

**PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL EN LA EDICIÓN ESPECIAL NO. 43
DEL MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019.**

**ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL ÁREA URBANO PARROQUIAL DE CHIQUINTAD Y SU
ÁREA DE EXPANSIÓN**

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264.- Establece competencias exclusivas a los gobiernos municipales, entre otras las siguientes competencias exclusivas: i) 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, ii) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el Artículo 299 del Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), dispone que el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados están obligados a coordinar la elaboración, los contenidos y la ejecución del Plan Nacional de Desarrollo y los planes de los distintos niveles territoriales, como partes del sistema nacional descentralizado de planificación participativa.

La ley y la normativa que adopte cada órgano legislativo de los gobiernos autónomos descentralizados establecerán las disposiciones que garanticen la coordinación interinstitucional de los planes de desarrollo.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal de Cuenca, en su Art. 54 las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales, e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas, 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; h) Promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción, poniendo una atención especial en el sector de la

economía social y solidaria, para lo cual coordinará con los otros niveles de gobierno, o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y, p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su Artículo 57, establece entre las atribuciones del Ilustre Concejo Municipal de Cuenca, las siguientes: e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos, d) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) 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 Artículo 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), ordena que los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados.

Que, es necesario establecer los límites del Área Urbano Parroquial de Chiquintad para efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial que se ha formulado para el período 2017-2029.

Que, es imprescindible consolidar prioritariamente los territorios que ya cuentan con servicios públicos, infraestructuras y equipamientos y concurrentemente eliminando la subutilización del suelo urbano producido socialmente, con ello se propicia un crecimiento compacto en los asentamientos

Que, es preciso establecer una adecuada distribución de las actividades de la población en el espacio urbano, con la finalidad de establecer relaciones eficientes, se optimice la utilización de los servicios, infraestructuras y equipamientos, se eliminen los problemas de incompatibilidad entre usos, disminuyan las necesidades de transporte y se homogenicen las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio para los diferentes grupos de edad y estratos sociales.

Que, es necesario adecuar las actuales condiciones de uso de suelo a las normas que el Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbano de Chiquintad y su Área de Expansión establece, con el fin de inducir a una localización de las actividades humanas en espacios alternativos, evitando que las tendencias especulativas vinculadas con la renta del suelo y otros factores influyentes, incidan generando una caótica distribución de los usos.

Que, una parte esencial del Plan de Ordenamiento Territorial, es la adopción de una normativa clara y precisa para regular la formulación de Planes Especiales de Urbanismo, Planes Parciales de Urbanismo, Estudios Urbanísticos de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Lotización y Proyectos Arquitectónicos.

Que, es necesario adaptar las condiciones de ocupación del suelo y las características constructivas del espacio edificado de la Cabecera Parroquial de Chiquintad a las normas que el Plan de Ordenamiento Territorial establece, con el fin de preservar la imagen urbana y garantizar cada vez mejores condiciones de habitabilidad.

Que, es necesario conservar, preservar y potenciar los elementos culturales y naturales valiosos o necesarios para el desarrollo equilibrado de la Cabecera Parroquial de Chiquintad y la consecución de un medio ambiente de calidad, como son: i) El patrimonio cultural edificado de la parroquia, que se encuentra concentrado en el área urbana; ii) Los Ríos y Quebradas con sus llanuras de inundación o márgenes de protección, que representa un importante recurso hídrico para el Cantón Cuenca; y, iii)

Expide:

La siguiente: ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ÁREA URBANO PARROQUIAL DE CHIQUINTAD Y SU ÁREA DE EXPANSIÓN

CAPITULO I: LÍMITE DEL ÁREA DE ESTUDIO

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las determinantes de uso y ocupación del suelo en el territorio ubicado en la Cabecera Urbano Parroquial de Chiquintad, así como en el área de expansión que está ubicada en el área rural de la parroquia Chiquintad, del cantón Cuenca perteneciente a la Provincia de Azuay.

Artículo 2.- Ámbito. - La presente Ordenanza rige para el territorio comprendido:

LÍMITE NORTE: Parte del **Punto N°1** ubicado en el eje de la vía a Central Saymirin con coordenadas UTM (722149,94; 9689574,19), continua la vía con dirección al centro parroquial hasta la intersección con la vía Santa Teresita Saymirin en el punto **P2** (721942,16; 9689331,46), siguiendo esta vía hasta el punto **P3**(721763,95; 9689313,76) y la intersección de la vía Sin Nombre se encuentra el punto **P4**(721737,61; 9689266,33), tomando la vía sin nombre hasta la intersección con la vía Santa Teresita se ubica el punto **P5** (721839,61; 9689221,67) siguiendo la vía en dirección al sur , hasta la intersección con el río Quintul se localiza el punto **P6** (721662,87 E; 9689143,53 N).

