



**ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y
OCUPACIÓN DEL SUELO DE
CONFORMIDAD CON EL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA**

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CUENCA
UNIVERSIDAD DEL AZUAY**

MAYO - 2013

**ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN
CUENCA DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**

**ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN
CUENCA DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE GENERAL	4
TÍTULO I: ASPECTOS GENERALES	9
TÍTULO II: NORMATIVA GENERAL	12
CAPÍTULO I: DE LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES	12
Sección 1ª: Protección del suelo.....	12
Sección 2ª: Protección de los recursos hidrológicos.....	13
Parágrafo 1º: Marco general	13
Parágrafo 2º: Humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua	13
Parágrafo 3º: Vertidos	14
Parágrafo 4º: Captaciones de agua	14
Parágrafo 5º: Racionalización del aprovechamiento de los recursos hídricos	14
Sección 3ª: Protección de la biodiversidad.....	14
Parágrafo 1º: Marco general para la protección de la biodiversidad	14
Parágrafo 2º: Protección y gestión de la vegetación silvestre	15
Parágrafo 3º: Protección de la fauna silvestre	15
Sección 4ª: Protección de la diversidad geológica y geomorfológica	16
Sección 5ª: Mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio	16
Sección 6ª: Protección del paisaje	17
Sección 7ª: Protección del patrimonio cultural.....	18
CAPÍTULO II: DE LA REGULACIÓN DE USO Y ACTIVIDADES ANTRÓPICAS	18
Sección 1ª: Actividades agrícolas	18
Sección 2ª: Actividades pecuarias	18
Sección 3ª: Piscicultura	19
Sección 4ª: Aprovechamiento forestal.....	19
Sección 5ª: Actividades extractivas.....	19
Sección 6ª: Actividades industriales, manufactureras y artesanales	19
Sección 7ª: Actividades turísticas y recreativas.....	20
Sección 8ª: Infraestructura básica del territorio	20
Sección 9ª: Normativa general en áreas de riesgo.....	22
TÍTULO III: NORMATIVA PARTICULAR DE LAS CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN	22
CAPÍTULO I: CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN CON NIVEL DE USO: CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	22
Sección 1ª: Nivel de uso conservación	23
Parágrafo 1º: Espacio natural protegido: Parque Nacional Cajas	23
Parágrafo 2º: Espacio natural protegido: Área Nacional de Recreación Quimsacocho	23
Parágrafo 3º: Espacio natural protegido: área de bosque y vegetación protectora de Mazán	23
Parágrafo 4º: Área natural de protección: páramo	24
Parágrafo 5º: Área natural de protección: páramo de almohadilla	24
Parágrafo 6º: Área natural de protección: vegetación nativa	24

Parágrafo 7º: Área natural de protección: Áreas de aporte hídrico	25
Parágrafo 8º: Área natural de protección: Áreas de protección de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua y lagunas	25
Parágrafo 9º: Áreas de convivencia sustentable	26
Parágrafo 10º: Áreas de conservación de patrimonio cultural	27
Sección 2ª: Nivel de uso recuperación	27
Parágrafo 1º: Áreas de recuperación ecosistémica: áreas de recuperación ambiental	27
Parágrafo 2º: Áreas de recuperación ecosistémica: áreas de recuperación ambiental especial	28
Parágrafo 3º: Áreas de recuperación ecosistémica: áreas de recuperación natural	28
Sección 3ª: Determinantes adicionales de las categorías de ordenación con nivel de uso de conservación y recuperación	29
Parágrafo 1º: Fraccionamiento de bosques, humedales y otras áreas ecológicamente sensibles	29
Parágrafo 2º: Características de ocupación del suelo en la categoría de ordenación - Área de convivencia sustentable	29
Parágrafo 3º: Emplazamiento de nuevas edificaciones	29
Parágrafo 4º: Prohibición de publicidad exterior	30
Parágrafo 5º: Construcciones e instalaciones excepcionales	30
Parágrafo 6º: Apertura de nuevas vías	30
Sección 1ª: Descripción de categorías de nivel de uso producción	30
Parágrafo 1º: Áreas de aprovechamiento agrícola - Áreas de agricultura industrial	30
Parágrafo 2º: Áreas de aprovechamiento agrícola - Áreas de agricultura tradicional	31
Parágrafo 3º: Áreas de aprovechamiento agrícola - Áreas de agricultura en transición	32
Parágrafo 4º: Áreas de aprovechamiento agrícola - Áreas de agricultura de subsistencia	35
Parágrafo 5º: Áreas de aprovechamiento ganadero - Áreas de ganadería empresarial	35
Parágrafo 6º: Áreas de aprovechamiento ganadero - Áreas de ganadería con sistemas silvopastoriles	36
Sección 2ª: Determinantes adicionales de las categorías de ordenación con nivel de uso de producción	37
Parágrafo 1º: Tamaño mínimo de parcela y frentes	37
Parágrafo 2º: Características de edificaciones	38
Parágrafo 3º: Emplazamiento de instalaciones, infraestructuras y edificaciones permitidas	42
Parágrafo 4º: Aprovechamiento de aguas residuales domésticas	42
Parágrafo 5º: Invernaderos	43
CAPÍTULO III: CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN CON NIVEL DE USO: EXPANSIÓN	43
Sección 1ª: Nivel de uso expansión	43
Parágrafo 1º: Área residencial en baja densidad	43
Parágrafo 2º: Áreas urbanas de las parroquias	44
Parágrafo 3º: Áreas de uso industrial	44

Sección 2ª: Determinantes adicionales de las categorías de ordenación con nivel de uso de expansión.....	45
Parágrafo 1º: Tamaño mínimo de parcela y frentes mínimos	45
Parágrafo 2º: Características de edificación	46
Parágrafo 3º: Unidades habitacionales	46
Parágrafo 4º: Densidad de vivienda	46
CAPÍTULO IV: CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA RURAL	46
DISPOSICIÓN GENERAL	50
DISPOSICIÓN TRANSITORIA	50
DEROGATORIAS	50
DISPOSICIÓN FINAL	52
ANEXOS	53

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República, en su artículo 264 numeral 1, establece que los gobiernos municipales tienen competencias exclusivas, entre otras, las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular su uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, la Constitución de la República, en el numeral 6 de su artículo 3 establece que es deber primordial del Estado: *“promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”*;

Que, de conformidad con el Art. 241 de la Carta Magna, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, la Constitución garantiza la participación de la ciudadanía en la formulación de la planificación y el Buen Vivir como meta para el país;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en su Art. 467 que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados;

Que, el artículo 41 y siguientes del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina la necesidad de que los gobiernos autónomos descentralizados tengan sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial;

Que, la legislación vigente y la política estatal reconocen y garantizan a quienes habitan en la República del Ecuador el derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado y libre de contaminación;

Que, el cantón Cuenca en respuesta al desarrollo y crecimiento dinámico experimentado en los últimos tiempos, requiere de normativa idónea para preservar la integridad de sus habitantes y del ambiente, así como propiciar una estructura policéntrica, articulada y complementaria de asentamientos humanos, que den como resultado un adecuado manejo y protección de los recursos naturales;

Que es necesario articular a nivel nacional y regional en torno al “Plan Nacional Para el Buen Vivir 2009-2013, construyendo un Estado Plurinacional e Intercultural” y a la “Agenda Zonal para el Buen Vivir, Propuestas de Desarrollo y Lineamientos para el Ordenamiento Territorial”, agenda de la zona de planificación 6 (provincias de Azuay, Cañar y Morona Santiago);

Que, la I. Municipalidad aprobó el 04 de agosto de 2011 la Ordenanza que regula el Procedimiento de Aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca y el Presupuesto Municipal 2012;

Que, en la Asamblea Ciudadana del 13 de Octubre de 2011, la máxima instancia de participación validó y aprobó el diagnóstico y propuestas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca, así como los lineamientos del Presupuesto 2012;

Que, de acuerdo a la Ley, en fecha 31 de octubre de 2011 el I. Concejo Cantonal de Cuenca posesionó al Consejo Cantonal de Planificación.

Que, en fecha 03 de diciembre de 2011, el I. Concejo Cantonal de Cuenca aprobó la Ordenanza de Aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca, reconociendo la necesidad de promover un equilibrio y armonía entre el crecimiento de la ciudad con la conservación del medio ambiente y los recursos naturales, y, resolviendo que como parte de este Plan, el I. Concejo Cantonal deberá aprobar mediante ordenanza la regulación del uso del suelo.

Que, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca tiene como objetivos buscar el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y la utilización racional del territorio.

Que, estos objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad.

Que, para alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad, el Plan organiza y propone el modelo a futuro a partir de los subsistemas: Medio Físico o Sistema Natural; Población y Actividades de Producción, Consumo y Relación Social; Asentamientos Humanos e Infraestructuras; y, el Marco Legal e Institucional.

Que de acuerdo al Art. 55 del COOTAD, el Gobierno autónomo descentralizado municipal tiene la competencia de planificar el territorio, así como regular y ejercer el control del uso y ocupación del suelo.

En ejercicio de las facultades establecidas en el Art. 240 de la Constitución de la República, y de conformidad con los Art. 57 literal a), e) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

La presente

ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN CUENCA DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TÍTULO I: ASPECTOS GENERALES

Artículo 1.- Ámbito territorial.- El ámbito de aplicación de la presente ordenanza es el establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca - PDOT, corresponde a los límites de esta circunscripción de conformidad con la Ley de División Territorial de la República del Ecuador del año 1897, sus reformas y otras leyes y cuerpos normativos ulteriores aplicables a la materia.

La delimitación del ámbito de actuación consta en el Plano Anexo No. 1 a la presente ordenanza.

Artículo 2.- División del ámbito territorial.- Para los fines de ordenación, el territorio de actuación del PDOT se divide en Categorías de Ordenación, las cuales han sido establecidas como resultado del análisis conjunto de las unidades ambientales y de los usos y ocupación del suelo.

El objeto de estas categorías de ordenación es la asignación espacial de usos en el territorio, zonificándolo en áreas identificadas con diversos criterios, con base en la información disponible del diagnóstico. A través de las categorías de ordenación se definen los diferentes usos del territorio, así como la forma en que pueden desarrollarse en ellas las diferentes actividades humanas.

Se han establecido cuatro niveles de uso que contienen categorías y subcategorías de ordenación, cuyo detalle y localización constan, respectivamente, en los Planos Anexos No. 2 y No. 3; y la tabla anexa No. 1 de la presente ordenanza.

Artículo 3.- Medio físico.- Se denomina medio físico a la totalidad del territorio del cantón Cuenca, sobre el cual se proyecta el Modelo de Desarrollo definido por el PDOT. Las determinaciones de medio físico se detallan en la normativa general y particular de la presente ordenanza.

Artículo 4.- Objetivos.- La presente ordenanza se basa en las principales determinaciones del PDOT, como una herramienta básica de gestión del desarrollo y guía de acción para regular la intervención y administración del territorio, siendo sus objetivos los siguientes:

1. Establecer niveles de uso
2. Regular el uso y ocupación del suelo a través de las categorías de ordenación
3. Determinar la capacidad de acogida del territorio acorde a las actividades que se desarrollan en el mismo
4. Proteger y conservar los ecosistemas naturales, las especies y sus hábitats, los recursos naturales, bienes y servicios ambientales y los procesos ecológicos del territorio
5. Proteger y conservar las áreas determinadas y con características de patrimonio cultural

Artículo 5.- Definición de sistema de asentamientos poblacionales.- Se entiende por sistema de asentamientos poblacionales, al conjunto de centros poblados que se ubican en el cantón Cuenca y su infraestructura de comunicación, servicios y equipamientos de uso comunitario. Los centros poblados principales son la cabecera urbana cantonal y las cabeceras urbanas parroquiales.

Artículo 6.- Objetivo general de las políticas propuestas por el PDOT para el sistema de asentamientos poblacionales.- El objetivo general propuesto por el PDOT para el sistema de asentamientos humanos es configurar un sistema ordenado que permita una distribución equitativa de la población, de las actividades y de las inversiones públicas y privadas, impulsando el desarrollo basado en recursos endógenos.

Artículo 7.- Modelo de asentamientos humanos.- El PDOT contempla para el cantón Cuenca un modelo de asentamientos policéntrico, el cual es concebido como el conjunto de centros poblados, de diferente tamaño, complementarios entre sí, que comparten una o varias actividades económicas – productivas, y que logran una cohesión social, económica y territorial. En la aplicación de este modelo se han identificado áreas de desarrollo y nodos de articulación de diferente nivel.

Artículo 8.- Áreas de desarrollo.- Se entiende por áreas de desarrollo la agrupación de parroquias en función de su jerarquía poblacional, conectividad, vocación productiva, funcionalidad, potencialidad y aptitud territorial.

Artículo 9.- Nodos de articulación.- Se entiende por nodos de articulación los centros poblados que concentran población, equipamientos y servicios de acuerdo al sistema de asentamientos propuesto, al mismo tiempo los nodos de articulación son complementarios entre sí.

Artículo 10.- Clasificación de los nodos de articulación.-

- Nodo del cantón: la ciudad de Cuenca
 - Nodo de las áreas de desarrollo: cabeceras parroquiales de El Valle, Ricaurte, Sinincay, San Joaquín y Baños
 - Nodo de las parroquias: cabeceras parroquiales
1. **Nodo del cantón.-** Corresponde a la ciudad de Cuenca. Se mantendrá como el centro de intercambio, comercialización y gestión de la región, así como el centro administrativo del cantón. Contará con equipamientos de influencia a nivel regional, que lo fortalecerán como el nodo articulador de las demás áreas de desarrollo.
 2. **Nodo de las áreas de desarrollo.-** Son los asentamientos urbanos poblacionales de las parroquias El Valle, Ricaurte, Baños, Tarqui y Sinincay, los cuales permitirán la desconcentración y emplazamiento de ciertos equipamientos y servicios y la articulación de parroquias y comunidades cercanas. Las actividades y equipamientos de estos nodos serán de influencia cantonal y en particular de las áreas de desarrollo a las que pertenecen.
 3. **Nodo de las parroquias.-** En este grupo se encuentran las restantes cabeceras urbano-parroquiales, cuyos centros administrativos y de gestión de las diferentes parroquias, por sus características poblacionales, territoriales e históricas, continuarán administrando y prestando servicios a su territorio. Las actividades y equipamientos de estos nodos serán de influencia parroquial y en algunos casos contarán con equipamientos estratégicos para el cantón.

