



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

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 3, numerales 1, 5, 7 y 8, de la Constitución de la República del Ecuador establece que entre los deberes primordiales del Estado, se encuentra el de: *“1. Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes. 5 “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir”, 7. Proteger el patrimonio natural y cultural del país. 8. Garantizar a sus habitantes el derecho a una cultura de paz, a la seguridad integral y a vivir en una sociedad democrática y libre de corrupción”;*

Que, el Artículo 11 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: 1. Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento”;*

Que, el artículo 12 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“El derecho humano al agua es fundamental e irrenunciable. El agua constituye patrimonio nacional estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida”;*

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;*

Que, el artículo 57 y sus numerales de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“Se reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos”;*

Que, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 26 establece: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;*

Que, el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará*



por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria”;

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

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;*

Que, el artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“El ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno”;*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, en su numeral 1 en cuanto al régimen de competencias de los gobiernos municipales establece: *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”* y en el numeral 2 dicta: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 281 en sus numerales 3, 10, 11 establece: *“Fortalecer la diversificación y la introducción de tecnologías ecológicas y orgánicas en la producción agropecuaria. Fortalecer el desarrollo de organizaciones y redes de productores y de consumidores, así como las de comercialización y distribución de alimentos que promueva la equidad entre espacios rurales y urbanos. Generar sistemas justos y solidarios de distribución y comercialización de alimentos. Impedir prácticas monopólicas y cualquier tipo de especulación con productos alimenticios”;*

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



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

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

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

Que, el artículo 404 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“El patrimonio natural del Ecuador único e invaluable comprende, entre otras, las formaciones físicas, biológicas y geológicas cuyo valor desde el punto de vista ambiental, científico, cultural o paisajístico exige su protección, conservación, recuperación y promoción. Su gestión se sujetará a los principios y garantías consagrados en la Constitución y se llevará a cabo de acuerdo al ordenamiento territorial y una zonificación ecológica, de acuerdo con la ley”*;

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

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

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



vivir”;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente. Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley”*;

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal a) del artículo 54 manifiesta: *“Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizarla realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”*, señalando en su literal c): *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”*, en su literal m): *“Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización;”* y en su literal o): *“Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el artículo 55 literales a) y b) respectivamente: *“Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”*; y *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;



Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 56 establece que: *“El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 57, literales a) y x) respectivamente señala: *“Ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;”, y “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 322, señala: *“Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de Ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...);”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 423, manifiesta que: *“Los bienes de cualquier de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio*



privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 430, manifiesta que: *“Usos de ríos, playas y quebradas.- Los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, formularán ordenanzas para delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, quebradas, cursos de agua, acequias y sus márgenes de protección, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley”;*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a los lineamientos para el desarrollo establecidos en el artículo 2, numeral 4 determina: *“Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas”;*

Que, el numeral 2 del artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: *“Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos (...)”;*

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

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe que: *“Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización (...)”;*

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



suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural”;

Que, el artículo 5, numeral 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: *“Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural”*;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respectivamente establece que: *“Del ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo.- “Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes:*

1. *El derecho a un hábitat seguro y saludable.*
2. *El derecho a una vivienda adecuada y digna.*
3. *El derecho a la ciudad.*
4. *El derecho a la participación ciudadana.*
5. *El derecho a la propiedad en todas sus formas”*;

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 27 señala que: *“Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico (...)”*;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 40 establece: *“Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística (...)”*;

Que, el 44, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: *“Gestión del suelo.- La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos*



complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios”;

Que, el 46 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: *“Beneficios.- Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios”;*

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

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

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

Que, el artículo 10 en sus literales del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: *“Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como*



planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano (...)”;

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: *“El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma Ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”*;

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

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

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

Que, en la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, indica: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, deberán contemplar en sus instrumentos de ordenamiento territorial la prohibición del asentamiento de áreas urbanas en las zonas aledañas y colindantes a la red vial estatal o provincial con el fin de mantener los niveles de servicio de vialidad planificados. En caso de inobservancia de esta disposición por la falta de planificación o ejercicio de control del ordenamiento territorial debidamente declarada por la autoridad competente, los niveles de gobierno responsables deberán asumir el costo que corresponda a la infraestructura vial referida, valor que será descontado de forma automática del presupuesto asignado al gobierno autónomo descentralizado respectivo”*;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 2 manifiesta



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

Que, el artículo 10 en sus literales a, b, c y d, de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que: *“a) Dictar medidas económicas y establecer productos y servicios para los pequeños y medianos productores que apoyen la asociatividad de las y los propietarios de pequeñas parcelas, constituyan asociaciones, agrupaciones o empresas comunitarias rurales, b) Impulsar el desarrollo de programas y proyectos de emprendimiento productivo por parte de pequeños y medianos productores asociados, para vincularlos en programas de provisión de recursos monetarios para capital de riesgo, servicios financieros de apoyo, tecnificación, seguro agrícola y garantía crediticia, c) Desarrollar programas sectoriales de producción, comercialización agraria y agro industria, con especial atención a las jurisdicciones territoriales con menor índice de desarrollo humano; y, d) Fomentar procesos de integración o reagrupación de las pequeñas parcelas, producción y comercialización asociativas; y programas de información sobre el mercado, servicios financieros, tecnificación, entre otros”*;

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

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

Que, el artículo 92 de la Ley Orgánica de Cultura establece que: *“De las obligaciones*



generales. Al Estado, a través del ente rector de la Cultura y el Patrimonio, le corresponde la rectoría y el establecimiento de la política pública sobre el patrimonio cultural, así como la supervisión, control y regulación. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial tienen la competencia de gestión del patrimonio cultural para su mantenimiento, conservación y difusión. En el marco de dicha competencia tienen atribuciones de regulación y control en su territorio a través de ordenanzas que se emitieran en fundamento a la política pública cultural, la presente Ley y su Reglamento”;

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

Que, el 13 de diciembre de 2021 el Ministerio del Ambiente del Agua y Transición emite el acuerdo 077 con el que quedan georreferenciados los límites de las zonas de recarga hídrica de la consulta popular;

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

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

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

TÍTULO I ASPECTOS GENERALES

CAPÍTULO I REGLAS GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Cuenca, actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y norma el Plan de Uso y Gestión de Suelo.



Forman parte de esta Ordenanza las normas e instrumentos técnicos de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo que se anexan a la presente Ordenanza, que promueven el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación y Obligatoriedad.- La presente Ordenanza será de aplicación obligatoria en la circunscripción del cantón Cuenca, para las personas que realicen actividades en el suelo urbano y rural del cantón Cuenca, acorde a la naturaleza de los instrumentos de planificación y de naturaleza a fin.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión de Suelo, sus planes complementarios y las definiciones, se sujetarán a esta ordenanza, a las disposiciones legales de la materia y estarán orientados a garantizar el bien común sobre los intereses particulares.

Las instituciones del sector público cuando realicen intervenciones en el suelo urbano o rural del cantón Cuenca, deberán hacerlo en el marco del respeto al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Cuenca.

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

- a) Garantizar una mejor calidad de vida mediante el goce del derecho a la ciudad, a un hábitat y vivienda segura y a la salud para los ciudadanos del cantón Cuenca.
- b) Desarrollar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo al desarrollo socioeconómico, político y cultural de la localidad, la gestión responsable de los recursos naturales, la protección ambiental; y, la utilización sostenible y sustentable del territorio.
- c) Contribuir a la garantía del ejercicio de los derechos individuales y colectivos, constitucionales y los reconocidos en los instrumentos internacionales de derechos humanos, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el cantón y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos.
- d) Disminuir las inequidades, territorial, intercultural, intergeneracional y de género.
- e) Garantizar el ejercicio del derecho a la cultura que permita facilitar el disfrute pleno de la vida cultural del Cantón, preservar y acrecentar el patrimonio cultural.
- f) Mejorar la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos y ciudadanas del Cantón.
- g) Definir el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad.



- h)** Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades sociales, administrativas, económicas y de gestión.
- i)** Actualizar el uso del suelo del cantón Cuenca.
- j)** Recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.
- k)** Lograr una comunidad cantonal ordenada y sustentable, bajo un modelo de autonomía y soberanía territorial que se gobierna sobre un esquema de gobierno mancomunado, participativo e incluyente de cuencas hidrográficas que ejerce a plenitud sus competencias de territorio autónomo descentralizado de uso y gestión de suelo y la provisión de servicios de calidad, con énfasis en la protección de la naturaleza y la salud integral de la población.
- l)** Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización.
- m)** Promover el aprovechamiento del suelo urbano y rural de forma eficiente, equitativo, racional y equilibrado para consolidar un hábitat seguro y saludable en el cantón.
- n)** Promover la producción, la comercialización agroecológica para garantizar una soberanía alimentaria.
- o)** Promover un desarrollo basado en la prevención de riesgos de desastres y fortalecer la resiliencia en el cantón Cuenca.
- p)** Proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del cantón con el fin de potenciar el desarrollo integral del ser humano.
- q)** Garantizar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, sociales y culturales, derivados de las acciones y decisiones públicas en el cantón y el desarrollo urbano en general.
- r)** Asegurar la distribución y el desarrollo equilibrado, equitativo, universal, justo, sustentable y sostenible de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades dentro del territorio.
- s)** Articular las políticas cantonales para enfrentar los efectos de la crisis Climática desde el enfoque de la justicia Climática, ecológica y social; con especial énfasis en los



ecosistemas productores de servicios ecosistémicos y las poblaciones que cumplen un rol de cuidado del agua y los ecosistemas.

- t) Garantizar el cumplimiento de la prohibición de la explotación minera metálica en las zonas de recarga hídrica del cantón.
- u) Promover a través del ordenamiento territorial, herramientas que permitan fortalecer el proceso de descentralización y desconcentración de competencias hacia los GADs Parroquiales de forma continua y progresiva para mejorar el control y uso de suelo, garantizando el desarrollo equilibrado de nuestros territorios rurales.
- v) Promover a través de la planificación los instrumentos necesarios que permitan la gestión de los sistemas públicos de soporte mejorando las condiciones de gestión y eficiencia en la inversión del GAD Municipal y de los GADs parroquiales a través del modelo de gestión de los presupuestos participativos.

Artículo 4.- Principios Rectores.- Para la aplicación de la presente ordenanza, se contemplarán los principios de descentralización, simplificación, uniformidad, eficacia, eficiencia, intermediación y celeridad, dentro del marco constitucional relacionado al buen vivir y a la dignidad humana; los principios de planificación y finanzas públicas; los de ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo establecidos en la ley de la materia y afines.

Artículo 5.- De las Definiciones.- Las definiciones que orientarán la aplicación de la presente ordenanza, están contenidas en el anexo 1 glosario, el mismo será parte del texto al final de este documento.

TÍTULO II

PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 6.- Del Ordenamiento Territorial.- El ordenamiento territorial se realizará acorde a los instrumentos supranacionales, nacionales, regionales, provinciales y locales de planificación y ordenamiento territorial, en los términos establecidos en la ley y en las directrices vinculantes para la planificación territorial descentralizada.

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



Artículo 7.- Ordenamiento a Nivel Local.- Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel local son el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus planes complementarios.

CAPÍTULO II PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 8.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Es el instrumento que establece las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio, tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las políticas y regulaciones que sobre el suelo se producen.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Cuenca y todos sus componentes, como instrumento de desarrollo, se encuentra detallado en el “Anexo 2. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”, de la presente Ordenanza.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, es elaborado con proyección hasta el año 2034.

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

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

Artículo 10.- Visión.- Cuenca al 2034 es un territorio reconocido por el ejercicio y exigibilidad de los derechos humanos, el cuidado de la naturaleza y de su patrimonio cultural; es referente nacional por la alta calidad de vida de sus ciudadanos y la prestación equitativa de servicios, un cantón que garantiza el desarrollo humano y económico en condiciones de sostenibilidad.

Artículo 11.- De los contenidos de los objetivos del PDOT.- Son elementos contenidos en los objetivos del PDOT, los siguientes:

- a) **Sistema Biofísico:** Garantizar la sustentabilidad y sostenibilidad ambiental, el respeto a los derechos de la naturaleza y, la protección, conservación y preservación del patrimonio natural de la Reserva de la Biósfera del Macizo del Cajas, de las cuencas hidrográficas, zonas de reserva hídrica, páramos y bosques protectores.



Promover en todo el cantón la corresponsabilidad pública, comunitaria y privada en la gestión de los recursos naturales, que permita enfrentar los efectos del cambio climático. Constituir y declarar a nivel cantonal la riqueza ambiental y el patrimonio natural y paisajístico como bien común de protección y reserva estratégica.

- b) Sistema Socio Cultural:** Promover el desarrollo humano y la sostenibilidad del cantón Cuenca, a través de la construcción de políticas sociales y culturales que garanticen el ejercicio de los derechos individuales y colectivos, la equidad territorial, intergeneracional y de género, la cooperación social y cultural, la participación en la vida cultural, la interculturalidad y la gestión del patrimonio cultural y natural.
- c) Sistema Económico:** Fortalecer el desarrollo económico cantonal articulando las formas de organización económica pública, privada, mixta y popular y solidaria. Fomentar la producción sustentable y sostenible que garantice la soberanía alimentaria.
- d) Sistema de Asentamientos Humanos:** Articular e integrar armónicamente el suelo urbano y el rural y potenciar el desarrollo ordenado, sustentable y sostenible de los centros poblados urbanos y rurales. Conformar un cantón con una provisión y distribución eficiente y equitativa de los servicios básicos y la infraestructura que permita la protección del patrimonio. Promover la accesibilidad universal a los espacios públicos y modos de transporte, mejorando la movilidad, la conectividad y fomentando un hábitat seguro e inclusivo para la ciudadanía.
- e) Sistema Político Institucional y de Participación Ciudadana:** Fortalecer las capacidades institucionales públicas a través de mecanismos de delegación, desconcentración, descentralización, articulación interinstitucional y cooperación internacional. Garantizar los procesos de gobernanza y gobernabilidad, mediante la participación ciudadana, el gobierno abierto, el gobierno electrónico y el control social.

Artículo 12.- Evaluación y Seguimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, a través de su Dirección General de Planificación Territorial, verificará y evaluará la implementación, avance y resultados de lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, conforme a los lineamientos de planificación establecidos por el órgano competente a nivel nacional.

El monitoreo periódico de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la evaluación de su cumplimiento será reportada anualmente al órgano competente de planificación a nivel nacional, y puesta en conocimiento del Concejo Municipal y del Consejo Cantonal de Planificación, quienes realizarán las acciones necesarias para que se cumplan con estos objetivos.



Artículo 13.- Aprobación Presupuestaria.- De conformidad con lo previsto en la ley de la materia, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca tendrá la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca.

Artículo 14.- De los planes complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los planes complementarios son instrumentos de planificación que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Estos planes podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva o, a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

TÍTULO III

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN

Artículo 15.- Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Es el plan complementario del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, mediante el cual se define y estructura el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo en el cantón Cuenca, determinando usos, aprovechamientos, edificabilidades y la asignación en el territorio cantonal de las actividades residenciales, económicas, productivas; así como el manejo de recursos naturales, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo se encuentra constituido por los componentes estructurante y urbanístico.

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN Y SUB-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 16.- Clasificación del suelo.- Todo el suelo en la circunscripción territorial del cantón Cuenca se clasifica en urbano y rural, en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

La clasificación del suelo urbano y rural del cantón Cuenca y su delimitación se encuentra detallada en el “Anexo 5.1. Clasificación del Suelo”, de la presente ordenanza.

Artículo 17.- Suelo urbano del cantón Cuenca.- El suelo urbano del cantón Cuenca comprende:



- a) La cabecera cantonal de Cuenca.
- b) Las cabeceras urbanas de las 21 parroquias rurales del cantón Cuenca,
- c) El suelo urbano planificado de las parroquias rurales
- d) El suelo calificado como uso industrial y de producción artesanal localizado fuera del límite urbano de la cabecera cantonal.
- e) Las actuaciones urbanísticas y condominios sujetos al régimen de propiedad horizontal, debidamente aprobados, de conformidad a la legislación vigente.

La delimitación del suelo urbano se encuentra detallada en el “Anexo 4. de la presente ordenanza.

Artículo 18.- Subclasificación del Suelo Urbano.- El suelo urbano del cantón Cuenca se subclasifica en: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbano de protección.

La subclasificación y las determinantes del suelo urbano se encuentran detalladas en el “Anexo 5.3. Subclasificación del Suelo Urbano”, de la presente ordenanza.

Artículo 19.- Suelo Urbano Consolidado.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Artículo 20.- Suelo Urbano no Consolidado.- Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Corresponden a este tipo de suelo los literales b y c del artículo 17 de la presente Ordenanza.

Artículo 21.- Suelo Urbano de Protección.- Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, debe ser protegido, y en los cuales se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

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

El suelo urbano de protección se encuentra detallado en el anexo 5.3

Artículo 22.- Subclasificación del Suelo Rural.- El suelo rural en el cantón Cuenca se subclasifica en: suelo rural de producción, suelo rural de expansión urbana, suelo rural de protección y suelo rural para aprovechamiento extractivo “no metálico”.



La subclasificación del suelo rural del cantón Cuenca se encuentra detallada en el “Anexo 5.2. Subclasificación del Suelo Rural”, de la presente Ordenanza.

Artículo 23.- Suelo Rural de Producción.- Es el suelo rural destinado a actividades artesanales, agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. En este suelo se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Artículo 24.- Suelo Rural de Expansión Urbana.- Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

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

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

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

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

Artículo 25.- Suelo Rural de Protección.- El suelo rural de protección es el que por sus valores ecológicos, geográficos, geológicos, históricos o arqueológicos, requiere medidas específicas de protección. Este suelo, para el Cantón Cuenca, comprende la delimitación de áreas protegidas, arqueológicas y patrimoniales, de recarga hídrica, de conservación y otras áreas que por sus condiciones ambientales y paisajísticas se determinan como de protección.

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

Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará lo que dicta la Constitución y la ley.



Las actividades o intervenciones antrópicas preexistentes en el suelo rural de protección, de forma obligatoria cumplirán con lo establecido en la ley de la materia, lo cual deberá ser observado por la autoridad competente.

