tipo b). - Las condiciones especiales para la edificación en suelo urbano en pendientes topográficas mayores al 50% (tipo b) son:

- a) Se permiten edificaciones con pendientes mayores al 50% que estén suelo urbano.
- b) El propietario de un suelo que pretende realizar obras de edificación en pendientes tipo (b) deberá presentar al órgano competente de la Municipalidad, una solicitud para que la misma sea analizada y se emitan los criterios técnicos y tipos de estudios necesarios con base en la Norma Ecuatoriana de la Construcción.
- c) Con los estudios presentados, el órgano competente de la Municipalidad, remitirá el informe de factibilidad técnica de intervención, que contendrá las recomendaciones y directrices respecto del proceso constructivo (muros de contención, estabilidad de taludes, drenajes, etc.)
- d) En el caso de que el órgano competente de la municipalidad considere factores ambientales relevantes para la emisión de los respectivos informes, tales como especies nativas de flora y fauna, manejo de escorrentías y recuperación de cauces, etc., se solicitará a la Comisión de Gestión Ambiental –CGA- el pronunciamiento de carácter vinculante.

Artículo 81.- Condiciones especiales para la edificación en pendientes (tipo c) topográficas menores al 30%. - Las condiciones especiales para la edificación en suelo rural en pendientes topográficas menores al 30% (tipo c) cumplirán los requisitos establecidos para las edificaciones en pendientes del tipo (a).

Artículo 82.- 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 cuenten con informe favorable de la Dirección de Gestión de Riesgos. También se podrá autorizar la construcción de talleres de pirotecnia artesanal, siempre y cuando no exceda el metraje determinado en la norma correspondiente, y con un informe favorable del órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca.

Sección 4a

Condiciones para localización y emplazamiento del uso industrial: Determinantes de uso y ocupación del suelo

Artículo 83.- Suelo calificado con Uso Industrial. - Los suelos calificados como uso industrial se encuentran en el anexo 3.12 del Instrumento Técnico de Planificación del Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 84.- Condiciones adicionales para el emplazamiento de actividad industrial. - Las actividades industriales Tipo A, B, C, D en el suelo rural productivo será restringida, y podrá autorizarse su emplazamiento cumpliendo como mínimo las siguientes condiciones:

- a) El polígono industrial deberá ser igual o mayor a dos hectáreas.
- b) Contar con un área de amortiguamiento arborizada que no deberá ser inferior a 10 metros en el perímetro del polígono. En ningún caso esta área deberá ser menor al 15% del total del área del polígono.
- c) Deberá contar con accesos que determinen los estudios de movilidad y de obras de infraestructura, o garantizar la incorporación de los accesos cuyos costos estarán a cargo del interesado.
- d) Se deberá 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.
- e) Se deberán presentar los informes y estudios que determine la Dirección General de Planificación Territorial para cada caso.

Artículo 85.- Determinantes de uso y ocupación del suelo en polígonos industriales. - Las determinantes de uso y ocupación de suelo en polígonos industriales, estarán en función de la siguiente tabla:

Zonificación	Lote mínimo	Frente mínimo	Altura pisos	Altura cumbrero metros	Tipo de Implantación	Retiros		
						F	L	P
Zona Industrial	600	15	4	20	Continua	5	0	3
	800	20	4	20	Continua	5	0	3
	1000	25	4	20	Pareada	5	3	3
	5000	40	4	20	Aislada	5	3	3
	>7500	50	4	20	Aislada	5	3	3
Zona múltiple	350	15	3	*	Continua	5	0	3
Equipamiento	600	20	3	*	Pareada	5	3	3

* Se ajustará a la altura de locales habitables

En la zona industrial podrán emplazarse como usos complementarios los establecidos en la siguiente tabla:

CODIGO	SUBCLASIFICACION DEL USO
SERV_35 – SERV_36	Servicio especializado de gran escala (reparación e instalación de maquinaria y equipo)
SERV_37	Servicio especializado de gran escala (instalación de maquinaria y equipos industriales)
SERV_13	Almacenaje y bodegaje
SERV_14	Transporte y almacenamiento (logística)
EQUI_10	Infraestructura
EQUI_6	Equipamientos seguridad distrital: Unidad de control del medio ambiente, Estación de bomberos

En la zona múltiple podrán emplazarse como usos complementarios, los establecidos en la siguiente tabla:

CODIGO	SUBCLASIFICACIÓN DEL USO
COM_2	Comercios afines a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor
COM_3	Alimentos y bebidas (se excluyen los establecimientos de venta de licor de forma predominante o exclusiva)
SERV_3	Actividades profesionales, científicas y técnicas
SERV_5	Actividades financieras y de seguros
SERV_12	Postales y mensajería