Artículo 11.- Áreas de desarrollo para el cantón Cuenca y sus nodos de articulación.-

Como parte de la configuración del sistema de asentamientos poblacionales se establecen las siguientes áreas de desarrollo:

1. Área administrativa y de servicio, cuyo rol es el de mantener la vinculación local-regional y nacional, así como ser el espacio de administración y gestión del cantón. Esta área está conformada por la ciudad de Cuenca
2. Área de patrimonio y turismo especializado, cuyo rol es el de garantizar el funcionamiento ecosistémico y la salud ecológica de los habitantes. Está conformada por: Molleturo, Chaucha, Sayausí, San Joaquín y Baños, siendo el nodo articulador el asentamiento poblacional de Baños.
3. Área de aprovisionamiento de agua para consumo humano y desarrollo artesanal, cuyo rol es el de abastecer de recurso hídrico a los sistemas de agua ubicados al Nor-Este del cantón, así como generar el aprovechamiento de la vocación artesanal existente. Esta área estará conformada por las parroquias de: Checa, Chiquintad y Sinincay, siendo su nodo articulador el asentamiento poblacional de Sinincay.
4. Área ganadera, cuyo rol es el de garantizar el desarrollo ganadero y la producción de derivados, principalmente los lácteos. Está conformada por las parroquias de Cumbe, Victoria del Portete y Tarqui, siendo el centro articulador el asentamiento poblacional de Tarqui.
5. Área agropecuaria, cuyo rol es el de contribuir a la soberanía alimentaria del cantón, está conformada por Santa Ana, Quingeo, Paccha, Nulti y El Valle, siendo su nodo articulador el asentamiento poblacional de El Valle.
6. Área agrícola, cuyo rol es el de la conformación de huertos familiares basados en una producción agroecológica. Está conformada por Octavio Cordero Palacios, Sidcay, Llacao y Ricaurte, siendo el nodo articulador el asentamiento poblacional de Ricaurte.
7. Área de protección y turismo cultural, cuyo rol es el de la producción agropecuaria para autoconsumo. Está conformada únicamente por la parroquia de Turi, la misma que por sus limitaciones geológicas y de cercanía a la ciudad; tiene como nodo articulador a la ciudad de Cuenca.

Artículo 12.- Características de la normativa.- Las normas contempladas en la presente ordenanza son de tipo general y particular.

1. **Normas generales** regulan, en forma amplia, la protección de los recursos naturales y del ambiente, y, los usos y actividades humanas.

La Normativa General se presenta en el Título II de esta ordenanza.

2. **Normas particulares** afectan a espacios concretos y definen para los mismos un conjunto de determinantes de ordenamiento específicos, principalmente de uso y ocupación del suelo. Los espacios, en que tienen su aplicabilidad se denominan “categorías de ordenación”, que son áreas con características homogéneas.

La Normativa Particular se presenta en el Título III de esta ordenanza.

Artículo 13.- Clases de usos de suelo.- Los usos de suelo asignados para las Categorías de Ordenación son:

1. **Principal:** Es el uso predominante, con las restricciones y determinantes correspondientes.

2. **Compatibles:** Son usos compatibles con el principal, sujetos a las restricciones y determinantes previstas en la ley y esta ordenanza.
3. **Condicionado:** Son usos que pueden permitirse bajo determinadas condicionantes funcionales, ambientales y de seguridad.
4. **Condicionado con restricciones:** Son usos a permitirse en condiciones especiales, debido a la complejidad que implica el desarrollo de sus actividades en relación con los ecosistemas naturales. La autorización de estos usos estará condicionada a la presentación y validación de estudios detallados y específicos que demuestren que las actividades a implementarse no generen impactos significativos sobre los ecosistemas territoriales, así como, el enfoque de desarrollo a ser concertado.
5. **Prohibidos:** Son usos no autorizados.

Artículo 14.- Usos de suelo y actividades.- Consta su descripción en la Tabla Anexa No. 2, incluidos dentro de los siguientes grupos de usos y actividades:

1. Usos de suelo y actividades relacionadas a la industria
2. Usos de suelo y actividades relacionadas con la producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
3. Usos de suelo y actividades relacionadas a la prestación de servicios generales
4. Usos de suelo y actividades relacionadas a servicios personales y afines a la vivienda
5. Usos de suelo y actividades relacionadas al intercambio comercial
6. Usos de suelo y actividades relacionadas al equipamiento comunal
7. Usos de suelo y actividades relacionadas a la vivienda
8. Usos de suelo y actividades rurales y especiales
9. Usos de suelo y actividades relativos a la gestión

TÍTULO II: NORMATIVA GENERAL

CAPÍTULO I: DE LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

Sección 1ª: Protección del suelo

Artículo 15.- La protección del suelo observará lo siguiente:

1. Se prohíbe la tala y arranque de raíz de cultivos leñosos en los campos de cultivo abandonados a fin de proteger el suelo, salvo por razones fitosanitarias.
2. En áreas con suelos degradados por la erosión, con pendientes mayores a 30% realizar actuaciones dirigidas a su conservación, como mantenimiento de la cubierta vegetal, restauración y/o mantenimiento de cultivos leñosos.
3. Realizar las prácticas agroproductivas que contemplen la conservación de los suelos.
4. Se prohíben las actividades agroproductivas que pongan en peligro la estabilidad de los suelos o supongan su eliminación o degradación.
5. Se prohíbe el movimiento de los suelos, salvo en proyectos de corrección de taludes y/o obras necesarias para el control de la erosión en suelos agrícolas siempre y cuando se cuenten con los permisos respectivos.
6. Toda modificación de uso o aprovechamiento del suelo, debe estar fundamentada en un estudio agro ecológico e interpretación de su capacidad de uso, a excepción de las categorías de conservación y recuperación.

7. Las zonas incorrectamente utilizadas deben restaurarse, regenerarse o recuperarse, a sus condiciones iniciales.
8. En las zonas susceptibles de riesgo a erosión o a deslizamientos se evitarán los cultivos, la alteración de la vegetación arbustiva y leñosa. Se repoblarán con especies ecológicas y paisajísticamente compatibles.

Sección 2ª: Protección de los recursos hidrológicos

Parágrafo 1º: Marco general

Artículo 16.- Para la protección de los recursos hidrológicos se deberá observar lo siguiente:

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la ley, en referencia a la protección de los recursos hidrológicos, en forma general, deben evitarse aquellos usos y actividades que contribuyan a deteriorar la calidad de las aguas, así como aquellas actuaciones, obras e infraestructuras que puedan dificultar el flujo hídrico o supongan manifiestamente un manejo no racional del mismo.
2. Las obras de infraestructura de beneficio general que involucren represamiento o aprovechamiento de agua para generación de energía eléctrica, abastecimiento y suministro de agua a la población y/o sistemas de riego, deberán ser planificadas por los organismos correspondientes, y deberán contar con estudios de impacto ambiental, aprobados por los organismos competentes, así como con los correspondientes programas de prevención, corrección y compensación de efectos y monitoreo de los mismos. Asimismo, deberán contar con las autorizaciones pertinentes de conformidad con la normativa legal vigente.
3. Toda intervención deberá respetar el mantenimiento del caudal ecológico mínimo. Para ello el organismo público competente determinará dicho caudal para cada uno de los cursos continuos de agua teniendo en cuenta su calidad ambiental.

Parágrafo 2º: Humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua

Artículo 17.- Para la protección de humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua, se deberá observar lo siguiente:

1. Se prohíbe la alteración de las condiciones naturales de los cauces, humedales, lagos, lagunas y complejos lagunares. No se podrá alterar sus condiciones físicas o realizar su canalización permanente o dragado. Se exceptúan las actuaciones debidamente autorizadas y justificadas por su interés público cuando exista riesgo para personas o bienes por desbordamientos. En estos casos deberá realizarse el correspondiente estudio de impacto ambiental, y ser aprobado por la autoridad competente.
2. Se conservará la vegetación de ribera de cursos de agua y lagunas; no se permitirá ni el corte o tala de la vegetación arbustiva o leñosa de las riberas de los cursos de agua, para la implantación de actividades agroproductivas o de cualquier índole.
3. Se prohíbe la ocupación de las márgenes de protección de cursos de agua y lagunas con instalaciones o construcciones de cualquier índole, permanentes o temporales, así como la extracción de materiales de construcción a excepción de los autorizados por los organismos competentes. También se prohíbe, en estas áreas, el depósito de sólidos, líquidos o sustancias de cualquier tipo que contaminen o afecten las mismas.
4. De manera coordinada, la autoridad competente podrá determinar el uso recreativo público de cursos fluviales y lagunas, en lugares menos frágiles desde el punto de vista ecológico.

Parágrafo 3º: Vertidos

Artículo 18.- En lo referente a vertidos, deberán observarse las siguientes disposiciones:

1. *En las áreas urbanas y rurales* se prohíbe la evacuación de aguas servidas a cursos de agua. En las áreas rurales se fomentará la aplicación de sistemas de tratamiento natural (depuración verde). Cuando no fuere posible se usará el sistema de pozos sépticos o biodigestores.
2. Para la autorización de cualquier actividad que pudiere generar vertidos de cualquier naturaleza, se deberá exigir el estudio de tratamiento que deba darse a los mismos con el fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. La calidad del agua que resulte del tratamiento deberá ajustarse a los límites establecidos en la normativa ambiental y técnica, de carácter nacional o local, vigente.

Parágrafo 4º: Captaciones de agua

Artículo 19.- En lo referente a captaciones de agua, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Sin perjuicio de lo determinado por los organismos nacionales y locales competentes, las captaciones de agua deberán realizarse de manera que no provoquen repercusiones negativas sobre el sistema hidrológico y que además afecten a otros aprovechamientos, sobre todo a los sistemas de agua potable de consumo humano y riego.
2. El aprovechamiento del recurso hídrico deberá garantizar el mantenimiento de su caudal ecológico a fin de conservar la vegetación y fauna silvestre.

Parágrafo 5º: Racionalización del aprovechamiento de los recursos hídricos

Artículo 20.- Sin perjuicio de lo determinado por organismos competentes, el uso racional de los recursos hídricos debe satisfacer la demanda de agua en cantidad y calidad para los distintos usos presentes en el territorio cantonal, compatibilizando los diversos usos entre sí, sin amenazar la conservación y regeneración de los ecosistemas vinculados al agua. Para ello el organismo competente deberá realizar un plan especial de distribución y aprovechamiento del agua observando lo siguiente:

1. Se dará prioridad a los sistemas de agua para consumo humano y riego.
2. Para garantizar el abastecimiento se deberá aprovechar las fuentes de más fácil accesibilidad.
3. Con el objeto de evitar la pérdida y el desperdicio del agua será prioritario el mejoramiento de las redes de distribución de los sistemas de agua potable y adoptar sistemas más eficientes para riego.

Sección 3ª: Protección de la biodiversidad

Parágrafo 1º: Marco general para la protección de la biodiversidad

Artículo 21.- En lo referente a protección de la biodiversidad, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

1. Con el fin de facilitar el intercambio genético entre las especies, se prohíbe la fragmentación de los hábitats silvestres, a través de acciones que permitan el mantenimiento y consolidación de la red de corredores ecológicos, definidos por los cursos de agua (ríos y quebradas).
2. Se regulará y controlará el acceso y el aprovechamiento de la biodiversidad existente en el territorio cantonal, ya que este constituye un patrimonio natural.
3. Realizar estudios de la biodiversidad en el cantón, con el fin de tener un mejor conocimiento de la misma, y, partiendo de esta información, se elaborarán y ejecutarán planes de protección y conservación.
4. Se garantizará el uso y aprovechamiento de la biodiversidad con principios de sostenibilidad acorde a la normativa sectorial concurrente y de los planes de manejo que se disponga para las áreas protegidas.
5. Elaborar y ejecutar planes de protección y recuperación de especies en peligro de extinción, amenaza o vulnerabilidad, así como mecanismos jurídicos y técnicos para controlar e impedir la introducción de especies exóticas en áreas de importancia ecológica.

Parágrafo 2º: Protección y gestión de la vegetación silvestre

Artículo 22.- En lo referente a protección y gestión de la vegetación silvestre, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se prohíbe la recolección, daño o tala de especies vegetales y la alteración de sus hábitats en áreas protegidas y de alto valor ecológico sin autorización de los organismos de control competentes.
2. Se deberá impulsar la regeneración y recuperación de la cubierta vegetal en espacios alterados de las áreas protegidas, áreas de alto valor ecológico, territorios con pendientes superiores al 50% y márgenes de ríos, quebradas y lagunas, trabajos que tendrán como objeto la formación y potenciación de las comunidades vegetales naturales propias del área.
3. En las áreas definidas de conservación y recuperación se prohíbe la introducción y repoblación con especies vegetales exóticas, entendiéndose por estas a las especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente a los ecosistemas del cantón.
4. La introducción de especies exóticas con fines productivos será autorizada por las autoridades competentes locales, siendo necesario evaluar las repercusiones ecológicas en el medio.
5. Las actividades para realizar cualquier modificación en la estructura de una plantación forestal deberán ser autorizadas por los organismos locales competentes de control.

Parágrafo 3º: Protección de la fauna silvestre

Artículo 23.- En lo referente a protección de la fauna silvestre, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. De manera general se prohíbe la destrucción o deterioro irreversible de la fauna silvestre, destrucción de madrigueras y nidos así como el tráfico, manipulación y comercio de crías y adultos.
2. Cualquier propuesta de actuación considerará la preservación de los hábitats faunísticos y se prohibirá la liberación de especies animales ajenas a la fauna autóctona de la zona, si no es bajo el control de las autoridades ambientales correspondientes.

3. El diseño de las infraestructuras se hará de forma que se eviten daños a la fauna. Se prohíbe el levantamiento de cerramientos que impidan la libre circulación de la fauna, particularmente los electrificados que puedan suponer riesgo de electrocución para la fauna. Asimismo la localización de las infraestructuras que generen el denominado “efecto barrera”, procurarán adecuar su trazado de tal manera que el tamaño de los hábitats a cada lado sea suficiente para albergar indefinidamente su fauna asociada.
4. Se impulsarán medidas correctoras sobre las carreteras del cantón que se determine que producen efecto barrera sobre el movimiento de la fauna.
5. Se prohíbe la repoblación o liberación de cualquier especie animal exótica, es decir, especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente al medio, salvo especies con fines productivos para lo cual se solicitará autorización a los organismos competentes y necesariamente se deberá realizar un control de su expansión.

Sección 4ª: Protección de la diversidad geológica y geomorfológica

Artículo 24.- En lo referente a protección de la diversidad geológica y geomorfológica, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Para efectos del presente plan, tienen la condición de puntos de interés geológico, aquellas áreas que resultan merecedoras de protección, en razón de sus específicas condiciones geológicas y geomorfológicas, así como aquellas zonas que por su rareza, espectacularidad, belleza y singularidad, se consideran por el plan como vestigios de los fenómenos más representativos del patrimonio geológico.
2. Las áreas de protección por su valor geológico y geomorfológico, son las que a continuación se listan, en todo caso se trata de una lista provisional, que podrá ser ampliado conforme a estudios científicos. Si bien estas áreas están incluidas en otras categorías de conservación, la presente ordenanza destaca su valor geológico y geomorfológico:
 - a) Parque Nacional Cajas
 - b) El Plateado, ubicado en la parroquia Nulti
 - c) La meseta de Pachamama, ubicada en la parroquia Llacao
3. Sobre las áreas identificadas y que en el futuro se identifique, con valor geológico y geomorfológico, se prohíbe la ejecución de obras que alteren las características de los mismos. Cualquier actuación que se proyecte en su entorno deberá ser autorizada por los organismos competentes.
4. La autoridad competente estudiará la posibilidad de dotar de un régimen de protección adecuada a las áreas de interés geológico y geomorfológico que carezcan de ella o que estén incluidas en otras categorías de regulación.

Sección 5ª: Mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio

Artículo 25.- En lo referente al mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Debe evitarse la reducción de masas forestales existentes, así como la destrucción de cercas vivas y cortinas vegetales rompe vientos, que son utilizadas por la fauna para el tránsito, como hábitat y alimentación.

2. Se fomentará la creación de nuevas masas forestales en áreas agrícolas, ganaderas y urbanas a fin de crear puntos de paso, configurando una estructura de conexión biológica funcional para la fauna y flora.
3. Se fomentará el mantenimiento, conservación y construcción de cercas vivas y cortinas rompe vientos que complementan la estructura de conexión biológica para la fauna y flora.
4. Se impulsará la restauración de los bosques de ribera de cursos y masas de agua que vincula fragmentos vegetales, posibilitando el movimiento y colonización de especies animales.
5. La evaluación de impactos ambientales de planes y proyectos deberá fomentar los efectos positivos y la minimización de los negativos de los procesos ecológicos como: los ciclos y circulación de la materia orgánica, agua o nutrientes y las interacciones entre organismos como la depredación, la competencia, el mutualismo, el intercambio de individuos o la selección natural.

Sección 6ª: Protección del paisaje

Artículo 26.- En lo referente a la protección del paisaje, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. La implantación de usos o actividades que por sus características pudieren generar un importante impacto paisajístico, deberá realizarse de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje natural o edificado, incorporando medidas de mitigación necesarias para su integración en el paisaje.
2. Las actividades o construcciones que podrían influir de manera negativa en el paisaje, se evitará su ubicación en lugares de gran incidencia visual como: lugares elevados (cerros, colinas, mesetas), proximidad de áreas de valor ecológico, de valor geológico y geomorfológico y de valor cultural.
3. Especial atención se dedicará a la localización y diseño de las instalaciones más conflictivas desde el punto de vista del impacto visual, tal como vertederos, cementerios de vehículos, chatarra, líneas de alta tensión, repetidores de radio, televisión, etc., cuya licencia urbanística sólo deberá concederse luego de una valoración de su visibilidad desde núcleos habitados, vías de comunicación y lugares más frecuentados por el público.
4. La apertura de vías, caminos rurales y construcción o instalación de infraestructuras de cualquier tipo deberá ser autorizada por los organismos de control y se realizará atendiendo a su máxima integración en el paisaje y mínimo impacto ambiental.
5. Se deberá mantener el paisaje alrededor de hitos y elementos singulares de carácter natural como áreas protegidas, áreas de valor ecológico, áreas de valor patrimonial, formaciones geológicas. Para lo cual los planes sectoriales futuros de estas áreas de valor deberán definir perímetros de protección mediante la determinación y análisis de cuencas visuales.
6. Se prohíbe, dentro el área rural, la colocación de publicidad sobre elementos naturales como árboles, rocas, taludes, etc., así como sobre soportes artificiales, salvo aquella publicidad autorizada por órgano competente de conformidad con la ley. La señalética vial, educativa, cultural o de prevención que se instalará, previa autorización municipal, únicamente sobre soportes artificiales observando la normativa vigente.
7. Se impulsará el tratamiento paisajístico de los espacios marginales de ríos y quebradas, de vías pecuarias, caminos rurales, vías públicas y el tratamiento de taludes.

Sección 7ª: Protección del patrimonio cultural

Artículo 27.- En lo referente a la protección del patrimonio cultural tangible e intangible, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se considera como patrimonio cultural tangible aquellas áreas identificadas en las “Categorías de Ordenación” en el PDOT, con base en la información proporcionada por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural - INPC. A estas áreas se integran el Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca y la cabecera parroquial de Quingeo y las que se pudieren determinar en el futuro.
2. Se impulsarán estudios y planes de manejo sobre las áreas de patrimonio cultural que no dispongan de estos instrumentos de gestión.
3. Para las actuaciones en estas áreas se deberá observar las ordenanzas y normativa vigentes, tanto a nivel nacional como local.

CAPÍTULO II: DE LA REGULACIÓN DE USO Y ACTIVIDADES ANTRÓPICAS

Sección 1ª: Actividades agrícolas

Artículo 28.- En lo referente a las actividades agrícolas, deberán observarse las siguientes disposiciones:

1. Se evitará la expansión de las áreas agrícolas actuales, sobre terrenos de bosque y otra vegetación leñosa, terrenos con pendientes mayores al 50% y áreas de alto valor ecológico.
2. Se propiciará el sistema agro forestal, que constituye asociaciones diversas de árboles, arbustos y cultivos, sobre todo en terrenos entre el 30% al 50% de pendiente.
3. Se emprenderá acciones para el mejoramiento de infraestructuras agrícolas existentes, principalmente de la red vial cantonal, con el propósito de que los productores y productoras puedan movilizar sus productos de forma efectiva a los lugares de expendio.
4. Se fomentará una producción agrícola que beneficie la calidad de vida de la población, al ambiente como protección del suelo y protección de los recursos hídricos, evitando el uso de fertilizantes y plaguicidas nocivos o contaminantes.
5. Las construcciones para el desarrollo de actividades agrícolas se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

Sección 2ª: Actividades pecuarias

Artículo 29.- En lo referente a las actividades pecuarias, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se fomentará el uso de sistemas de depuración de vertidos de las instalaciones pecuarias y aprovechamiento de los residuos generados por éstas para la obtención de abono orgánico y biogás. Estas actividades deberán contar con un adecuado tratamiento y disposición de eyecciones sólidas y líquidas.
2. Se prohíbe el pastoreo de ganado vacuno y equino sobre terrenos con pendientes mayores al 50%, sobre áreas protegidas, sobre áreas de alto valor ecológico como: áreas de bosque y chaparros con especies nativas y sobre márgenes de protección de ríos y quebradas.

3. Las construcciones para el desarrollo de actividades pecuarias se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

Sección 3ª: Piscicultura

Artículo 30.- En lo referente a piscicultura, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se impulsará la piscicultura en las categorías de ordenación correspondientes, como mecanismo de diversificación productiva para contribuir a la soberanía alimentaria de las comunidades, observando las limitaciones del recurso hídrico y mitigando los impactos ambientales, siempre y cuando no se alteren los ecosistemas sensibles y sean aprobados por autoridad competente, así como, también que exista un pretratamiento de aguas previo a la descarga.
2. Se impulsará la investigación sobre la actividad piscícola a fin de que constituya una actividad sostenible.

Sección 4ª: Aprovechamiento forestal

Artículo 31.- En lo referente a aprovechamiento forestal, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Los aprovechamientos forestales deben ajustarse a lo que los organismos competentes dispongan.
2. Se impulsará el uso de sistemas de aprovechamiento integral de los árboles y sus desechos, mediante el uso de tecnologías modernas.

Sección 5ª: Actividades extractivas

Artículo 32.- En lo referente a actividades extractivas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Para la aplicación de la presente ordenanza se entiende por actividades extractivas el aprovechamiento de los recursos minerales del suelo y subsuelos, pudiendo ser éstos metálicos, no metálicos y materiales para la construcción (áridos).
2. Las actividades extractivas estarán obligatoriamente sujetas a la presentación de estudios y a la obtención de los permisos ante la autoridad competente, así como el cumplimiento del plan de recuperación del área a ser afectada.
3. Únicamente se autorizarán las actividades extractivas en los lugares en donde previamente se demuestre mediante estudios debidamente validados y aprobados, que dichas actividades no generen impactos irreversibles sobre los ecosistemas territoriales.

Sección 6ª: Actividades industriales, manufactureras y artesanales

Artículo 33.- En lo referente a actividades industriales, manufactureras y artesanales, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. La implantación de las actividades industriales debe realizarse en los suelos determinados en el PDOT.
2. En general, no se permitirá actividades industriales, manufactureras y artesanales en las áreas protegidas y áreas de valor ecológico y en sus zonas de amortiguamiento.

3. Las actividades industriales, manufactureras y artesanales deben desarrollar prácticas limpias, así como sistemas de tratamiento necesarios para impedir o disminuir las afecciones al medio circundante. Deberán observar las normas técnicas TULAS pertinentes o de aquellas que, en el futuro, las reemplazaren.

Sección 7ª: Actividades turísticas y recreativas

Artículo 34.- Sin perjuicio de las autorizaciones que deberá otorgar la autoridad competente, en lo referente a actividades turísticas y recreativas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se fomentará el aprovechamiento eco turístico de las áreas de alto valor ecológico y áreas de producción primaria de manera sostenible, para lo cual se deberán elaborar planes de manejo, que permitan dimensionar el tipo de actividades así como determinar la capacidad de carga turística que pudieren soportar.
2. En áreas urbanas y no urbanas, la construcción de instalaciones o edificaciones dedicadas a actividades turísticas o recreativas deberá ser autorizada por los organismos competentes.
3. Se deberá impulsar la rehabilitación o restauración de edificaciones preexistentes para el alojamiento de turistas o actividades destinadas al turismo en el área rural.
4. En las áreas protegidas las actividades turísticas así como la construcción de instalaciones destinadas para este fin deberán acatar lo que se disponga en los respectivos planes de manejo.
5. En todos los casos deberá garantizarse que la afluencia de turistas no suponga impactos negativos a los recursos naturales y culturales, debiendo contar con todos los servicios indispensables como accesibilidad, agua para consumo humano, eliminación y depuración de todo tipo de residuos y vertidos.

Artículo 35.- En las categorías de ordenación en que fuere pertinente y no se generaren impactos negativos, se apoyarán las iniciativas de proyectos eco-turísticos especiales, en que se fomente la educación ambiental, la investigación científica y el disfrute de la calidad escénica.

Sección 8ª: Infraestructura básica del territorio

Artículo 36.- Definición y caracterización.- Se consideran infraestructuras básicas del territorio aquellas que permiten la accesibilidad, satisfacción de las necesidades básicas de la población, su relacionamiento y movilidad a los diferentes centros poblacionales, aquellas que permiten el desarrollo de las actividades económicas; permite la comunicación local, nacional e internacional, las que permiten el suministro de servicios básicos a la población (agua, electricidad, productos energéticos) y las que permiten la gestión de desechos tanto sólidos como líquidos (sistemas de aguas servidas, plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios).

Artículo 37.- Observaciones generales.- La construcción o mejora de infraestructuras deberá observar, además de las disposiciones legales que los organismos competentes hayan determinado, los siguientes requisitos:

1. Los emplazamientos y trazados deben considerar las condiciones paisajísticas y ecológicas del territorio cantonal, evitando obstaculizar los cursos de agua (salvo que se

trate de embalses o represas debidamente justificadas), deberán evitar la degradación de la vegetación natural con valor ecológico.

2. La construcción de las obras deberá tomar precauciones a fin de evitar o disminuir la afección de la cubierta vegetal y el paisaje; cuando se concluyan las mismas deberán realizarse trabajos de restauración de las áreas alteradas.
3. Se asegurará la accesibilidad universal de las personas al espacio físico, a los sistemas de transporte, a la información y comunicación. También será necesario identificar y eliminar las barreras que dificultan el acceso a edificios y al sistema general de servicios (vías, equipamientos de salud, educación, etc.).

Artículo 38.- Vías y caminos.- En lo referente a vías y caminos, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. En las áreas definidas de conservación debe evitarse la apertura de vías y caminos a excepción de las que se determinen como estrictamente necesarios para la gestión del lugar. Para la apertura de estas nuevas vías se realizarán estudios técnicos que garanticen una mínima afección al ambiente y deberán ser aprobados por la autoridad competente.
2. En las actuaciones de ampliación, construcción o mejora de vías deberán incluirse planes de manejo ambiental para garantizar la movilidad de la fauna silvestre, principalmente en el cruce de ríos, quebradas y bosques.
3. La apertura de vías o caminos deberá ser autorizada por los organismos competentes, para lo cual se deberán presentar estudios que justifiquen su apertura, así como el trazado más favorable para el ambiente.

Artículo 39.- Telecomunicaciones.- En lo referente a telecomunicaciones, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se debe evitar la instalación de sistemas de telecomunicaciones en áreas definidas de conservación.
2. La implantación de sistemas de telecomunicaciones como antenas de telefonía celular, repetidoras de radio y televisión, deberá realizarse evitando la afección a la población a su alrededor y minimizando el impacto paisajístico. Se privilegiará la instalación de estructuras y sistemas compartidos entre dos o más operadores.

Artículo 40.- Energía eléctrica.- En lo referente al manejo de la energía eléctrica, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se evitará el paso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión por áreas definidas de protección y por centros poblados a fin de evitar afecciones a la salud humana, debiendo contarse con autorización municipal para el trazado de líneas.
2. La instalación de tendidos aéreos deberá contar con dispositivos que impidan la colisión o electrocución de aves, principalmente cerca de masas boscosas y áreas protegidas.

Artículo 41.- Sistemas de depuración de aguas servidas.- Se impulsará la ampliación de los sistemas de saneamiento integral de las aguas residuales procedentes de núcleos poblados a fin de aminorar la carga contaminante y posibilitar los procesos ecológicos asociados.

Artículo 42.- Manejo de los residuos sólidos.- En lo referente al manejo de los residuos sólidos, deberá observarse las siguientes reglas:

1. Todos los botaderos ilegales de cualquier tipo deberán ser clausurados, y los sitios que los albergaban deberán ser restaurados a su estado original.
2. Se prohíbe la quema de residuos sólidos y el depósito fuera de botaderos autorizados y sanitariamente controlados.
3. Todos los asentamientos poblacionales y viviendas dispersas deberán integrarse al sistema de gestión de residuos, para lo cual el organismo competente deberá facilitar su integración.
4. La construcción de nuevas plantas de clasificación y tratamiento de residuos o de botaderos controlados deberá realizarse fuera de áreas cercanas a asentamientos humanos, de alto valor ecológico o paisajístico.
5. Se impulsarán programas que promuevan un manejo integral de los residuos sólidos, superando formulas tradicionales. Los sistemas integrales podrían incorporar:
 - a) Reutilización y reciclaje de materiales
 - b) La recuperación y aislamiento específico de materiales contaminantes tóxicos y peligrosos
 - c) La implantación de sistemas de aprovechamiento de gases provenientes de la fermentación de la materia orgánica con impacto sobre el cambio climático, impulsando nuevas formas de energía alternativa.
6. Los depósitos de chatarra deberán contar con los permisos de funcionamiento respectivos de la autoridad competente. Pero en general deberán minimizar y en lo posible evitar la afección al ambiente y al paisaje rural o urbano.

Sección 9ª: Normativa general en áreas de riesgo

Artículo 43.-Determinaciones generales para las áreas de riesgo natural.- En lo referente a las áreas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

1. Se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras sobre las áreas que presentan algún tipo de riesgo natural, contempladas en el Plano Anexo No. 5: "Mapa de Riesgos del cantón Cuenca".
2. Para el resto del territorio en donde no se dispone de cartografía con respecto a riesgos, se considera como susceptibles de deslizamientos las áreas con pendientes mayores al 30% y como áreas susceptibles a inundación las márgenes de ríos y quebradas cuyo ancho se define en la normativa específica referente a cursos de agua. Por tanto en las áreas con pendientes mayores al 30% y en las márgenes de protección de ríos y quebradas se prohíbe cualquier tipo de tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras, debiendo conservarse la cobertura vegetal.

TÍTULO III: NORMATIVA PARTICULAR DE LAS CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I: CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN CON NIVEL DE USO: CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN

Artículo 44.- El objetivo fundamental de estas categorías de ordenación es la conservación y recuperación de áreas naturales que posee el cantón, consideradas de especial importancia por sus valores ecológicos, paisajísticos, científicos o culturales. Dentro de estos niveles de uso

se contemplan las categorías de ordenación descritas a continuación. Ver: Fichas Anexas de la 1 a la 13, Tabla Anexa No. 3. Plano Anexo No. 4. Mosaico de planos.

Sección 1ª: Nivel de uso conservación

Artículo 45.- Corresponden a este nivel de uso las siguientes categorías de ordenación: Espacios naturales protegidos y áreas naturales de protección, áreas de convivencia sustentable y áreas de conservación de patrimonio cultural.

Formarán parte de este nivel de uso todos los espacios naturales protegidos y áreas naturales de protección que, en el futuro, fueren establecidos o categorizados como tales por parte de la autoridad correspondiente y que se integren al Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Parágrafo 1º: Espacio natural protegido: Parque Nacional Cajas

Artículo 46.- Este espacio pertenece al Patrimonio de Áreas Naturales del Estado PANE del Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SNAP del Ecuador. Los usos asignados serán los contemplados en el respectivo Plan de Manejo del Parque Nacional Cajas. *Ver ficha No. 1.*

Parágrafo 2º: Espacio natural protegido: Área Nacional de Recreación Quimsacocha

Artículo 47.- Este espacio pertenece al Patrimonio de Áreas Naturales del Estado PANE del Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SNAP del Ecuador. Los usos asignados serán los contemplados en el respectivo Plan de Manejo del Área Nacional de Recreación Quimsacocha. *Ver ficha No. 2.*

Parágrafo 3º: Espacio natural protegido: área de bosque y vegetación protectora de Mazán

Artículo 48.- Actualmente catalogado como área de importancia ecológica, incluido dentro de la categoría de Áreas de Bosque y Vegetación Protectora del Ministerio del Ambiente. Los usos asignados para estos espacios son los siguientes: *Ver ficha No. 3.*

- Principal:
 - 811 Preservación estricta
 - 812.1 Conservación estricta
 - 813.1 Restauración
- Compatible:
 - 813.2 Reforestación
 - 813.3 Sustitución de especies introducidas por especies nativas
 - 814. Restauración de espacios de interés
 - 815 Actividades científico culturales
- Prohibido: todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 4º: Área natural de protección: páramo

Artículo 49.- Este territorio se encuentra comprendido sobre la cota de 3.150 m s.n.m. Aquí se encuentran unidades ambientales como páramo herbáceo, páramo de almohadilla, bosques nativos y matorrales. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: *Ver ficha No. 4.*

- Principal:
 - 811 Preservación estricta
 - 812.1 Conservación estricta
 - 813.1 Restauración
- Compatible:
 - 813.2 Reforestación
 - 813.3 Sustitución de especies introducidas por especies nativas
 - 814 Restauración de espacios de interés
 - 815 Actividades científico culturales
 - 831.3 Crianza de camélidos, alpacas y llamas
- Condicionado:
 - 812.2 Conservación activa
 - 821 Excursionismo y contemplación
 - 826 Deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada, rapel
 - 822 Cámping
 - 823 Pesca deportiva / recreativa
 - 824 Turismo comunitario restringido
- Prohibido: todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 5º: Área natural de protección: páramo de almohadilla

Artículo 50.- Áreas que se localizan sobre los 2.900 m s.n.m. en los sitios más húmedos. Están formadas por una agrupación de pequeñas plantas que forman especies de almohadones. Pueden estar formados por un solo individuo o por varios individuos de la misma o de distintas especies. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: *Ver ficha No. 5.*

- Principal:
 - 811 Preservación estricta
- Compatible:
 - 812.1 Conservación estricta
 - 813.1 Restauración
- Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 6º: Área natural de protección: vegetación nativa

Artículo 51.- Territorios que se encuentran por debajo de la cota 2.900 m s.n.m. comprenden las siguientes unidades: bosques nativos y matorrales. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: *Ver ficha No. 6.*

- Principal:
 - 811 Preservación estricta
 - 812.1 Conservación estricta
- Compatible:
 - 813 Mejora ambiental
 - 814 Restauración de espacios de interés
 - 815 Actividades científico culturales
- Condicionado:
 - 812.2 Conservación activa
 - 821 Excursionismo y contemplación
 - 822 Cámping
 - 824 Turismo Comunitario restringido
- Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 7º: Área natural de protección: Áreas de aporte hídrico

Artículo 52.- Territorios que se encuentran por debajo de la cota 3.150 m s.n.m. y comprenden las requeridas como áreas de aporte para el abastecimiento de los sistemas de agua que se encuentran en estos lugares. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: *Ver ficha No. 7.*

- Principal:
 - 811 Preservación estricta
 - 812.1 Conservación estricta
- Compatible:
 - 813 Mejora ambiental
 - 814 Restauración de espacios de interés
 - 815 Actividades científico culturales
- Condicionado:
 - 812.2 Conservación activa
- Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 8º: Área natural de protección: Áreas de protección de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua y lagunas

Artículo 53.- Se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: *Ver ficha No. 8.*

- Principal:
 - 811 Preservación estricta
 - 812.1 Conservación estricta
- Compatible:
 - 813 Mejora ambiental

- 814 Restauración de espacios de interés
- 815 Actividades científico culturales
- 823 Pesca deportiva / recreativa
- Condicionado:
 - 812.2 Conservación activa
 - 821 Excursionismo y contemplación
 - 822 Cámping
 - 824 Turismo comunitario restringido
 - 827 Canoísmo o cayac
 - 852 Explotación de áridos
- Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 9º: Áreas de convivencia sustentable

Artículo 54.-Incluyen una franja de terrenos que bordea el contorno Este de la sub categoría Áreas naturales de protección – Páramo. Están comprendidas entre las cotas 2.900 y 3.150 m s.n.m. así como las zonas de páramo contiguas en cotas inferiores. Dentro de esta categoría se encuentran las unidades ambientales de páramo, pastos, matorrales y bosques nativos. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: *Ver ficha No. 9.*

- Principal:
 - 812.2 Conservación activa
- Compatible:
 - 710 Vivienda unifamiliar
 - 811 Preservación estricta
 - 812.1 Conservación estricta
 - 813 Mejora ambiental
 - 814 Restauración de espacios de interés
 - 815 Actividades científico culturales
 - 821 Excursionismo y contemplación
 - 822 Cámping
 - 823 Pesca deportiva / recreativa
 - 824 Turismo comunitario restringido
 - 826 Deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada, rapel
 - 831 Actividades productivas sostenibles
 - 833 Transformaciones de regadío
 - 836.1 Uso forestal de protección
- Condicionado:
 - 340 Turismo y afines
 - 360 Infraestructura
 - 510 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
 - 832 Agricultura
 - 835 Ganadería
 - 838 Piscicultura

- 842.1 Construcciones para animales menores
- 842.2 Construcciones para lombricultura
- Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 10º: Áreas de conservación de patrimonio cultural

Artículo 55.- Dentro de estas áreas se encuentran las zonas de interés cultural localizadas en el cantón; las que se encuentran registradas, inventariadas y declaradas oficialmente como tales por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural – INPC o por el organismo competente. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: *Ver ficha No. 10.*

- Principal:
 - 812.1 Conservación estricta
 - 814 Restauración de espacios de interés
- Compatible:
 - 811 Preservación estricta
 - 813.1 Restauración
 - 813.2 Reforestación
 - 815 Actividades Científico Culturales
- Condicionado:
 - 812.2 Conservación activa
 - 821 Excursionismo y contemplación
 - 824 Turismo comunitario restringido
- Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

En esta categoría de ordenación se aplicarán los criterios de gestión y protección establecidos por la Ley de Patrimonio Cultural, las normativas y disposiciones que se emitan para su salvaguarda, recuperación y puesta en valor.

Sección 2ª: Nivel de uso recuperación

Parágrafo 1º: Áreas de recuperación ecosistémica: áreas de recuperación ambiental

Artículo 56.- Son todos los territorios que se encuentran en pendientes sobre el 50% y que actualmente están siendo ocupadas por actividades agrícolas, pecuarias y de vivienda. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: *Ver ficha No. 11.*

- Principal:
 - 813 Mejora ambiental
- Compatible:
 - 811 Preservación estricta
 - 812.1 Conservación estricta
- Condicionado:
 - 814. Restauración de espacios de interés
 - 815 Actividades científico culturales

- Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 2º: Áreas de recuperación ecosistémica: áreas de recuperación ambiental especial

Artículo 57.- Se localizan sobre la cota de los 3500 m s.n.m. y corresponden a los territorios que actualmente se encuentran ocupados por especies introducidas como pino o pasto, las cuales se pretende sustituirlas por especies nativas, buscando de esta manera lograr la recuperación de las características propias de la zona. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: *Ver ficha No. 12.*

- Principal:
 - 813.1 Restauración
 - 813.3 Sustitución de especies introducidas por especies nativas
- Compatible:
 - 811 Preservación estricta
 - 812.1 Conservación estricta
 - 813.2 Reforestación
- Condicionado:
 - 814 Restauración de espacios de interés
 - 815 Actividades científico culturales
- Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 3º: Áreas de recuperación ecosistémica: áreas de recuperación natural

Artículo 58.- Se constituyen por los territorios que actualmente se encuentran ocupados con bosques de eucalipto, los cuales se pretende sustituirlos con especies nativas propias de la zona en la que se encuentren. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: *Ver ficha No. 13.*

- Principal:
 - 813.1 Restauración
 - 813.3 Sustitución de especies introducidas por especies nativas
- Compatible:
 - 811 Preservación estricta
 - 812.1 Conservación estricta
 - 813.2 Reforestación
 - 815 Actividades científico culturales
 - 821 Excursionismo y contemplación
 - 822 Cámping
- Condicionado:
 - 812.2 Conservación activa
 - 824 Turismo comunitario restringido
- Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Sección 3ª: Determinantes adicionales de las categorías de ordenación con nivel de uso de conservación y recuperación

Parágrafo 1º: Fraccionamiento de bosques, humedales y otras áreas ecológicamente sensibles

Artículo 59.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, queda prohibido el fraccionamiento del suelo en estas categorías de ordenación, a excepción de la categoría de ordenación “Área de convivencia sustentable”, debido a que ésta cumple la función de amortiguamiento entre el área poblada del cantón con la de conservación.

El tamaño mínimo de parcela en esta categoría, así como el tamaño de explotación es de ocho hectáreas, con un frente mínimo de 140 m.

Parágrafo 2º: Características de ocupación del suelo en la categoría de ordenación - Área de convivencia sustentable

Artículo 60.- Las características de ocupación del suelo en esta categoría son:

- Tipo de implantación: aislada
- Altura de la edificación: máximo un piso
- Retiro frontal 5 m.
- Retiros mínimos: lateral 3 m; posterior 3 m.
- Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 0,3%. El área utilizada para vivienda no superará los 100 m² de implantación y será de un piso. Adicionalmente podrá emplearse para vivienda el espacio bajo cubierta siempre y cuando este no supere el 50% del área en planta baja, y no se generen paredes perimetrales.
De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, sujetándose a los porcentajes de COS establecido.
- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.
- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.

Parágrafo 3º: Emplazamiento de nuevas edificaciones

Artículo 61.- En las categorías de ordenación en las que sea permitida la implantación de nuevas edificaciones, su emplazamiento se realizará a una distancia tomada desde el eje de la vía considerando la jerarquía a la cual esté el frente, creando un espacio necesario de transición entre la vía y la vivienda, evitando de este modo futuros problemas por ampliación de las vías. Esta determinante evitará además la implantación de viviendas en suelo destinado para la producción, optimizando de esta manera el suelo apto para la producción y el aprovechamiento de la infraestructura de servicios. En lo concerniente a vías, se observará lo siguiente:

- Vías de I orden: Del centro de la vía al paramento de fachada 30 m, que incluye 25 m de derecho de vía establecido en la Ley de Caminos más 5 m de retiro adicional.
- Vías de II orden: Del eje de la vía al paramento de fachada 25 m.
- Vías de III orden: Del eje de la vía al paramento de fachada 15 m.
- Vías de IV orden y caminos vecinales del eje de la vía al paramento de fachada 10 m.

Parágrafo 4º: Prohibición de publicidad exterior

Artículo 62.- Se prohíbe en estas categorías la publicidad exterior, tanto sobre soporte artificial como natural, árboles, laderas, etc. La publicidad que se llegare a ubicar sobre el área denominada derecho de vía, se regulará de conformidad con la normativa vigente.

Parágrafo 5º: Construcciones e instalaciones excepcionales

Artículo 63.- En las categorías de ordenación que fueren compatibles con las actividades científico cultural, el excursionismo y la contemplación, serán admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para estas actividades de tamaños adecuados, y, en lo posible, no permanentes. De requerirse instalaciones permanentes, se deberá justificar su permanencia, preferiblemente construida con materiales tradicionales e integradas con la textura y estructura del paisaje en el que se implanten; por lo que se someterán a la aprobación de la autoridad ambiental competente.

Parágrafo 6º: Apertura de nuevas vías

Artículo 64.- Queda prohibida la apertura de nuevas vías en estas categorías de ordenación.

