cuenca ALCALDÍA | DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN

ANEXO 1

GLOSARIO

PDOT PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA

PUGS PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA – ACTUALIZACIÓN 2022

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CUENCA – FORMULACIÓN 2022

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

COORDINACIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y GOBERNANZA

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

CUENCA - 2022

1. GLOSARIO

Para la correcta aplicación de la presente ordenanza, se observarán las siguientes definiciones:

1. **Adosamiento:** Tipo de implantación para edificaciones de manera contigua en lotes colindantes acorde con las determinantes de ocupación establecidas en la presente Ordenanza.

2. **Ámbito territorial:** Es el espacio territorial que posee un perímetro definido.

3. **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.

4. **Aprovechamiento urbanístico:** Es la capacidad teórica, actual o potencial, que tiene una superficie de terreno para ser edificada y utilizada.

5. **Área bruta o área total:** Es el área total del predio objeto de una actuación urbanística, polígono de intervención territorial o de un plan urbanístico complementario.

6. **Área edificable**: Es el área que se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, las vías y equipamientos planificados o propuestos en la planificación.

7. **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.

8. **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.

9. **Áreas sensibles por pendientes sin aptitud física constructiva:** Son áreas resultado de un análisis geoespacial basado en un modelo empírico cualitativo con matrices de doble entrada, donde se analizan dos variables geomorfológicas (pendiente y factor geológico) y cuatro variables de suelos (nivel freático, textura en el perfil, drenaje y pedregosidad en la superficie), a este proceso se incluye un tabla de parámetros por cada variable para definir las clases de Aptitud Física Constructiva (AFC), obteniendo categorías las cuales refleja las zonas con mayores o menores limitaciones para el establecimiento de edificaciones.

10. **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.

11. **Cargas:** Constituyen gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

12. **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 la unidad de actuación urbanística y por lo 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 especial por mejoras, 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.

13. **Cargas urbanísticas:** Son los costos o inversiones en lo público para construir ciudad, es decir, los costos de parques, plazas, vías, infraestructura de servicios públicos, elementos de la estructura ecológica principal, zonas verdes públicas y áreas recreativas, equipamientos públicos, inmuebles de interés cultural, otras cesiones y contribuciones; incluyen los costos de la construcción y adecuación del área de cesión como una obligación urbanística.

14. **Carriles de circulación vehicular:** es el espacio destinado para la circulación de vehículos motorizados dentro de un proyecto de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal, a través del cual se accede desde la vía pública hacia cada una de las unidades de vivienda.

15. **Coeficiente de ocupación del suelo:** Es el porcentaje de ocupación de suelo permitido para la edificabilidad en planta baja.

16. **Concesión onerosa de derechos:** 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.

17. **Densidad bruta de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asienta 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.

18. **Densidad de población:** Es una cantidad de personas asentadas en un suelo delimitado, que se expresa generalmente en habitantes por hectárea.

19. **Densidad de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asientan en un determinado territorio, que se expresa generalmente en viviendas por hectárea.

20. **Densidad neta de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asienta 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.

21. **Edificabilidad:** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca.

22. **Espacio público:** Es el espacio de suelo destinado al uso público por parte de la ciudadanía en general.

23. **Fondo del predio:** Es la distancia medida desde el punto medio del frente del predio, hasta el punto medio del lado posterior del predio.

24. **Fraccionamiento rural o agrícola:** Consiste en la forma de habilitar el 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 o agrícola.

25. **Fraccionamiento urbano:** Consiste en la forma de habilitar el suelo urbano mediante procesos de división de un lote, en dos o más lotes, cumpliendo con las determinantes de uso y ocupación de suelo, cargas, beneficios y procesos de urbanización, establecidos en la normativa vigente.

26. **Frente mínimo:** Es la longitud lineal mínima del frente de un predio o terreno, establecido en los polígonos de intervención territorial.

27. **Frente:** Es la longitud medida en metros lineales de una superficie de terreo que da hacia un camino público, vecinal o vía planificada.

28. **Habitabilidad:** Condición que se otorga a una vivienda o edificación que cumple con los requisitos mínimos exigidos en cuanto a área, ventilación, iluminación, accesibilidad, privacidad, higiene sanitaria y técnico constructivos.

29. **Impacto ambiental:** Se entiende como impactos ambientales a la alteración en el medio ambiente o en los sistemas asociados a ello, provocados por una acción externa determinada.

30. **Impactos urbanísticos:** Se entiende como impactos urbanísticos a los efectos producidos por alguna obra pública o privada, que por su funcionamiento, forma o magnitud, rebase las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del sector, PIT o zona donde se pretende ubicar.

31. **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.

32. **Implantación continúa con portal:** Es una variante de la implantación continua, donde en frente de la edificación se coloca una estructura exterior que forma un acceso cubierto a la puerta principal de entrada, el cual está apoyado sobre columnas o pilares.

33. **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.

34. **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.

35. **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.

36. **Informe predial de regulación de uso de suelo- IPRUS o "Certificado de Afectación y Licencia Urbanística":** Es el documento expedido por el órgano competente municipal y los

Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que cuenten con la delegación de competencias para tal fin; 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. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica o certificado de afectación y licencia urbanística.

37. **Infraestructura básica:** Constituyen obras de electricidad, agua potable y saneamiento.