Artículo 26.- Suelo Rural para Aprovechamiento Extractivo no Metálico.- El suelo rural para aprovechamiento extractivo no metálico se refiere a las áreas localizadas en suelo de producción, en donde se puede realizar minería no metálica, principalmente de áridos y pétreos, y cuya regulación es de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, garantizando los derechos de la naturaleza.

CAPÍTULO III

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL, TRATAMIENTOS Y USOS DE SUELO

Sección 1a.

Polígonos de Intervención Territorial

Artículo 27.- Polígonos de intervención territorial.- Son áreas urbanas o rurales definidas en función de sus características homogéneas, ya sean de tipo geomorfológico, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas e histórico culturales, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Los polígonos de intervención territorial del cantón Cuenca se encuentran detallados en los anexos: "5.7.1. Polígonos de intervención territorial del suelo rural de protección y producción; 5.7.2. Polígonos de intervención territorial del suelo rural de expansión urbana; 5.8.1. Polígonos de intervención territorial de la ciudad de Cuenca; 5.8.2. Polígonos de intervención territorial del suelo urbano de las parroquias rurales; 5.8.3. Ejes de aprovechamiento urbanístico; 5.8.4. Polígonos de intervención territorial con uso de suelo producción, industrial – artesanal y 5.8.4.a. Uso industrial restringido en suelo rural; de la presente ordenanza".

Sección 2a.

Tratamientos para el Suelo Urbano y Rural

Artículo 28.- Tratamientos.- Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural del cantón.

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

La asignación de los tratamientos para el suelo urbano y rural se indican en el "Anexo 5.9. Tratamientos asignados al suelo rural" y "Anexo 5.10. Tratamientos asignados al suelo



urbano”, de la presente ordenanza.

Artículo 29.- De los Tratamientos para el Suelo Urbano, Rural, Áreas Históricas y Patrimoniales.- Las definiciones orientadoras para la aplicación de los tratamientos urbanísticos se detallan en el anexo 1 glosario.

Sección 3a. Usos de Suelo

Artículo 30.- Uso.- El uso es el destino asignado al suelo, determinada en razón de su clasificación y subclasificación y permite establecer las actividades que se pueden desarrollar en el Cantón Cuenca, de manera sostenible y sustentable. El uso se clasifica en uso general y uso específico.

Artículo 31.- Usos Generales a Nivel de cantón.- Es aquel que caracteriza un determinado ámbito especial por ser el dominante y mayoritario. Los usos generales y el detalle de actividades constan en el “Anexo 5.4. Asignación de Usos Generales a Nivel de Cantón”, de la presente Ordenanza.

Artículo 32.- Asignación de Usos Generales para el Cantón.- Los usos generales de suelo para el cantón Cuenca podrán ser los siguientes:

- a) **Uso Residencial Urbano o Rural:** Es el suelo destinado para vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.
- b) **Uso Equipamiento:** Es el suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado.
- c) **Uso de Producción, Industrial, Artesanal y Servicios:** Es el suelo destinado a la elaboración transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales y la entrega de servicios.
- d) **Uso Agropecuario:** Corresponde a las actividades de producción agrícola y pecuaria, y actividades relacionadas. En el cantón Cuenca estos usos coexisten con asentamientos, principalmente dispersos, y el nivel o volumen de producción difiere en función de su ubicación geográfica.

Estos usos se aplican en suelo de producción que presenta características para el desarrollo de estas actividades, en algunos polígonos de intervención territorial debido a sus condiciones de relieve los usos agrícolas o pecuarios se establecen en



combinación con especies forestales, constituyendo los sistemas de producción agroforestales o silvopastoriles.

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

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

En el cantón Cuenca, el uso de protección ecológica se asigna a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Áreas de Bosque Protector, Áreas de Recarga Hídrica, Áreas de Conservación y Uso Sustentable y a las áreas de interés ambiental y paisajístico u otras áreas que por su valor natural deban ser conservadas y recuperadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

- f) Uso Forestal:** Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades especies, forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso del suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad agraria nacional.

- g) Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural:** Son áreas ocupadas por bienes muebles, inmuebles y arqueológicos que forman parte del legado histórico o mantienen valor patrimonial, por lo que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización, y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

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

- i) Uso Múltiple:** Es el uso destinado que se le da al suelo con combinación de actividades residenciales, comerciales, artesanales, industriales de tipo a y b, servicios y equipamientos compatibles.

Artículo 33.- Usos de Suelo Específicos.- Son los usos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.



Artículo 34.- Asignación de Usos de Suelo Específicos.- Los usos de suelo específicos principales para el cantón Cuenca, constan en el “Anexo 5.5. Usos específicos suelo urbano”, integrante a la presente Ordenanza.

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

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

Los usos de suelo específicos para el suelo urbano y para el suelo rural, se encuentran asignados en cada polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico, y su detalle consta en el “Anexo 7.1. Listado de usos de suelo, actividades y condiciones”, “Anexo 7.2. Asignación de usos para suelo rural de protección y producción”, “Anexo 7.3. Asignación de usos para suelo rural de expansión urbana”, “Anexo 7.4. Asignación de usos para suelo urbano” y “Anexo 7.5. Asignación de Usos para ejes de aprovechamiento urbanístico”, parte de la presente Ordenanza.

Artículo 35.- De la Compatibilidad de Usos de Suelo no Previstos.- Los usos de suelo no previstos en un ámbito y/o polígono de intervención territorial urbano del cantón Cuenca, de acuerdo al detalle en el “Anexo 7.3. Asignación de usos para suelo rural de expansión urbana” “Anexo 7.4. Asignación de usos para suelo urbano” y “Anexo 7.5. Asignación de Usos para ejes de aprovechamiento urbanístico” de la presente Ordenanza se entenderán como prohibidos

Cuando exista la necesidad de incorporar un uso de suelo no previsto a un determinado polígono se realizará de acuerdo al manual de procedimiento que está establecido en el “Anexo 7.6. Procedimiento para compatibilización de usos no previstos” y deberá ser analizado por la Dirección General de Planificación Territorial o quién haga sus veces en coordinación con los GADs Parroquiales Rurales cuando el caso lo amerite. En todos los casos será aprobado por el Concejo Municipal en dos debates.

Artículo 36.- Actividades Incompatibles con los Usos de Suelo en el Área Urbana.- Las actividades incompatibles con los usos de suelo en el área urbana se entenderán como prohibidas, debido a que, por su naturaleza, no pueden cumplir las condiciones para implantarse dentro de un ámbito territorial, polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico.

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



- a) Todo tipo de criaderos, exceptuando los animales menores domésticos que serán supervisados por la Comisión de Gestión Ambiental y aquellos permitidos como restringidos en la presente Ordenanza.
- b) Bodegas, depósitos de materiales tóxicos altamente inflamables o radiactivos, productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales y de locales destinados a almacenar combustibles, cualquiera sea su tipo.
- c) Industrias catalogadas como peligrosas que producen, almacenan o utilizan explosivos; todo tipo de fábricas, establecimientos de investigación, unidades militares, y las actividades que produzcan, almacenen sustancias radiactivas.
- d) Industrias de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo.
- e) Depósitos y preparación de abono orgánico en instalaciones que ocupen una superficie de terreno mayor a 300 m².
- f) Fundidoras cuyas instalaciones ocupen una superficie de terreno mayor a 20 m². Se exceptúan las fundidoras de tipo artesanal.

La localización de estas actividades se realizará fuera del límite urbano o en polígonos industriales, que se emplazarán a una distancia mínima de dos mil metros del límite urbano, de los núcleos urbano parroquial y centros poblados menores de cantón y su construcción y funcionamiento deberán cumplir con las normas de seguridad establecidos por la institución correspondiente y se someterá al proceso de evaluación de impacto y medidas de mitigación de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza.

Sección 4a. De los Usos de Suelo en Áreas de Afectación por Protección

Artículo 37.- Usos de Suelo en Áreas Sensibles por Pendientes sin Aptitud Física Constructiva.- En las áreas sin aptitud física constructiva, detalladas en el “Anexo. 5.11.3. Áreas sensibles por pendientes sin aptitud física constructiva”, estarán asignados los siguientes usos:

Uso de suelo	Actividades y obras
Principal:	
Recuperación (PE-02)	Remediación de pasivos ambientales. Manejo de especies introducidas o exóticas Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa Estabilización de taludes Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras Reforestación con especies silvestres nativas propias del área. Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración.



	Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.
Restringido:	
Uso público, turismo y recreación (PE-03)	Infraestructura pública de saneamiento ambiental, eléctricas, telecomunicaciones sea nueva o de mantenimiento. Ecoturismo, turismo vivencial de bajo impacto Desarrollo de senderos naturales Educación, participación y formación ambiental Servicios de alimentación y bebidas preparadas no alcohólicas
Recreación pasiva al aire libre (SERV-21)	Actividades de los guías de montaña, senderismo, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, cabalgatas, camping, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas.

En los usos de suelo restringidos en las áreas sin aptitud física constructiva, se permiten únicamente construcciones móviles o desmontables y las actividades que se emplacen no podrán alterar la morfología del terreno, modificar su valor ambiental o incrementar su inestabilidad. Los lineamientos para su emplazamiento, quedarán establecidos en el reglamento que se expida para el efecto.

Los usos de suelo no establecidos en el presente artículo se entenderán como prohibidos.

Artículo 38.- Usos de Suelo Asignados para las Áreas con Amenaza de Susceptibilidad muy Alta a Fenómenos de Remoción de Masas (FRM).- En las áreas con amenaza de susceptibilidad muy alta a fenómenos de remoción de masas, detalladas en el “Anexo. 5.11.2. Susceptibilidad a Fenómenos de Remoción en Masas”, estarán asignados los siguientes usos:

Uso de suelo	Actividades y obras
Principal:	
Recuperación (PE-02)	Remediación de pasivos ambientales. Manejo de especies introducidas o exóticas Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa Estabilización de taludes Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras Reforestación con especies silvestres nativas propias del área. Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.



Restringido:	
Uso público, turismo y recreación (PE-03)	Ecoturismo Desarrollo de senderos naturales

En los usos de suelo restringidos en áreas con amenaza de susceptibilidad muy alta a fenómenos de remoción de masas, se permiten únicamente construcciones móviles o desmontables y las actividades que se emplacen no podrán alterar la morfología del terreno, modificar su valor ambiental o incrementar su inestabilidad. Los lineamientos para su emplazamiento, quedarán establecidos en el reglamento que se expida para el efecto.

Los usos de suelo no establecidos en el presente artículo se entenderán como prohibidos.

Artículo 39.- Usos de Suelo Asignados para las Áreas con Amenaza de Susceptibilidad Alta a Fenómenos de Remoción de Masas (FRM).- En las áreas con amenaza de susceptibilidad alta a fenómenos de remoción de masas, detalladas en el “Anexo. 5.11.2. Susceptibilidad a Fenómenos de Remoción en Masas”, estarán asignados los siguientes usos:

Uso de suelo	Actividades y obras
Principal:	
Recuperación (PE-02)	Remediación de pasivos ambientales. Manejo de especies introducidas o exóticas Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa Estabilización de taludes Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras Reforestación con especies silvestres nativas propias del área. Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.
Restringido:	
Uso público, turismo y recreación (PE-03)	Infraestructura pública de saneamiento ambiental, eléctricas, telecomunicaciones sea nueva o de mantenimiento. Ecoturismo, turismo vivencial, de bajo impacto Desarrollo de senderos naturales Servicios de alimentación y bebidas preparadas no alcohólicas
Recreación pasiva al aire libre (SERV-25)	Actividades de los guías de montaña, senderismo, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, cabalgatas, camping, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas.

En los usos de suelo restringidos en las áreas con amenaza de susceptibilidad alta a fenómenos de remoción de masas, se permiten únicamente construcciones móviles o desmontables, y las



actividades que se emplacen no podrán alterar la morfología del terreno, modificar su valor ambiental o incrementar su inestabilidad. Los lineamientos para su emplazamiento, quedarán establecidos en el reglamento que se expida para el efecto.

Los usos de suelo no establecidos en el presente artículo se entenderán como prohibidos.

Artículo 40.- Asignación de Usos de Suelo en Franjas o Márgenes de Afectación por Protección de Ríos, Quebradas, Cuerpos de Agua y Otros Elementos de Dominio Hídrico Público en Suelo Urbano y Suelo Rural de Expansión Urbana.- La asignación de usos de suelo en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, se realiza de la siguiente forma:

Uso de suelo	Actividades y obras	Uso por porcentaje de franja
Principal:		
Protección eco sistémica o hídrica PE-01	Investigación científica Control y vigilancia Monitoreo biológico, de ecosistemas y servicios ambientales. Manejo de especies introducidas o exóticas Control y prevención de incendios Delimitación <i>in situ</i> o física y señalización. Protección física de fuentes y cursos de agua.	
Recuperación (PE-02)	Remediación de pasivos ambientales. Reemplazo de plantaciones exóticas. Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa, Estabilización de taludes Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras Reforestación con especies silvestres nativas propias del área. Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.	50% interno de la franja o 100% de la franja
Restringido:		
Uso público, turismo y recreación (PE-03)	Infraestructura (saneamiento y agua segura), obra nueva o mantenimiento. Ecoturismo, turismo vivencial, de bajo impacto Desarrollo de senderos naturales Educación, participación y formación ambiental Servicios de alimentación y bebidas preparadas no alcohólicas	
Recreación pasiva al aire libre (SERV-21)	Actividades de los guías de montaña, senderismo, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas.	50% externo de la franja



Equipamiento de recreación (EQUI-5)	EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE SECTORIAL O PARROQUIAL: Parques Sectoriales o Barriales, Parque Lineal EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL O VECINAL: Parques Infantiles, Parque Barrial, Parques de Recreación Pasiva.	
Comercio en espacios abiertos y/o públicos COM-3B	CATEGORIA B.- Actividades de carácter itinerante o móvil. Ferias y espectáculos de carácter recreativo, lúdico, eventos tradicionales. Y otras actividades comerciales temporales	

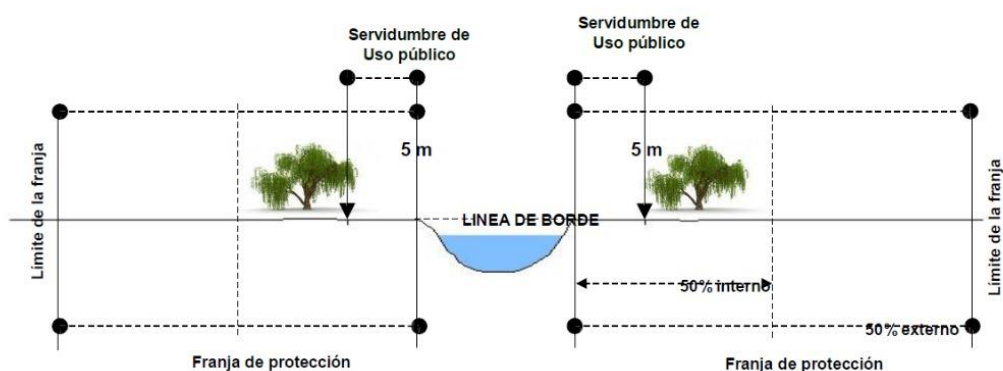


Gráfico: Zonificación de áreas para asignación de usos en márgenes de protección.

En los usos de suelo restringidos en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana. Los lineamientos para su emplazamiento, quedarán establecidos en el reglamento que se expida para el efecto.

Los usos de suelo no establecidos en el presente artículo se entenderán como prohibidos.

Artículo 41.- Asignación de Usos en Franjas o Márgenes de Afectación por Protección de Ríos, Quebradas, Cuerpos de Agua y Otros Elementos de Dominio Hídrico Público del Resto del Suelo Rural.- La asignación de usos de suelo en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público del resto del suelo rural, se realizará de la siguiente forma:

Uso de suelo	Actividades y obras	Uso por porcentaje de franja
Principal:		
Protección eco sistémica o hídrica PE-01	Investigación científica Control y vigilancia Monitoreo biológico, de ecosistemas y servicios ambientales. Manejo de especies introducidas o exóticas Control y prevención de incendios Delimitación <i>in situ</i> o física y señalización. Protección física de fuentes y cursos de agua.	50% interno de la franja o 100% de la franja



Recuperación (PE-02)	Remediación de pasivos ambientales. Reemplazo de plantaciones exóticas. Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa, Estabilización de taludes Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras Reforestación con especies silvestres nativas propias del área. Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.	
Restringido:		
Uso sostenible	Producción agrícola sostenible. Construcción y mantenimiento de Infraestructura y servicios básicos para asentamientos humanos preexistentes Aprovechamiento de plantaciones forestales.	
Equipamiento de recreación (EQUI-5)	EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE SECTORIAL O PARROQUIAL: Parques Sectoriales o Barriales, Parque Lineal EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL O VECINAL: Parques De Recreación Pasiva.	50% externo de la franja
Uso público, turismo y recreación (PE-03)	Infraestructura (saneamiento y agua segura): obra nueva o mantenimiento. Ecoturismo, turismo vivencial, de bajo impacto Desarrollo de senderos naturales Pesca deportiva o recreativa Educación, participación y formación ambiental Servicios de alimentación y bebidas preparadas no alcohólicas Campamento Turístico	
Recreación pasiva al aire libre (SERV-21)	Actividades de los guías de montaña, senderismo, cabalgata, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema: Gestión de reservas y actividades de apoyo para la pesca deportiva o recreativa. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos bicicletas, senderos peatonales, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas.	

Los lineamientos para su emplazamiento, quedarán establecidos en el reglamento que se expida para el efecto.

Los usos de suelo no establecidos en el presente artículo se entenderán como prohibidos.