Artículo 86.- Determinantes adicionales de uso y ocupación para suelos con usos industriales. - Para el uso y ocupación de suelos con usos industriales, 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.
- 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.
- 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, entre otros, el propietario podrá solicitar la implantación de los mismos con la respectiva justificación técnica (flujograma del proceso productivo, catálogos de maquinaria), la Dirección General de Planificación Territorial, emitirá un informe de factibilidad a la Dirección General de Control Municipal correspondiente para su autorización.
- e) En caso que las industrias produzcan efluentes, cada polígono o área industrial deberá tener su propia planta de tratamiento antes de derivar dichos efluentes al servicio público de alcantarillado.

Artículo 87.- Suelo calificado con Potencial Industrial. El suelo calificado como Potencial Industrial clasificado como suelo rural de expansión urbana para su desarrollo bajo las determinantes que establece la presente sección, requiere de un Plan Parcial que modifique las condiciones de uso y ocupación del suelo.

Mientras se realiza este estudio se podrán realizar intervenciones únicamente como uso de suelo restringido en polígonos no menores a 2 hectáreas que estén localizados frente a vías de primer orden, respetando los derechos establecidos por la ley y cumpliendo los mismos estudios señalados para el Suelo calificado con Uso Industrial por el PUGS.

CAPÍTULO VII AFECTACIONES

Artículo 88.- Tipos de afectaciones. - Para la ocupación del suelo se aplicarán los siguientes tipos de afectaciones: por obra o interés público y por protección.

Artículo 89.- Afectaciones por obra o interés público. - Representa el suelo destinado a la implementación de obra pública, como equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras intervenciones de interés público, que necesitan una restricción en su uso y en su edificabilidad.

Estas afectaciones se recogen en el anexo 3.11.4 del instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo integrante a la presente ordenanza.

Artículo 90.- 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 y a los estudios realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca.

Artículo 91.- Subclasificación de afectaciones por protección. - Las afectaciones por protección 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) Franjas de afectación por protección de taludes.
- f) Afectación por derecho de vía.
- g) Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica.
- h) Franjas de afectación por Aeropuerto Mariscal Lamar.

Artículo 92.- 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 que constan en el Mapa de Afectaciones por Susceptibilidad a Fenómenos de Remoción de Masas, no se podrá realizar el emplazamiento de asentamientos humanos; es decir, edificaciones destinadas al uso residencial y otros que impliquen densificación.

Artículo 93.- 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 observará lo siguiente:

- a) Las determinantes de ocupación en suelos con amenazas por susceptibilidad media a Fenómenos de Remoción de Masa, se encuentran detalladas en cada polígono de intervención territorial.
- b) En casos de edificaciones en predio con amenazas con susceptibilidad media y baja por Fenómenos de Remoción de Masas, que supongan alteraciones topográficas o hidráulicas, la Dirección General de Gestión de Riesgos, dispondrá la realización de estudios complementarios de restauración o mitigación obligatorios. La Comisión de Gestión Ambiental de la misma forma establecerá los estudios para minimizar el impacto ambiental y paisajístico.
- c) Para las obras de infraestructura pública existentes en zonas de susceptibilidad alta y muy alta, en el caso de presentar problemas por inestabilidad del terreno, previo a cualquier intervención se deberá contar con el criterio técnico de la Dirección General de Gestión de Riesgos.
- d) Para las edificaciones existentes en zonas con susceptibilidad por Fenómenos de Remoción de Masas Alta y Muy Alta, que cuenten con el respectivo permiso de construcción, solo podrán hacer obras menores de mantenimiento.
- 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 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.
- f) Estas actualizaciones o recategorizaciones 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.
- g) Las zonas con susceptibilidad media a Fenómenos de Remoción de Masas se consideran de ocupación condicionada; por tanto, cada Polígonos 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 Ecuatoria de Construcción y con base en las recomendaciones de los estudios existentes.
- h) En las zonas de susceptibilidad baja y sin amenaza, de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Construcción se deberán realizar estudios de mecánica de suelos, con el objetivo de determinar la capacidad portante del suelo y humedad natural del mismo, el profesional a cargo del estudio emitirá las recomendaciones para el tipo de cimentación y sistema de drenaje adecuado.

Artículo 94.- Reconsideración de la norma en predios localizados en zonas con susceptibilidad media a Fenómenos de Remoción de Masas.- El predio afectado en zona de susceptibilidad media o baja que presente determinantes distintas a las establecidas en el Polígono de Intervención Territorial, Podrá solicitar tratamiento igualitario a las determinantes establecidas en el Polígono de Intervención Territorial, siempre que presente los estudios de detalle favorables que la Dirección de Gestión de Riesgos señale.