LIMITE OESTE: Del punto **P6** continuando con el mismo eje hasta la intersección con la Vía a San Antonio se ubica el **Punto N° 7** (721856,78 E; 9688714,27 N); siguiendo la vía paralela al canal hasta la intersección con la quebrada Asunción se

encuentra el **Punto N° 8** (722122,22 E; 9688168,98 N), sigue la misma vía hasta el **Punto N°9** con coordenadas UTM 722543,58 E; 9688071,11 N, desde este punto sigue el límite del predio hasta llegar a la intersección con la Vía de los Piojos en el **Punto N°10** (722599,50 E; 9688095,73 N); tomando el eje de la vía de los Piojos sigue hasta el **Punto N° 11** (722578,75 E; 9688340,28 N); desde este punto toma el límite hasta el **Punto N° 12** (722741,68; 9688427,85) continuando la quebrada San José (conocida también por la población como Capa Rosa) hacia la vía del canal, hasta la intersección con la misma está el **Punto N° 13** (722298,62 E; 9687882,50 N) con dirección al sur sigue el eje de esta vía hasta la intersección con la vía a la Cancha y la quebrada San José está el **Punto N° 14** (722628,58 E; 9687626,80 N), permaneciendo en el eje de la vía del canal hasta intersectar con la quebrada del Guabo se encuentra el **Punto N° 15** (722856,08 E; 9687563,60 N) continúa siguiendo la quebrada el Guabo hasta la intersección con la Vía Cuenca-Chiquintad en el punto **P16** (723618,86E; 9687262,14N)

LÍMITE SUR: A partir del **Punto 16**, siguiendo la quebrada del Guabo hasta la intersección con el eje del Río Machangara se encuentra el **Punto 17** (723841,76 E; 9687288,70N)

LIMITE ESTE: Partiendo del **Punto 17** y siguiendo el eje del río Machángara hasta llegar al Puente Checa- Chiquintad está el **Punto 18** (722199,19E; 9689271,08 N); siguiendo el eje del río hasta el punto con coordenadas UTM 722199,19 E; 9689576,54N se encuentra el **Punto N° 19**; finalmente desde este punto se cierra con el **Punto 1**.

La delimitación consta en el Plano N° 1 del Anexo N° 8

Artículo 3.- Para el caso de los predios que resulten cortados por el Límite antes definido, las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbano Parroquial de Chiquintad y su Área de Expansión se aplicarán sin restricción o limitación alguna a la superficie de ellos comprendidas por dicho límite; sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones establecidas en el Artículo 501 del COOTAD.

CAPITULO II: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 4.- Para fines del establecimiento de las regulaciones urbanísticas generales a los que se someterán los predios incluidos dentro del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbano Parroquial de Chiquintad y su Área de Expansión y de los derechos y obligaciones tanto municipales como privadas en los procesos de gestión territorial, se ha clasificado al suelo según el Art. 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo –LOOTUGS- en los siguientes territorios: Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no consolidado, Suelo Urbano de Protección (áreas arqueológicas, márgenes de protección de ríos y quebradas, suelo con limitaciones topográficas, geológicas y geotécnicas) y Suelo Rural.

Artículo 5.- Suelo Urbano Consolidado. Es el suelo que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructura necesaria, y que mayoritariamente se

encuentra ocupado por la edificación. Esta clase de suelo urbano en Chiquintad ocupa una superficie de 20,40 hectáreas (10,56% del área urbana).

Artículo 6.- Suelo Urbano No Consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requieren de un proceso para complementar o mejorar su edificación o urbanización. Esta clase de suelo urbano en Chiquintad ocupa una superficie de 88,61 hectáreas (45,85% del área urbana).

Artículo 7.- Suelo Urbano de Protección. Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales y paisajísticas o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, deben ser protegidos, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Este suelo urbano en Chiquintad cuenta con una superficie de 88,21 hectáreas (43,57% del área urbana).