Artículo 42.- Asignación de Usos de Suelo para las Áreas de Interés Ecológico y Paisajístico.-

La asignación de usos de suelo para las áreas de interés ecológico y paisajístico se realiza de la siguiente forma:



Uso de suelo	Actividades y obras
Principal:	
Recuperación (PE-02)	Remediación de pasivos ambientales. Reemplazo de plantaciones exóticas. Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa, Estabilización de taludes Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras Reforestación con especies silvestres nativas propias del área. Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos.
Restringido:	
Uso sostenible (PE-04)	Producción agrícola sostenible. Construcción y mantenimiento de Infraestructura y servicios básicos para asentamientos humanos preexistentes Aprovechamiento de plantaciones forestales.
Uso público, turismo y recreación (PE-03)	Ecoturismo, turismo vivencial, de bajo impacto Desarrollo de senderos naturales Educación, participación y formación ambiental Servicios de alimentación y bebidas preparadas no alcohólicas
Recreación pasiva al aire libre (SERV-21)	Actividades de los guías de montaña, senderismo, cabalgata, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema: Gestión de reservas y actividades de apoyo para la pesca deportiva o recreativa. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos bicicletas, senderos peatonales, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas.
Equipamiento de recreación (EQU_5)	Equipamientos recreación y deporte sectorial o parroquial: parques lineales

En los usos de suelo restringidos para las áreas de interés ecológico y paisajístico, las actividades que se emplacen no podrán alterar la morfología del terreno, modificar su valor ambiental o incrementar su inestabilidad. Los lineamientos para su emplazamiento, quedarán establecidos en el reglamento que se expida para el efecto.

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

Los usos de suelo no establecidos en el presente artículo se entenderán como prohibidos.

Artículo 43.- Asignación de Usos de Suelo para las Franjas de Servidumbre en líneas del Servicio de Energía Eléctrica.- La asignación de usos de suelo para las franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica, se realizará de la siguiente forma:



Uso de suelo	Actividades y obras
Principal:	
Uso sostenible (PE-04)	Producción agrícola sostenible. Aprovechamiento de plantaciones forestales. (la vegetación deberá guardar la distancia de 9 metros de la línea eléctrica más baja) Aplica en suelo rural y urbano.
Restringido:	
Infraestructura	Parqueaderos

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

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

CAPÍTULO IV ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 44.- Estándares Urbanísticos.- Los estándares son parámetros o patrones de calidad y medida que obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, vialidad, entre otros; con el objetivo de establecer la relación de derechos y deberes entre lo público y privado, promoviendo y manteniendo una ciudad habitable y sustentable.

Los estándares urbanísticos se deben aplicar en los polígonos de intervención territorial y en los planes parciales en el suelo urbano y del suelo rural de expansión urbana.

Artículo 45.- Estándares Urbanísticos en Planes Urbanísticos Complementarios.- En los planes urbanísticos complementarios que se desarrollen en suelo rural de expansión urbana, cabeceras parroquiales, suelo urbano consolidado y no consolidado, se calculará el suelo necesario para equipamientos, espacio público y vialidad; el cual será exigido en metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda o en porcentaje por área de suelo, de conformidad al “Anexo 3.2. Estándares Urbanísticos”, de la presente Ordenanza.

Artículo 46.- Modificación de Estándares Urbanísticos.- Los estándares urbanísticos podrán ser modificados en los siguientes casos:

- a) Cuando las entidades sectoriales del gobierno central, de acuerdo a su competencia, formulen políticas públicas y estándares nacionales relativos al ambiente, agua, agro, telecomunicaciones, riesgos, energía y recursos renovables, obras públicas, equipamiento de salud, de educación, entre otras.
- b) En caso de que el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo determine nuevos parámetros para la elaboración de estándares y normativa urbanística.



- c) Cuando se realice una evaluación de los estándares urbanísticos, y se determine la necesidad de modificarlos de acuerdo a la realidad del cantón y la planificación territorial.

Artículo 47.- Aprobación para la Modificación de Estándares Urbanísticos.- Para aprobar la modificación de estándares urbanísticos la Dirección General de Planificación Territorial, deberá elaborar un informe técnico que justifique tal modificación. Este informe se sustentará en lo señalado en el artículo precedente.

El informe técnico deberá ser puesto en conocimiento de la Comisión de Urbanismo para su informe que será remitido al Concejo Municipal para su conocimiento y resolución.

Artículo 48.- Variación del Tamaño del Área Mínima para Equipamiento.- El tamaño del área mínima para equipamiento definido en el “Anexo 3.2. Estándares Urbanísticos” y “Anexo 3.3. Fichas de Equipamiento Priorizados”, de la presente Ordenanza, podrá variar cuando el GAD Municipal en coordinación con las entidades sectoriales del Gobierno Central y/o con los GADs Parroquiales Rurales, determinen la necesidad de realizar una variación del tamaño del área para emplazar un equipamiento de salud, educación, seguridad y bienestar social; o cuando, el GAD Municipal a través de la Dirección General de Planificación Territorial justifique la necesidad de establecer la redefinición de un tamaño de área de suelo para el emplazamiento de equipamientos de recreación, aprovisionamiento, cultura, bienestar social, seguridad, transporte, administración y gestión, e infraestructura, en el marco de sus competencias.

Artículo 49.- Aprobación para la Variación del Área Mínima para Equipamiento.- Para la aprobación de la variación del tamaño del área mínima para el emplazamiento de un equipamiento, conforme lo establecido en el artículo que antecede, se deberá contar con un informe técnico de la Dirección General de Planificación Territorial que justifique la modificación de la variación de dicha área.

El informe técnico deberá ser puesto en conocimiento de la Comisión de Urbanismo para su informe que será remitido al Concejo Municipal para su conocimiento y resolución.

CAPÍTULO V OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 50.- Ocupación del Suelo.- La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno considerando criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicas.

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

Artículo 51.- Edificabilidad para Suelo Urbano.- Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo urbano y se calculará de la siguiente forma:



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

1. Para los rangos de predios que tengan un potencial de edificabilidad igual o menor a tres pisos será la que se pueda alcanzar dejando los retiros correspondientes y alcanzando la altura que permita el PIT en el que se emplace
2. Para las edificaciones con altura igual o mayor a cuatro pisos el cálculo será:

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

b) **Edificabilidad máxima:** La edificabilidad máxima se aplicará sobre los rangos de predios cuyo aprovechamiento edificatorio sea igual o mayor a los cuatro pisos y su cálculo será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.

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

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

Artículo 52.- Tamaño de Lote y Frente Mínimo.- Los tamaños de lote y de frente mínimo se definen en cada polígono de intervención territorial y se aplicarán de forma obligatoria para procesos de fraccionamiento.

Artículo 53.- Relación Frente-Fondo del Lote.- Para procesos de fraccionamiento en suelo urbano la relación máxima frente-fondo será 1:4.

De manera excepcional en el primer proceso de fraccionamiento, se podrá aplicar una relación frente-fondo diferente únicamente para un lote resultante, siempre que se cuente con informe favorable de la Dirección General de Planificación Territorial y cuando las condiciones morfológicas del terreno no permitan la aplicación de la relación frente-fondo previamente establecidas. El lote resultante de manera obligatoria deberá contar con área útil edificable.

Artículo 54.- Retiro Frontal, Lateral y Posterior.- Los retiros frontal, lateral y posterior son de obligatorio cumplimiento, y se encuentran establecidos en función de cada polígono de intervención territorial.

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

- 1.- Se deberá incorporar y conservar obligatoriamente el área verde que aporte al paisaje urbano de conformidad a lo siguiente:



- a) En todos los predios el 50 % del frente deberá ser destinado a área verde y el 50 % restante, podrá ser destinado a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares.
- b) En los predios con frente a ejes de aprovechamiento urbanístico se prohíben los estacionamientos, a excepción en los que expresamente se encuentre permitido el uso de parqueaderos; y se deberá garantizar el 50% del retiro frontal como área verde.

2.- Se permitirá excepcionalmente el uso de retiros frontales para los servicios categorizados como turísticos y no turísticos, de alimentos y bebidas; cuando se cumplan de manera concurrente las siguientes condiciones:

- a) No existan barreras visuales ni arquitectónicas entre el espacio público y privado. En forma excepcional, se puede implementar un cerramiento de vidrio o desmontable.
- b) Se implemente de manera obligatoria los criterios de accesibilidad universal establecidos en la normativa vigente.
- c) Que no exista construcción de cubierta ciega sobre el retiro frontal. Se podrá utilizar elementos retractiles o tipo pérgola que incorpore vegetación o materiales traslucidos, en un porcentaje de hasta el 50% del retiro frontal.
- d) No se impermeabilice el retiro frontal, por lo menos en un 50% del área, la cual deberá ser área verde.
- e) Se exceptúa el uso del retiro frontal para la preparación de alimentos
- f) Se deberá realizar el pago definido en la norma que se expida para el efecto.

Artículo 55.- Consideraciones Adicionales de Retiros en Suelo Urbano.- Los retiros en suelo urbano estarán sujetos a las siguientes consideraciones adicionales:

- a) **Ajuste de Retiro Frontal:** En suelo urbano en donde al menos el 50% de la longitud del frente de la manzana se encuentre edificado, el retiro frontal podrá ajustarse al retiro predominante en el tramo indicado. En el caso de predios con dos o más frentes, los retiros frontales se podrán ajustar a la predominancia de cada tramo según corresponda.
- b) **Retiros Posteriores:** Se permitirá la ocupación del retiro posterior, únicamente en planta baja, debiéndose cumplir con las normas arquitectónicas para habitabilidad.
- c) **Retiros Laterales:** En suelo urbano los retiros laterales se acogerán a lo dispuesto en las disposiciones específicas establecidas en los polígonos de intervención territorial.



- d) Se podrá ocupar los retiros laterales para el emplazamiento de escaleras de emergencia, en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de esta Ordenanza. Para el proyecto definitivo se deberá contar con la aprobación del respectivo estudio por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos.

Artículo 56.- Altura.- Para el suelo urbano y rural, la altura de las edificaciones estarán determinadas en pisos y se establecerán en cada polígono de intervención territorial. Su dimensión será de hasta 3,50 metros lineales medidos desde el piso terminado hasta el piso terminado. Para plantas bajas se podrá optar por una altura de hasta 4,50 metros lineales.

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

Artículo 57.- Buhardilla.- En las edificaciones de hasta cuatro pisos, se permitirá la construcción adicional de una buhardilla, la cual podrá tener una superficie de hasta el 50% del área habitable construida correspondiente al piso inmediatamente inferior. No se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla, y la altura máxima de la cumbrera será de 3,50 metros a partir del nivel del alero. No se podrá realizar el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación, a excepción de las que forman las culatas que conforman la buhardilla,

En edificaciones de hasta cuatro pisos se podrá autorizar la construcción de una buhardilla con cubierta inclinada o losa plana, hasta el 50% del área correspondiente al piso inmediatamente inferior, siempre que se incorpore un retranqueo mínimo de 3 metros, desde las fachadas frontal y posterior de la edificación.

Artículo 58.- Autorización para Elementos en Cono de Aproximación que sobre pase Altura del Polígono de Intervención Territorial.- Para la incorporación de elementos que sobrepasen la altura máxima establecida en el polígono de intervención territorial y que se encuentren emplazados dentro del cono de aproximación del aeropuerto, se deberá presentar la autorización por parte de la Dirección General de Aviación Civil o la autoridad competente en la materia, y cumplir con el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 59.- Altura en Pendientes.- Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno.

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

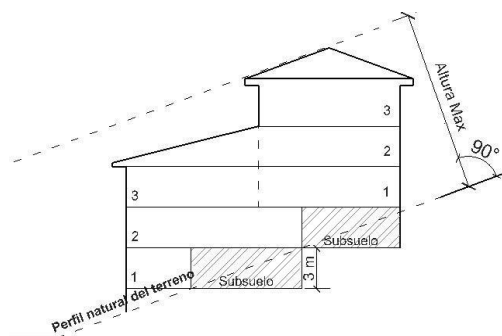


Se exceptúa de lo dispuesto en el inciso que antecede a los terrenos con pendientes negativas, donde la altura de la edificación se considerará solamente desde la línea de fábrica, si la profundidad de la construcción no sobrepasa los 15 metros.

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

Se deberá dar tratamiento obligatorio a los paramentos lateral y posterior, que sean a fines con los terminados de la propia edificación, al igual que sus cerramientos.

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



Artículo 60.- De la Altura para Otros Elementos Constructivos e Instalaciones.- En los polígonos de intervención territorial del suelo urbano; sobre el piso final de la edificación (no se considerara buhardilla); se podrá colocar instalaciones de gas centralizado, cisternas, cabina de ascensor y cualquier otro elemento que se requiera para el funcionamiento propio de la edificación, mismas que no podrán superar la altura máxima de 3 metros. Se exceptúan de lo dispuesto en el presente artículo los que de manera expresa tengan restricción que consta en los respectivos polígonos de intervención territorial de la presente ordenanza.

Artículo 61.- Sección de Vía Mínima para Altura Máxima.- Para el suelo urbano se establece una sección mínima de vía para poder alcanzar la altura máxima establecida para cada polígono de intervención territorial, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- a) Se permitirá la construcción de edificaciones únicamente para vivienda unifamiliar y bifamiliar de hasta dos pisos, en predios que den frente a vías de sección menor a 6 metros.



- b) Se permitirá la construcción de edificaciones hasta tres pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 6 metros.
- c) Se permitirá la construcción de edificaciones hasta seis pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 8 metros.
- d) Se permitirá la construcción de edificaciones hasta nueve pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 10 metros.
- e) Se permitirá la construcción de edificaciones hasta doce pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 12 metros.
- f) Se permitirá la construcción de edificaciones hasta quince pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 14 metros.
- g) Para el caso de terrenos que tengan frente a dos o más vías, se podrá acoger a la mayor altura en función de la vía que tenga mayor sección; cuyo acceso deberá ser por una calzada de sección no menor a 6 metros, y garantizarse las condiciones de accesibilidad.

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

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

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

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

La altura mínima de los subsuelos será de 2,20 metros, medidos de piso a cielo raso.

Artículo 63.- De los Adosamientos.- Los adosamientos se permitirán de acuerdo a lo que establece cada polígono de intervención territorial. Las terrazas que queden en los adosamientos deberán ser accesibles y utilizadas para áreas verdes, de acuerdo a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

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



En el suelo rural se prohíbe los adosamientos.

En caso de predios que colinden con una construcción preexistente y adosada al predio, se permitirá el adosamiento hasta la altura máxima de la edificación adosada, previa inspección y autorización de la Dirección General de Control Municipal, Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, o los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, que cuenten con la delegación de competencias.

Artículo 64- Implantación.- Es la conformación volumétrica permitida en un predio y se determina mediante las tipologías establecidas para cada polígono de intervención territorial.

Los tipos de implantación podrán ser continua, con portal, pareada y aislada.

Artículo 65.- Condiciones para el Cambio del Tipo de Implantación.- Las condiciones para el cambio del tipo de implantación son las siguientes:

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

Artículo 66.- Implantación en Predios Adyacentes a la Plaza Central de las Cabeceras Urbano-parroquiales.- Para los predios adyacentes a la plaza central de las cabeceras urbano-parroquiales, la implantación se establecerá en función del análisis del frente de la manzana que deberá ser aprobado por la entidad municipal o parroquial competente en la materia.



Artículo 67.- Predios Interiores.- En el suelo urbano para lotes interiores preexistentes que cuenten con un acceso inferior a seis metros, se permitirá la construcción bajo las siguientes consideraciones:

- a) Se permitirá únicamente una vivienda unifamiliar.
- b) El tipo de implantación deberá sujetarse a lo establecido en el polígono de intervención territorial en el que se emplace.
- c) La altura máxima de la edificación será de 2 pisos más buhardilla
- d) Se deberá cumplir con un retiro mínimo de 5 metros a partir del lindero hacia el cual se oriente el acceso a la edificación. Los demás retiros serán de mínimo 3 metros.
- e) No se podrá fraccionar.

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

Artículo 68.- Predios Urbanos con Forma Irregular.- Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente polígono de intervención territorial, pero cumpla con el área de lote mínimo, y a determinada distancia de la línea de fábrica cumpla la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad. En forma adicional, la edificación deberá cumplir con las determinantes establecidas para el polígono de intervención territorial.

Artículo 69.- Determinantes Adicionales de Edificación en Predios que se Encuentre con Frente a Márgenes de Protección de Ríos y Quebradas.- Para predios que se encuentren con frente a márgenes de protección de ríos y quebradas, se aplicarán las siguientes determinantes:

- a) Para los predios con frente a las márgenes de protección de ríos, definidas por vías planificadas de por medio, la edificación podrá tener una altura máxima de 4 pisos en caso de que el PIT lo permita, y deberá respetar el retiro frontal desde la vía. La edificación podrá alcanzar la altura máxima definida en el PIT, incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional, desde la fachada con frente al río.
- b) Para los predios con frente a márgenes de protección de ríos, la edificación deberá respetar la franja de protección de 50 metros y podrá tener una altura máxima de 4 pisos en caso de que el PIT lo permita. La edificación podrá alcanzar la altura máxima definida en el PIT, incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional, desde la fachada con frente al río.
- c) Para los predios con frente a márgenes de protección de quebradas, definidas por vías planificadas de por medio, la edificación podrá tener una altura máxima de 3



pisos en caso de que el PIT lo permita, y deberá respetar el retiro frontal desde la vía. La edificación podrá alcanzar la altura máxima definida en el PIT, incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional, desde la fachada con frente a la quebrada.

- d) Para los predios con frente a márgenes de protección de quebradas, la edificación deberá respetar la franja de protección de 15 metros y podrá tener una altura máxima de 3 pisos en caso de que el PIT lo permita. La edificación podrá alcanzar la altura máxima definida en el PIT, incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional, desde la fachada con frente a la quebrada.
- e) Los predios con frente a las márgenes de protección de ríos y/o quebradas deberán generar obligatoriamente cerramientos transparentes e incorporar elementos vegetales propios de la zona.

Sección 1a.

Determinantes Generales de la Ocupación de Suelo Rural

Artículo 70.- Retiro Frontal, Lateral y Posterior en Suelo Rural.- Los retiros frontal, lateral y posterior son de obligatorio cumplimiento, y se encuentran establecidos en función de cada polígono de intervención territorial.

Los retiros en suelo rural deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. El retiro frontal mínimo para la edificación en vías planificadas será de 5 metros a partir de la línea de fábrica.
2. Cuando se trate de vías existentes no planificadas, el retiro frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será de 11 metros medidos desde el eje de la vía. Para caminos vecinales, el retiro frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será de 9 metros medidos a partir del eje del camino vecinal.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior, el suelo rural de expansión urbana, cuando las vías no planificadas y caminos vecinales, cuya longitud no supere los 200 metros; o la ocupación de predios edificados con anterioridad a la aprobación de la presente Ordenanza, con frente a vías no planificadas y caminos vecinales sea igual o mayor al 40% de la longitud de los mismos, el retiro frontal para emplazar las nuevas edificaciones será mínimo de 9 metros a partir de su eje.