CAPÍTULO II: CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN CON NIVEL DE USO: PRODUCCIÓN

Artículo 65.- En este nivel de uso se encuentran las categorías de ordenación, cuya asignación de uso está encaminada a la producción, sea ésta ganadera, agrícola o agroindustrial, a desarrollarse en suelos con aptitud para este tipo de actividades. *Ver Fichas Anexas desde la 14 a la 27, Tabla Anexas No. 3. Plano Anexo No.4. Mosaico de planos.*

Sección 1ª: Descripción de categorías de nivel de uso producción

Parágrafo 1º: Áreas de aprovechamiento agrícola - Áreas de agricultura industrial

Artículo 66.- Son las áreas localizadas en las zonas bajas de las parroquias Molleturo y Chaucha, en las que se puede implementar proyectos productivos a gran escala. Las unidades ambientales que comprenden son principalmente las de mosaico (asociaciones) de cacao, caña y gramalote. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: *Ver ficha No. 14.*

- Principal:
 - 832 Agricultura
 - 833 Transformaciones de regadío
- Compatible:
 - 710 Vivienda unifamiliar
 - 811 Preservación estricta
 - 812 Conservación
 - 813 Mejora ambiental
 - 814 Restauración de espacios de interés
 - 815 Actividades científico culturales
 - 821 Excursionismo y contemplación
 - 822 Cámping
 - 823 Pesca deportiva / recreativa

- 824 Turismo comunitario restringido
- 828 Deportes ecuestres
- 829 Bicicleta de montaña y sus especialidades
- 831.1 Viveros
- 831.2 Huertos de plantas medicinales
- 835.2 Manejo de potreros y pastoreo
- 836 Uso forestal
- 841 Huertos familiares
- 842 Fincas integrales
- Condicionado:
 - 330 Servicios de transporte y comunicación
 - 340 Turismo y afines
 - 360 Infraestructura
 - 510 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
 - 560 Comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas
 - 600 Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal
 - 834. Invernaderos
 - 835.1 Construcciones ligadas a la actividad ganadera
 - 837 Industrias agropecuarias
 - 838 Piscicultura
 - 839 Crianza industrial de animales menores, depósitos y preparación de abono
- Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 2º: Áreas de aprovechamiento agrícola - Áreas de agricultura tradicional

Artículo 67.- Están constituidas por terrenos de mayor vocación agrícola, que utilizan los sistemas de cultivos propios del lugar. Estas áreas se ubican en pendientes menores al 50%. Las unidades ambientales que se encuentran dentro de esta categoría son mosaicos de cultivos y pastos. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: *Ver ficha No. 15.*

- Principal:
 - 832 Agricultura
 - 833 Transformaciones de regadío
- Compatible:
 - 710 Vivienda unifamiliar
 - 811 Preservación estricta
 - 812 Conservación
 - 813 Mejora ambiental
 - 814 Restauración de espacios de interés
 - 815 Actividades científico culturales
 - 821 Excursionismo y contemplación
 - 822 Cámping
 - 824 Turismo comunitario restringido
 - 828 Deportes ecuestres
 - 829 Bicicleta de montaña y sus especialidades

- 831 Actividades productivas sostenibles
- 835.2 Manejo de potreros y pastoreo
- 836.1 Uso forestal de protección
- 841 Huertos familiares
- 842 Fincas integrales
- Condicionado:
 - 330 Servicios de transporte y comunicación
 - 340 Turismo y afines
 - 360. Infraestructura
 - 510 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al pormenor
 - 560 Comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas
 - 600 Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal
 - 834 Invernaderos
 - 835.1 Construcciones ligadas a la actividad ganadera
 - 839 Crianza industrial de animales menores, depósitos y preparación de abono
- Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 3º: Áreas de aprovechamiento agrícola - Áreas de agricultura en transición

Artículo 68.- Se encuentra conformada por un mosaico heterogéneo de ecosistemas naturales, agroecológicos y urbanos, caracterizados por la presencia de vivienda dispersa y en proceso de consolidación. En estas áreas interactúan y se articulan procesos culturales, ecológicos y tecnológicos con el objeto de promover el uso adecuado de los diversos ecosistemas sin contribuir a su degradación. Esta categoría pretende lograr un balance entre los recursos naturales disponibles y la demanda de la población. Comprende las unidades ambientales como mosaicos de cultivos y pastos en densidades de 15 y 30 hab/ha. Para el manejo de estas áreas se subdivide a esta categoría en tres subcategorías, en consideración a la diversidad de usos, tipo de cobertura vegetal, tamaños de parcelas, limitaciones topográficas, y, limitaciones por riesgos, que se encuentra en este territorio. Estas subcategorías son:

1. Áreas de agricultura residencial
2. Áreas de fincas integrales
3. Áreas de sistemas agroforestales y cultivos

Los usos asignados para las áreas comprendidas en estas tres subcategorías son los siguientes:

1. Áreas de agricultura residencial. Ver ficha No. 16; 17 y 18.

- Principal:
 - 841 Huertos familiares
- Compatible:
 - 710 Vivienda unifamiliar
 - 811 Preservación estricta
 - 812 Conservación
 - 813 Mejora ambiental

- 814 Restauración de espacios de interés
- 815 Actividades científico culturales
- 821 Excursionismo y contemplación
- 822 Cámping
- 824 Turismo comunitario restringido
- 828 Deportes ecuestres
- 829 Bicicleta de montaña y sus especialidades
- 831 Actividades productivas sostenibles
- 832.2 Prácticas relacionadas con actividades agrícolas
- 833 Transformaciones de regadío
- 836.1 Uso forestal de protección
- 842 Fincas integrales
- Condicionado:
 - 200 Usos de suelo y actividades relativos a la producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda
 - 310 Seguridad
 - 330 Servicios de transporte y comunicación
 - 340 Turismo y afines
 - 350 Alimentación
 - 360 Infraestructura
 - 510 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al pormenor
 - 560 Comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas
 - 600 Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal
- Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

2. Áreas de fincas integrales. Ver ficha No. 19; 20; 21 y 22.

- Principal:
 - 842 Fincas integrales
- Compatible:
 - 710 Vivienda unifamiliar
 - 811 Preservación estricta
 - 812 Conservación
 - 813 Mejora ambiental
 - 814 Restauración de espacios de interés
 - 815 Actividades científico culturales
 - 821 Excursionismo y contemplación
 - 822 Cámping
 - 824 Turismo comunitario restringido
 - 828 Deportes ecuestres
 - 829 Bicicleta de montaña y sus especialidades
 - 831 Actividades productivas sostenibles
 - 832.2 Prácticas relacionadas con actividades agrícolas
 - 833 Transformaciones de regadío
 - 835.2 Manejo de potreros y pastoreo

- 836.1 Uso forestal de protección
- 841 Huertos familiares
- Condicionado:
 - 200 Usos de suelo y actividades relativos a la producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
 - 330 Servicios de transporte y comunicaciones
 - 340 Turismo y afines
 - 360 Infraestructura
 - 510 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
 - 560 Comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas
 - 600 Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunitario
 - 832.1 Construcciones relacionadas con la explotación agrícola
 - 835.1 Construcciones ligadas con la actividad ganadera
- Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

3. Áreas de sistemas agroforestales y cultivos. Ver ficha No. 23 y 24

- Principal:
 - 836.1 Uso forestal de protección
- Compatible:
 - 811 Preservación estricta
 - 812 Conservación
 - 813 Mejora ambiental
 - 814 Restauración de espacios de interés
 - 815 Actividades científico culturales
 - 821 Excursiones y contemplación
 - 822 Cámping
 - 824 Turismo comunitario restringido
 - 826 Deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son: escalada, rapel
 - 828 Deportes ecuestres
 - 829 Bicicleta de montaña y sus especialidades
 - 831 Actividades productivas sostenibles
 - 832.2 Prácticas relacionadas con actividades agrícolas
 - 833 Transformaciones de regadío
- Condicionado:
 - 710 Vivienda unifamiliar
 - 836.2 Uso forestal productor
 - 842.1 Construcciones para animales menores
 - 842.2 Construcciones para lombricultura
- Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Parágrafo 4º: Áreas de aprovechamiento agrícola - Áreas de agricultura de subsistencia

Artículo 69.- Constituidas por los territorios que se localizan en la parroquia Chaucha, cuyas pendientes superan el 50%, que por sus características tienen baja productividad, que sirve para cubrir las necesidades del agricultor y su familia con reducidos excedentes para la comercialización. Dentro de esta categoría se encuentran unidades ambientales como mosaicos de cultivos y pastos, pastos, vegetación natural intervenida. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: *Ver ficha No. 25.*

- Principal:
 - 831 Actividades productivas sostenibles
 - 836.1 Uso forestal de protección
- Compatible:
 - 710 Vivienda unifamiliar
 - 811 Preservación estricta
 - 812 Conservación
 - 813 Mejora ambiental
 - 814 Restauración de espacios de interés
 - 815 Actividades científico culturales
 - 821 Excursionismo y contemplación
 - 822 Cámping
 - 823 Pesca deportiva / recreativa
 - 824 Turismo comunitario restringido
 - 826 Deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada, rapel
 - 828 Deportes ecuestres
 - 829 Bicicleta de montaña y sus especialidades
 - 832.2 Prácticas relacionadas con actividades agrícolas
 - 833 Transformaciones de regadío
 - 835.2 Manejo de potreros
 - 841 Huertos familiares
- Condicionado:
 - 360 Infraestructura
 - 510 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
 - 832 .1 Construcciones relacionadas con la actividad agrícola
 - 835.1 Construcciones ligadas a la actividad ganadera
 - 836.2 Uso forestal productor
 - 842 Fincas integrales
- Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Parágrafo 5º: Áreas de aprovechamiento ganadero - Áreas de ganadería empresarial

Artículo 70.- Esta categoría se refiere a los territorios localizados mayoritariamente en las parroquias de Tarqui, Victoria del Portete, Cumbe, y que se encuentran en pendientes comprendidas entre 0-25%, Incluyen las unidades ambientales principalmente de pastos. *Ver ficha No. 26.*

- Principal:
 - 835 Ganadería
 - 837.1 Aprovechamientos ganaderos intensivos
 - 833 Transformaciones de regadío
- Compatible:
 - 710 Vivienda unifamiliar
 - 811 Preservación estricta
 - 812 Conservación
 - 813 Mejora ambiental
 - 814 Restauración de espacios de interés
 - 815 Actividades científico culturales
 - 821 Excursionismo y contemplación
 - 822 Cámping
 - 824 Turismo comunitario restringido
 - 828 Deportes ecuestres
 - 829 Bicicleta de montaña y sus especialidades
 - 831 Actividades productivas sostenibles
 - 832.2 Prácticas relacionadas con actividades agrícolas
 - 836 Uso forestal
 - 841 Huertos familiares
 - 842 Fincas integrales
- Condicionado:
 - 330 Servicios de transporte y comunicación
 - 340 Turismo y afines
 - 360 Infraestructura
 - 510 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
 - 560 Comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas
 - 600 Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal
 - 832.1 Construcciones relacionadas con la explotación agrícola
 - 834 Invernaderos
 - 837.2 Construcciones destinadas a la transformación de la materia prima para darle un valor agregado bruto
 - 837.3 Construcciones agroalimentarias de primera transformación ligadas directamente a una explotación
 - 838 Piscicultura
 - 839 Crianza industrial de animales menores, depósitos y preparación de abono
- Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Parágrafo 6º: Áreas de aprovechamiento ganadero - Áreas de ganadería con sistemas silvopastoriles

Artículo 71.- Se localizan en las parroquias de Tarqui, Victoria del Portete, Cumbe, Quingeo y Molleturo; territorios comprendidos entre pendientes de 25% - 50%. Incluyen unidades ambientales de pastos en pendientes comprendidas entre 25 y 50%. *Ver ficha No. 27.*

- Principal:
 - 833 Transformaciones de regadío
 - 835 Ganadería
 - 836.1 Uso forestal de protección
- Compatible:
 - 710 Vivienda unifamiliar
 - 811 Preservación estricta
 - 812 Conservación
 - 813 Mejora ambiental
 - 814 Restauración de espacios de interés
 - 815 Actividades científico culturales
 - 821 Excursionismo y contemplación
 - 822 Cámping
 - 823 Pesca deportiva / recreativa
 - 824 Turismo comunitario restringido
 - 826 Deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada y rapel
 - 828 Deportes ecuestres
 - 829 Bicicleta de montaña y sus especialidades
 - 831 Actividades productivas sostenibles
 - 832.2 Prácticas relacionadas con actividades agrícolas
 - 841 Huertos familiares
 - 842 Fincas integrales
- Condicionado:
 - 360 Infraestructura
 - 832.1 Construcciones relacionadas con la explotación agrícola
 - 836.2 Uso forestal productor
 - 838 Piscicultura
- Prohibido: Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Sección 2ª: Determinantes adicionales de las categorías de ordenación con nivel de uso de producción

Parágrafo 1º: Tamaño mínimo de parcela y frentes

Artículo 72.- En lo referente a las características de ocupación a manejar en cada una de las categorías de ordenación cuyo nivel de uso es la producción, se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de parcela y frentes mínimos de éstas; a continuación se detallan por cada categoría de ordenación:

1. Áreas de aprovechamiento agrícola – Áreas de agricultura industrial: Tamaño mínimo de parcela: 12ha; tamaño de explotación: 12ha; Frente mínimo: 170 m.
2. Áreas de aprovechamiento agrícola – Áreas de agricultura tradicional: Tamaño mínimo de parcela: 5ha; tamaño de explotación: 5 ha; Frente mínimo: 120 m.

3. Áreas de aprovechamiento agrícola – Áreas de agricultura en transición – Áreas de agricultura residencial: Con base en el grado de fraccionamiento que se tiene se han establecido tres sectores de planeamiento dentro de esta subcategoría:
 - Sector 1: Tamaño mínimo de parcela: 750 m². Frente mínimo: 15 m.
 - Sector 2: Tamaño mínimo de parcela: 1000 m². Frente mínimo: 20 m.
 - Sector 3: Tamaño mínimo de parcela: 1500 m². Frente mínimo: 20 m.
4. Áreas de aprovechamiento agrícola – Áreas de agricultura en transición – Áreas de fincas integrales: Se las ha dividido por sectores cuyos tamaños mínimos de parcelas son los siguientes:
 - Sector 4: Tamaño mínimo de parcela: 1500 m²; tamaño de explotación: 1500 m². Frente mínimo: 20 m.
 - Sector 5: Tamaño mínimo de parcela 2500 m²; tamaño de explotación: 2500 m². Frente mínimo: 25 m.
 - Sector 6: Tamaño mínimo de parcela 5000 m²; tamaño de explotación: 5000 m². Frente mínimo: 40 m.
 - Sector 7: Tamaño mínimo de parcela 10000 m²; tamaño de explotación: 10000 m². Frente mínimo: 50 m.
5. Áreas de aprovechamiento agrícola – Áreas de agricultura en transición – Áreas de sistemas agroforestales y cultivos: Se han dividido en sectores cuyos tamaños mínimos de parcelas son:
 - Sector 8: Tamaño mínimo de parcela: 5000 m²; tamaño de explotación: 5000 m². Frente mínimo: 40 m.
 - Sector 9: Tamaño mínimo de parcela 10000 m²; tamaño de explotación: 10000 m². Frente mínimo: 50 m.
6. Áreas de aprovechamiento agrícola – Áreas de agricultura de subsistencia: Tamaño mínimo de parcela: 8ha; tamaño de explotación: 8 ha; Frente mínimo: 140 m.
7. Áreas de aprovechamiento ganadero – Áreas de ganadería empresarial: Tamaño mínimo de parcela 8ha; tamaño de explotación: 8 ha; Frente mínimo: 140 m.
8. Áreas de aprovechamiento ganadero – Áreas de ganadería con sistemas silvopastoriles: Tamaño mínimo de parcela: 12ha; tamaño de explotación: 12 ha; Frente mínimo: 170 m.

Parágrafo 2º: Características de edificaciones

Artículo 73.- Las características de las edificaciones para las categorías de ordenación con nivel de uso de producción son:

1) Áreas de aprovechamiento agrícola – Áreas de agricultura industrial:

- Tipo de implantación: aislada
- Altura de la edificación: máximo un piso
- Retiro frontal 5 m.
- Retiros mínimos: lateral 3 m Posterior 3 m.
- Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 5%. El área utilizada para vivienda no superará los 200 m², de implantación y será de un piso. Adicionalmente podrá emplearse para vivienda el espacio bajo cubierta siempre y cuando este no supere el 50% del área en planta baja, y no se generen paredes perimetrales.