Artículo 95.- 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 establecido para 100 años, para el cantón Cuenca.

Todas las inversiones públicas en áreas con amenazas de inundación deberán contar con estudios de detalle y 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.

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, se acogerán las determinantes establecidas en el Polígono de Intervención Territorial donde se emplacen.

Artículo 96.- Afectaciones sin estudios de inundación. - En caso de no existir estudios de inundación, los retiros para la edificación, desde los cuerpos de agua como ríos, quebradas, canales de riego y lagunas deberán respetar los márgenes de protección correspondientes y que se encuentre determinados en la presente ordenanza y en el instrumento técnico anexo, hasta que se cuente con los estudios específicos que se desarrollen para dicho efecto.

Artículo 97.- 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 de control de inundaciones y mitigación definidos por las normas legales vigentes.

Artículo 98.- Afectación por Franjas o Márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público. - Estas franjas se consideran como áreas de servicios ambientales y de seguridad ante amenaza de inundación, en ellas se prohíben todo tipo de asentamientos humanos y edificación. 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 entidad administrativa municipal encargada.

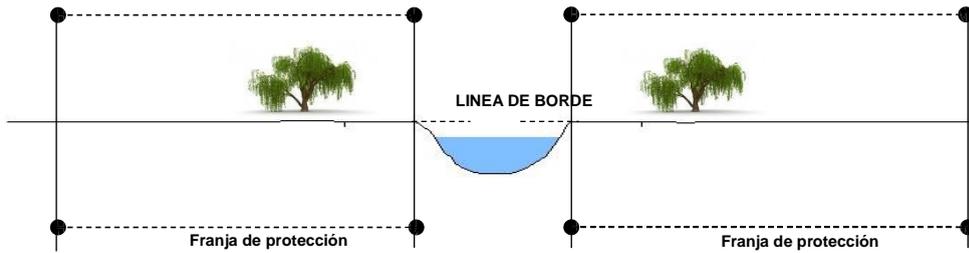


Gráfico: Determinación de las márgenes de protección.

Artículo 99.- 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 a las siguientes tablas:

1. Márgenes de protección de la red hídrica urbana

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

Elaboración: PUGS - GAD Cuenca.

2. Márgenes de protección de la red hídrica rural

Categoría	Márgenes de protección desde los bordes (m)
Ríos principales	60
Ríos o Cauces secundarios	30
Quebradas (canalizadas o no)	20
Lagunas naturales	100
Reservorios de agua	15

Elaboración: PUGS - GAD Cuenca.

Artículo 100.- 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 el río Milchichig y la Compañía se establece una margen de protección de 30 metros.
- f) Se reconocen las márgenes de protección definidas en procesos de planificación anteriores y que se recogen en el mapa Anexo 3.11.3
- g) Para lagunas se establecen franjas de 100 metros medidos desde el borde y bajo parámetros definidos en la ley vigente.
- h) Para reservorios o cuerpos de agua artificiales se establecen franjas de 30 metros medidos desde el borde.

Artículo 101.- Franjas de afectación por protección de taludes. - Las franjas de protección de taludes serán de 5 metros medidas desde la corona del talud para la construcción del cerramiento, salvo estudio que defina una dimensión diferente.

Para el talud ubicado en la avenida de las Américas desde la Av. González Suárez hasta la Av. España (anexo 3.11), no se permite el desarrollo de edificaciones dentro de una franja de protección de 15 metros medidas desde la corona del talud para la construcción; además en esta área de protección se deberá realizar el mantenimiento de cunetas, canales, sumideros y otros. Se respetarán edificaciones existentes, siempre que cuenten con el respectivo permiso de construcción.

Artículo 102.- Afectación por derecho de vía. - El derecho de vía en red vial estatal se establece en función de la siguiente tabla:

Jerarquías	Competencia	Sección de vía desde el eje de la vía	Edificación
-------------------	--------------------	--	--------------------

		(m)	
Jerarquía 1	Estatal	25	30
Jerarquía 2	GAD Provincial	9	14

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 o provincial deberán contar con un carril de desaceleración que permita el ingreso y salida a los predios sin restar funcionalidad de la vía.

Artículo 103.- 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 también llamadas 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. Deberán respetar la franja establecida en las siguientes tablas:

• **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

• **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 104.- Franjas de servidumbre en infraestructura de alcantarillado u otras redes públicas. - Su sección mínima 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. En caso de que se requieran mayores secciones de servidumbre, la entidad solicitante deberá presentar un informe técnico legal que justifique dicho requerimiento.

