



ANEXO 7.6. Procedimiento para compatibilización de usos no previstos



Compatibilización de usos de suelo no previstos

Los usos de suelo no previstos en la presente ordenanza y los instrumentos que la complementan y desarrollan, se considerarán como usos de suelo restringidos, al permitirse bajo determinadas condiciones.

La autorización de estos usos se encontrará condicionada a su determinación como un uso compatible con los usos de suelo previstos para cada PIT de conformidad al lugar de su implantación.

La Dirección General de Planificación Territorial, determinará mediante informe, la compatibilidad o no de uso requerido y lo pondrá en conocimiento de los órganos competentes de conformidad al trámite que se detalla a continuación.

- **De la solicitud y trámite:**

La persona interesada deberá presentar su solicitud de compatibilidad de uso de suelo debidamente motivada y acompañada de su memoria técnica, ante la Dirección General de Planificación Territorial, la cual, en el término no mayor a 15 días analizará lo solicitado y requerirá que la persona interesada presente de acuerdo a cada uso y actividad, los siguientes informes:

1. Informe de la Comisión de Gestión Ambiental;
2. Informe de la Dirección General de Gestión de Movilidad;
3. Informe de la Dirección General de Gestión de Riesgos;
4. Informe de ETAPA EP;
5. Informe de EMAC EP;
6. Informe de la Empresa Eléctrica Centro Sur;

Se podrán solicitar informes de otras entidades con la debida motivación y justificación.

La persona interesada dentro del término de 30 días, deberá presentar los informes solicitados y de ser el caso, realizar los estudios necesarios que demande la incorporación o inclusión del uso requerido, de acuerdo a los requerimientos de cada órgano competente. En el caso de los estudios, estos podrán ser presentados hasta en un término no mayor a 90 días, contados desde la fecha del requerimiento de los mismos.

En caso de transcurridos los términos señalados en el inciso anterior, se declarará el archivo del expediente.

La ex temporalidad en los términos establecidos para que la persona interesada presente los informes o estudios, no se contabilizará para efectos de lo establecido en el inciso sexto del presente anexo, cuando la demora sea imputable a los órganos públicos ante los cuales se los requirió.

Los diferentes órganos administrativos que conforman el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca y empresas públicas, deberán entregar los informes requeridos dentro del término no mayor a 30 días.

Una vez que la persona interesada haya entregado los informes y estudios requeridos a la Dirección General de Planificación Territorial, la misma elaborará el informe de compatibilidad de uso de suelo, el cual, lo deberá emitir dentro del término no mayor a 15 días.

La determinación de compatibilidad del uso requerido, a los usos previstos en la presente ordenanza y los instrumentos que la complementan y desarrollan, queda condicionada a que tanto los informes, como los estudios requeridos para cada caso, sean favorables.

Si el informe emitido por la Dirección General de Planificación Territorial determina que el uso requerido no es compatible, lo notificará a la persona interesada y se archivará el expediente.

Si el informe emitido por la Dirección General de Planificación Territorial determina que el uso requerido es compatible, lo notificará a la persona interesada y lo pondrá en conocimiento de la Comisión de Urbanismo.

Recibido el expediente por la Comisión de Urbanismo, la misma elaborará un informe dentro del término de 15 días y lo pondrá en conocimiento del Concejo Cantonal en conjunto con el expediente completo para su conocimiento y resolución.

La resolución de aprobación por parte del Concejo Cantonal, deberá contener una cláusula en la que conste de manera clara que, el incumplimiento de lo dispuesto en el expediente de compatibilidad o de las medidas de mitigación y compensación, provocará la suspensión inmediata del o los permisos o autorizaciones concedidas.

En caso de incumplimiento de lo señalado en inciso anterior, se dispondrá la suspensión inmediata de la actividad, permisos y autorizaciones concedidas, hasta que se justifique su cumplimiento de acuerdo a lo establecido en el expediente de compatibilidad y resolución de aprobación por parte del Concejo Cantonal, sin perjuicio de las sanciones a las que hubiere lugar.

Emitida la resolución por el Concejo Cantonal, la Dirección General de Control Municipal otorgará los permisos correspondientes.

Para el cumplimiento de lo dispuesto en el presente anexo, la Dirección General de Control Municipal, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, la Comisión de Gestión Ambiental y/o quienes hagan sus veces de acuerdo a la delegación de competencias, ejercerán el control y darán seguimiento de acuerdo a sus atribuciones.

- **Informes mínimos requeridos:**

Los informe mínimos que deberá presentar la persona interesada, son los siguientes:

1. Que su funcionamiento no genere riesgos mayores y/o impactos ambientales mayores a los que generan por su naturaleza los usos emplazados en el sector donde se requiere implantar el uso solicitado o que los mismos sean mitigables.
2. Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.
3. Análisis del consumo de servicios básicos (agua potable, alcantarillado, sistema eléctrico), que no superen a la capacidad de infraestructura existente en el sector. En caso contrario la implementación o ampliación de los mismos correrá a cargo de los proponentes siempre que exista la factibilidad de la empresa prestadora del servicio.
4. Análisis y gestión de residuos y desechos generados que no superen la capacidad de atención del servicio establecido para el sector, de acuerdo a las normas vigentes. En caso contrario la implementación o ampliación del mismo correrá a cargo de los proponentes, siempre que exista la factibilidad de la empresa prestadora del servicio.

- **Contenidos mínimos del informe de compatibilidad:**

1. La determinación de compatibilidad del uso requerido;
2. Las condiciones para el emplazamiento del uso requerido;
3. Se determinarán medidas de mitigación y compensación de acuerdo a las leyes vigentes.