3. Se respetarán los derechos de vía definidos por la autoridad competente en tema de vialidad y aquellos determinados en esta Ordenanza.
4. Se deberá conservar obligatoriamente el área verde que se integre o aporte al paisaje rural de conformidad a lo siguiente:



- a) el retiro frontal deberá ser destinado obligatoriamente a área verde y se podrá utilizar hasta 6 metros para destinarlo a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. En predios con frentes inferiores a 12 metros el 50 % del frente deberá ser destinado a área verde y el 50 % restante podrá ser destinado a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares.
- b) En caso de predios con frente a vías planificadas, los cerramientos deberán ser tratados a partir de 1 metro de altura, con setos vivos o rejas tales que permitan la integración visual entre los espacios público y privado y deberán tener una altura máxima de 3 metros.
- c) En caso de predios con frente a vías no planificadas o caminos vecinales, los cerramientos frontales serán de carácter provisional, los mismos que pueden ser con elementos vegetales o materiales que permitan la integración visual con el paisaje.
- d) Los cerramientos hacia los colindantes laterales y posteriores deberán ser transparentes a partir de 1 metro de altura, e incorporarán elementos vegetales o materiales tales que permitan la integración visual con el paisaje. Se exceptúa del cumplimiento de esta disposición los predios ubicados en el Suelo Rural de Expansión Urbana y los PIT denominados “Corredores de Crecimiento”, “Asentamiento Rural Concentrado” y “Asentamiento Rural Concentrado – con radio de influencia de 200 m.”

Artículo 71.- Tramos Identificados como la Ruta del QHAPAQ ÑAÑ.- En los tramos identificados como la ruta del QHAPAQ ÑAÑ, que consten en las fichas normativas para suelo rural, y que no coincidan con vías existentes, se prohíbe cualquier tipo de construcción o movimiento de tierras; las edificaciones se autorizarán a diez metros medidos desde el eje de la ruta.

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

Igual tratamiento tendrán las áreas patrimoniales o arqueológicas, que a futuro sean avaladas, reconocidas, registradas o declaradas por el ente competente.

Artículo 72.- Relación Frente Fondo.- Para procesos de fraccionamiento en Suelo Rural de Expansión Urbana y los PIT denominados “Corredores de Crecimiento”, “Asentamiento Rural Concentrado” y “Asentamiento Rural Concentrado–con radio de influencia de 200 m.” las dimensiones frente-fondo deberán guardar una relación máxima de 1:4.

De manera excepcional en el primer proceso de fraccionamiento, se podrá aplicar una relación frente-fondo diferente, únicamente para un lote resultante, siempre que se cuente



con el informe favorable de la Dirección General de Planificación y cuando las condiciones morfológicas no permitan la aplicación de la relación frente-fondo previamente establecido. El lote resultante de manera obligatoria deberá contar con área útil edificable.

Para procesos de fraccionamiento se deberá cumplir con las determinantes establecidas para cada PIT.

Artículo 73.- Cálculo del Coeficiente de Ocupación de Suelo en Predios Emplazados en Varios Polígonos de Intervención Territorial.- En caso de que el predio se emplace en más de un polígono de intervención territorial, el coeficiente de ocupación de suelo para infraestructuras de apoyo a la producción o para usos restringidos, se calculará para cada porción a la que pertenezca y no para la totalidad de la superficie.

Artículo 74.- Autorización para Construcción en Suelo Rural.- La autorización para construcciones estará sujeta a los estudios existentes en materia de riesgos. De no contarse con estudios específicos, la autorización tendrá como base la cartografía existente en materia de riesgos dispuesta por la autoridad competente a nivel nacional.

Se podrá autorizar edificaciones para los niveles catalogados como sin amenaza, y bajo nivel de riesgo; para los otros niveles de riesgo, se observará lo dispuesto en la presente Ordenanza.

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

Artículo 75.- Equipamientos e Infraestructuras Públicas en Suelo Rural.- Para la implantación de equipamientos e infraestructuras públicas a escala nacional, zonal, regional o cantonales, la autorización para el proyecto o para futuras intervenciones que impliquen un cambio sustancial en las dinámicas de movilidad, prestación de servicios o dotación de infraestructuras, estará sujeta a la presentación de un plan complementario por parte de la entidad a cargo de su implementación.

En predios destinados para equipamientos e infraestructura pública, de escala barrial o comunal, que no cumplan con las determinantes de ocupación establecidas en el polígono de intervención territorial, para su emplazamiento la Dirección General de Planificación Territorial, emitirá un informe de factibilidad de implantación para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.



Artículo 76.- Incremento de Altura para Usos de Apoyo a la Producción y Usos Restringidos.- En el suelo rural de producción, para los usos de equipamiento, usos de apoyo a la producción y usos restringidos, que no se encuentren en zonas con prohibiciones o restricciones derivadas de las actividades de operación de transporte aéreo, se podrá edificar hasta una altura máxima de 12 metros, medidos desde el nivel natural del suelo hasta la parte más alta de la estructura.

En caso de requerirse una mayor altura, el propietario podrá solicitarla a la Dirección General de Planificación Territorial, con la respectiva justificación técnica, en función de la actividad a emplazarse, que al menos deberá contener el diagrama de producción, distribución en planta y el estudio de integración paisajística. La Dirección General de Planificación Territorial podrá emitir el informe de factibilidad y, de ser el caso, las medidas de mitigación y compensación necesarias, así como la aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

Artículo 77.- De los Planes Complementarios en los Polígonos de Intervención Territorial Denominados “Asentamiento Rural Concentrado”, “Asentamiento Rural Concentrado con Radio de Influencia de 200 m.” y “Corredor de Crecimiento”.- El tamaño de lote mínimo y las determinantes de ocupación en los polígonos de intervención territorial denominados “Asentamiento rural concentrado”, “Asentamiento rural concentrado con radio de influencia de 200 m.” y “Corredor de crecimiento” podrá ser modificado mediante un plan urbanístico complementario, que deberá ser conocido y aprobado por el Concejo Municipal.

Sección 2a. Determinantes Urbanísticos Especiales

Artículo 78.- Determinantes Especiales para Predios Preexistentes en Suelo Urbano que no Cumplen con los Mínimos Definidos en los Polígonos de Intervención Territorial.- Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes en suelo urbano que no cumplen con los mínimos definidos en los polígonos de intervención territorial, siempre que se observe las siguientes determinantes especiales y condiciones:

- a) La altura máxima de la edificación será de dos pisos. Se podrán realizar buhardillas de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza. Se permitirá una mayor altura para el caso de predios cuyos colindantes cuenten con edificaciones superiores a dos pisos, para lo cual deberán presentar un análisis de integración al tramo.
- b) Las culatas deberán ser tratadas.
- c) Los retiros mínimos establecidos serán obligatorios de acuerdo al tipo de implantación.



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

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

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

Artículo 79.- Proyecto Conjunto en Predios Preexistentes Colindantes.- En el caso de que un lote no cumpla con los mínimos establecidos para una determinada situación en el correspondiente Polígono de Intervención Territorial del suelo clasificado como urbana de la presente Ordenanza referidos a: Lote mínimo o frente mínimo, se podrá realizar un proyecto conjunto con el predio colindante, considerándose entonces a los dos como un solo lote, sujetándose a las determinantes que correspondan a las condiciones de la suma de los dos lotes.

El proyecto conjunto deberá respetar edificaciones independientes en cada predio cumpliendo con lo dispuesto en el anexo 8 "Normas de Arquitectura y Urbanismo", y se deberá utilizar el régimen de propiedad horizontal en cada uno de ellos, de ser el caso.

En este caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico y su construcción deberá ser de manera obligatoria de forma simultánea.

Artículo 80.- Determinantes Especiales para Predios Preexistentes en Suelo Rural que no Cumplen con el Área para Lote Mínimo o Frente Mínimo Definidos en los Polígonos de Intervención Territorial.- Se permitirá la construcción de edificaciones en predios



preexistentes en suelo rural que no cumplen con el área para lote mínimo o frente mínimo en los polígonos de intervención territorial, siempre que se observen las siguientes determinantes especiales y condiciones:

- a) La altura máxima de la edificación será la que determine el polígono de intervención territorial. Se podrán realizar buhardillas de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza.
- b) Los retiros mínimos establecidos en el polígono de intervención territorial serán obligatorios.
- c) Deberán cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables.
- d) Solo se permitirá hacer vivienda unifamiliar.
- e) La vivienda deberá ser adecuada y digna, en los términos definidos en la ley.
- f) Deberá contar con un acceso que garantice el ingreso de vehículos destinados a la prestación de servicios públicos y de asistencia de seguridad, saneamiento, entre otros, que no será menor a cuatro metros.
- g) Se deberá contar con servicios básicos en el predio al menos agua segura, electricidad y saneamiento.
- h) Se podrá construir en predios preexistentes, que cuenten al menos con el 50% del área determinada para el lote mínimo del respectivo polígono de intervención territorial.

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

Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.

Artículo 81.- Retiro Frontal Hacia Vías no Planificadas y Caminos Vecinales en Suelo Urbano.- Cuando se trate de vías existentes en suelo urbano no planificado, el retiro frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será de 11 metros medidos desde el eje de la vía. Para caminos vecinales, el retiro frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será de 9 metros medidos a partir del eje del camino vecinal.

Cuando se trate de vías no planificadas y caminos vecinales en suelo urbano planificado, el retiro frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será de 9 metros medidos a partir del eje de la vía o camino vecinal. Para este caso, de existir el interés de planificar una vía



sobre el camino vecinal, los frentistas en total acuerdo, podrán presentar una propuesta de trazado vial para la revisión de la Dirección General de Planificación, misma que podrá ponerla a conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

Sección 3a.

Condiciones generales para la edificación de predios con pendientes

Artículo 82.- Condiciones Generales para la Edificación en Predios con Pendientes.-

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

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

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

Artículo 83.- Solicitud para Movimientos de Tierra.- En predios con pendientes se podrá modificar su condición mediante movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará la respectiva autorización a la Dirección General de Control Municipal, Dirección General de Áreas Históricas, o a los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales que cuenten con delegación de competencias respectivamente, adjuntando a la solicitud la justificación de dicha intervención con el respectivo proyecto, de conformidad a lo siguiente:

- a) En predios con pendientes inferiores al 50% y que se ubiquen en suelo urbano, es decir, que por su topografía se clasifiquen en pendientes (tipo a).
- b) En predios con pendientes topográficas (tipo c) menores al 30% en suelo rural.
- c) En predios con pendientes topográficas (tipo b) mayores al 50% en suelo urbano y en predios con pendientes topográficas (tipo d) mayores al 30% en suelo rural, siempre y cuando cuenten con el respectivo informe favorable de la Dirección General de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces de acuerdo a lo dispuesto en la presente ordenanza.

La solicitud será acompañada de un estudio técnico que garantice la correcta realización de estos trabajos, que no afecten a los terrenos circundantes, edificaciones y causen el menor impacto en el medio. Los propietarios y los profesionales que realicen los estudios, y la



ejecución de los respectivos trabajos serán administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigentes.

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

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

Artículo 84.- Condiciones Especiales para la Edificación en Pendientes Topográficas del 0% al 50% (tipo a).- Para la edificación en pendientes topográficas del 0% al 50% (tipo a) en predios ubicados en suelo urbano deberá cumplir con los estudios que dispone la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, y observar las siguientes condiciones:

- a) No se podrá edificar en predios con pendiente (tipo a) si estuvieran localizadas en zonas con susceptibilidad alta o muy alta a fenómenos de remoción de masas, o cuando las intervenciones pongan en riesgo la vida de las personas o bienes materiales.
- b) No se podrán iniciar excavaciones o cortes que modifiquen la topografía original del terreno, sin que previamente se cuente con las respectivas autorizaciones, de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior.
- c) Si la edificación requiere la construcción de obras de infraestructura-saneamiento o accesibilidad, que atraviesen zonas de amenazas por fenómenos de remoción de masa ajenas al proyecto, se deberán contar con estudios técnicos adicionales que garanticen la estabilidad de las obras nuevas a construirse en las zonas a intervenir. Los costos de las obras no serán imputables al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca ni a los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales.
- d) En ningún caso se permitirán obras que generen la reducción de la margen de protección, taponamiento o relleno de ríos, quebradas, drenajes naturales o canales de riego, afloramientos de agua, modificación del cauce natural o embaulamiento.

Los propietarios y los profesionales que realicen los estudios, y la ejecución de los respectivos trabajos serán administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigentes.

Artículo 85.- Condiciones Especiales para la Edificación en Pendientes Topográficas Mayores al 50% (tipo b).- Para la edificación en pendientes topográficas mayores al 50% (tipo b) en predios ubicados en suelo urbano deberán cumplir las condiciones establecidas



en el artículo precedente, y obtener un informe favorable de la Dirección General de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces.

La Dirección General de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces, solicitará los estudios técnicos en un solo acto de acuerdo a sus protocolos, previo a emitir su pronunciamiento, cumpliendo con lo dispuesto en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. De ser necesario, la referida Dirección podrá solicitar informes a las dependencias correspondientes.

Los propietarios y los profesionales que realicen los estudios, y la ejecución de los respectivos trabajos serán administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigentes.

Artículo 86.- Condiciones Especiales para la Edificación en Pendientes Topográficas Menores al 30% (tipo c) en Suelo Rural.- Para la edificación en pendientes topográficas menores al 30% (tipo c) en suelo rural, se deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 84 de la presente ordenanza, las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial y garantizar el acceso desde una vía pública.

Artículo 87.- Condiciones Especiales para la Edificación en Pendientes (tipo d) Topográficas Mayores al 30% en Suelo Rural.- Para la edificación en pendientes topográficas mayores al 30% (tipo d) en suelo rural, se deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 85 de la presente ordenanza, las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial, garantizar el acceso desde una vía pública y que cuenten con informe favorable de la Dirección General de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces.

Sección 4a.

Emplazamiento del Uso Industrial: Determinantes de Uso y Ocupación del Suelo

Artículo 88.- Suelo Asignado con Uso Industrial y Artesanal.- Los suelos asignados con uso industrial y artesanal constan detallados en el "Anexo 5.8.4. Polígonos de intervención territorial con uso de suelo producción: industrial-artesanal", de la presente ordenanza.

Se consideran los siguientes tipos de industria: Industria Tipo A, es aquella industria donde se elaboran productos de limitada producción en serie y consumo, que generan un impacto ambiental no significativo; Industria Tipo B, es aquella industria donde se elaboran productos de limitada producción en serie y consumo, que puede generar bajos impactos ambientales o mitigables; Industria Tipo C, es aquella industria donde se elaboran productos de mayor cubrimiento y distribución a gran escala, que genera impacto ambiental mitigable y que no deteriora el entorno; Industria Tipo D, es aquella que genera impactos ambientales considerados de alto impacto y/o riesgo ambiental.



Los polígonos de intervención territorial en los cuales se encuentran los suelos asignados como suelo producción industrial-artesanal, se clasifican según su nivel de habilitación, y son los siguientes:

a) Suelo Habilitado con Uso Industrial.

PIT	Denominación	Superficie (Ha)	Uso principal
E-6	Patamarca	43,24	I Tipo A, B, C
E-12	Capulispamba	28,59	I Tipo A, B, C, D
E-14	Challuabamba	16,63	I Tipo A, B, C, D
E-30	Parque Industrial Cuenca	109,95	I Tipo A, B, C, D
E-33	Milchichig	24,02	I Tipo A, B, C, D
O-15	Narancay Predios específicos	7,63	I Tipo A, B, C
UP-CHI -3	Chiquintad Predios específicos	8,06	I Tipo D
UP-RIC-8	Ricaurte 1	9,90	I Tipo D
UP-TAR-5	Ecoparque de Chaullayacu	41,37	I Tipo A, B, C, D
UP-NUL-2	Guangarcucho	17,49	I Tipo A, B, C
UP-NUL-3	Guangarcucho	34,28	I Tipo A, B, C
Total superficie		341,16	

b) Suelo Calificado con uso Industrial y Artesanal Condicionado para su Habilitación.

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

1. Suelo calificado con uso industrial que requiere estudios complementarios

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

PIT	Denominación	Superficie (ha)	Uso principal
UP-LLA-2	Mina Lucrecia	12,89	I Tipo A, B, C
UP-TAR-5	Ampliación Ecoparque de Chaullayacu	8,04	I Tipo A, B, C, D
E-31	Cuartel Calderón Predios Específicos	8,73	I Tipo A, B, C, D
Total superficie		29,66	



El área correspondiente a los predios del Cuartel Calderón emplazados en el PIT E-31, donados por el Ministerio de Defensa a favor del GAD Municipal de Cuenca, requerirán para su habilitación la modificación del destino de uso establecido en el documento habilitante para la adaptación al nuevo uso asignado como Industrial.

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

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

PIT	Denominación	Superficie (ha)	Uso principal
UP-SIN-9	Sinincay	22,20	Producción artesanal Tipo 2: Taller de productos y artículos de barro, arcilla.
EXP-ELV-11	El Valle. Predios específicos	5,20	Producción artesanal Tipo 2: Taller de mecánica industrial
Total superficie		27,40	

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

El suelo calificado como uso industrial y artesanal que se encuentra condicionado para su habilitación, observaran el contenido del Anexo 3.1 “Componente Estructurante y componente urbanístico”, sección 4.5.5.4. Calificación del Suelo Industrial y de producción artesanal

c) Suelo Calificado con Uso Industrial que Requiere Plan Urbanístico Complementario

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

PIT	Denominación	Superficie (ha)	Uso principal
UP-TAR-6	Ampliación Ecoparque de Chaullayacu	56,30	I Tipo A, B, C, D
UP-CHI-5	Chiquintad	14,31	I Tipo A, B, C
UP-NUL-4	Corredor Multi-Jadán	110,98	I Tipo A, B, C, D
UP-LLA-3	Chaullabamba	8,93	I Tipo A, B, C, D
Total superficie		190.52	



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

d) Suelo Calificado con Potencial de Uso Industrial

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

PIT	Denominación	Superficie (ha)	Uso principal
EXP-VPO-1	Corredor Productivo Victoria del Portete	108,77	I Tipo A, B, C, D
EXP-CUM-2	Corredor Productivo Cumbe	114,76	I Tipo A, B, C, D
EXP-TAR-1	Ampliación Ecoparque de Chaullayacu	35,42	I Tipo A, B, C, D
EXP-TAR-2	Ampliación Ecoparque de Chaullayacu	7,05	I Tipo A, B, C, D
Total superficie		266,00	

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

Artículo 89.- Condiciones Generales para el Emplazamiento de Actividad Industrial.-

Para el emplazamiento de actividades industriales Tipo C y D, que se implanten en el suelo calificado con uso industrial de acuerdo a los literales b), c) y d) del artículo que antecede, se atenderán las siguientes condiciones generales:

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



- d) Garantizar la aplicación de un Plan de mitigación y compensación. Este será en armonía con el desarrollo socioeconómico e intereses específicos de la comunidad o sectores directos de influencia con la supervisión del GAD Municipal de Cuenca para que vele por correcto mecanismo y convocatorias, de tal manera que se consensuen criterios justos y equilibrados durante todo el proceso respecto de las peticiones de las partes.
- e) Presentar los informes y estudios que de manera motivada determine la Dirección General de Planificación Territorial para cada caso.

Artículo 90.- Determinantes Adicionales de Uso y Ocupación para Suelo Calificado con Uso Industrial.- Para el uso y ocupación de suelo calificado con uso industrial, se deberán cumplir con las siguientes determinantes adicionales:

- a) La forma de ocupación de las edificaciones en los terrenos industriales será aislada para las actividades industriales de tipo C y D, mientras que para las actividades de tipo A y B o artesanales podrán ser continuas o adosadas, siempre que estas actividades no impliquen manipulación de sustancias químicas o riesgo de explosión, en este caso serán aisladas.
- b) Para el caso de polígonos que reúnan distintas industrias, podrá aplicarse la propiedad horizontal con unidades condominales que se ajusten al requerimiento de la empresa o servicio.
- c) En caso de que se requiera mayor altura para elementos como chimeneas, maquinaria, silos u otros, el propietario podrá solicitar su implantación a la Dirección General de Control Municipal, o quien haga sus veces o a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que tengan la delegación de competencias, con la respectiva justificación técnica, que al menos deberá contener el flujograma del proceso productivo, los catálogos de maquinaria y el impacto del paisaje.

La Dirección General de Planificación Territorial emitirá a la Dirección General de Control Municipal, o quien haga sus veces o a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que tengan la delegación de competencias, un informe de factibilidad, y de ser el caso, las medidas de mitigación necesarias para su autorización.

- d) Cada polígono, área industrial o industria específica según lo determinen los estudios técnicos, deberán sus tratamientos de sus efluentes al servicio público de alcantarillado. Los gastos relacionados con el tipo de tratamiento y cualquier infraestructura necesaria, deberán ser asumidos por el promotor.



Artículo 91.- Habilitación de Nuevo Suelo para Uso Industrial.- Cuando se requiera identificar un nuevo polígono para uso industrial tipo C y D; se deberá cumplir con lo dispuesto en la normativa vigente, los artículos 89 y 90 de la presente Ordenanza y lo establecido en el “Anexo 3.1 Componente estructurante y componente urbanístico”, sección 4.5.5.3, “Condiciones de macro-micro localización para identificación de suelo para uso industrial, sección 4.5.5.5, “Procedimiento para habilitar nuevos polígonos industriales de la presente Ordenanza y lo establecido en la sección: 4.5.5.6, Condiciones generales para el aprovechamiento del suelo calificado como industrial”.

Para lo anterior se deberá elaborar y aprobar el Plan Especial para desarrollo de industria en suelo rural, observando lo dispuesto en el anexo 5.8.4.a “Uso industrial restringido en suelo rural”.

CAPÍTULO VI AFECTACIONES Y RESTRICCIONES

Artículo 92.- Afectaciones.- Las afectaciones constituyen una limitación para las autorizaciones de urbanización, fraccionamiento, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Las restricciones al uso y ocupación del suelo sobre predios se determinan con base en sus condiciones propias, relativas a su vocación.

Artículo 93.- Tipos de Afectaciones.- Para la ocupación del suelo se aplicarán los siguientes tipos de afectaciones: por obra o interés público y por protección.

Artículo 94.- Afectaciones por Obra o Interés Público.- Representa el suelo destinado a la implementación de obra pública o de actuaciones de interés público, como equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras de interés social, que necesitan una restricción en su uso y en su edificabilidad.

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

Artículo 95.- Afectaciones o Restricciones por Protección.- Restringen el uso y la ocupación del suelo con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, prevenir y mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como polductos, canales, líneas de transmisión eléctrica y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas. Las áreas de afección o restricción se delimitan con base a la normativa vigente de acuerdo al caso, a esta Ordenanza y a los estudios realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca.



Estas afecciones o restricciones se subclasifican en:

- a) Por áreas sensibles por pendientes sin aptitud física constructiva
- b) Por susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas (FMR).
- c) Por amenaza de inundación.
- d) Por franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público.
- e) Franjas de protección por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego y acequias.
- f) Restricción por derecho de vía.
- g) Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica.
- h) Franjas de restricción por Aeropuerto Mariscal Lamar.
- i) Franja de afección de seguridad de Poliducto Pascuales-Cuenca.

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

Artículo 96.- Afectación o Restricción por Susceptibilidad a Fenómenos de Remoción de Masas (FRM).- En las áreas definidas con susceptibilidad alta y muy alta a fenómenos de remoción de masas, no se podrá realizar el emplazamiento de asentamientos humanos; en tal sentido, solo se permiten las actividades establecidas en los artículos 38 y 39.

Artículo 97.- Criterios de Manejo de las Áreas con Susceptibilidad a Fenómenos de Remoción de Masas.- Para predios que se encuentren ubicados en áreas con susceptibilidad por Fenómenos de Remoción de Masas, se sujetará a lo dispuesto en el régimen general y transitorio de la presente Ordenanza y se observará lo siguiente:

- a) Para las obras de infraestructura pública existentes en zonas de susceptibilidad Muy alta y Alta, en el caso de presentar problemas por inestabilidad del terreno, la entidad a cargo de la infraestructura le corresponde elaborar los estudios y acciones pertinentes para salvaguardar la misma.
- b) Para las edificaciones existentes en zonas con susceptibilidad alta por Fenómenos



de Remoción de Masas, que cuenten con el respectivo permiso de construcción, y que no presenten patologías que comprometa la seguridad de la estructura, solo podrán hacer obras menores de mantenimiento. En zonas con susceptibilidad muy alta no se podrá realizar ningún tipo de intervención en edificaciones existentes.

- c)** Las zonas con susceptibilidad media a Fenómenos de Remoción de Masas se consideran de ocupación condicionada; por tanto, cada Polígono de Intervención Territorial contendrá una norma de ocupación establecida en función de los estudios geológicos y geotécnicos existentes. Bajo estos parámetros, para cualquier intervención, los interesados deberán realizar estudios geotécnicos de manera puntual cuyos lineamientos los establecerá la Dirección General de Gestión de Riesgos, conforme lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción y con base en las recomendaciones de los estudios existentes.
- d)** En las zonas de susceptibilidad baja y sin amenaza, para obra nueva y ampliaciones, se deberá presentar los estudios dispuestos en la Norma Ecuatoriana de Construcción según corresponda.
- e)** Las áreas que se consideran restringidas por susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas pueden ser actualizadas y recategorizadas con base en estudios geotécnicos de detalle, que contengan como mínimo exploraciones de campo (métodos directos e indirectos), ensayos de laboratorio, determinación de parámetros geo mecánicos, determinación de factores de seguridad por corte, entre otros, de acuerdo a la norma técnica vigente y observando lo establecido en la Disposición General Décima Segunda y Disposición Transitoria Segunda, de la presente ordenanza.
- f)** Las actualizaciones o recategorizaciones al mapa de fenómenos de remoción de masas pueden ser realizadas con base en estudios geotécnicos de detalle, elaborados de manera particular, para ello se deberá delimitar un polígono de estudio, el cual será definido conjuntamente por las Direcciones de Planificación y de Gestión de Riesgos. La Dirección General de Gestión de Riesgos con base en un recorrido de campo emitirá los términos de referencia para la elaboración del mismo. Se observará lo establecido en la Disposición General Novena y Disposición Transitoria Segunda, de la presente Ordenanza.

En los casos de que la petición se realice en las parroquias rurales se deberá coordinar con los GADs parroquiales respectivos.

- g)** Para las actualizaciones o recategorizaciones de las áreas con susceptibilidad a Fenómenos de Remoción de Masas, el polígono de estudio será definido conjuntamente por las Direcciones Generales de Planificación y de Gestión de Riesgos; sin embargo, está no podrá ser menor a dos hectáreas en el suelo urbano y



a cuatro hectáreas en el suelo rural de expansión urbana.

- h) La Dirección General de Gestión de Riesgos en el caso de identificar actividades antrópicas que impliquen poner en peligro la vida e integridad física de las personas y bienes y que generaren fenómenos de remoción de masas o supongan alteraciones topográficas o hidráulicas, por no observar la normativa urbanística vigente, estudios geotécnicos aprobados y/o que cuenten o no con autorización municipal, dispondrá la realización de estudios complementarios de restauración, restitución, mitigación o estabilización, y su ejecución obligatoria.

La Dirección de la Comisión de Gestión Ambiental o quien haga sus veces establecerá los estudios para minimizar el impacto ambiental y paisajístico. La Dirección General de Control Municipal observará lo establecido en la presente disposición para la emisión de las respectivas autorizaciones, independientemente de las sanciones administrativas, civiles y penales a que hubiera lugar.

- i) Los profesionales que realicen los estudios, y la ejecución de los respectivos trabajos serán administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigentes.

1. Afectaciones por inundación

Artículo 98.- Amenaza de Inundación.- Son limitaciones al uso del suelo determinadas en función de la planificación Hídrica Nacional del Ecuador, que define el período de retorno como nivel de prevención en los siguientes 100 años, para el cantón Cuenca. La restricción por amenaza de inundación se encuentra en el mapa del “Anexo 5.11.4 Amenaza de inundación”, de la presente Ordenanza.

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

Artículo 99.- Reconsideración por Amenaza de Inundación. - Los predios localizados en zonas de restricción por amenaza de inundación y que no posean obras previas o planificación, serán habilitados una vez se cuenten con los estudios técnicos necesarios que defina la Dirección General de Gestión de Riesgos o el ente competente y con los planes urbanísticos complementarios.

Para el suelo urbano, la construcción de edificaciones está permitida para los predios ubicados en zonas planificadas de la ciudad que constan dentro de las áreas de inundación, en las cuales se hayan ejecutado obras tales como vías, infraestructura para saneamiento ambiental, parques lineales u otras obras de interés público; o en su defecto, existan



reservas de áreas verdes claramente definidas. Estas edificaciones se acogerán a las determinantes establecidas en el Polígono de Intervención Territorial donde se emplacen.

En las zonas urbanas del cantón Cuenca identificadas dentro de las áreas con amenaza por inundación, el GAD Municipal del Cantón, en coordinación con el ente competente, realizarán los estudios que permitan determinar las medidas estructurales necesarias para mitigar el riesgo por inundación. Se deberá priorizar las zonas consolidadas del cantón.

Artículo 100.- Franjas o Márgenes de Protección de Ríos, Quebradas, Cuerpos de Agua y Otros Elementos de Dominio Hídrico Público.- Las franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público se consideran como áreas de servicios ambientales y de seguridad ante amenaza de inundación; en ellas se prohíben todo tipo de asentamientos humanos, salvo los usos de suelo y actividades que se prevén en los artículos 40 y 41 de la presente Ordenanza.

La determinación de la franja de protección se considerará a partir del borde superior de la cota máxima de inundación de la corriente natural.

Artículo 101.- Dimensiones de las Márgenes de Protección de Ríos, Quebradas, Cuerpos de Agua y Otros Elementos de Dominio Hídrico Público. Las dimensiones por franjas de protección se detallan de conformidad con la siguiente tabla, con excepción de los establecidos de manera específica en el artículo 102:

Categoría	Márgenes de protección mínimos desde los bordes superiores de la cota máxima de inundación de la corriente natural (m)
Río Cuenca	60
Ríos principales	50
Ríos o Cauces secundarios	30
Quebradas (canalizadas o no)	15
Lagunas naturales	100
Reservorios de agua	15

Artículo 102.- Restricciones Específicas por Márgenes de Protección.- Se establecen las siguientes áreas de afectación específicas:



- a) Para los ríos Machángara, Yanuncay, Tarqui y Tomebamba, se establece un margen de protección de 50 metros.
- b) En la parroquia El Valle, para la quebrada del Salado, se declara cómo márgenes de protección una longitud de 15 metros a partir del límite del área inundable calculada para un periodo de retorno de 100 años, según lo establece el Estudio Hidrológico de la Quebrada El Salado de la parroquia El Valle.
- c) En la parroquia Chiquintad se establece para el Río Quintul 50 metros, así como para las quebradas El Salado, San José y El Guabo, una margen de protección de 30 metros.
- d) En la parroquia Sayausí, se establece para el río Culebrillas una margen de protección de 50 metros.
- e) Se reconocen las márgenes de protección definidas en procesos de planificación anteriores a la presente ordenanza, que se recogen en el “Anexo 5.11.5 Franjas de protección planificadas de ríos y quebradas”, de la presente ordenanza.

En lo posterior las márgenes de protección de ríos principales, ríos secundarios y quebradas podrán ser redefinidas con base a los estudios técnicos específicos aprobados por el ente competente, que deberá ser conocido y aprobado por el Concejo Municipal.

Artículo 103.- Afectaciones Sin Estudios de Inundación.- En caso de no existir estudios de inundación, los retiros para la edificación considerados desde los cuerpos de agua como ríos, quebradas y lagunas deberán respetar los márgenes de protección establecidos en el artículo 101 de la presente Ordenanza, hasta que se cuente con los estudios específicos que se desarrollen para dicho efecto.

Artículo 104.- Franjas de Afectación por Canales de Captación de Agua, Canales de Conducción de Agua para Consumo Humano, Canales de Riego y Acequias.- Las franjas de afectación o zonas de protección hidráulica, para los diferentes canales de conducción de agua para consumo humano o de riego, así como de acequias naturales, se regulan bajo condiciones de uso y ocupación. Se deberán respetar las franjas establecidas en las siguientes tablas:

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



Ítem	Distancia a la edificación desde el eje (m)
Franjas de afectación por canales de captación de agua y canales de conducción de agua para consumo humano	7.5
Canales del Cebollar y Tixán	7.5

b) Franjas de afectación por canales de riego y acequias

Ítem	Distancia a la edificación desde el borde superior (m)
Canales de riego principales a cielo abierto	7.5
Canales de riego secundarios a cielo abierto	3

Artículo 105.- Reconsideración de las Franjas de Afectación por Canales de Captación de Agua, Canales de Conducción de Agua para Consumo Humano, Canales de Riego, Cursos de Agua y Acequias.- Para el caso de los predios sobre los cuales se establezcan franjas de afectación por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego, cursos de agua y acequias, pero en sitio se verifique que la misma existe o no; o se encuentra en desuso, el informe de regulación urbanística deberá ser despachado sin dicha afectación, siempre que el propietario presente ante la Dirección General de Control Municipal o quien haga sus veces o a los GADs parroquiales rurales que cuenten con la delegación de competencias, un informe de la autoridad competente o de la dependencia encargada de su administración, que certifique el estado actual del canal, acequia o curso de agua con el tratamiento solicitado.

Artículo 106.- Franjas de Servidumbre en Líneas del Servicio de Energía Eléctrica.- Las franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica se establecen según lo dispuesto por la Agencia de Regulación y Control de Electricidad con base a la normativa vigente. El mantenimiento de las franjas se realizará conforme lo establezca la regulación emitida por la referida entidad.

Para el despacho de trámites en predios con restricción por estas franjas, deberá presentarse el levantamiento topográfico donde conste el eje de la línea eléctrica y la proyección de las franjas.



Artículo 107.- Franja de Restricción por Aeropuerto Mariscal La Mar.- De acuerdo a la norma vigente se establecen las siguientes restricciones por el aeropuerto:

Por ancho de franja de pista y superficie limitadora de obstáculos éstas restringen la altura de la edificación, más no la prohíben. Las alturas permitidas en relación a estas restricciones se determinan en el respectivo polígono de intervención territorial.

Artículo 108: Franja de Afectación de seguridad de Poliducto Pascuales-Cuenca.- La franja de seguridad se determina en 15 metros a cada lado del eje del poliducto, en razón de lo cual se prohíbe:

- a) Obstaculizar el libre tránsito de personal técnico y equipos para su mantenimiento.
- b) Realizar cualquier tipo de edificación.
- c) Sembrar árboles o implementar cultivos de cualquier índole.
- d) Abrir calles o caminos que no tengan la autorización del ministerio rector en materia de energía y recursos naturales no renovables.
- e) Construcción de canales de riego u obras de drenaje.
- f) Movimiento de tierras u explotación de materiales de construcción o minerales en las bases de sustentación de los poliductos, cualquier intervención necesaria deberá ser autorizado por el ente rector.
- g) Derramar o drenar desechos y sustancias químicas en los cauces naturales que cruzan la línea del poliducto.
- h) Utilizar los poliductos y sus obras complementarias como elemento provisional o permanente de otras construcciones o estructuras que no estén al servicio del mismo.
- i) En una extensión no menor a 100 metros de la Terminal de Cuenca, no se admiten:
 - 1. Emplazar plantas industriales y almacenar sustancias combustibles, inflamables o explosivas.
 - 2. Montar instalaciones eléctricas, centrales térmicas, líneas de transmisión; excepto en los cruces obligados de las líneas de transmisión, cuando las mismas cumplan con las condiciones de conformidad establecidas en la normativa vigente que regula esta materia.



Artículo 109.- Derecho de Vía.- El derecho de vía en red vial estatal y provincial se establece en función de la siguiente tabla:

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

La distancia establecida según la jerarquía vial, se mide desde el eje hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento.

Los proyectos de fraccionamiento, urbanización o edificación en predios colindantes a la red vial estatal deberán contar con un carril de desaceleración que permita el ingreso y salida a los predios sin restar funcionalidad de la vía.

La determinación para afectación por derecho de vía de la red vial estatal o provincial se encuentra establecida en el “Anexo 5.11.6 Derecho de vía”, de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO VII DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Sección 1a. Habilitación

Artículo 110.- Habilitación.- Consiste en la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

Artículo 111.- Determinantes para la Habilitación del Suelo para la Edificación.- Las determinantes urbanísticas para la habilitación de suelo serán definidos en cada polígono de intervención territorial, planes parciales y demás normativa vigente en la materia.

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

Artículo 112.- De la Emisión de las Autorizaciones para Habilitación.- La emisión de autorizaciones para la habilitación del suelo, edificación y emisión de informes con las determinantes de los predios, es competencia del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca o los Gobiernos Autónomos Descentralizados



parroquiales que cuenten con la delegación de competencias. Para la autorización de los fraccionamientos del suelo, se lo realizará de acuerdo a la legislación vigente.

Para la construcción de edificaciones que requieran obras, conforme lo establecen los artículos 83 y 85 de la presente Ordenanza, la autorización de habilitación de suelo se realizará por fases.

Realizada la ejecución de las obras referidas en los artículos mencionados, se podrá solicitar la autorización de continuación de construcción de la edificación, una vez que la Dirección General de Control Municipal, Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales o quien haga sus veces, o los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales que cuenten con la delegación de competencias, verifiquen y certifiquen el cumplimiento de las mismas, conforme a los estudios que hayan sido requeridos.

Artículo 113.- Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.- El “Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo” o “Certificado de Afectación y Licencia Urbanística” es el instrumento de información básico para la habilitación del suelo y la edificación, y es el resultado de la aplicación del plan de uso y gestión del suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular.

Sección 2a.

De los Fraccionamientos y Reestructuraciones

Artículo 114.- Habilitación y/o Fraccionamientos del Suelo.- En el cantón Cuenca, se permitirá la ejecución de obras civiles y de infraestructura, así como fraccionamientos, cuando se cumplan las determinantes de uso y ocupación de suelo y afectaciones establecidas en la normativa urbanística, en esta Ordenanza y demás normativa vigente.

Artículo 115.- Condiciones Generales para la Ejecución de Fraccionamientos en el cantón Cuenca.- Para la ejecución de procesos de fraccionamiento se deberá tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Los notarios y el registrador de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán las autorizaciones establecidas en la ley vigente.
- b) En el caso de partición judicial de inmuebles, citada con la demanda a la municipalidad, el Concejo Cantonal emitirá el respectivo informe favorable. Si el Concejo Cantonal no hubiese emitido el informe y se realiza la partición, la misma será nula.



- c) En el caso de partición extrajudicial, los interesados solicitarán a la municipalidad la autorización respectiva a través de la Dirección General de Control Municipal, sin la cual, no podrá realizarse la partición. Esta partición observará las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial, así como todos los procedimientos de contribución o sesión establecidos en la ley vigente.
- d) Se podrán realizar fraccionamientos o propiedad horizontal en predios interiores, para lo cual deberán contar con acceso por una vía pública no menor a 8 metros o vías planificadas de 6 m.
- e) No se podrán fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley, así como en las áreas que presenten grado alto no mitigable de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción de masa o áreas de dominio hídrico público.
- f) La Dirección General de Control Municipal y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, que conozcan sobre la comercialización de lotes o parcelas de predios, producto de presuntos fraccionamientos irregulares, sin perjuicio de ejercer las acciones a que hubiere lugar con el fin de que se determine las respectivas responsabilidades civiles o administrativas, deberá poner en conocimiento de la Fiscalía General del Estado para el inicio de las acciones penales correspondientes.
- g) No serán susceptibles de fraccionamiento o división los sitios arqueológicos y paleontológicos; tanto en suelo urbano como rural.
- h) No serán susceptibles de fraccionamiento o división los predios o las edificaciones patrimoniales, tanto en suelo urbano como rural. Se exceptúan del cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, los predios que cuenten con un área libre de edificaciones patrimoniales y que cumplan con las determinantes establecidas en el PIT en el que se emplacen, para realizar el fraccionamiento.
- i) Se podrán realizar fraccionamientos en suelo urbano y rural siempre que se cumplan con las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial o ejes de aprovechamiento urbanístico correspondientes.

Artículo 116.- Fraccionamientos en Suelo Urbano y Suelo Rural de Expansión Urbana.- Para realizar el fraccionamiento de suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, se deberá considerar lo siguiente:

- a) El propietario del terreno a fraccionar garantizará el acceso a los predios resultantes de la subdivisión, así como la dotación de infraestructura básica. Las vías de acceso y la infraestructura básica deberán ser entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, conforme lo determina la ley.



- b) En caso de que el predio tenga acceso por una vía planificada y aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, pero que no se encuentre abierta siguiendo todos los procesos de ley; además de cumplir lo indicado en el literal anterior, el propietario deberá asumir las cargas legalmente impuestas por dicha planificación en lo que respecta al acceso por la vía planificada, para realizar la apertura vial.
- c) Si en los fraccionamientos se proponen vías, el propietario estará obligado a la ejecución por su cuenta y a su costo de todas las obras de infraestructura de la vía propuesta, para lo cual deberá presentar los estudios a las empresas de servicios públicos respectivos y contar con su aprobación, así como entregar las garantías que respalden la ejecución de dichas obras.
- d) En caso de predios con frente a vías públicas, los órganos competentes en la prestación de servicios públicos determinarán la forma en la que los propietarios contribuirán para las obras existentes o faltantes.
- e) Se podrán reestructurar lotes resultantes de un fraccionamiento aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca. El trámite se lo realizará de conformidad al procedimiento establecido en la ley vigente, con solicitud al Alcalde o a su delegado. La aprobación de un proyecto de reestructuración en estas condiciones no causará ningún gravamen.
- f) De manera obligatoria se entregará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca la cesión obligatoria de suelo en los procesos de fraccionamiento, de acuerdo a la ley y ordenanzas vigentes.
- g) Se podrá entregar las márgenes de protección de ríos y quebradas como parte de las cesión obligatoria de suelo establecida en la ley y ordenanzas vigentes, cuando estas sean declaradas como áreas verdes o equipamiento de acuerdo a la planificación del cantón, para lo cual se deberá compensar el porcentaje de entrega del área útil urbanizable del predio a fraccionar con el área de la margen de protección de acuerdo al avalúo catastral, de forma que se permita equiparar el área útil urbanizable de cesión calculada en valor catastral con el área de margen de protección de acuerdo al valor catastral.

Artículo 117.- Fraccionamientos en Suelo Rural.- Para realizar el fraccionamiento en suelo rural, se deberá considerar lo siguiente:

- a) Los suelos rurales que se fraccionen sin que se realice la cesión obligatoria dispuesta en la ley, solo podrán ser destinados a cultivos o explotación agropecuaria, y no serán susceptibles de urbanizar ni lotizar.



- b) Para fraccionamientos en polígonos de intervención territorial catalogados como asentamientos rurales, asentamientos rurales concentrados y corredores de crecimiento, se estará a lo dispuesto en el artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.
- c) Para el fraccionamiento de suelo proveniente de adjudicación de tierras rurales estatales, además del cumplimiento de las disposiciones constantes en la presente ordenanza, deberán contar con la autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacional, en aplicación de la ley de la materia.

Sección 3a.

Aprobaciones de Proyectos

Artículo 118.- Aprobación de Proyectos Arquitectónicos.- Una vez obtenido el informe predial de regulación de uso del suelo - IPRUS, o “Certificado de Afectación y Licencia Urbanística” el propietario del predio a través de un profesional de la arquitectura, deberá tramitar en la Dirección General de Control Municipal o quien haga sus veces o en los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que cuenten con la delegación de competencias, el proyecto arquitectónico cumpliendo las determinantes establecidas en la presente Ordenanza o sus instrumentos urbanísticos complementarios.

La vigencia de la aprobación del proyecto arquitectónico será de tres años luego de su emisión.

Artículo 119.- Permiso de Edificación.- Los propietarios del suelo urbano y rural podrán edificar en sus predios cuando cumplan con el lote mínimo exigido en el correspondiente PIT y bajo las regulaciones establecidas en la presente Ordenanza o sus instrumentos urbanísticos complementarios, cumpliendo estrictamente con las determinantes dados en el informe predial de regulación de uso del suelo - IPRUS, o “Certificado de Afectación y Licencia Urbanística y previo a la aprobación del proyecto arquitectónico por parte de la Dirección General de Control Municipal o los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que cuenten con la delegación de competencias.

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

La vigencia del permiso de edificación será de tres años luego de su emisión

Artículo 120.- Consideraciones para la Edificación.- Para poder edificar se deberá cumplir con lo siguiente:



- a) En las áreas identificadas con grado medio o bajo de riesgo, deberán presentar los estudios de detalle bajo los lineamientos que establezca el órgano competente en materia de riesgos.
- b) Los bienes de valor patrimonial, áreas, conjuntos y ejes patrimoniales y sus radios de influencia, deberán ajustarse a las condiciones establecidas por la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales o el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, según sea el caso.
- c) En los asentamientos rurales las normas establecidas por la presente Ordenanza para la construcción de edificaciones, no regirán para el caso de construcciones que hayan contado con el respectivo permiso administrativo, las cuales, respetarán las características de ocupación originales para la reconstrucción o remodelación de acuerdo a la autorización que emita la Dirección General de Control Municipal o los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales rurales que cuenten con la delegación de competencias.

Artículo 121.- Control de la Habitabilidad.- Mientras dure la construcción, la Dirección General de Control Municipal o a quien se delegue y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que cuenten con delegación de competencias, deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación, y verificar que la obra terminada cumpla con las normas aplicables; y en caso de establecerse incumplimientos a las referidas normas, disponer las medidas que correspondan.

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

Sección 4a.

Régimen de Propiedad Horizontal

Artículo 122.- Propiedad Horizontal.- Es un régimen especial de propiedad en el que obligatoriamente se establecen bienes comunes y bienes exclusivos. Este régimen se sujeta al ordenamiento jurídico vigente sobre la materia.

Artículo 123.- Edificaciones que Pueden Acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal.- Las edificaciones a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, para la habilitación del suelo, deberán cumplir con las determinantes y asumir las cargas urbanísticas en vialidad e infraestructura básica asignadas a cada polígono de intervención territorial en el que se inserten, y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y autorizaciones de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza y demás normativa vigente en la materia. Además, el proyecto deberá garantizar el acceso y articulación adecuado hacia vías públicas, como



una condición obligatoria para la aprobación del proyecto.

Artículo 124.- Declaratoria de Propiedad Horizontal y Modificaciones.- La Dirección General de Control Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Cuenca, o los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales rurales que cuenten con la delegación de competencias, conocerán y resolverán sobre las solicitudes de sujeción y de modificaciones al régimen de propiedad horizontal presentadas por parte de las personas interesadas, de conformidad a lo establecido en la Ley que regule la materia.

Artículo 125.- Densidad de Vivienda.- La densidad de vivienda por hectárea en los proyectos de propiedad horizontal, se encuentra sujeta a las determinaciones establecidas en esta Ordenanza y en el polígono de intervención territorial en el que se emplacen.

Si al calcular el número de unidades de vivienda, de acuerdo a la densidad establecida en cada polígono de intervención territorial, se obtiene como resultado un número con decimal, se podrá ajustar dicho resultado al número entero inmediatamente superior, siempre y cuando la densidad resultante del redondeo no supere el 10% de la densidad establecida en el PIT para cada rango de lote. Se exceptúa de lo dispuesto en el presente artículo los predios emplazados en las zonas con susceptibilidad a FRM media y baja.

Artículo 126.- Tipos de Desarrollo de Vivienda en Propiedad Horizontal.- Los proyectos de vivienda en régimen de propiedad horizontal se clasifican en:

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

Artículo 127.- Determinantes Adicionales para Proyectos de Propiedad Horizontal de Viviendas en Desarrollo Horizontal.- Las determinantes adicionales opcionales de acuerdo al tipo de propiedad horizontal son las siguientes:

- a) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal que se efectúen en suelo urbano, en predios de hasta 2000m², y que no tenga cargas establecidas en los respectivos planes urbanísticos vigentes, podrán optar por la



densidad establecida para el primer rango de lote mínimo, que consta en las determinantes de cada uno de los polígonos de intervención territorial.

En el caso de que el predio tenga cargas de acuerdo a la planificación vigente, podrán acogerse a la densidad establecida para el primer rango de lote mínimo, que consta en las determinantes de cada uno de los polígonos de intervención territorial; para lo cual deberán ser asumidas por el propietario o promotor, mediante la aplicación de instrumentos de gestión de suelo que correspondan conforme a la normativa vigente. Caso contrario, deberán acogerse a la densidad de una vivienda por cada lote mínimo establecida en cada uno de los polígonos de intervención territorial correspondiente.

- b) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal que se efectúen en suelo urbano, en predios mayores a 2000m², podrán optar por la densidad establecida para el primer rango de lote mínimo, que consta en las determinantes de cada uno de los polígonos de intervención territorial; cuando estos sean producto de un fraccionamiento de suelo debidamente aprobado y que hayan dado la contribución o la cesión obligatoria de suelo.
- c) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal, que se efectúen en suelo urbano, en predios mayores a 2.000 metros cuadrados, que no haya sido producto de un fraccionamiento de suelo debidamente aprobado, podrán optar por la densidad establecida para el primer rango de lote mínimo, que consta en las determinantes de cada uno de los polígonos de intervención territorial; para lo cual deberán asumir las cargas establecidas en la planificación vigente en el caso de existir, mediante la aplicación de instrumentos de gestión de suelo que correspondan conforme a la normativa vigente, adicionalmente se deberá generar un área verde de al menos un 15% del área útil urbanizable; área verde que será de uso único para recreación y ambiente, no pudiendo sobre este colocarse ningún tipo de edificación permanente. Caso contrario, deberán acogerse a la densidad de una vivienda por cada lote mínimo establecida en cada uno de los polígonos de intervención territorial correspondiente.

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

Para el desarrollo de estos proyectos, de manera obligatoria se observará las condiciones mínimas de habitabilidad dispuestas en esta ordenanza.

Artículo 128.- Accesibilidad en Proyectos de Propiedad Horizontal.- Se prohíbe para el suelo urbano la implantación, desarrollo, construcción y aprobación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal en predios frente a caminos vecinales. Estos proyectos únicamente se podrán aprobar con frente a vías abiertas de sección mínima de 8 metros. Se exceptúan de lo dispuesto las vías planificadas por el GAD Municipal de Cuenca cuya sección sea



de 6m para proyectos de hasta 10 unidades de vivienda.

Artículo 129.- De las Condiciones de Accesibilidad para las Unidades de Vivienda en Proyectos de Propiedad Horizontal de Viviendas en Desarrollo Horizontal.- Para el desarrollo de un proyecto bajo el régimen de propiedad horizontal de este tipo, el propietario o promotor, obligatoriamente deberá garantizar la accesibilidad al predio donde se vaya a emplazar, además de la dotación de infraestructura básica: agua segura, saneamiento y energía eléctrica de la red república; en concordancia con lo que dispongan las entidades correspondientes.

Todo proyecto deberá garantizar una correcta accesibilidad y circulación para las unidades de vivienda, de acuerdo a las determinaciones establecidas en esta ordenanza.

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

- a) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal de hasta 2 unidades de vivienda, con una longitud de circulación vehicular máxima de 20 metros, se deberá mantener en dicha circulación un mínimo de sección de 3.50 metros hasta el punto de estacionamiento.
- b) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal de 3 a 10 unidades de vivienda, la sección para circulación vehicular en un solo sentido, deberá garantizar la sección mínima de 3,60 metros, y junto a esta, aceras para circulación peatonal de mínimo 1,20 metros.
- c) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal de más de 2 unidades de vivienda, cuyo ingreso-salida se realice por la misma circulación vehicular, deberá garantizar una sección mínima de 6 metros para circulación vehicular y junto a esta, una acera para circulación peatonal de mínimo 1,50 metros cuando tenga un frente de servicio y aceras para circulación peatonal de mínimo 1,20 metros cuando tengan dos frentes de servicios que permitirá el acceso a las viviendas; e implementar un retorno que garantice seguridad de las maniobras.
- d) Si el predio en el cual se va a desarrollar el proyecto de propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal colinda con más de una vía pública; en caso de que se requiera acceso vehicular, este deberá articularse con al menos dos vías públicas.
- e) No se permitirá la implementación de parqueaderos dentro de la sección mínima establecida en las áreas de circulación vehicular. En caso de requerir un carril de estacionamiento se adicionará a la sección de circulación vehicular, 2,50 metros.



CAPÍTULO XIII

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO, GENERALIDADES Y SU APROBACIÓN

Artículo 130.- Proyectos de Viviendas de Interés Social.- Los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público, tienen por objeto garantizar el acceso a una vivienda adecuada y digna, inclusiva, diversificada, asequible y con todos los servicios básicos como dotación de infraestructura básica, agua segura, saneamiento y energía eléctrica de la red pública, en un entorno saludable e integrado a la estructura urbano-territorial, así como, al sistema integral de movilidad urbana, a través del cumplimiento de los estándares urbanísticos en relación a vías, espacio público y equipamientos; destinados a grupos de atención prioritaria, población en situación de pobreza y vulnerabilidad y hogares de ingresos medios y bajos con necesidad de vivienda.

En todos los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés público se deberá observar de manera obligatoria las condiciones de habilitación del suelo, de habitabilidad de las viviendas y de comercialización, según lo establecido por las leyes y reglamentos vigentes en la materia y a lo que disponga el ente competente a nivel nacional. Para la habilitación del suelo se exceptúa el tamaño del lote mínimo establecido en cada polígono de intervención territorial, el cual, será observado de conformidad a la regulación del lote mínimo para vivienda de interés social y vivienda de interés público de la presente ordenanza.