De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, sujetándose a los porcentajes de COS establecido.

- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

2) Áreas de aprovechamiento agrícola – Áreas de agricultura tradicional:

- Tipo de Implantación: aislada
- Altura de la edificación: máximo un piso
- Retiro frontal 5 m.
- Retiros mínimos: lateral 3 m Posterior 3 m.
- Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 3%. El área utilizada para vivienda no superará los 150 m², de implantación y será de un piso. Adicionalmente podrá emplearse para vivienda el espacio bajo cubierta siempre y cuando este no supere el 50% del área en planta baja, y no se generen paredes perimetrales.
- De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, sujetándose a los porcentajes de COS establecido.
- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

3) Áreas de aprovechamiento agrícola – Áreas de agricultura en transición Áreas de agricultura residencial:

a) Sector 1:

- Tipo de implantación: aislada. Altura de la edificación: máximo dos pisos. Retiro frontal 5 m; Retiros mínimos: lateral 3 m; Posterior 3 m.
- Coeficientes de ocupación: Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 15%; Coeficiente de utilización del suelo (CUS): 30%
- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

b) Sector 2:

- Tipo de implantación: aislada. Altura de la edificación: máximo dos pisos. Retiro frontal 5 m; Retiros mínimos: lateral 3 m; Posterior 3m.
- Coeficientes de ocupación: Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 10%. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): 20%
- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

c) Sector 3:

- Tipo de implantación: aislada. Altura de la edificación: máximo dos pisos. Retiro frontal 5 m; Retiros mínimos: lateral 3 m; Posterior 3 m.
- Coeficientes de ocupación: Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 8%. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): 16%
- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

4) Áreas de aprovechamiento agrícola – Áreas de agricultura en transición Áreas de fincas integrales:

d) Sector 4:

- Tipo de implantación: aislada. Altura de la edificación: máximo dos pisos. Retiro frontal 5 m; Retiros mínimos: lateral 3 m; Posterior 3 m.
- Coeficiente de ocupación: Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 16%. El área utilizable para vivienda no superará los 120 m², de implantación y será de uno o dos pisos.
- La vivienda de un piso podrá utilizar el espacio bajo cubierta, siempre y cuando no supere el 50% del área en planta baja, y no se generen paredes perimetrales. La edificación empleada para vivienda podrá ser máxima de dos pisos, en este caso no se permitirá el desarrollo de áreas habitables bajo cubierta. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): 24%.
- De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, sujetándose a los porcentajes de COS establecido.
- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

e) Sector 5:

- Tipo de implantación: aislada. Altura de la edificación: máximo dos pisos. Retiro frontal 5 m; Retiros mínimos: lateral 3 m; Posterior 3 m.
- Coeficientes de ocupación: Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 10%. El área utilizable para vivienda no superará los 120 m², de implantación y será de uno o dos pisos.
- La vivienda de un piso podrá utilizar el espacio bajo cubierta, siempre y cuando no supere el 50% del área en planta baja, y no se generen paredes perimetrales. La edificación empleada para vivienda podrá ser máximo de dos pisos, en este caso no se permitirá el desarrollo de áreas habitables bajo cubierta. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): 15%.
- De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, sujetándose a los porcentajes de COS establecido.
- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

f) Sector 6:

- Tipo de implantación: aislada. Altura de la edificación: máximo dos pisos. Retiro frontal 5 m; Retiros mínimos: lateral 3 m; posterior 3 m.
- Coeficiente de ocupación: Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 5%. El área utilizable para vivienda no superará los 120 m², de implantación y será de uno o dos pisos.
- La vivienda de un piso podrá utilizar el espacio bajo cubierta, siempre y cuando no supere el 50% del área en planta baja, y no se generen paredes perimetrales.
- La edificación empleada para vivienda podrá ser máximo de dos pisos, en este caso no se permitirá el desarrollo de áreas habitables bajo cubierta. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): 7,5%.
- De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, sujetándose a los porcentajes de COS establecido.
- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

g) Sector 7:

- Tipo de implantación: aislada. Altura de la edificación: máximo un piso. Retiro frontal 5 m; Retiros mínimos: lateral 3 m; Posterior 3 m.
- Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 3%. El área utilizada para vivienda no superará los 120 m², de implantación y será de un piso. Adicionalmente podrá emplearse para vivienda el espacio bajo cubierta siempre y cuando este no supere el 50% del área en planta baja, y no se generen paredes perimetrales. De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, sujetándose a los porcentajes de COS establecido.
- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

5) Áreas de aprovechamiento agrícola – Áreas de agricultura en transición – Áreas de sistemas agroforestales y cultivos:

- Dentro de esta subcategoría se encuentran las áreas con pendientes superiores al 30% y las áreas de riesgo identificadas, por lo tanto las características de la edificación enumeradas a continuación se establecen solo para las áreas en las que no se tenga ningún tipo de riesgo y cuya pendiente no supere el 30% de inclinación, para lo cual se deberá adjuntar para la aprobación de la implantación de dicha vivienda un informe favorable de la dirección de riesgos de la I. Municipalidad de Cuenca.

h) Sector 8:

- Tipo de implantación: aislada. Altura de la edificación: máximo un piso. Retiro frontal 5 m; Retiros mínimos: lateral 3 m; Posterior 3 m.
- Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 4%. El área utilizada para vivienda no superará los 100 m², de implantación y será de un piso. De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, sujetándose a los porcentajes de COS establecido.
- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

i) Sector 9:

- Tipo de implantación: aislada. Altura de la edificación: máximo un piso. Retiro frontal 5 m; Retiros mínimos: lateral 3 m; Posterior 3 m.
- Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 2%. El área utilizada para vivienda no superará los 100 m², de implantación y será de un piso. De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, sujetándose a los porcentajes de COS establecido.
- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

6) Áreas de aprovechamiento agrícola – Áreas de agricultura de subsistencia:

- Tipo de implantación: aislada. Altura de la edificación: máximo un piso. Retiro frontal 5 m; Retiros mínimos: lateral 3 m; Posterior 3 m.
- Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 2%. El área utilizada para vivienda no superará los 150 m², de implantación y será de un piso. Adicionalmente podrá emplearse para vivienda el espacio bajo cubierta siempre y cuando este no supere el 50% del área en planta baja, y no se generen paredes perimetrales.

De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, sujetándose a los porcentajes de COS establecido.

- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

7) Áreas de aprovechamiento ganadero – Áreas de ganadería empresarial:

- Tipo de implantación: aislada. Altura de la edificación: máximo un piso. Retiro frontal 5 m; Retiros mínimos: lateral 3 m; Posterior 3 m.
- Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 5%. El área utilizada para vivienda no superará los 200 m², de implantación y será de un piso. Adicionalmente podrá emplearse para vivienda el espacio bajo cubierta siempre y cuando este no supere el 50% del área en planta baja, y no se generen paredes perimetrales.

De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, sujetándose a los porcentajes de COS establecido.

- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

8) Áreas de aprovechamiento ganadero – Áreas de ganadería con sistemas silvopastoriles:

- Tipo de implantación: aislada. Altura de la edificación: máximo un piso. Retiro frontal 5 m; Retiros mínimos: lateral 3 m; Posterior 3 m.
- Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 3%. El área utilizada para vivienda no superará los 150 m², de implantación y será de un piso. Adicionalmente podrá emplearse para vivienda el espacio bajo cubierta siempre y cuando este no supere el 50% del área en planta baja, y no se generen paredes perimetrales.

De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, sujetándose a los porcentajes de COS establecido.

- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

Parágrafo 3º: Emplazamiento de instalaciones, infraestructuras y edificaciones permitidas

Artículo 74.- Deberá observarse lo siguiente:

- Evitar la disminución del área productiva, para lo cual se deberán reducir los movimientos de tierra, adaptándose al perfil del terreno
- Evitar la afectación al paisaje
- La ejecución de estas obras se condicionarán a procesos técnicos – administrativos con la aprobación de las autoridades competentes

Parágrafo 4º: Aprovechamiento de aguas residuales domésticas

Artículo 75.- Se promoverá el aprovechamiento de aguas residuales domésticas para su tratamiento y posterior uso agrícola, así como el empleo de tecnologías que optimicen este uso.

Parágrafo 5º: Invernaderos

Artículo 76.- Los invernaderos a implantarse en las áreas de fincas integrales, no superarán los 100 m² de superficie, los cuales deberán someterse a la aprobación de las autoridades competentes.

CAPÍTULO III: CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN CON NIVEL DE USO: EXPANSIÓN

Artículo 77.- Dentro de este nivel de uso se encuentran las áreas sin vocación de uso definido. Dentro de este nivel se encuentran los usos urbanos, industriales, infraestructuras y equipamientos. *Ver Plano Anexo No. 4.- Mosaico de planos, Tabla Anexa No. 3, Fichas Anexas;* las categorías dentro de este nivel de uso son:

Sección 1ª: Nivel de uso expansión

Parágrafo 1º: Área residencial en baja densidad

Artículo 78.- Se encuentran colindantes con el área urbana cantonal; se localizan principalmente en las parroquias de El Valle, Ricaurte, Baños y San Joaquín; actualmente están ocupadas por las unidades ambientales definidas como mosaicos con densidades mayores a 30 hab/ha. Los usos asignados para estos espacios son los siguientes: *Ver ficha No. 28 y 29.*

- Principal:
 - 710 Vivienda unifamiliar
- Compatible:
 - 300 Usos de suelo y actividades relativos a producción de servicios generales
 - 400 Usos de suelo y actividades relativos a servicios personales y afines a la vivienda
 - 500 Usos de suelo y actividades relativos al intercambio
 - 600 Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal
 - 810 Usos de suelo y actividades relativos a la protección
 - 821 Excursionismo y contemplación
 - 822 Cámping
 - 824 Turismo comunitario restringido
 - 828 Deportes ecuestres
 - 829 Bicicleta de montaña y sus especialidades
 - 831 Actividades productivas sostenibles
 - 841 Huertos familiares
 - 900 Usos de suelo y actividades relativos a la gestión
- Condicionado:
 - 200 Uso de suelo y actividades relativos a la producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las categorías de uso anteriores.

Parágrafo 2º: Áreas urbanas de las parroquias

Artículo 79.- Son áreas que se localizan colindantes con el área urbana cantonal; se ubican en las parroquias Baños, San Joaquín, Sayausí, Sinincay, Ricaurte, El Valle y Turi y aquellas que en lo futuro, así las categorice mediante ordenanza, la I. Municipalidad; actualmente están ocupadas por las unidades ambientales definidas como asentamientos concentrados, mosaicos con densidades mayores a 30 hab/ha; sin embargo al presentar una evidente tendencia a la consolidación de vivienda, se incorporan como áreas de expansión y consolidación urbana parroquial. Los usos asignados para estos espacios son los siguientes: *Ver ficha No. 30.*

- Principal:
 - 700 Vivienda unifamiliar
- Compatible:
 - 300 Usos de suelo y actividades relativos a producción de servicios generales
 - 400 Usos de suelo y actividades relativos a servicios personales y afines a la vivienda
 - 500 Usos de suelo y actividades relativos al intercambio
 - 600 Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal
 - 810 Usos de suelo y actividades relativos a la protección
 - 820 Usos de suelo y actividades recreativas al aire libre
 - 831 Actividades productivas sostenibles
 - 841 Huertos familiares
 - 900 Uso de suelo y actividades relativos a la gestión
- Condicionado:
 - 200 Usos de suelo y actividades relativos a la producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
 - 720 Alta densidad de vivienda
- Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las categorías de uso anteriores.

Parágrafo 3º: Áreas de uso industrial

Artículo 80.- Se han identificado áreas con posibilidad de implantación de industria. Los usos asignados para estos espacios son los siguientes: *Ver ficha No. 31.*

- Principal:
 - 110 Industrias de bajo impacto
 - 120 Industrias de mediano impacto
- Compatible:
 - 810 Usos de suelo y actividades relativos a la protección
- Condicionado:
 - 130 Industrias de alto impacto
 - 140 Depósito de distribución de gas licuado de petróleo con capacidad de almacenamiento superior a mil cilindros
 - 150 Fábricas de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo
 - 160 Fundidoras (excepto las de tipo artesanal)

- Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las categorías de uso anteriores.

La I. Municipalidad de Cuenca, a través del departamento respectivo y previo informe favorable de la Dirección de Planificación o del organismo que en el futuro asumiere sus funciones, autorizará la implantación de actividades industriales o productivas de mediano o bajo impacto, de conformidad con la ordenanza vigente, en las categorías de ordenación: Áreas de aprovechamiento agrícola – Áreas de agricultura en transición – Áreas de agricultura residencial, Áreas de aprovechamiento agrícola – Áreas de agricultura en transición – Áreas de fincas integrales y en las categorías de ordenación cuyo nivel de uso sea de expansión, siempre que tales emplazamientos no se instalen dentro de una franja de al menos cien metros de fuentes o cursos de agua u otras áreas protegidas. Igualmente, con las mismas condicionantes, se podrá autorizar el emplazamiento de instalaciones militares u otras actividades especiales, como depósitos de áridos o actividades similares. En ambos casos, para la implantación de estas actividades productivas, se observarán los siguientes coeficientes: COS 50% y CUS 75% y como mínimo un área verde periférica de 30% del área del terreno.

Asimismo, para aquellas actividades industriales o productivas implantadas, con anterioridad a la presente Ordenanza, en las categorías de ordenación, cuyos niveles de uso sean de producción y expansión, se podrá autorizar que continúen en dicha implantación, siempre que los propietarios pidan acogerse voluntariamente a un diagnóstico ambiental, a través del cual se dé cumplimiento a los requerimientos técnicos y ambientales exigidos por el I. Municipio de Cuenca.

Sección 2ª: Determinantes adicionales de las categorías de ordenación con nivel de uso de expansión

Parágrafo 1º: Tamaño mínimo de parcela y frentes mínimos

Artículo 81.- En lo referente a las características de ocupación a manejar en cada una de las categorías de ordenación cuyo nivel de uso es expansión se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de parcela y frentes mínimos de éstas; a continuación se detallan por cada categoría de ordenación:

- Área residencial en baja densidad:
 - Sector 1: Tamaño mínimo de parcela: 500 m²; Frente mínimo: 15 m.
 - Sector 2: Tamaño mínimo de parcela: 750 m²; Frente mínimo: 15 m.
- Áreas urbanas de las parroquias
 - Tamaño mínimo de parcela: 750 m²; Frente mínimo: 15 m.
- Áreas industriales:

En lo referente a estas áreas se establecerá como reserva de suelo para la implantación de uso industrial, y se contará con un plan de cada zona para establecer los tamaños de los lotes, tipo de industria y demás características.