El Suelo Urbano de Protección comprende:

a) Márgenes de Protección de Quebradas.- El área correspondiente a las llanuras de inundación de los ríos Machángara y Quintul, así como de las Quebradas El Salado, San José y El Guabo, se fija un margen de protección de 50 y 30 metros correspondientemente, medidos desde el borde del cauce a fin de recuperar, proteger y conservar dichos márgenes, al amparo de los Arts. 430 y 432 del COOTAD.

b) Áreas declaradas como zonas arqueológicas.- Hasta cuando se disponga de los estudios pertinentes para determinar el grado de conservación de las dos áreas declaradas como zonas arqueológicas, no se ejecutará ninguna intervención en dicho territorio, con el fin de salvaguardar el patrimonio.

c) Suelo de Protección por limitaciones topográficas.- Es aquel suelo con pendientes superiores al 30%, y que por tanto presenta restricciones para la urbanización, por la alteración al paisaje natural y medio físico.

d) Suelo de Protección por limitaciones geológicas.- Es aquel suelo que por sus condiciones geológicas presenta restricciones para la urbanización y riesgo para su ocupación. La intervención en estas zonas podría causar impacto negativo en el medio físico y riesgo para la población.

Artículo 8.- Suelo Rural. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas, o forestales, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Esta clase de suelo urbano en Chiquintad ocupa con una superficie de 51,43 hectáreas (20,5% área de estudio).

Artículo 9.- Los sectores de planeamiento o polígonos de intervención territorial, estarán sujetos a que su consolidación se ejecute por medio de Planes Parciales de urbanismo para la consolidación, conservación, ordenamiento de zonas de gran

valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudios y evaluación de riesgos de desastres.

Artículo 10.- Las áreas antes definidas constan en el Plano N° 2 del Anexo N° 8 que se adjunta a la presente Ordenanza y ellas deberán ser motivo de seguimiento en el período de planificación como parte de la evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbano Parroquial de Chiquintad y su Área de Expansión, a fin de que su uso y ocupación responda a las determinaciones de éste y a su programación.

CAPITULO III: SECTORES DE PLANEAMIENTO

Artículo 11.- Sobre las distintas áreas resultantes de la clasificación del suelo, el Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbano Parroquial de Chiquintad y su Área de Expansión ha definido cuatro Sectores de Planeamiento o Polígonos de intervención (denominación según la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo –LOOTUGS). En el Plano N° 3 del Anexo N° 8 que se adjunta a la presente Ordenanza se registran los límites de los Sectores de Planeamiento.

CAPITULO IV: USOS DE SUELO

Artículo 12.- De conformidad con el Art. 22 y 23 de la LOOTUGS, los usos se definen de la siguiente manera:

- a)** Uso general.- Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y prioritario
- b)** Usos específicos.- Aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. A continuación se definen dichas categorías

Uso Principal. - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

Uso Complementario.- Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

Uso Restringido.- Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Uso Prohibido.- Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios restringidos se encuentran prohibidos.

Artículo 13.- Los Usos de suelo Asignados al Sector de Planeamiento 01, así como las determinaciones complementarias de funcionamiento, constan en el Anexo N° 1 de la presente Ordenanza.

Artículo 14.- Los Usos de suelo Asignados al Sector de Planeamiento 02, así como las determinaciones complementarias de funcionamiento, constan en el Anexo N° 2 de la presente Ordenanza.

Artículo 15.- Los Usos de suelo Asignados al Sector de Planeamiento 03, así como las determinaciones complementarias de funcionamiento, constan en el Anexo N° 3 de la presente Ordenanza.

Artículo 16.- Los Usos de suelo Asignados al Sector de Planeamiento 04, así como las determinaciones complementarias de funcionamiento, constan en el Anexo N° 4 de la presente Ordenanza.

Artículo 17.- La Zonificación General de Usos de Suelo asignados a los Sectores de Planeamiento, constan en el Plano N° 4 del Anexo N° 8 de la presente Ordenanza y constituyen el modelo de uso de suelo para el período de vigencia de la planificación y por tanto deberá ser uno de los mayores referentes en el proceso de gestión del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbano Parroquial de Chiquintad y su Área de Expansión sin perjuicio, de que este instrumento técnico sea sometido a modificaciones justificadas, y necesarias por la propia dinámica del territorio.

Artículo 18. - Con la finalidad de establecer una transición funcional entre zonas de usos de suelo, los predios con frente a una misma vía o tramos viales que constituyen límites de Sectores de Planeamiento, podrán receptor indistintamente los usos de suelo asignados a los sectores de planeamiento de los cuales forman parte y de los contiguos.