38. **Infraestructura.** Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

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

39. **Levantamiento de afectación por obra pública:** Es el procedimiento que tiene por objeto dejar sin efecto una afectación aprobada por parte del Concejo Cantonal de Cuenca.

40. **Lindero:** Es la línea que delimita legalmente el límite de un predio o terreno con respecto a otro, o al de un espacio público.

41. **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.

42. **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.

43. **Lotes, fajas o excedentes:** Por fajas municipales se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

44. **Manzana:** Superficie de suelo conformada por uno o varios predios colindantes, delimitados por vías públicas.

45. **Mitigación:** Disminución o reducción al mínimo de los efectos adversos de un suceso peligroso.

46. **Norma urbanística:** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio.

47. **Otros instrumentos de planeamiento urbanístico:** Son instrumentos que tienen por objeto adoptar, crear, otras herramientas que sean necesarias en función de sus características territoriales, siempre y cuando, no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente.

48. **Pendiente:** Es la medida de inclinación de un terreno medida en porcentaje, que se obtiene al dividir la distancia vertical para la distancia horizontal.

49. **Planeamiento urbanístico:** Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

50. **Planes maestros sectoriales (P.M.S):** Son instrumentos de planificación complementaria y tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Siempre en concordancia con los lineamientos del Ejecutivo con incidencia del territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo; en aquellos aspectos 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, entre otros.

51. **Planes parciales (P.P):** Son instrumentos de planeamiento que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

52. **Planes urbanísticos complementarios (PUC):** Son instrumentos de planeamiento dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Constituyen P.U.C., los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

53. **Predio preexistente:** Son predios existentes con anterioridad a la presente ordenanza y que ostentan escritura pública inscrita en el registro de la propiedad, pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Cuenca, que no cumplen con las determinantes de ocupación del suelo previstas en la presente ordenanza.

54. **Predio:** Superficie de terreno con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro delimitado constante en escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, estos pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Cuenca.

55. **Propiedad horizontal:** Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a

una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

56. **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.

57. **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.

58. **Reconstrucción:** Intervención que permite la devolución parcial o total de las características originales de una edificación.

59. **Retiro:** Distancia mínima establecida en la norma urbanística vigente, medida entre el lindero de un lote y la superficie edificable.

60. **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, se encuentra determinada en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo.

61. **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.

62. **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.

63. **Sin susceptibilidad al momento de la evaluación:** Si bien estas áreas no presentan amenaza, su forma de intervención y condiciones climatológicas extremas podrían alterar su condición actual, volviéndolas áreas susceptibles a fenómenos de remoción de masa, sobre todo en suelos con asentamientos irregulares que desconocen las formas de ocupación del suelo.

64. **Sistemas públicos de soporte:** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios.

Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

65. **Subsuelo:** Pisos construidos bajo el nivel de la vía.

66. **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.

67. **Supermanzanas:** Son áreas urbanas formadas por la agrupación de manzanas en cuyo interior se reactiva el espacio público, se priorizan los usos cotidianos, tiene la intención de pacificar el tránsito y priorizar los modos no motorizados. Las vías perimetrales que la definen, permiten todo tipo de medio de transporte y la conectan con las distintas zonas de la ciudad.

68. **Tratamientos:** Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico del suelo urbano y rural, dentro de cada polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. Para la asignación de los tratamientos urbanísticos se deberá observar lo prescrito en el Anexo 3.1. "Componente estructurante y componente urbanístico", de la presente ordenanza.

69. **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.

70. **Urbanización:** Es el proceso de dotación de obras de infraestructuras, equipamientos y espacio público, con fines de desarrollo urbano.

71. **Uso complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

72. **Uso principal:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

73. **Uso prohibido:** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se entenderán como prohibidos.

74. **Uso restringido:** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

75. **Vía planificada:** Es el trazado vial proyectado dentro de un proceso de planificación debidamente aprobado por el órgano competente.

76. **Volumen edificable:** Es el volumen permitido y atribuido al suelo o predio de conformidad a las determinantes de ocupación del suelo establecidas en los polígonos de intervención territorial de la presente ordenanza y a sus planes urbanísticos complementarios que se desarrollen.

77. **Zonas de susceptibilidad alta:** Zonas donde se ha generado o existe alta probabilidad de fenómenos de remoción en masa, por sus condiciones geológicas, morfológicas, sobresaturación del terreno, entre otros.

78. **Zonas de susceptibilidad baja:** Son áreas que reúnen mejores condiciones de estabilidad, por tanto, con baja probabilidad de que se presenten fenómenos de remoción en masa. Su condición puede variar a media, alta o muy alta.

79. **Zonas de susceptibilidad media**: Se trata de zonas de riesgo mitigable en las cuales no se debe permitir la densificación de viviendas, principalmente por las características geomorfológicas y geológicas. Estas áreas se consideran de ocupación condicionada según su capacidad de acogida y se deberán realizar estudios geotécnicos de manera puntual cuyos lineamientos se establecerán por la Dirección General de Gestión de Riesgos y conforme lo establece la NEC.

80. **Zonas de susceptibilidad muy alta**: Corresponden a deslizamientos activos, en donde se prohíbe, cualquier tipo de construcción y obra de infraestructura, el uso adecuado para garantizar la estabilidad en estas zonas es el forestal, considerándose la preservación de bosques y áreas verdes.