Parágrafo 2º: Características de edificación

Artículo 82.- Área residencial en baja densidad:

1) Sector 1:

- Tipo de implantación: aislada. Altura de la edificación: máximo dos pisos. Retiros máximos: frontal 5 m; Retiros mínimos: lateral 3 m; Posterior 3 m.
- Coeficientes de ocupación: Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 45%; Coeficiente de utilización del suelo (CUS): 90%.
- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

2) Sector 2:

- Tipo de implantación: aislada. Altura de la edificación: máximo dos pisos. Retiros máximos: frontal 5 m; Retiros mínimos: lateral 3 m; Posterior 3 m.
- Coeficientes de ocupación: Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 30%. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): 60%.
- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

Artículo 83.- Área urbanas de las parroquias:

- Tipo de implantación: aislada. Altura de la edificación: máximo dos pisos. Retiros frontal 5 m; Retiros mínimos: lateral 3 m; Posterior 3 m.
- Coeficientes de ocupación: Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 30%. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): 60%.
- Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

Parágrafo 3º: Unidades habitacionales

Artículo 84.- En la categoría de ordenación “Área residencial en baja densidad” se permitirá de 1 a 2 unidades habitacionales siempre y cuando no se infrinjan los coeficientes de ocupación establecidos.

Parágrafo 4º: Densidad de vivienda

Artículo 85.- En la categoría de ordenación “Área residencial en baja densidad” se permitirá el incremento de densidad de vivienda únicamente para el desarrollo de proyectos de interés social generados y/o autorizados por el gobierno local o por organismos del Estado, siempre que se disponga de infraestructura básica, conexión vial adecuada, con informe favorable de la Dirección de Planificación y de Riesgos.

CAPÍTULO IV: CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA RURAL

Artículo 86.- Evaluación de impacto ambiental.- Para los usos de suelo que se encuentren dentro de la categoría de uso “condicionado”, el establecimiento de éstos se sujetará a procesos técnico – administrativos aprobados por la autoridad ambiental competente, previo cumplimiento de los demás requisitos exigidos por la I. Municipalidad.

Artículo 87.- Cambio de uso de suelo.- El I. Concejo Cantonal podrá aprobar solicitudes de cambio de uso de suelo rural de conformidad con la ley.

Artículo 88.- Unidades habitacionales.- Para todas las categorías de ordenación en las que se encuentra permitido el uso de vivienda permanente será de una sola unidad habitacional a excepción de la categoría de ordenación “Residencial en baja densidad” en donde se permite hasta dos unidades habitacionales.

No se permitirá el incremento del área edificable de la parcela, independientemente del tamaño de parcela.

Artículo 89.- Pendientes.- En todo el territorio del cantón se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación, en terrenos con pendientes mayores al 30%.

Artículo 90.- Altura de piso.- Se entenderá como un piso una altura equivalente hasta 3 m. Los mezanines se consideran como un piso adicional.

Artículo 91.- Área útil bajo cubierta.- Se podrá utilizar el espacio bajo cubierta inclinada, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

- Que el área útil no supere el 50% del área en planta baja
- Que la cubierta inicie desde los aleros de la planta baja
- Los aleros de la planta baja deben ser construidos a una altura máxima de 3 m.
- La altura máxima del cumbrero será de 6,00 m; medidos desde el piso de la planta baja
- La altura mínima habitable será de 1,8 m en este caso.

Artículo 92.- Ocupación de retiros.- En ninguna de las categorías de ordenación en donde se permite el uso de vivienda se podrá ocupar los retiros.

Artículo 93.- Cerramientos.- Los cerramientos serán estrictamente provisionales cuando se construyan con frente a vías, caminos, senderos o chaquiñanes, accesos, caminos privados, que no han sido planificados. Entendiéndose por cerramientos provisionales los construidos con malla (metálica) y postes (madera, aluminio, hierro, hormigón prefabricado) o alambre de púas; cerramientos con vegetación. Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán vegetación propia de la zona.

Artículo 94.- Emplazamiento de nuevas edificaciones.- Para las nuevas edificaciones en las parcelas del área rural, su emplazamiento se realizará a una distancia contemplada desde el eje de la vía considerando la jerarquía a la cual tuvieren el frente, creando un espacio necesario de transición entre la vía y la vivienda; evitando de este modo futuros problemas por ampliación de vías; además esta determinante evitará la implantación de viviendas en suelo destinado para la producción, optimizando de esta manera el suelo apto para la producción y el aprovechamiento de la infraestructura de servicios.

Artículo 95.- Diseño y emplazamiento de las edificaciones.- El diseño y emplazamiento de las edificaciones deberán integrarse al medio físico existente, y por lo tanto respetarán la presencia de cursos de agua, vistas y otros elementos paisajísticos.

Artículo 96.- Emplazamiento de equipamientos.- El equipamiento en general solo podrá implantarse en las categorías de ordenación cuyo nivel de uso es el de expansión, cuando se acredite la necesidad de su ubicación y cumpla con todos los requisitos impuestos por la autoridad competente.

De requerirse el emplazamiento de equipamientos en categorías de ordenación diferentes al nivel de uso expansión, su emplazamiento se condicionará a la realización de estudios específicos y al informe favorable de la Dirección de Planificación de la I. Municipalidad de Cuenca.

Artículo 97.- Usos hoteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares.- Solo podrán implantarse estos usos en las categorías de ordenación cuyo nivel de uso es de expansión y áreas urbanas. En las categorías de ordenación cuyo nivel de uso es de producción y categoría de ordenación “Área de convivencia sustentable” cuando se acredite la necesidad de su ubicación, siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- Mantendrán el área mínima de parcela establecida para cada categoría, los establecimientos no superaran los 1000 m² de superficie construida. Para la implantación de estos usos deberán acreditar la inexistencia de otros establecimientos de su misma clase o similares en un radio de 6 kilómetros.
- Deberá adecuarse al paisaje con materiales propios de la zona a fin de reducir al máximo el impacto en el paisaje.
- En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como las conexiones con las redes existentes y la incidencia que supongan en su capacidad y funcionamiento.
- Se prohíbe la implantación de usos hoteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares, en las categorías de ordenación pertenecientes a los niveles de uso de conservación y recuperación.

Artículo 98.- Usos de comercio menor y afines a la vivienda.- En asentamientos existentes, de manera previa a la expedición de la presente ordenanza y siempre que se encuentren ubicados en categorías de ordenación con niveles de uso de producción, conservación y recuperación, se permitirá el emplazamiento de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Estos establecimientos estarán destinados al comercio ocasional, siempre que se encuentren ocupando parte del área destinada a vivienda, y den frente a vías carrozables. No se permitirá en estos establecimientos el expendio de productos considerados como peligrosos.

Artículo 99.- Redes.- Para las redes de alta tensión de energía eléctrica se dejará una banda libre de edificaciones de hasta 30m de ancho en función de la potencia de la línea eléctrica según la legislación vigente.

Artículo 100.- Tolerancia.- Todas las determinaciones de la presente ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán un rango de tolerancia de más o menos un 10%, a excepción de los retiros.

Artículo 101.- Márgenes de protección.- En lo referente a la categoría de ordenación “Áreas de protección de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua y lagunas”, localizadas alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Dentro del margen establecido el bosque ripario ocupará el 50% del total de la margen de protección establecida.

Cuadro N° 1
Cantón Cuenca: Margen de protección de ríos, quebradas o cualquier curso de agua según Straler

Hidrografía – straler	Ancho del río, quebrada o cualquier curso de agua en metros	Margen de protección de cada lado
1	Menos de 3	20 m
2	4 m	20 m
3	8 m	30 m
4	10 m	40 m
5	16 m	50 m
6	16 m	50 m
7	16 m	50 m

Elaboración: I. Municipalidad de Cuenca – PDOT 2011

- Para el caso de las lagunas se establece una margen de protección de 100 m contada desde el borde de la misma.
- Se prohíbe los embaulamientos de ríos, quebradas, acequias o cualquier curso de agua.
- A todos los cursos de agua que no se encuentren cartografiados se aplica las márgenes establecidas de acuerdo al ancho del cauce.

Artículo 102.- Aprobación e informes.- Toda construcción a implantarse en el área rural del cantón deberá sujetarse a las normativas expuestas para cada categoría de ordenación y la aprobación respectiva por la I. Municipalidad de Cuenca; además deberá contarse con informe favorable de la Dirección de Riesgos de la Municipalidad de Cuenca. No se otorgarán permisos de construcción menor en el área rural.

Artículo 103.- Conjuntos habitacionales y urbanizaciones.-En toda el área rural del cantón se prohíbe la implantación de conjuntos habitacionales, urbanizaciones.

Artículo 104.- Construcción en lotes de áreas menores.- En los lotes ya existentes con anterioridad a la expedición de esta ordenanza, que tuvieren áreas menores a la mínima establecida, se podrá construir en las condiciones descritas en cada categoría de ordenación, siempre y cuando el terreno tenga frente a una vía, camino vecinal o sendero, y la superficie sea igual al 50% del área prevista para la parcela mínima.

Para lotes de tamaño inferior al 50% del área mínima establecida y cuya superficie supere los 500 metros cuadrados, que tuvieren un frente mínimo de quince metros y que no se encuentren ubicados en categorías de ordenación cuyo nivel de uso sea de conservación, recuperación, producción en la categoría de Sistemas Agroforestales y Cultivos; será permitida la construcción de una edificación destinada a vivienda con un área máxima de 100 metros cuadrados y de un solo piso; de requerirlo se podrán ubicar en la parcela edificaciones adicionales destinadas a potenciar su uso productivo; el área edificada en conjunto no deberá superar los 200 metros cuadrados y será de un solo piso, se permitirá la ocupación única y exclusivamente de los retiros laterales, garantizando adecuadas condiciones de habitabilidad.

Artículo 105.- Fraccionamientos por sucesión por causa de muerte.- En las áreas cuyo uso es de producción, en las parcelas que se efectúen fraccionamientos por motivos de herencias o legados, luego de la vigencia de esta ordenanza, se deberá mantener el uso y el tamaño de la parcela original a fin de garantizar la producción de ésta; pudiendo implantarse una sola unidad habitacional a fin de garantizar la explotación de la parcela original.

Artículo 106.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- De conformidad con la ley, en caso de partición judicial de inmuebles los jueces ordenarán que, de conformidad con la ley, se cite con la demanda a la I. Municipalidad del cantón y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo Concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados solicitarán al gobierno municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

DISPOSICIÓN GENERAL

Los Planes específicos desarrollados para los sectores que constan en el Plano Anexo N°6 mantendrán las determinantes establecidas en estos planes.

Para el caso de las cabeceras parroquiales que no cuenten con sus respectivos planes de ordenamiento al momento de la aprobación de esta ordenanza se atenderá lo establecido en el Capítulo V *“Ordenanza de Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca: Determinantes para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano”*

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En el plazo de dos años, contado a partir de la fecha de promulgación de la presente ordenanza, la I. Municipalidad expedirá la planificación correspondiente para las nuevas áreas urbanas de las parroquias, incorporadas por la presente ordenanza, que no cuenten con planes específicos.

Luego de cumplido el plazo de un año, la I. Municipalidad procederá a realizar una evaluación del contenido de la presente ordenanza.

DEROGATORIAS

Primera.- Se derogan todas aquellas ordenanzas y disposiciones expedidas con anterioridad por la I. Municipalidad de Cuenca, que contradigan o se contrapongan a aquellas contenidas en la presente ordenanza.

Segunda.- De la *“Ordenanza de Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca: Determinantes para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano”*, aprobada por el I. Concejo Cantonal en primer debate el día 05 de septiembre de 2001 y en segundo debate los días 23 y 29 de octubre de 2002, se deroga en forma expresa lo siguiente:

- Capítulo VI: *“Usos de suelos y características de ocupación para los sectores rurales con tendencias a la conformación de núcleos de población”*
- Capítulo VII: *“Usos de suelos y características de ocupación para los corredores de crecimiento consolidados”*
- Capítulo VIII: *“Usos de suelo y características de ocupación para los corredores de crecimiento en proceso de consolidación”*
- Capítulo IX: *“Usos de suelo y características de ocupación para las urbanizaciones exteriores”*

- Capítulo X: *“Actuaciones a permitirse en el resto del territorio rural del área de influencia inmediata de la ciudad de Cuenca”*
- Capítulo XI: *“Del uso y ocupación del suelo de las cuencas hidrográficas de los ríos Tomebamba, Machángara, Yanuncay, Tarqui, Jadán y Sidcay”*

Tercera.- De la ordenanza de *“Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial de la parroquia San Joaquín; determinaciones para el uso y ocupación del suelo de la zona de protección agrícola, forestal, ganadera y natural”*, aprobada por el I. Concejo Cantonal, en primer debate el día 31 de marzo de 2010 y en segundo debate los días 08 de julio de 2010 y 14 de octubre de 2010, se deroga en forma expresa lo siguiente:

- Normativa referente al Sector 4
- Normativa referente al Sector 5

Cuarta.- De la *“Ordenanza que sanciona el plan parcial de urbanismo del área urbano parroquial de Baños: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, Plan Vial y Reserva de Suelo para Equipamiento Comunitario”*, aprobada por el I. Concejo Cantonal en primer debate el día 14 de enero de 2008 y en segundo debate el día 23 de enero de 2008 (Registro Oficial No. 74 del 10 de septiembre de 2009), se deroga en forma expresa lo siguiente:

- Normativa sobre Área de Influencia Inmediata

Quinta.- De la *“Ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento urbano parroquial de Tarqui: determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano, plan vial y reserva de suelo para equipamiento comunitario”*, aprobada por el I. Concejo Cantonal en primer debate el día 16 de junio de 2011 y en segundo debate el día 04 de agosto de 2011, se deroga en forma expresa lo siguiente:

- Normativa sobre Área de Influencia Inmediata

Sexta.- De la *“Ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial del área urbano parroquial de Sayausí: determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano, plan vial y reserva de suelo para equipamiento comunitario”*, aprobada por el I. Concejo Cantonal en primer debate el día 21 de enero de 2011 y en segundo debate el día 06 de mayo de 2011, se deroga en forma expresa lo siguiente:

- Normativa sobre Área de Influencia Inmediata

Séptima.- De la *“Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Urbano Parroquial de El Valle”*, aprobada por el I. Concejo Cantonal en primer debate el día 12 de enero de 2012 y en segundo debate el día 15 de marzo de 2012, se deroga en forma expresa lo siguiente:

- Normativa sobre Área de Influencia Inmediata.

Octava.- De la *“Ordenanza que sanciona el plan parcial de urbanismo del área urbano parroquial de Santa Ana: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano, plan vial y reserva del suelo para equipamiento comunitario”* aprobada por el I. Concejo Cantonal en

primer debate el día 20 de mayo de 2009 y en segundo debate el día 24 de julio de 2009, se deroga en forma expresa lo siguiente:

- Normativa sobre Área de Influencia Inmediata

Novena.- De la *“Ordenanza que sanciona el plan parcial de urbanismo de la parroquia Sinincay, sector Cruce del Carmen: determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano, plan vial y reserva de suelo para equipamiento comunitario”*, aprobada por el I. Concejo Cantonal en primer debate los días 30 de junio de 2010 y 08 de julio de 2010 y en segundo debate el día 15 de diciembre de 2011, se deroga en forma expresa lo siguiente:

- Normativa sobre Área de Influencia Inmediata

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia el día siguiente de su publicación. Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Cantonal, el día _____ de _____ de dos mil trece.

ANEXOS

Plano Anexo No. 1: Delimitación del área de actuación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca

Plano Anexo No. 2: Categorías de ordenación por niveles de uso

Plano Anexo No. 3: Categorías y subcategorías de ordenación

Plano Anexo No. 4: Mosaico de planos (1 – 47)

Plano Anexo No. 5: Mapa de riesgos del cantón Cuenca (PRECUPA)

Plano Anexo No. 6: Planes especiales aprobados por la Municipalidad

Tabla Anexa No. 1: Detalle de categorías de ordenación por nivel de uso

Tabla Anexa No. 2: Usos de suelo y actividades

Tabla Anexa No. 3: Usos de suelo y actividades por categoría de ordenación

Fichas Anexas: Fichas por categorías de ordenación

Plano Anexo No. 1:

**Delimitación del Área de Actuación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento
Territorial del cantón Cuenca**

Plano Anexo No. 2:

Categorías de ordenación por niveles de uso

Plano Anexo No. 3:

Categorías y subcategorías de ordenación

ANEXO N° 3.- Categorías y subcategorías de ordenación

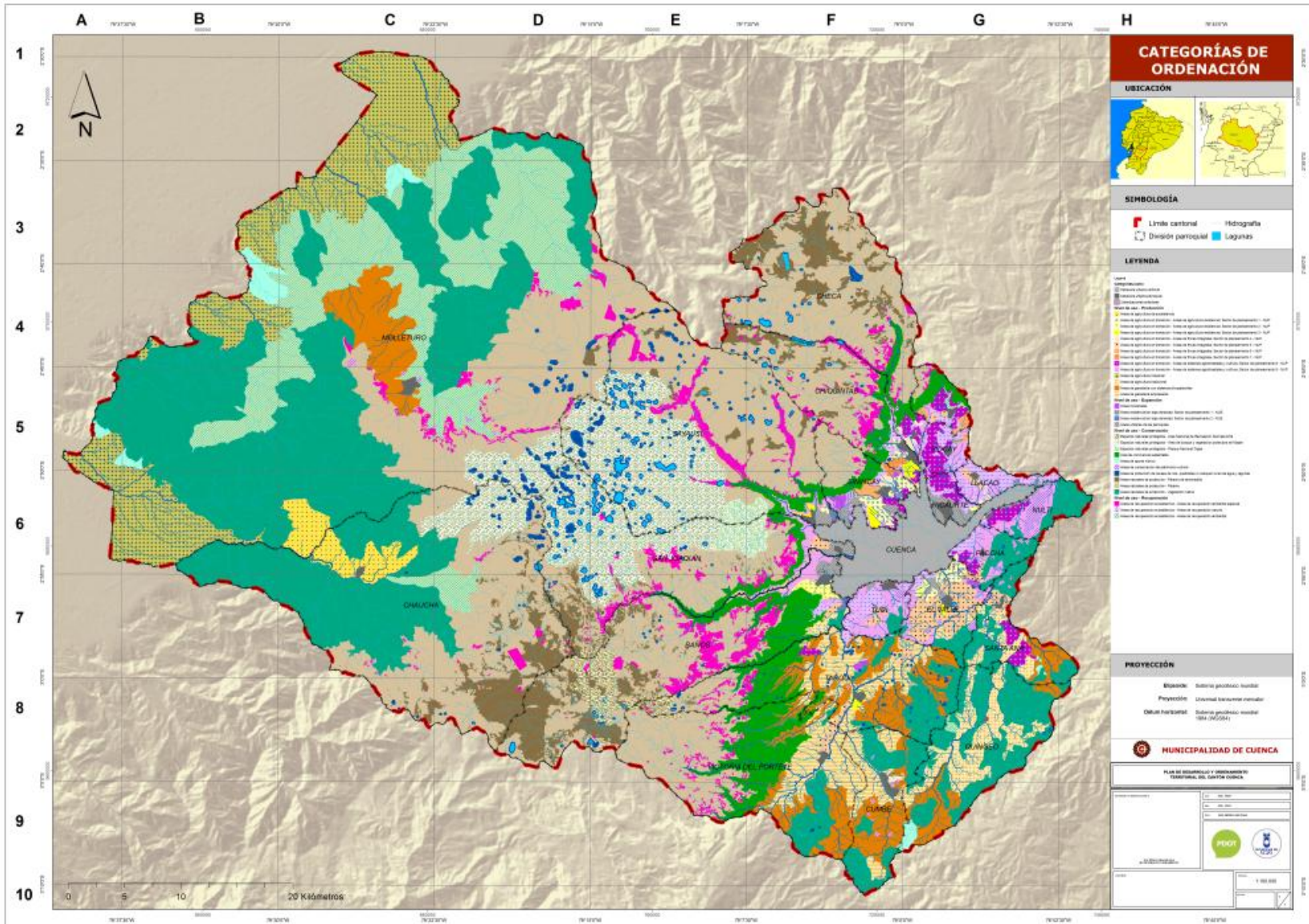


Tabla Anexa No. 1:

Detalle de Categorías de Ordenación por Nivel de Uso

Tabla anexa N° 1

Cantón Cuenca: Detalle de Categorías de Ordenación por Nivel de Uso

Niveles de uso	Categorías de ordenación	Subcategorías de ordenación	Sectores de planeamiento	
Conservación	Espacio natural protegido	Parque Nacional Cajas		
		Área Nacional de Recreación Quimsacocha		
		Mazán		
	Área natural de protección	Páramo		
		Páramo de almohadilla - humedales		
		Vegetación nativa		
		Áreas de aporte hídrico		
		Áreas de protección de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua		
	Áreas de convivencia sustentable			
	Áreas de conservación del patrimonio cultural			
Recuperación	Áreas de recuperación eco sistémica	Áreas de recuperación ambiental		
		Áreas de recuperación ambiental especial		
		Áreas de recuperación natural		
Producción	Áreas de aprovechamiento agrícola	Área de agricultura industrial		
		Área de agricultura tradicional		
		Áreas de agricultura - residencial	Sector planeamiento 1	
			Sector planeamiento 2	
			Sector planeamiento 3	
		Áreas de agricultura en transición	Áreas de fincas integrales	Sector planeamiento 4
				Sector planeamiento 5
			Áreas de sistemas agroforestales y cultivos	Sector Planeamiento 6
				Sector planeamiento 7
		Áreas de agricultura de subsistencia	Áreas de sistemas agroforestales y cultivos	Sector planeamiento 8
Sector planeamiento 9				
Áreas de agricultura de subsistencia				
Área de aprovechamiento ganadero	Áreas de ganadería empresarial			
	Área de ganadería con sistemas silvopastoriles			
Expansión	Áreas residencial en baja densidad	Sector planeamiento 1		
		Sector planeamiento 2		
	Áreas urbanas de las parroquias			
Área de uso industrial				
Cabeceras urbano parroquiales				
Elaboración: I. Municipalidad de Cuenca - PDOT 2011.				

Tabla Anexa No. 2:

Usos de suelo y actividades

Tabla anexa N° 2
Usos de suelo y actividades

100. Usos de suelo y actividades relativos a industria:		110. Industrias de bajo impacto
		120. Industrias de mediano impacto
		130. Industrias de alto impacto
		140. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con capacidad de almacenamiento superior a mil cilindros
		150. Fabricas de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo
		160. Fundidoras (excepto las de tipo artesanal)
200. Usos de suelo y actividades relativos a la producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda		
300. Usos de suelo y actividades relativos a prestación de servicios generales		310. Seguridad
		320. Financieros
		330. Servicios de transporte y comunicaciones
		340. Turismo y afines
		350. Alimentación
		360. Infraestructura
		370. Servicios profesionales
400. Usos de suelo y actividades relativos a servicios personales y afines a la vivienda		
500. Usos de suelo y actividades relativos al intercambio		510. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
		520. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Establecimientos destinados al comercio ocasional
		530. Comercio de repuestos y accesorios para automotores
		540. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios
		550. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios
		560. Comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas
600. Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal:		610. Educación
		620. Salud
		630. Higiene
		640. Aprovisionamiento
		650. Recreación
		660. Cultura
		670. Culto y afines
		680. Bienestar social
700. Usos de suelo relativos a la vivienda:		710. Vivienda unifamiliar: Construcción destinada para residencia del agricultor. Estrictamente ligada a la explotación directa.
		720. Alta densidad de vivienda
		721. Conjuntos habitacionales
		722. Condominios: Denominado a varias construcciones bajo el regimen de propiedad horizontal
		723. Multifamiliares: Construcciones de más de dos pisos donde residen varias familias, bajo el regimen de propiedad horizontal
800. Usos de suelo y actividades rurales y especiales		810. Usos de suelo y actividades relativos a la protección:
		811. Preservación estricta: Mantenimiento de las características primigenias del área sin ningún tipo de actuaciones.
		812. Conservación: Mantenimiento de las características y situación actual
		812.1. Conservación estricta: Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o siendo ésta de carácter científico o cultural. Admite pequeñas actuaciones de mejora.
		812.2. Conservación activa: Participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible, respetando tasas de renovación, reposición, etc.
		813.1. Restauración: Actuaciones orientadas a la restauración de ecosistemas de interés.
		813.2. Reforestación: Actividad destinada a repoblar zonas que en el pasado estaban cubiertas de bosques que han sido eliminados por diversos motivos.
		813.3. Sustitución de especies introducidas por especies nativas.
		814. Restauración de espacios de interés: Se encuentran las acciones encaminadas a la restauración de áreas arquitectónicas de importancia, sitios arqueológicos, etc.
		815. Actividades científico culturales: Utilización del medio para experiencias e investigación de carácter científico, incluyendo las instalaciones no permanentes y debidamente acondicionadas para facilitar la investigación, tales como puntos de observación, puntos de recolección de muestras.

800. Usos de suelo y actividades rurales y especiales	830. Usos de suelo y actividades relativos a la producción:	831. Actividades productivas sostenibles: Son actividades que se realizan con sistemas sostenibles acordes al ambiente, contempla las siguientes actividades:		831.1. Viveros	
				831.2. Huertos de plantas medicinales	
				831.3. Crianza de camélidos, alpacas y llamas	
		832. Agricultura: Incluye las actividades destinadas a la preparación de la tierra, así como las de manejo y recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, las edificaciones de servicio.	832.1. Construcciones relacionadas con la explotación agrícola:	832.1.1. Construcciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, materiales de labranza y de productos agrarios.	
				832.1.2. Construcciones destinadas a la primera transformación de los productos agrarios o transformación artesanal de los mismos. La superficie construida deberá guardar relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirve o de las explotaciones en caso de productores asociados.	
				832.2. Prácticas relacionadas con las actividades agrícolas: Prácticas encaminadas a posibilitar o facilitar el cultivo propiamente dicho de los terrenos, incluyendo las labores de enmienda, siembra, fertilización, recolección, talas, poda y buenas prácticas de manejo del suelo, con la excepción de las que se enumeran a continuación: Quema de Vegetación; desecación a través de relleno, extracción de agua, etc.; utilización de productos agroquímicos, tóxicos y contaminantes	
		833. Transformaciones de regadío: Transformación de cultivos de riego estacionario a riego tecnificado incluyendo la captación del recurso hídrico así como las obras e instalaciones necesarias.			
		834. Invernaderos: Instalaciones permanentes, accesibles y con cerramientos, destinados a desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos.	834.1. Construcciones ligadas a las actividades de invernadero	Almacenamiento y conservación de útiles y productos.	
				Construcciones para la primera transformación de los productos.	
		835. Ganadería: Actividades destinadas a la preparación del suelo para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo y la práctica de éste.	835.1. Construcciones ligadas a la actividad ganadera:	835.1.1. Cercados, bordas, abrevaderos;	
835.1.2. Construcciones para la primera transformación de los productos.					
835.1.3. Establos					
		835.2. Manejo de Potreros y pastoreo: Actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros así como el pastoreo y actividades ligadas al mismo (elaboración de henos, cortes de igualación, etc.)			
836. Uso forestal: Plantación o siembra de especies arbóreas, tanto con un fin de protección ecológica o paisajística, como con fin eminentemente productor.	836.1. Uso forestal de protección: Plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas así como las tareas silvopastoriles correspondientes, con el fin de la protección ecológica o paisajística.				
	836.2. Uso forestal productor: Plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas, así como las tareas silvícolas correspondientes, orientadas al manejo y explotación económica de las masas arbóreas.	836.2.1. Construcciones ligadas al uso forestal:	836.2.1.1. Instalaciones para el manejo de las masas.		
			836.2.1.2. Almacenamiento y conservación de útiles y productos.		
			836.2.1.3. Construcciones para la primera transformación de los productos		

800. Usos de suelo y actividades rurales y especiales	830. Usos de suelo y actividades relativos a la producción:	837. Industrias agropecuarias:	837.1. Aprovechamientos ganaderos intensivos: Destinados a la crianza de todo tipo de animales en régimen de estabulación permanente o transitorio sin perjuicio de la disposición complementaria de espacios abiertos. Se excluyen los referentes a autoconsumo y los relacionados con la explotación agraria, sin que en ningún caso exceda de las necesidades de tal explotación.
			837.2. Construcciones destinadas a la transformación de la materia prima para darle un valor agregado bruto.
			837.3. Industrias agroalimentarias de transformación ligadas directamente a una explotación.
		838. Piscicultura: Instalaciones destinadas a la producción, cría y primera transformación de especies piscícolas de agua dulce.	838.1. Instalaciones para el cultivo de especies de agua dulce.
800. Usos de suelo y actividades rurales y especiales	840. Usos de suelo y actividades relativos a agricultura - residencial:	839. Crianza Industrial de animales menores y depósitos y preparación de abono	839.1. Crianza industrial de animales menores: Instalaciones destinadas a la producción y cría de: aves de corral, cuyes, cerdos,
			839.2. Depósito y preparación de abono orgánico, en instalaciones de superficie de terreno mayor a trescientos metros
800. Usos de suelo y actividades rurales y especiales	840. Usos de suelo y actividades relativos a agricultura - residencial:	841. Huertos familiares: Los huertos familiares son ecosistemas agrícolas situados cerca del lugar de residencia. Aquí encontramos en un espacio reducido una combinación de árboles, arbustos, verduras, tubérculos y raíces comestibles, gramíneas y hierbas, que proporcionan alimentos y condimentos, medicinas y material de construcción. A menudo también se integran los animales domésticos a este sistema.	842.1. Construcciones para animales menores:
			842.2. Construcciones para lombricultura
			842.3. Invernadero: de 100 m ²
	850. Usos de suelo y actividades relativos a la minería:	851. Actividades extractivas	
900. Usos de suelo y actividades relativos a gestión:	910. Gestión y administración pública		
	920. Gestión y administración religiosa		
	930. Gestión y administración privada		
	940. Asociaciones y clubes		
	950. Sedes de organismos o gobiernos extranjeros.		
	960. Sedes de organizaciones gremiales, sindicatos.		