Artículo 19. - Usos de Suelo asignados a las Márgenes de Protección de Quebradas:

a) Usos Principales:

1. Huertos y Cultivos Familiares, bajo control
2. Forestación Ornamental.

b) Usos Complementarios:

1. Equipamiento comunitario; parques urbanos, parques barriales y parques lineales.

Artículo 20. - Usos de Suelo asignados en los predios que forman parte del Suelo de Protección por restricciones geológicas:

a) Uso Principal:

1. Forestal a introducir con especies endémicas.

b) Usos Restringidos:

1. Agricultura con riego controlado y Ganadería a Pequeña Escala.
2. Cultivos limpios de ciclo corto.
3. Viveros Forestales y frutales.
4. Criaderos de pequeñas especies para consumo familiar.
5. Infraestructura de apoyo a la agricultura y ganadería.
6. Actividades que no comprometan la regeneración de la vegetación ni movimientos de tierra.

Artículo 21. - Los usos no expresamente permitidos en cada uno de los sectores de planeamiento se entenderán que están prohibidos.

Artículo 22. - En el caso de usos de suelo no previstos en los anexos antes señalados y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes sectores de planeamiento, su aceptación queda condicionada a:

Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o compatibles, previstos para el sector de planeamiento en el cual existe interés por emplazarlo.

a) Demandar para su emplazamiento en dicho sector de planeamiento, espacios construidos - cubiertos y descubiertos- y consumo de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados.

b) Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.

c) No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,

d) Que su funcionamiento no genere en el sector de planeamiento, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

Artículo 23.- Los usos que no han sido expresamente asignados a cada sector de planeamiento y que sin embargo se encuentren localizados dentro de los mismos, deberán relocarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento en un plazo máximo de hasta 5 años. De esta situación notificará a los propietarios de los establecimientos la Dirección General de Control Municipal, de oficio o por petición de la parte interesada.

CAPITULO V: CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 24.- Las características de ocupación del suelo que regirán para cada uno de los Sectores de Planeamiento constan en el Anexo N° 5 de la presente Ordenanza.

Artículo 25. - A fin de que los lotes resultantes de la subdivisión del suelo guarden condiciones geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, ellos deberán mantener una relación frente/fondo comprendida entre 0, 25 y 1.

Artículo 26. - En las edificaciones de hasta dos pisos y para el uso vivienda, se permitirá la construcción de las denominadas buhardillas aprovechando el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del segundo piso. Tales buhardillas no tendrán una superficie mayor al 50% del área construida correspondiente al referido segundo piso y en ningún caso supondrá el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación más allá del nivel requerido para el segundo piso.

Artículo 27.- Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbano Parroquial de Chiquintad y su Área de Expansión y que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos incluso para la menor altura de la edificación del respectivo sector de planeamiento, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) La superficie debe ser por lo menos igual a la mitad de las dimensiones previstas para el lote mínimo.

b) El interesado efectuará un Análisis de Tramo dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración urbana de la edificación al Marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad al predio en cuanto se refiere a iluminación, ventilación y soleamiento. Corresponderá a la Dirección General de Control Municipal analizar el Análisis de Tramo propuesto y de juzgarlo pertinente, aprobarlo.

c) La altura de la edificación en ningún caso será mayor a dos pisos; y,

d) Los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.

Si el lote tampoco cumple las condiciones antes descritas, de ser posible se integrará a los predios colindantes según lo establecido en el Artículo 483 del COOTAD, o adquirirá por lo menos la superficie mínima.

Artículo 28. - Si por las características de ocupación del suelo, con usos como los que se detallan a continuación, los lotes no cuentan con edificaciones emplazadas hacia el frente de los mismos, los propietarios de los predios deberán construir muros de cerramiento y puertas sin ningún tipo de aberturas o vanos y de por lo menos dos metros de alto.

a) Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo.

b) Talleres automotrices.

c) Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites.

d) Depósitos de cemento.

e) Talleres de alineación y balanceo de llantas.

- f) Latonerías, enderezada y pintada de vehículos.
- g) Talleres mecánicos y electromecánicos.
- h) Talleres de soldaduras.
- i) Talleres de reparación de radiadores.

Artículo 29.- Los territorios que de conformidad con el Artículo 7 de la presente Ordenanza han sido declarados como suelo de protección no serán susceptibles de subdivisión y no se permitirá ningún tipo de edificación.