Artículo 131.- Del Emplazamiento de los Proyectos de Viviendas de Interés Social y de Viviendas de Interés Público.- Los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público podrán emplazarse en suelo urbano consolidado y no consolidado de manera prioritaria; y en suelo rural de expansión urbana, mediante la elaboración de un plan parcial. En todos los casos, se deberá aprovechar de forma eficiente los equipamientos, infraestructuras de soporte y servicios instalados, y mantener la integración socio-espacial de este tipo de vivienda en el cantón.

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

Artículo 132.- vivienda de Interés Social en Terreno Propio en Suelo Rural.- En predios preexistentes en suelo rural de producción, que no cumplan con el lote mínimo, se podrá implantar una vivienda de interés social en terreno propio que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad que determina la ley, y se encuentre clasificada dentro del segmento uno y segmento dos de acuerdo a lo establecido por la ley vigente de la materia,



siempre que los beneficiarios hayan cumplido con los criterios de elegibilidad y priorización de la ley. Para el segmento tres deberán cumplir lo dispuesto en cada polígono de intervención territorial.

Artículo 133.- Del Lote Mínimo para Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Público.- Para los proyectos de vivienda de interés social regirá un tamaño de lote mínimo de 50 metros cuadrados y para los proyectos de vivienda de interés público regirá un tamaño de lote mínimo de 70 metros cuadrados.

Para la habilitación del suelo de proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés público determinados en el presente artículo, obligatoriamente se deberá realizar mediante procesos de fraccionamiento de conformidad a la legislación vigente.

Se exceptúan de esta norma los suelos con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas que tengan determinantes especiales establecidas en el “Anexo 6.5 determinantes para zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas”.

Artículo 134.- Los proyectos de vivienda de interés social, de acuerdo a sus características particulares, podrán variar el tipo de implantación definido para cada PIT.

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

Artículo 135.- De la Altura.- Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social se deberá cumplir de manera obligatoria con la altura máxima establecida en cada Polígono de Intervención Territorial en el que se emplacen.

Artículo 136.- De las Cargas.- Para la aprobación de proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés público, se observará el cumplimiento de las siguientes cargas:

a) Cargas por estándares urbanísticos:

- Estándar para vías: 20% del área útil urbanizable.
- Estándar para equipamiento y áreas verdes: Un mínimo de 25 m² de área útil urbanizable por cada vivienda propuesta para áreas verdes y equipamiento comunitario.

Se garantizará que al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada sea destinada exclusivamente para áreas verdes.

Estas cargas se calcularán sobre el área útil urbanizable del predio de conformidad a lo



establecido por la planificación municipal, lo cual, se equiparará con el cambio de determinantes generales de cada PIT.

b) Cargas por sujeción a cesión obligatoria por área verde, comunitaria y vías:

- Será entregada de conformidad al porcentaje establecido en la ley vigente y de acuerdo al cálculo establecido por la planificación municipal.

El total de las cargas establecidas en el presente artículo no podrá superar el 50% del área útil urbanizable del predio.

Artículo 137.- Del Régimen de Propiedad Horizontal.- Los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público que se acojan al régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con las cargas y estándares urbanísticos asignados a cada Polígono de Intervención Territorial para la habilitación del suelo, para lo cual deberán asumir las cargas establecidas en la planificación vigente en el caso de existir mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo que correspondan conforme a la normativa vigente.

Artículo 138.- De las Excepciones del Cumplimiento de Estándares y Cargas Urbanísticas.- Se exceptúan del cumplimiento de estándares y cargas urbanísticas los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público desarrollados en predios con superficies menores a los 2000 m², que se encuentren emplazados en suelo urbano consolidado, y que sean resultado de un proceso de fraccionamiento realizado previo a la aprobación de esta Ordenanza y que haya cumplido con la cesión obligatoria para áreas verdes. Deberá emplazarse dentro del radio de influencia definido como mínimo para parque barrial, constante en el anexo 3.2 “Estándares Urbanísticos”; caso contrario se aplicará lo establecido en el artículo 136 de la presente ordenanza.

Artículo 139.- De la Excepción del Cumplimiento de Cargas por Estándares.- Los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público que se desarrollen en suelo urbano consolidado y no consolidado, que no hayan sido producto de un proceso de fraccionamiento y cuya superficie del predio sea menor a 2000 m², no se sujetarán al cumplimiento del estándar para equipamiento y áreas verdes establecido en el literal a) del artículo 136 de la presente ordenanza. En estos casos, se deberá cumplir con la cesión obligatoria de suelo de conformidad a la normativa vigente.

CAPÍTULO IX

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 140.- Planes Urbanísticos Complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios están dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo.



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

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

Artículo 141.- Tipos de Planes Urbanísticos Complementarios.- Son planes urbanísticos complementarios los siguientes:

- a) Los planes maestros sectoriales;
- b) Los parciales; y,
- c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 142.- Vigencia y Revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios.- La vigencia de los planes urbanísticos complementarios se definirá en cada uno de ellos y, excepcionalmente, deberán ser revisados en los siguientes casos:

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

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

Artículo 143.- De los Planes Maestros Sectoriales.- Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar e implementar políticas, programas o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal, estableciendo la política y la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial; tales como



transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.

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

Los planes maestros sectoriales identificados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca se encuentran detallados en el “Anexo 3.1. Componente Estructurante y componente urbanístico”, en las secciones 4.9.4. Identificación de zonas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios, 4.9.4.1. Planes Maestros Sectoriales, de la presente ordenanza, sin perjuicio de los demás planes que de acuerdo a las necesidades del cantón sean identificados.

Artículo 144.- Iniciativa para la Elaboración de Planes Maestros Sectoriales.- La elaboración de planes maestros sectoriales podrá ser de iniciativa municipal o estatal. En caso de ser estatal, le corresponderá al ente rector de la administración central, en razón de la materia.

Artículo 145.- De los Planes Parciales.- Los planes parciales tienen por objeto la gestión del suelo en polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

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

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

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

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



Artículo 146.- De la Aprobación de los Planes Parciales.- Los planes parciales serán aprobados por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Cuenca. Para la aprobación se desarrollará de manera previa una fase de socialización de conformidad con la legislación vigente y en el suelo rural de expansión urbana se deberá coordinar con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales.

Los planes parciales identificados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Cuenca se encuentran detallados en el “Anexo 3.1. Componente Estructurante y componente urbanístico”, 4.9.4. Identificación de zonas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios: 4.9.4.2 Planes Parciales, de la presente ordenanza, sin perjuicio de los demás planes que de acuerdo a las necesidades del cantón sean identificados.

El Concejo Municipal podrá aprobar planes parciales adicionales y los incorporará en el anexo correspondiente a la presente Ordenanza,

Artículo 147.- Iniciativa para la Elaboración de Planes Parciales.- La iniciativa para la elaboración de planes parciales en el cantón Cuenca podrá ser pública o mixta. Se podrán proponer planes parciales en el suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

Artículo 148.- Obligatoriedad de Aplicación de Planes Parciales para la Transformación del Suelo Rural de Expansión Urbana a Suelo Urbano.- Los planes parciales son de aplicación obligatoria en suelo rural de expansión urbana y deberán contener la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo a lo definido en la ley.

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

Artículo 149.- De los Planes Parciales de Interés Social.- Los planes parciales de interés social para mejoramiento integral de barrios, tienen como objeto la Regularización Normativa Urbanística.

El listado de los lugares que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca ha planteado para la aplicación de planes parciales de interés social se encuentran determinados en el “Anexo 3.1. Componente Estructurante y componente urbanístico”, en las secciones “4.9.4. Identificación de zonas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios y “4.9.4.2. Planes Parciales: Planes Parciales de interés social para mejoramiento integral de barrios”, integrantes de la presente ordenanza, sin perjuicio de los demás planes que de acuerdo a las necesidades del cantón sean identificados.

Artículo 150.- Otros Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.- Se podrán generar los instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios para el Cantón, en función



de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente.

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

Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca se encuentran determinados en el “Anexo 3.1. Componente Estructurante y componente urbanístico”, en las secciones “4.9.4. Identificación de zonas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios” y “4.9.4.3. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico”, de la presente Ordenanza, sin perjuicio de otros instrumentos de planeamiento urbanístico que de acuerdo a las necesidades del cantón sean identificados.

CAPÍTULO X

HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DE SUELO

Artículo 151.- Gestión del Suelo.- La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en la presente Ordenanza y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

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

Artículo 152.- Instrumentos de Gestión del Suelo.- Los instrumentos de gestión del suelo, son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo cantonal.

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

- a) Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- b) Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- c) Instrumentos para regular el mercado de suelo.
- d) Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.



e) Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

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

Artículo 153.- Aplicación de los Instrumentos de Gestión.- La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones de la presente ordenanza, la normativa que se cree para el efecto y los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen.

CAPITULO XI DE LAS ACTIVIDADES PREEXISTENTES

Artículo 154.- Actividades Preexistentes.- Se consideran actividades preexistentes aquellas que se encuentran emplazadas y en funcionamiento en el cantón de forma previa a la aprobación de la presente ordenanza.

Las actividades preexistentes que no se encuentren contempladas como principales, complementarias o restringidas en el Polígono de Intervención Territorial o Eje de Aprovechamiento Urbanístico en el que se emplazan, y que no funcionen en construcciones que sean consideradas de riesgo para la vida humana, podrán acogerse a un proceso que permita definir su regularización y permanencia.

La regularización y permanencia de estas actividades estará sujeta a un proceso de evaluación integral de la actividad a cargo de la Dirección General de Control Municipal o Dirección de Áreas Históricas, según sea su competencia, en coordinación de los entes competentes en la materia. El proceso y los condicionamientos para regularizar las actividades preexistentes se determinarán en la norma que el Concejo Municipal emita para este fin.

Las actividades como centros de tolerancia, faenamiento y aquellas emplazadas en área de protección ambiental del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (P.N. Cajas, PNR Quimsacocha) o áreas de patrimonio arqueológico, se excluyen de lo dispuesto en el presente artículo. Las actividades preexistentes prohibidas en el PIT O-4, y las restringidas en su polígono especial, deberán someterse a lo dispuesto en el régimen de transición.

Las actividades preexistentes que no puedan regularizarse o que no cumplan con los condicionamientos dispuestos por el GAD municipal para su regularización, deberán ser relocalizadas.



DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA: Todas las determinaciones de la presente Ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán una tolerancia del 10% en más o en menos, con excepción de aquellas establecidas para retiros, lo prescrito en el capítulo VIII denominado “VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO, GENERALIDADES Y SU APROBACIÓN” y las que se encuentren definidas en el “Anexo Normas de Arquitectura y Urbanismo”, de la presente Ordenanza.

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

1. Glosario.
2. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
 - 2.1. Diagnóstico.
 - 2.2. Propuesta.
 - 2.3. Modelo de gestión.
 - 2.4. Documentos complementarios del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
 - 2.4.1. Síntesis del Diagnostico
 - 2.4.2. Matriz de relacionamiento de acciones identificadas en el diagnóstico estratégico con instrumentos de gestión del GAD.
 - 2.4.3. Matriz referencial de programas / proyectos.
 - 2.4.4. Articulación de políticas y metas del plan de desarrollo y ordenamiento territorial – PDOT – al plan de creación de oportunidades – PCO – y a los objetivos de desarrollo sostenible – ODS.
 - 2.4.5. Participación Ciudadana.
3. Plan de Uso y Gestión del Suelo.
 - 3.1. Componente Estructurante y Componente Urbanístico.
 - 3.2. Estándares urbanísticos.
 - 3.3. Fichas de equipamientos priorizados.
 - 3.4. Fichas de Afectaciones por Obra o Interés Público.
 - 3.4.1 Fichas de afectaciones por obra o interés público.
 - 3.4.2 Informes sobre reservas de suelo específicas.
 - 3.5. Análisis, estudios y metodologías para construcción de PUGS.
4. Descripción de perímetros y coordenadas del suelo clasificado como urbano.
5. Mapas normativos.
 - 5.1. Clasificación del suelo.
 - 5.2. Subclasificación del suelo rural.
 - 5.3. Subclasificación del suelo urbano.
 - 5.4. Asignación de usos generales a nivel de Cantón
 - 5.5. Asignación de usos específicos principales en el área urbana y rural de expansión urbana
 - 5.6. Zona de recarga hídrica.
 - 5.7. Polígonos de intervención territorial del suelo rural.
 - 5.7.1. Polígonos de intervención territorial del suelo rural de protección y producción.
 - 5.7.2. Polígonos de intervención territorial del suelo rural de expansión urbana.
 - 5.8. Polígonos de intervención territorial del suelo urbano.



- 5.8.1. Polígonos de intervención territorial de la ciudad de Cuenca.
- 5.8.2. Polígonos de intervención territorial del suelo urbano de las parroquias rurales.
- 5.8.3. Ejes de aprovechamiento urbanístico.
- 5.8.3.a. Asignación de usos de específicos principales en ejes de aprovechamiento urbanístico.
- 5.8.4. Polígonos de intervención territorial con uso de suelo producción: industrial – artesanal.
- 5.8.4.a. Uso industrial restringido en suelo rural
- 5.9. Tratamientos asignados al suelo rural
- 5.10. Tratamientos asignados al suelo urbano.
- 5.11. Afectaciones.
- 5.11.1. Afectaciones por obra o interés público.
- 5.11.2. Susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.
- 5.11.3. Áreas sensibles por pendientes sin aptitud física constructiva
- 5.11.4. Amenaza de inundación.
- 5.11.5. Franjas de protección planificadas de ríos y quebradas.
- 5.11.6. Derecho de Vía.
- 5.11.7. Restricción por áreas de interés ecológico y paisajístico.
- 5.12. Polígonos de reestructuración parcelaria.
- 5.12.1. Polígonos de reestructuración parcelaria: Parroquias Machángara, Yanuncay y Baños.
- 5.12.2. Polígonos de reestructuración parcelaria: Parroquias San Sebastián y Sayausí.
- 5.13. Superficie limitadora de obstáculos

6. Fichas normativas.

- 6.1. Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo rural de protección y producción por parroquia.
- 6.2. Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo rural de expansión urbana.
- 6.3. Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo urbano.
- 6.4. Fichas de ejes de aprovechamiento urbanístico.
- 6.5. Determinantes para zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.

7. Usos de suelo.

- 7.1. Listado de usos de suelo, actividades y condiciones.
- 7.2. Asignación de usos para suelo rural de protección y producción.
- 7.3. Asignación de usos para suelo rural de expansión urbana.
- 7.4. Asignación de usos para suelo urbano.
- 7.5. Asignación de usos para ejes de aprovechamiento urbanístico.
- 7.6. Procedimiento para compatibilización de usos no previstos.

8. Normas de Arquitectura y Urbanismo.

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

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



QUINTA: En todas las actuaciones urbanísticas que cuenten con el ingreso del trámite de aprobación del anteproyecto o aprobación del proyecto o permiso de construcción vigentes, con anterioridad a la presente ordenanza, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas.

En caso de que las determinantes de ocupación de suelo establecidas en los polígonos de intervención territorial sean más favorables, el administrado podrá acogerse a las mismas, con excepción de los casos donde por razones de afectación por protección no sean realizables las nuevas determinaciones.

SEXTA: En caso de oscuridad, anomias o antinomias normativas, en las disposiciones o determinantes establecidas en la presente ordenanza, será el Concejo Municipal quien resuelva sobre su interpretación, para la correcta aplicabilidad en el ámbito de sus competencias.

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

SÉPTIMA: Durante la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo, la Dirección General de Planificación Territorial podrá definir, de oficio o a petición de parte, unidades de actuación urbanística que requieran de reparto de cargas y beneficios observando la planificación vigente y de la aplicación de herramientas de gestión de suelo, observando lo dispuesto en las planificaciones vigentes y la norma que se expida para el efecto.

Hasta que se cuente con la normativa que reglamente el procedimiento, la Dirección General de Planificación Territorial, podrá desarrollar unidades de actuación urbanística, que serán conocidos y aprobados por el Concejo Municipal mediante resolución.

OCTAVA: Se ratifican todas las reservas de suelo para equipamientos, vías y vivienda de interés social, y las restricciones por canales de riego y servidumbres de infraestructura, constantes en las planificaciones previas a la aprobación de la presente ordenanza.

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

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

- a) Temporalidad
- b) Predios que cuenten con autorizaciones administrativas para construcción de edificaciones y se encuentren construidas o en proceso de ejecución



- c) Cumplimiento de estándares por Polígonos de Intervención Territorial
- d) Localización
- e) Consecución del modelo territorial
- f) Consulta a otras instituciones competentes.

Una vez que se cuente con el proceso de evaluación, las afectaciones por obra pública o de interés público que sean establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, se inscribirán en el Registro de la Propiedad de conformidad con la ley y los anexos en las cuales se determinan.

NOVENA: Los mapas de susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas y su respectivo “Anexo 6.5. Determinantes para las zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción en masas”, podrán ser actualizados mediante aprobación del Concejo Municipal previo informe favorable de la Dirección General de Gestión de Riesgos en coordinación con la Dirección General de Planificación Territorial, de acuerdo a lo determinado en la presente ordenanza.

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

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

DÉCIMA: La Dirección General de Avalúos y Catastros no podrá registrar en el catastro, ni emitir certificados que singularicen derechos y acciones de un porcentaje de participación sobre un bien inmueble. Podrá certificar el porcentaje de participación sobre el bien inmueble, sin que ello implique división, fraccionamiento ni afectación a la propiedad.

La Dirección General de Control Municipal y los GADs parroquiales que cuenten con la delegación de competencias, no podrán emitir determinantes de uso y ocupación de suelo sobre el porcentaje de participación del bien inmueble.

DÉCIMA PRIMERA: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca, creará de forma inmediata la Unidad de Gestión del Sistema Hídrico y Riesgos por Cambio Climático, de conformidad con la ley, considerando como base los productos de las consultorías realizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. Esta Unidad coordinará sus acciones con ETAPA EP y las demás entidades públicas y privadas para el cumplimiento de sus fines.



DÉCIMA SEGUNDA: La delimitación inicial de los polígonos de intervención territorial denominados “Asentamiento Rural concentrado-radio de influencia 200 m”, registrará hasta que la Dirección General de Planificación Territorial en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales rurales, realice la delimitación de los mismos; o a través de un plan urbanístico complementario se pueda realizar la redelimitación mediante aprobación del Concejo Municipal.

DÉCIMA TERCERA: Se prohíbe la explotación de minería metálica en las “Zonas de recarga hídrica”, delimitadas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica -MAATE-, de conformidad con lo dispuesto en el Dictamen 6-20-CP/20 emitido por la Corte Constitucional del Ecuador y los resultados de la Consulta Popular llevada a efecto el 07 de febrero de 2021, cuyos límites geográficos quedan definidos por las coordenadas que se detallan en la tabla incluida en el Acuerdo Ministerial Nro. MAATE-2021-077, las cuales se recogen en el “Anexo 5. 6. Zonas de Recarga Hídrica”, que consta como parte de la presente ordenanza.

El control de las actividades prohibidas en las Zonas de Recarga Hídrica resultado de la Consulta Popular se lo realizará a través de la Dirección de Control Municipal, la Comisión de Gestión Ambiental del GAD Municipal del cantón Cuenca (CGA) y a través de ETAPA EP, respetando el ámbito de competencias de cada órgano, y sin perjuicio de informar al Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica del Ecuador para que pueda juzgar otras infracciones concurrentes.

DÉCIMA CUARTA: El GAD Municipal remitirá a la Autoridad Agraria Nacional, para los fines legales pertinentes, la clasificación y subclasificación del suelo rural del cantón Cuenca conforme se define en la presente ordenanza, en cumplimiento de lo determinado en el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

DÉCIMA QUINTA: En los proyectos de fraccionamiento de vivienda de interés social y vivienda de interés público que fueron aprobados de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo VIII Vivienda de interés social y vivienda de interés público, generalidades y su aprobación, de la presente ordenanza, la enajenación procederá cuando el lote cuente con una vivienda construida con un avance de al menos el 70% de acuerdo a las especificaciones establecidas en el proyecto aprobado y la totalidad de la infraestructura del proyecto o de la etapa que corresponda. La Dirección General de Control Municipal o los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que cuenten con la delegación de competencias deberán emitir el certificado que acredite el avance de la obra previo a la transferencia de dominio e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Los beneficiarios de cualquiera de los subsidios contemplados para vivienda de interés social y vivienda de interés público, deberán considerar las condiciones impuestas por la ley vigente para poder enajenar su vivienda.



Las limitaciones establecidas en la ley de la materia, relacionadas a la temporalidad para la transferencia de dominio de las viviendas de interés social y vivienda de interés público, deberán ser anotadas en el título de propiedad que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA: En el término de treinta días contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Tecnologías de la Información y Comunicación ajustará y actualizará los sistemas informáticos municipales considerando las nuevas determinantes de uso y ocupación de suelo aprobadas en esta ordenanza.

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

TERCERA: En el plazo de un año contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial en coordinación con la Dirección General de Avalúos y Catastros actualizará el plano de la ciudad de Cuenca que previo a su publicación será puesto en conocimiento del Concejo Municipal .

CUARTA: En el término de sesenta días contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la EMUVI EP, en coordinación con la Comisión Promoción de Vivienda y la Dirección General de Planificación Territorial, presentará la propuesta de Ordenanza para la implementación de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público en el cantón Cuenca, y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su tratamiento y resolución.

El proyecto de Ordenanza establecerá los casos o las condiciones en las que de forma obligatoria se deberá implementar proyectos mixtos de Vivienda de interés social y Vivienda de interés público, así como los lineamientos que se tendrán que cumplir para este efecto, ya sea que estos proyectos sean de iniciativa pública, privada o mixta.

El proyecto de Ordenanza deberá considerar que en los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público, se permita realizar una mezcla de tipologías entre unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar; así como proyectos piloto que implementen nuevas tecnologías.

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



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

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

Se deberán observar los criterios de macrolocalización para Zona de Tolerancia establecidos en el Anexo 3.1 Componente estructurante y componente urbanístico, sección 4.5.4. “Proceso propuesto para el emplazamiento de Centros de Tolerancia” incluyendo el correspondiente proceso de socialización.

Una vez que se apruebe esta ordenanza, el Concejo Municipal en coordinación con el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social, motivarán la conformación de una Veeduría Ciudadana, que vigilará todo el proceso desde la contratación de la consultoría, hasta cuando se produzca la implementación de los resultados.

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

SÉPTIMA: En el término de noventa días, contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, presentará a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales la propuesta del Plan Parcial Especial de las áreas históricas y patrimoniales de conformidad con la delimitación establecida en el artículo 3, literal a) de la Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, para que previo trámite correspondiente, se pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

OCTAVA: En el término de noventa días de entrada en vigencia la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial en coordinación con la Dirección General de Control Municipal y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que cuenten con la delegación de competencias de control, presentarán la propuesta de Ordenanza que regule las compensaciones para el uso de retiros frontales en consideración del artículo 54 de la presente Ordenanza y demás normas técnicas vigentes, y lo pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.



NOVENA: En el término de noventa días de entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Cultura, Recreación y Conocimiento en coordinación con la Comisión de Educación, Cultura y Deportes presentarán el proyecto de Ordenanza del Plan Cantonal de Cultura 2030 para su tratamiento en segundo debate ante el Concejo Municipal para su aprobación.

DÉCIMA: En el término de sesenta días de entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, presentará a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales, un plan para la actualización del inventario de los bienes inmuebles patrimoniales en el cantón Cuenca, que será puesto en conocimiento del Concejo Municipal.

DÉCIMA PRIMERA: En el término de ciento veinte días de entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial presentará la Ordenanza que regule el procedimiento y las acciones de mitigación y compensación para habilitar las actividades industriales en suelo rural productivo, consideradas como uso restringido, y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

DÉCIMA SEGUNDA: En el término de ciento veinte días de entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Control Municipal, en coordinación con la Unidad Administrativa Sancionadora y demás departamentos municipales que ejercen control y funciones relativas en la materia y en coordinación con la Comisión de Legislación, presentarán la propuesta de Ordenanza de Control para el Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Cuenca, que será puesta en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

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

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

DÉCIMA CUARTA: En el término de ciento veinte días de entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Control Municipal, la Dirección General de Planificación Territorial, Dirección General de Áreas Históricas, Comisión de Gestión Ambiental, Comisión de Desarrollo Económico y Turismo y demás dependencias públicas que correspondan, presentarán al Concejo Municipal para su aprobación, la propuesta de Ordenanza que regule



el funcionamiento y control de actividades del Cantón Cuenca y establezca los lineamientos requeridos para el proceso de evaluación integral y condicionamientos para la regularización de las actividades preexistentes que no se encuentren contempladas como principales, complementarias o restringidas en el Polígono de Intervención Territorial o Eje de Aprovechamiento Urbanístico, y que se hallaren emplazadas y en funcionamiento de forma previa a la aprobación de la presente Ordenanza en edificaciones que no generen riesgo para la vida humana. Este proceso se coordinará con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales que cuenten con la competencia delegada, de conformidad a sus circunscripciones territoriales.

Las actividades como centros de tolerancia, faenamiento y aquellas emplazadas en área de protección ambiental del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (P.N. Cajas, PNR Quimsacocha) o áreas de patrimonio arqueológico, no podrán ser consideradas o someterse al proceso de regularización.

Las actividades preexistentes prohibidas en el PIT O-4, y las restringidas en su polígono especial, deberán someterse a lo dispuesto en el régimen de transición constante en la disposición transitoria quinta de la presente ordenanza.

Las actividades preexistentes que no puedan regularizarse deberán ser relocalizadas, para lo cual esta norma establecerá las disposiciones y plazos para el efecto.

DÉCIMA QUINTA: En el término de noventa días de entrada en vigencia la presente ordenanza, la Dirección General de la Comisión de Gestión Ambiental en coordinación con la Comisión de Medio Ambiente presentará la propuesta de Ordenanza que determine las condiciones de emplazamiento para las actividades de criaderos de animales domésticos y actividades pecuarias, y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

DÉCIMA SEXTA: En el término de ciento ochenta días contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial deberá realizar un proceso de revisión de las reservas para equipamientos y viviendas de interés social establecido en la Disposición General Octava de la presente ordenanza, con la finalidad de verificar que cumplan los estándares urbanísticos establecidos en cada polígono de intervención territorial.

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

Una vez cumplido el procedimiento establecido en esta disposición, la Dirección General de Avalúos y Catastros, en coordinación con la Dirección General Financiera, inscribirán en el Registro de la



Propiedad del cantón Cuenca, las afectaciones prescritas en la presente ordenanza, de conformidad con la legislación vigente.

DÉCIMA SÉPTIMA: En el término ciento ochenta días, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial en coordinación con la Comisión de Avalúos y Catastros y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales; presentarán la propuesta de Ordenanza que establezca y regule los Mecanismos para la Administración del Banco de Suelo en el cantón Cuenca, y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

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

DÉCIMA NOVENA: En el término de ciento ochenta días, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial a través de la Comisión de Urbanismo y Planeamiento, presentará la propuesta de Ordenanza que determine las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el cantón Cuenca y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

Hasta que se expida la Ordenanza indicada en la presente disposición transitoria, se aplicará el "Anexo 8. Normas de Arquitectura y Urbanismo", de la presente ordenanza.

VIGÉSIMA: En el término de noventa días de entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial en coordinación con los GAD parroquiales del cantón Cuenca, presentarán el proyecto para la elaboración o la actualización de los planes parciales de las Cabeceras Parroquiales, el mismo que será puesta en conocimiento del Concejo Municipal.

VIGÉSIMA PRIMERA: En el término de noventa días de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, el Concejo Municipal de Cuenca deberá conocer para segundo debate la propuesta presentada por la Comisión de Desarrollo Rural y Comunitario del Cantón Cuenca, la Ordenanza que regula la transferencia de recursos a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, para la ejecución de los presupuestos participativos, la misma que promoverá la redistribución de los recursos, sin que sea menor al último ejercicio presupuestario asignado para las parroquias rurales..

VIGÉSIMA SEGUNDA: En el término de ciento ochenta días, la Dirección General de Control Municipal presentará una propuesta de Ordenanza para el Control de Habitabilidad de las Edificaciones en el cantón Cuenca y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.



VIGÉSIMA TERCERA: En el plazo de un año a partir de la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Avalúos y Catastros presentará ante el Concejo Municipal para su aprobación, la Reforma a la ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO, URBANO PARROQUIAL Y RURAL, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2022 – 2023, considerando la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural del cantón Cuenca establecido en la presente ordenanza.

Hasta que se cumpla lo establecido en esta disposición, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca a través de sus diferentes Dependencias realizará los cálculos para actuaciones urbanísticas y demás trámites pertinentes con base en el avalúo catastral vigente.

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

Hasta que se cuente con la norma referida en esta disposición, se podrán presentar proyectos pilotos que serán conocidos y aprobados por el Concejo Municipal mediante resolución.

VIGÉSIMA QUINTA: En el Término de noventa días de entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Participación y Gobernabilidad presentará la propuesta de Ordenanza que regule los procesos participativos de priorización de obras barriales en las Asambleas Ciudadanas de las Parroquias Urbanas del Cantón Cuenca a la Comisión de Participación Ciudadana, Transparencia y Gobierno Electrónico previo a su tratamiento en el Concejo Municipal para su aprobación.

VIGÉSIMA SEXTA: En el término de ciento ochenta días, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial, presentará una propuesta de Ordenanza para la aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos en el cantón Cuenca y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

Hasta que se cuente con la ordenanza, se podrá alcanzar la edificabilidad máxima establecida en cada polígono de intervención territorial o ejes de aprovechamiento urbanístico de forma directa, cumpliendo de manera obligatoria con la liberación del retiro frontal e integración al espacio público con la aplicación de criterios de accesibilidad universal, incorporación de mobiliario urbano y la eliminación de cerramientos; y realizando el pago correspondiente con base en la siguiente fórmula:



$$\text{COD} = (\text{ATC} - (\text{ATT} \times \text{IEB})) \times (\text{VT}/\text{ATT}) \times \emptyset$$

COD: CONCESION ONEROSA DE DERECHOS: se llamará así al valor a pagar por concepto de un mayor aprovechamiento constructivo.

ATC: ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN: planteada en el proyecto, medida en metros cuadrados.

IEB: corresponde al asignado en el ANEXO 6 Fichas Normativas de la presente Ordenanza de acuerdo al rango de lote para cada Polígono de Intervención Territorial o eje de aprovechamiento urbanístico donde se encuentre el predio/terreno en estudio.

VT: VALOR DEL TERRENO: corresponde al valor del avalúo catastral.

ATT: Área total del terreno, medido en metros cuadrados.

∅: COEFICIENTE DE PONDERACIÓN DE PAGO: que será equivalente al 10 % en contribuciones por mayor aprovechamiento.

Se podrá acoger a los siguientes incentivos:

- a)** Descuento del 40% por certificación de edificación sostenible, sujeto al cumplimiento del procedimiento correspondiente bajo parámetros nacionales e internacionales de certificación.
- b)** Descuento del 40% por destinar el 10% del proyecto a vivienda de interés social
- c)** Descuento del 20% por destinar el 10% del proyecto a vivienda de interés público

Cuando se apliquen los incentivos simultáneamente estos no serán mayores al 50%

Para proyectos construidos o que cuenten con planos aprobados de manera previa a la presente Ordenanza y que opten por alcanzar mayor edificabilidad de acuerdo al Polígono de Intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico a través de la concesión onerosa de derechos, se deberá considerar que para el pago correspondiente de acuerdo a la fórmula descrita en la presente disposición, se tomará en cuenta únicamente la superficie adicional a la establecida en los planos aprobados. En este caso, para optar por este instrumento de gestión de suelo, el proyecto deberá contar con el permiso de construcción.

Hasta que el Concejo Municipal emita la norma establecida en esta disposición, los proyectos de propiedad horizontal podrán alcanzar una mayor densidad establecida en los polígonos de intervención territorial o ejes de aprovechamiento urbanístico aplicando la concesión onerosa de derechos a través de un pago en especie, asumiendo las cargas impuestas por la planificación vigente



Para el manejo de los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos se creará el Fondo para la Gestión de Suelo destinado exclusivamente para la adquisición de suelo y la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad. Cuando estos recursos se generen en las parroquias rurales, deberán ser invertidos en el sector rural.

El pago por concesión onerosa de derechos se lo realizará previo a obtener el permiso de construcción o previo a la declaración del régimen de propiedad horizontal.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS:

PRIMERA: Refórmese el literal b) del artículo 2 de la Ordenanza que regula la Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Municipal de Desarrollo Económico – EDEC EP, con el siguiente texto:

b) Crear infraestructura y servicios complementarios que faciliten la óptima operación de unidades empresariales, contribuyendo al adecuado uso del suelo y el ordenamiento territorial de la ciudad, en observancia de la normativa y planificación municipales; adicionalmente con los diferentes sectores productivos, gestionar el suelo determinado en los polígonos de intervención territorial como uso de producción industrial – artesanal, definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Cuenca.

SEGUNDA.- Refórmese el artículo 20 de la “Ordenanza que aprueba la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano”, con el siguiente texto:

Art. 20.- Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada Polígono de Intervención Territorial o Eje de Aprovechamiento Urbanístico deberán relocalizarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento, así como las actividades que no cumplan los condicionamientos para su emplazamiento dispuesto en el ordenamiento jurídico vigente.

La Dirección General de Control Municipal, de oficio o a petición de la parte interesada, notificará a los propietarios de los establecimientos y a las dependencias municipales que correspondan.

Corresponderá a la Dirección General de Control Municipal, Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales y la Unidad Administrativa Sancionadora del GAD, establecer en cada caso el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización del establecimiento, sin perjuicio de aplicar igualmente y cuando proceda, las disposiciones del Art. 85 de esta



Ordenanza. Dicho plazo no será susceptible de prórroga.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

PRIMERA: Deróguese los artículos y anexos de la “Ordenanza que aprueba la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano”, publicada en el Registro Oficial número 84, de fecha 19 de mayo del 2003; con excepción de los artículos 20 y 85.

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

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

CUARTA: Deróguense las ordenanzas, reglamentos, disposiciones o contenidos de los instrumentos de planeación y régimen urbanístico que se opongan a la presente Ordenanza y a los instrumentos que la complementan y desarrollan.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en la página web institucional.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal, a los 23 días del mes de agosto de 2022.

Ing. Pedro Palacios Ullauri
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

Mgst. Eduardo Koppel Vintimilla
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del cantón Cuenca, en primer debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el martes 11 de enero de 2022 y en las sesiones de continuación de la misma de fechas: miércoles 12, jueves 13, viernes 14, lunes 17, martes 18, miércoles 19, jueves 20, viernes 21, lunes 24, martes 25 y miércoles 26 de enero de 2022 y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el miércoles 11 de mayo de 2022 y en las sesiones de continuación de la misma de fechas: Miércoles 11, Jueves 12, Viernes 13, Lunes 16, Martes 17, Miércoles 18, Jueves 19, Viernes 20, Martes 24, Miércoles 25 de mayo, Miércoles 1, Jueves 2, Viernes 3, Lunes 6, Martes 7, Miércoles 8, Jueves 9, Lunes 13, Martes 14, Miércoles 15, Jueves 16, Lunes 20, Martes 21, Miércoles 22, Jueves 23 de junio, Lunes 4, Martes 5, Miércoles 6, Jueves 7, Viernes 8, Lunes 11, Martes 12, Miércoles 13, Jueves 14, Lunes 18, Martes 19, Miércoles 27, Jueves 28, Viernes 29 de julio, Lunes 1, Martes 2, Lunes 8, Martes 9, Miércoles 10, Jueves 11, Martes 16, Miércoles 17, Jueves 18, Viernes 19, Lunes 22 y Martes 23 de agosto del 2022, respectivamente.- Cuenca, 26 de octubre de 2022.

Mgst. Eduardo Koppel Vintimilla
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.- Cuenca, 26 de octubre de 2022.

Ing. Pedro Palacios Ullauri
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Pedro Palacios Ullauri, Alcalde de Cuenca, el veintiséis de octubre del dos mil veintidós.- **CERTIFICO.-**

Mgst. Eduardo Koppel Vintimilla
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**