Artículo 105.- 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 que con base a los planos vigentes conste una afectación de este tipo, pero en sitio la misma no exista o se encuentre en desuso, el propietario deberá presentar ante la dependencia que emite las autorizaciones, un informe de la autoridad competente, que certifique el estado del canal, acequia o curso de agua.

Artículo 106.- 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 citada.

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

- a) **Ancho de Franja de pista:** 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 se determinan en el PIT correspondiente.

Artículo 108.- Exención de predios con afectaciones. - Los predios que de acuerdo a las disposiciones de la presente ordenanza mantengan afectaciones específicas por márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros de dominio hídrico público o por afectaciones por susceptibilidad a Fenómenos de Remoción de Masas que prohíban la urbanización y edificación, quedan exentos de todo pago de tributos municipales. En el caso de que los predios se encuentren parcialmente comprendidos en dichos territorios, la exención será proporcional a la extensión declarada como no urbanizable.

Esta exención no será aplicable en caso de predios que tenga construcciones o edificaciones previas a la vigencia de la presente ordenanza, o cuando estas construcciones sean aprobadas o realizadas de forma posterior.

CAPÍTULO VIII DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Sección 1a. Habilitación

Artículo 109.- 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 110.- Determinantes para la habilitación del suelo para la edificación. - Los determinantes urbanísticos para la habilitación de suelo en tanto el uso y su ocupación serán definidos en cada Polígono de Intervención Territorial, Plan Parcial y demás norma 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 111.- 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 o del cantón Cuenca y la ejercerá la dependencia encargada y debidamente delegada.

Artículo 112.- 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 113.- Condiciones de la habilitación del suelo. - Para fraccionar y/o habilitar el suelo en el cantón Cuenca, se deberá considerar lo siguiente:

1. El propietario del terreno a fraccionar en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana habilitado para lotizar o fraccionar, debe garantizar el acceso a los predios resultantes de la subdivisión, así como la dotación de infraestructura básica. Si el predio se encuentra en una vía que se encuentra planificada pero no abierta siguiendo todos los procesos de ley, será responsabilidad del propietario garantizar el acceso, así como proporcionar de infraestructura básica.
2. Si en los fraccionamientos ubicados en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana 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 por las empresas de servicios públicos respectivos y las garantías que respalden la ejecución de dichas obras.
3. En caso que los lotes den frente a vías públicas, las empresas de servicios determinarán la forma en que los propietarios contribuirán para las obras existentes o faltantes.
4. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán las autorizaciones correspondientes de acuerdo a lo definido en las normativas legales vigentes.
5. Se podrán reestructurar lotes resultantes de un fraccionamiento aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca. El trámite se lo realizará con solicitud al Alcalde o a su delegado. La aprobación de un proyecto de reestructuración en estas condiciones no causará ningún gravamen.
6. Las particiones judiciales de los terrenos, para ser válidas conforme lo determina la ley, deberán contar con el informe favorable del concejo municipal.
7. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal la autorización respectiva.

Artículo 114.- Consideraciones adicionales sobre habitabilidad del suelo. - Además de lo establecido en el artículo precedente, se considerará lo siguiente:

1. En todos los fraccionamientos aprobados por entidad municipal con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza y que se hallen construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación de suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas.

2. No se podrán realizar fraccionamientos o propiedad horizontal en predios que no tengan acceso por una vía pública o que su acceso sea por servidumbre de paso. Estos accesos no podrán ser menores de 8 metros.
3. 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, inundación, u otros fenómenos naturales de acuerdo con los estudios realizados por el órgano competente en riesgo.
4. Los territorios que han sido declarados como márgenes de protección de ríos y quebradas, serán susceptibles de división solamente en parcelas iguales o mayores a 5.000 metros cuadrados y no se permitirá ningún tipo de construcción.

Sección 3a.

Aprobaciones de proyectos

Artículo 115.- 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 116.- Consideraciones para la edificación. - Para poder edificar se deberán considerar lo siguiente:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

5. 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.
6. 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 de Patrimonio Cultural, según sea el caso.
7. 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 en todo caso respetarán las características de ocupación originales.

Artículo 117.- Control de la habitabilidad. - Mientras dure la construcción, la Dirección General de Control Municipal, 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 118.- Propiedad horizontal. - Es un régimen especial de propiedad y debe observar de manera obligatoria el ordenamiento jurídico vigente sobre la materia.

Artículo 119.- Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal. - Las edificaciones a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con las determinantes y cargas urbanísticas asignados a cada polígono de intervención territorial 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 adecuado hacia vías públicas de las unidades que integran el régimen de propiedad horizontal, como una condición obligatoria para la aprobación del proyecto.

Artículo 120.- Declaratoria de propiedad horizontal y modificaciones. - El órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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 vigente y su reglamento.

El técnico encargado revisará que la reforma del proyecto que haya sido declarado como régimen de propiedad horizontal cumpla con la normativa

vigente y seguirá el procedimiento de aprobación con los costos respectivos. Si el área varía en un porcentaje equivalente a una unidad de vivienda no se requerirán estudios adicionales.

Artículo 121.- Densidad de vivienda. - La densidad de vivienda por hectárea, en lo proyectos de propiedad horizontal, se encuentra sujeta a las determinaciones establecidas en el polígono de intervención territorial en el que se encuentren.

Artículo 122.- Tipos de propiedad horizontal de vivienda. - Se considerará a los condominios en régimen de propiedad horizontal, las cuales se desarrollarán de las siguientes formas:

- a) Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal:** Copropiedad sobre una superficie de suelo, en la cual, se desarrollan 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:** Copropiedad sobre una superficie de suelo en la cual se desarrolla una sola edificación en varios pisos en donde pueden existir o implementarse unidades de vivienda, departamentos o locales en cada uno de estos; de acuerdo a las determinantes establecidas en la ordenanza vigente.

Artículo 123.- Determinantes adicionales para condominios horizontales de vivienda. - Las determinantes adicionales de acuerdo al tipo de condominio 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 y de máximo 10 unidades que no tengan cargas establecidas en los respectivos planes urbanísticos, podrán optar por la densidad máxima del polígono de intervención territorial.

- b) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal, que se efectúen en suelo urbano, en predios de hasta 2.000 metros cuadrados y de máximo 10 unidades, que tengan cargas de planificación, estos condominios podrán optar por la densidad máxima del Polígono de Intervención Territorial, para lo cual de forma obligatoria el propietario o promotor asuma las cargas establecidas en dichas planificaciones mediante un instrumento de gestión. Caso contrario, se deberá acoger a la densidad mínima establecida en el Polígono de Intervención Territorial.
- c) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal, que se efectúen en suelo urbano, en predios mayores a 2.000 metros cuadrados y hasta 3.000 metros cuadrados, o mayor a 10 unidades, que no tengan cargas de planificación, estos condominios podrán optar por la densidad máxima del Polígono de Intervención Territorial, para lo cual de forma obligatoria deberán generar un área verde o plaza de acceso público, ubicada con frente a vía pública, de al menos un 15% del área total del predio. Caso contrario, se deberá acoger a la densidad mínima establecida en el Polígono de Intervención Territorial.
- d) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal, que se efectúen en suelo urbano, en predios mayores a 2.000 metros cuadrados y hasta 3.000 metros cuadrados, o mayor a 10 unidades, que tengan cargas de planificación, estos condominios podrán optar por la densidad máxima del Polígono de Intervención Territorial, para lo cual de forma obligatoria deberán generar un área verde o plaza de acceso público, ubicada con frente a vía pública, de al menos un 15% del área total del predio. Cuando las afectaciones del predio sean para equipamiento o área verde se podrá descontar total o parcialmente del porcentaje del 15%. Caso contrario, se deberá acoger a la densidad mínima establecida en el Polígono de Intervención Territorial. En todo caso, en forma previa el propietario o promotor asumirá las cargas establecidas en las planificaciones mediante un instrumento de gestión.
- e) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal, que se efectúen en suelo urbano, en predios mayores de 3.000 metros cuadrados, deberán cumplir con lo dispuesto en los precedentes literales c) y d), según el caso, y articularse con la vialidad existente del sector.

Artículo 124.- Accesibilidad. - 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 6 metros y que obligatoriamente cumplan con las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento.

Artículo 125.- De las condiciones de accesibilidad para propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal. - Para el desarrollo de un

proyecto de condominio bajo el régimen de propiedad horizontal de este tipo, el propietario o promotor, obligatoriamente deberá garantizar la accesibilidad al predio donde se vaya a edificar un condominio, además de la dotación de infraestructura básica en concordancia con lo que dispongan las entidades correspondientes.

Todo condominio deberá garantizar una correcta accesibilidad y circulación para lo cual se establece las siguientes condiciones en lo referente a carriles de circulación vehicular:

- a) Hasta 2 unidades y que tenga una longitud máxima de 20 metros, se podrá tener un área de circulación vehicular de mínimo 3.30 metros hasta el punto de estacionamiento.
- b) De 2 a 10 unidades y en una longitud de hasta 50 metros se deberá mantener un ancho de mínimo 6m en el área de circulación vehicular.
- c) De 11 a 20 unidades y una longitud de hasta 100 metros se deberá mantener un ancho mínimo de área de circulación vehicular bidireccional de hasta 6 metros y mínimo 1.5 metros de vereda en los laterales que tengan acceso a las edificaciones.
- d) De 21 unidades en adelante y sin importar la longitud se deberá mantener un área de circulación vehicular bidireccional de mínimo 8 metros, con veredas 1.5 metros en los laterales que tengan acceso a las edificaciones.
- e) Quedarán exentas de las áreas de circulación vehicular las áreas destinadas a parqueaderos.
- f) En caso de que un condominio que sobrepase a las 10 unidades y tenga accesibilidad por más de una vía pública esté deberá obligatoriamente articularse con dichas vías.

Sección 5ª.

Vivienda de interés social

Artículo 126.- Vivienda Progresiva. - 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 los promotores inmobiliarios podrán obtener beneficios en las determinantes en sus proyectos de fraccionamiento siempre y cuando como contraparte entreguen las cargas que determine el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca. Adicionalmente, para el desarrollo de vivienda progresiva se podrá otorgar para la edificabilidad un aprovechamiento superior al máximo contemplado en esta ordenanza.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cuenca regulará en la ordenanza correspondiente lo relacionado al desarrollo de proyectos de vivienda progresiva.

Artículo 127.- Lotes menores para vivienda de interés social. - Para los proyectos de vivienda de interés social se podrá acoger a un lote menor al determinado en el polígono de intervención territorial respectivo, conforme la regulación que se expida para este efecto.

CAPÍTULO VIII HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DE SUELO

Sección 1a. Generalidades

Artículo 128.- 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 129.- 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:

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; y,
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Artículo 130.- Aplicación de los instrumentos de gestión. - La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones de la presente ordenanza y los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen.

Sección 2a. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios

Artículo 131.- Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. - La unidad de actuación urbanística es el instrumento que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

La conformación de las unidades de actuación urbanística, sus determinaciones, promoción y gestión, así como los derechos y obligaciones de los propietarios de suelo vinculados a estas y los instrumentos técnicos correspondientes se encuentran determinadas en la ley.

Artículo 132.- Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística. - Su delimitación responderá al interés general y asegurará el reparto equitativo de cargas y beneficios, en áreas o polígonos no menores a 3.000 m². Se asegurará la armonía y continuidad entre la planificación y la aplicación de herramientas de gestión del suelo.

Sección 3a.

Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial

Artículo 133.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. - Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son: el reajuste de terrenos; la integración inmobiliaria; y, la cooperación entre partícipes.

Artículo 134.- Aplicación de los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. - La aplicación de los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial se realizará en función de lo que determina la ley, la presente ordenanza y los instrumentos que la complementan y desarrollan.

Artículo 135.- Fraccionamiento, partición o subdivisión. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión, son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Se podrá aplicar este instrumento sin una unidad de actuación urbanística, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la normativa legal vigente.

Sección 4a.

Instrumentos para regular el mercado del suelo

Artículo 136.- Instrumentos para regular el mercado del suelo. - Los instrumentos para regular el mercado del suelo se encuentran definidos en la ley y constituyen 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, el banco de suelo.

Artículo 137.- Aplicación de los instrumentos para regular el mercado del suelo. - La aplicación de los instrumentos para regular el mercado del suelo se realizará en función de lo que determina la ley, la presente ordenanza y los instrumentos que la complementan y desarrollan.

Sección 5a.

Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano

Artículo 138.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. - Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: se transforma el suelo rural en urbano; se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana; se modifican los usos del suelo; o, se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 139.- Concesión onerosa de derechos. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, utilizará la concesión onerosa de derechos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. El uso y los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se realizarán en los términos establecidos en la ley.

Sección 6a.

Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho

Artículo 140.- Asentamiento de hecho. - Es aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico establecido y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

La declaración de regularización prioritaria se realizará en función de lo que determina la ley, esta ordenanza y los instrumentos que la complementan y desarrollan.

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 los retiros y norma técnica.

Se exceptúa de esta disposición los casos establecidos en el artículo 120 de la presente ordenanza.

SEGUNDA: Constituyen parte integral de la presente ordenanza, el Instrumento Técnico de Planificación del Uso y Gestión de Suelo, en la cual, se determina 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 Síntesis del Diagnóstico
 - 1.4.2 Matriz de relacionamiento de acciones identificadas en el diagnóstico estratégico con instrumentos de gestión del GAD
 - 1.4.3 Matriz referencial de programas / proyectos
 - 1.4.4 Propuesta matriz de líneas de acción – banco de proyectos
 - 1.4.5 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
 - 1.4.6 Propuesta de proyectos estratégicos
 - 1.4.7 Participación Ciudadana
2. Plan de Uso y Gestión del Suelo
 - 2.1. Componente Estructurante y Componente Urbanístico
 - 2.2 Análisis, estudios y metodologías para construcción de PUGS
3. Mapas normativos
 - 3.1. Clasificación del suelo
 - 3.2. Subclasificación del suelo rural
 - 3.3. Subclasificación del suelo urbano
 - 3.4. Usos generales cantonales
 - 3.5. Usos específicos suelo urbano y suelo rural de expansión urbana
 - 3.6. Polígonos de intervención territorial rurales
 - 3.7. Polígonos de intervención territorial urbanos
 - 3.8. Tratamientos del suelo rural
 - 3.9. Tratamientos del suelo urbano

- 3.10. Ejes urbanos
 - 3.11. Afectaciones y Mapas
 - 3.11.1. Amenaza de inundación
 - 3.11.2. Áreas de interés ecológico y paisajístico
 - 3.11.3. Márgenes de protección planificadas de ríos y quebradas
 - 3.11.4. Afectaciones por obra pública
 - 3.11.5. Susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas
 - 3.11.6. Derecho de Vía
 - 3.12. Mapa general de uso producción: industrial – artesanal
4. Fichas normativas
- 4.1. Fichas urbanas
 - 4.2. Fichas suelo rural de expansión urbana
 - 4.3. Fichas ejes urbanos
 - 4.4. Fichas rurales
 - 4.5. Determinantes para zonas con susceptibilidad a FRM
5. Usos de suelo
- 5.1 Listado de usos de suelo
 - 5.2 Asignación de usos para los PIT en área urbana y rural de expansión urbana
 - 5.3 Asignación de usos para los PIT en área rural.
 - 5.4 Procedimiento para compatibilización de usos no previstos.
6. Normas de Arquitectura y Urbanismo

TERCERA: Las Memorias Técnicas de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo, tendrán un carácter orientativo, que guían las actuaciones tanto públicas como privadas, para la ejecución de planes urbanísticos complementarios, como para la aplicación de herramientas de gestión de suelo.

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: El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley.

SEXTA: En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza y que se encuentren en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas.

SÉPTIMA: Para efectos de la presente ordenanza, los informes y/o autorizaciones, necesarias para procesos de habilitación del suelo y edificación, que sean emitidas por parte de órganos competentes en materia, deberán ser entregados por el administrado con oportunidad y en documentos legibles y legalmente emitidos.

De igual forma, toda solicitud, estudio, informe, levantamiento planimétrico o topográfico y en general, todo documento que sea presentado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, deberá encontrarse legible y debidamente suscrito por la persona interesada y/o profesional autorizado; firmas de responsabilidad y número de licencia o matrícula profesional, de conformidad a lo establecido en la ley vigente en materia para cada caso.

OCTAVA: En caso de oscuridad, anomias o antinomias normativas, en las disposiciones o determinantes establecidas en la presente ordenanza, será el Concejo Municipal quien mediante acto normativo 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.

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

DÉCIMA: Todo proyecto de edificación deberá respetar las dimensiones establecidas en la ley y en las normas técnicas correspondientes en temas de vialidad.

DÉCIMA PRIMERA: Durante la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo la Dirección de Planificación podrá definir unidades de actuación urbanística que requieran un reparto de cargas y beneficios y la aplicación de herramientas de gestión de suelo, cuyos polígonos no podrán ser menores a 3.000 metros cuadrados.

DÉCIMA SEGUNDA: Las afectaciones que sean establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, se inscribirán en el Registro de la Propiedad las afectaciones con los anexos en las cuales se determinan.

DÉCIMA TERCERA: Se ratifican todas las reservas de suelo para obra pública, vías y equipamientos así como los polígonos para reestructuración parcelaria

constante en las planificaciones vigentes a la aprobación de la presente ordenanza, misma que deberán pasar por un proceso de revisión para el cumplimiento de los estándares urbanísticos en cada polígono de intervención territorial.

Las reservas de suelo destinadas únicamente para equipamiento y espacio público, su vigencia queda condicionada a la del plan de uso y gestión de suelo, esto es 12 años, sin perjuicio de su renovación de conformidad a lo determinado en la ley. Sin embargo, en el proceso de evaluación, las reservas podrán ser: RATIFICADAS, RECTIFICADAS O LEVANTADAS.

El proceso de evaluación responderá a los siguientes criterios y en el mismo orden de importancia:

1. Temporalidad
2. Cumplimiento de estándares por Polígonos de Intervención Territorial
3. Localización
4. Consecución del modelo territorial
5. Consulta a otras instituciones competentes

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: En el plazo de sesenta días, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial, elaborará la propuesta de Ordenanza para la Implementación de Proyectos de Vivienda de Interés Social bajo la modalidad de Vivienda Progresiva y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su tratamiento y resolución.

SEGUNDA: En el plazo de seis meses, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial, elaborará la propuesta de Ordenanza que Establece y Regula 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.

TERCERA: En el plazo de seis meses, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial, elaborará la propuesta de Ordenanza que Regula el Régimen de Propiedad Horizontal en el cantón Cuenca y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación.

CUARTA: 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 la Concesión Onerosa de

Derechos en el cantón Cuenca y la pondrá en conocimiento del Alcalde para su resolución.

QUINTA: 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.

SEXTA: En el plazo de seis meses, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial, elaborará la 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.

SÉPTIMA: En el plazo de seis meses, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial, elaborará la propuesta de Ordenanza que Determina 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 correspondiente constante en el instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo, integrante en la presente ordenanza.

OCTAVA: En el plazo de seis meses, 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.

NOVENA: En el plazo de seis meses, 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.

DÉCIMA: En el plazo de tres meses, 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 Complementario para el emplazamiento de los Centros de Tolerancia.

Las determinantes complementarias, se aplicarán en el PIT-E1A, hasta por un plazo de cinco años posteriores a la aprobación del Plan Complementario para el emplazamiento de los Centros de Tolerancia; transcurrido dicho plazo los centros de tolerancia y usos preexistentes que cuenten con permiso de funcionamiento o su similar dentro del PIT-E1A, establecidos como restringidos o prohibidos, deberán observar lo que el plan en mención determine.

DÉCIMA PRIMERA: En el plazo 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 Cantonal para su aprobación.

DÉCIMA SEGUNDA: En el plazo de 4 meses, 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, y se pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

DÉCIMA TERCERA: En el plazo de 90 días 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.

DÉCIMA CUARTA: En el plazo de 90 días, 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.

DÉCIMA QUINTA: En el término de 90 días, la Dirección General de Control Municipal, en coordinación con otros departamentos municipales, actualizará la propuesta de Ordenanza de Control para el Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Cuenca.

DÉCIMA SEXTA: En el plazo de 90 días, la Dirección General de Control Municipal, en coordinación con otros departamentos, elaborará el manual de procedimiento para fraccionamientos y reestructuraciones.

DÉCIMA SEPTIMA: En el plazo de seis meses, la Dirección General de Control Municipal elaborará una propuesta de Ordenanza para el Control de Habitabilidad de las Edificaciones en el cantón Cuenca.

DÉCIMA OCTAVA: Hasta que se cuente con los reglamentos de los instrumentos de gestión de suelo, mientras tanto se podrá alcanzar la edificabilidad máxima establecida en cada polígono de intervención territorial de forma directa, debiéndose para ello cumplir con la liberación del retiro frontal, tener accesibilidad universal y contar con el 50% de área verde.

DÉCIMA NOVENA: En caso de que las competencias de la vía Medio Ejido Sayausí pasen a la Municipalidad de Cuenca, para el tramo comprendido entre el límite urbano parroquial y el límite del área de expansión urbana, se respetará para el emplazamiento de la edificación un retiro mínimo de 21 metros desde el eje de la vía, y para la construcción del cerramiento un retiro de 12 metros. El derecho

de vía Estatal se aplicará a partir del límite urbano parroquial de la parroquia San Joaquín sector Coopera.

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 QUE REGULA Y ESTABLECE LOS PROCEDIMIENTOS DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO PRODUCTO DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA, Publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 567, de fecha martes 02 de octubre de 2018.

QUINTA: Deróguense todos los instrumentos de planeación, régimen urbanístico, ordenanzas y reglamentos que se opongan a la presente ordenanza y los instrumentos que la complementan y desarrollan.

SÉPTIMA: Deróguese todas las ordenanzas sobre ordenamiento territorial y planificaciones que rigen sobre las cabeceras urbano-parroquiales dentro de la circunscripción territorial del cantón Cuenca.

OCTAVA: 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.

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
Vintimilla

ALCALDE DE CUENCA

Mgst. Eduardo Antonio Koppel

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