Artículo 30.- Las características de ocupación del suelo previstas para los diferentes sectores de planeamiento podrán variar cuando la actuación urbanística propuesta abarque a un sitio conformado al menos por toda una manzana o polígono delimitado por hitos claramente definidos como vías, caminos, quebradas, etc.

En estos casos se podrá conformar un conjunto urbano-arquitectónico de carácter armónico, entendiendo como tal a la agrupación de edificaciones que responda a una concepción de diseño única y global, pero se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Por ningún caso se alterará el uso del suelo previsto para el respectivo sector de planeamiento.
- b) De destinarse el predio total o parcialmente al uso vivienda, se respetará la densidad neta establecida para el sector de planeamiento.
- c) Se respetará la altura máxima de la edificación establecida para el sector de planeamiento.
- d) Podrá variar el o los tipos de implantación previstos para el sector de planeamiento, pero en el caso de que para el mismo se haya previsto exclusivamente los tipos de implantación que suponen el retiro frontal, éstos se respetarán obligatoriamente en el perímetro del sitio motivo de la actuación urbanística.
- e) Cuando el proyecto suponga el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre éstos no será menor a 0,5 veces la altura del bloque de mayor número de pisos.
- f) Finalmente, se respetarán todas las determinantes adicionales previstas en el Anexo N° 5 de esta Ordenanza, para el sector de planeamiento.

Artículo 31.- Todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de éste Plan y que se hallen ya construidas o en proceso de construcción, se regirán a las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas.

Artículo 32.- En las edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a la vigencia de este Plan y que resulten en oposición de éste, no podrán realizarse obras de reparación, mejoramiento u otras de mantenimiento que eleven el valor de la propiedad, salvo pequeñas reparaciones, que exigieren la higiene o el ornato de los mismos, y aún estas, se efectuarán bajo ciertas condiciones y que no excedieren del diez por ciento (10%) del costo de la construcción.

CAPITULO VI: RED VIAL Y EQUIPAMIENTOS

Artículo 33.- De conformidad con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbano Parroquial de Chiquintad y su Área de Expansión, la red vial urbana en base a su funcionalidad se ha clasificado en:

Vías 50. - Formado por el viario especializado en viajes medianos y largos a lo largo de la cabecera urbano parroquial, así como el viario que conecta a la cabecera urbano parroquial con otros destinos externos por medio de la red estatal. Es un viario de mayor capacidad, diseñado para velocidades altas de circulación.

Vías 40. - Sirve para canalizar los tráficos para el acceso de los barrios procedentes del viario principal y con destino local, o bien la salida de los barrios procedentes del viario local con destino al principal.

Calles 30. - Estas vías tienen la función de distribuir el tráfico motorizado en el interior de los barrios y concentrar las conexiones ante la red básica Urbana y la red local, son vías para viajes de corta distancia menores de 1.5km. En estas vías se prioriza a los peatones.

Calles 20. - Estas aseguran el acceso a los usos de los edificios e instalaciones, el diseño de estas vías tiene un carácter de espacio público estancial y permiten actividades como el juego o el paseo por toda el área, el acceso vehicular a estas calles será de interés exclusivo para los moradores.

Calles 10.- Estas vías son de carácter estrictamente peatonal, facilitan las relaciones sociales, comerciales, patrimoniales y turísticas, toda la plataforma vial está dedicada exclusivamente a los peatones, ornamentación y servicios.

Artículo 34.- El trazado vial horizontal y las Reservas de Suelo para el Equipamiento Urbano Mayor a escala 1:1000 formulado por el Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbano Parroquial de Chiquintad y su Área de Expansión constan en el Anexo N° 6 de la presente Ordenanza.

CAPITULO VII: MONITOREO, SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL PLAN

Artículo 35.- La evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbano Parroquial de Chiquintad y su Área de Expansión, deberá ser entendida como parte del conjunto de actividades que el proceso de planificación realiza, para la reformulación constante de este elemento formal de la planificación municipal, que guiará la acción de diversos agentes sociales en relación con el territorio delimitado como urbano. En éste contexto, la evaluación del plan apuntará a ir estratégicamente verificando las bases e hipótesis que sustentaron su formulación e ir introduciendo, de ser el caso, los correctivos necesarios hasta alcanzar sus objetivos. Para el efecto, los indicadores demográficos, de las actividades económicas, del uso y ocupación del suelo y del transporte, tendrán la calidad de

fundamentales y posibilitarán ir confrontando con la realidad la bondad del plan, al tiempo que acelerarán el conjunto de actividades de la evaluación misma.

CAPITULO VIII: DE LOS INCENTIVOS

Artículo 36.- Los predios de los territorios que de conformidad con el Artículo 7 de esta Ordenanza han sido calificados como suelo de protección, quedan exonerados del pago de hasta el 50% del impuesto municipal, así como del 50% de la contribución especial de mejoras.

CAPITULO IX: DE LAS SANCIONES

Artículo 37.- Los propietarios, constructores, proyectistas y en general cualquier persona natural o jurídica, responsable de la realización de actos que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza, serán sancionados de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo y las Ordenanzas vigentes.

CAPITULO X: DEL ÁREA DE EXPANSIÓN O ÁREA INFLUENCIA

Artículo 38.- El Límite del Área de Expansión o Área de Influencia, consta en el Plano N° 6, del Anexo N° 8 que define el ámbito de actuación del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbano Parroquial de Chiquintad y su Área de Expansión, y por tanto de aplicación de sus determinaciones, se establece en los siguientes términos:

ÁREA 1 (Norte): En el punto **N°1** que constituye la intersección de la Vía a Saymirín y Vía Santa Teresita con coordenadas UTM 721693,02 E; 9689791,33 N, continua por el eje de la vía Santa Teresita hasta el punto **P2**(721737,61; 9689266,33), tomando la vía sin nombre hasta la intersección con la vía Santa Teresita -Saymirin se ubica el punto **P3**(721763,95; 9689313,76), tomando esta vía con dirección Sur hasta llegar a la intersección con la vía Centro Parroquial se ubica el punto **P4** (721942,16; 9689331,46), siguiendo la vía centro Parroquial en dirección a Saymirin está el punto **P5** (722149,94; 9689574,19), finalmente se cierra el polígono siguiendo esta vía hasta empatarse con el punto **P1**.

ÁREA 2 (Sur): En el punto **P6** ubicado en la quebrada del Guabo, siguiendo el deslinde predial hasta la intersección con la quebrada Tixan se ubica el punto **P7**, siguiendo dicha quebrada en dirección sur hasta la intersección con la vía Cuenca-Chiquintad se ubica el punto **P8**, siguiendo la vía en dirección norte hasta la intersección con la quebrada el Guabo se ubica el punto **P9**, finalmente hasta cerrar el polígono se sigue la quebrada en dirección Noroeste hasta encontrarse con el punto **P1**

Artículo 39.- Conforman el Área de Expansión o Área de Influencia, las categorías de ordenación que comprenden los niveles de uso de producción agropecuaria

que está destinada a actividades agro productivas; y, área de conservación natural destinada a conservación con especies nativas.

Artículo 40.- Las características de ocupación del suelo que regirán para el Área de Expansión o Área de Influencia, constan en el Anexo N° 7 de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERA.- Las determinaciones de la presente Ordenanza referentes a las características de ocupación y que corresponden a dimensiones de longitud y superficie, tendrán una tolerancia de un 10% en más o en menos.

SEGUNDA.- Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de esta Ordenanza o en su defecto estas sean insuficientes para tal finalidad, dicha actuación podrá a petición de parte interesada ser conocida y resuelta por el Concejo Cantonal, previo informes de la Comisión de Urbanismo y la Dirección General de Planificación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese todo aquello que contravenga la presente Ordenanza y a la normativa actual vigente.

DISPOSICION FINAL

ÚNICA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por parte del Concejo Cantonal y difundida de conformidad a lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Cuenca, a los veintinueve días del mes de abril del dos mil diecinueve.

Ing. Marcelo Cabrera Palacios
ALCALDE DE CUENCA

Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz
**SECRETARIO DEL CONCEJO
CANTONAL**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal, en Primero y Segundo debates, en las sesiones extraordinarias de los días 15 de febrero de 2019 y 29 de abril de 2019, respectivamente.- Cuenca, 30 de abril de 2019.

Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.- Cuenca, 30 de abril del 2019.

Ing. Marcelo Cabrera Palacios
ALCALDE DE CUENCA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Marcelo Cabrera Palacios, Alcalde de Cuenca, el treinta de abril del dos mil diecinueve.- Cuenca, 30 de abril de 2019.-
CERTIFICO.-

Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL