



**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE CONTIENE LA REFORMA, ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, CREACIÓN DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO N-15C**

**EL CONCEJO CANTONAL DEL CANTÓN CUENCA**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 3, numeral 5, de la Constitución de la República del Ecuador establece que son deberes primordiales del Estado: “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la distribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.”;

**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 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 226 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”;

**Que**, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”;

**Que**, el artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: “Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o



por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.”;

**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 la 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**, 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**, 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**, los artículos 409 y 410 de la Constitución de la República del Ecuador, respectivamente determinan 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.” y “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 f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que: “La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;”;



**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 garantizar la 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 literal 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, determina en el artículo 57 literal x), como atribuciones del concejo municipal, el: “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, prescribe en el artículo 322 que: “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. (...);

**Que**, la Disposición General Décimo Sexta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que: “Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán codificar y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y en el dominio web de cada institución.”;

**Que**, la **REFORMA, ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO**, publicada en el registro oficial número 84, de fecha 19 de mayo del 2003, actualmente es insuficiente y no se encuentra actualizada.

En ejercicio de las atribuciones que la ley le confiere a los Concejos Municipales en los artículos 7, 57 literal a) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE CONTIENE LA REFORMA, ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, CREACIÓN DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO N-15C**

**TÍTULO PRIMERO**  
**Objeto y ámbito de aplicación**

**Artículo 1.- Objeto:** La presente ordenanza tiene por objeto reformar el contenido del ANEXO 10 de la Ordenanza que contiene la REFORMA, ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, mediante la creación del Sector de Planeamiento N-15C.



**Artículo 2.- Ámbito de aplicación:** La presente Ordenanza es de aplicación obligatoria para el área delimitada en el ANEXO 1 de la presente Ordenanza, de conformidad al Sector de Planeamiento N-15C.

**Artículo 3.- Cumplimiento:** Todas las disposiciones y determinantes contenidas en la presente Ordenanza y ANEXOS 1, 2 y 3, son de observancia y cumplimiento obligatorio.

#### **DISPOSICIONES GENERALES:**

**PRIMERA:** En caso de que, en el nuevo sector N-15C, se deba donar un predio o implementar un equipamiento comunitario, y esto no se lo realice, se dejará sin efecto ipso iure la creación de dicho sector de planeamiento N-15C, debiendo observarse el debido proceso.

**SEGUNDA:** Forman parte integral de la presente Ordenanza, el ANEXO 1: CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO NORTE SECTOR DE PLANEAMIENTO: N-15C; ANEXO 2: USOS DE SUELO ASIGNADOS AL SECTOR DE PLANEAMIENTO N-15C Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS; y ANEXO 3: REDEFINICIÓN DE LA RESERVA DE SUELO PARA AREAS VERDES Y PARQUES; Y TRAZADO VIAL.

#### **DISPOSICIONES REFORMATARIAS:**

**PRIMERA:** En el ANEXO 10 sobre “CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO DE LA CIUDAD DE CUENCA”, contenido en la “REFORMA, ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO”, después del Sector de Planeamiento N-15B, adiciónese el Sector de Planeamiento N-15C, contenido como ANEXO 1 y ANEXO 3 a la presente Ordenanza.

**SEGUNDA:** En los anexos de la Ordenanza que contiene la “REFORMA, ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO”, después del ANEXO 12, adiciónese el ANEXO 13 contenido como ANEXO 2 a la presente Ordenanza.

**DISPOSICIÓN FINAL:** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



Dado y firmado en la ciudad de Cuenca, a los veintidós días del mes de abril del dos mil veintiuno.

Ing. Pedro Palacios Ullauri  
**ALCALDE DE CUENCA**

Mgst. Eduardo Koppel Vintimilla  
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Cuenca, en primero y segundo debates en las sesiones extraordinarias de los días martes 13 y jueves 22 de abril de 2021, respectivamente.- Cuenca, 23 de abril de 2021.

Mgst. Eduardo Koppel Vintimilla  
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**

**ALCALDIA DE CUENCA.-** Ejecútese y publíquese.- Cuenca, 23 de abril de 2021.

Ing. Pedro Palacios Ullauri  
**ALCALDE DE CUENCA**

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Pedro Palacios Ullauri, Alcalde de Cuenca, el veintitrés de abril del dos mil veintiuno.- **CERTIFICO.-**

Mgst. Eduardo Koppel Vintimilla  
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**



## ANEXO 1

CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO NORTE							SECTOR DE PLANEAMIENTO	<b>N-15C</b>	
CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO									
LOTE MINIMO (m <sup>2</sup> )	ALTURA MAXIMA	TIPO DE EMPLAZAMIENTO	RETIROS			FRENTE MINIMO (m <sup>2</sup> )	SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (ml)	COS MAXIMO (%)	USOS DE SUELO
			F	L	P				
500	1 a 3 pisos	Aislada	5	3	3	8	6	50	Vivienda
750	15 Mts.	Aislada	8	5	5	18	12	50	Servicios Industriales - Bodega
DETERMINANTES ADICIONALES									
Se prohíbe el uso industrial, y se prohíbe el almacenamiento de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos									
Por ningún motivo se puede superar la altura máxima permitida									
Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable; esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua; así como áreas de riesgo y de protección natural									
Se prohíbe la ocupación del subsuelo sobre el retiro frontal establecido									
En el caso de las edificaciones que se construyan para bodegas, el fondo de la edificación deberá ser máximo 2,25 veces el frente de la misma; de superar esta relación deberá construirse edificaciones separadas dejando una distancia mínima de 6 metros entre bloques									
Los cerramientos para los usos de Bodega, deberán respetar las normas de seguridad que apliquen para el efecto; pero adicional a estas deberán ser realizadas bajo un diseño ambiental y paisajístico, minimizando el impacto a la imagen urbana.									
La altura máxima para el uso de vivienda se calculara multiplicando el número de pisos permitidos por 3 mts.									
Los cerramientos para vivienda, deberán ser transparentes y colocar elementos vegetales propios de la zona; formando un muro vegetal alrededor del predio									
En este sector se admite únicamente vivienda unifamiliar									



## **ANEXO 2: USOS DE SUELO ASIGNADOS AL SECTOR DE PLANEAMIENTO N-15C Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

### **“ANEXO N° 13**

#### **DE LA REFORMA, ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA:**

##### **DETERMINANTES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO**

CIUDAD DE CUENCA: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento N-15C y determinaciones complementarias.

1. USO PRINCIPAL: Servicios industriales – Bodega.
2. USO COMPLEMENTARIO: Vivienda.
3. Condiciones Generales para la implantación del Uso “Servicios industriales – Bodega.”.

##### 3.1. Previo al emplazamiento:

Se deberá presentar una memoria técnica del proyecto incluyendo los estudios requeridos debidamente aprobados.

Se deberá presentar un estudio de impacto ambiental, este debe ser aprobado o validado por la Comisión de Gestión Ambiental CGA, de acuerdo a sus competencias, con su respectivo Plan de Mitigación de Impactos Ambientales.

El proyecto general incluirá un estudio de paisaje para la mitigación de impactos negativos que pudiera generar la construcción. La infraestructura para bodega deberá cumplir con las normas de seguridad, bomberos y aduana, según corresponda; mientras que el resto de la infraestructura, cerramientos, parqueaderos y áreas libres, mitigaran el impacto negativo del paisaje de acuerdo al estudio realizado.

El proyecto general incluirá un estudio de movilidad de acuerdo a los lineamientos establecidos mediante Oficio N° GM-2044-2020 del 16 de diciembre del 2020 por la Dirección de Gestión de Movilidad; con la finalidad de mitigar los impactos que se producirán y las mejoras a la infraestructura vial que debe realizar el interesado para el funcionamiento de su actividad; en el mismo estudio se indicará los lugares de entrada y salida de vehículos, carga y descarga, parqueo y maniobras de los vehículos relacionados a la actividad, así como se establecerán los horarios y condiciones de circulación. Este estudio deberá ser aprobado o validado por la Dirección de Gestión de Movilidad.

##### 3.2. Durante la implementación y desarrollo de la actividad:



Deberá ejecutarse la cesión de suelo a título de donación, la construcción de la cancha y juegos infantiles como equipamiento comunitario según los términos técnicos entregados por el municipio, en un plazo de 1 año a partir de la entrega por parte del GAD MUNICIPAL DE CUENCA de dichos términos técnicos y planos respectivos, de acuerdo a la aprobación de "REDEFINICIÓN DE LA RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (PARQUE DE LAS MUJERES), TRAZADO VIAL, CREACIÓN DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO N-15C, Y ASIGNACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO", caso contrario, el Concejo Cantonal deberá ratificar la planificación previa como vigente y notificar a la Dirección de Control Municipal, para que, de forma inmediata proceda a la suspensión de la actividad y a la revocatoria de los permisos otorgados por incumplimiento, observando el debido proceso.

Como consecuencia del fraccionamiento del suelo, la persona interesada solicitará la factibilidad de la prestación de servicios básicos a las empresas responsables en el área de intervención. Los predios resultantes, área para bodega y área para equipamiento comunitario, deberán disponer de medidores individuales de agua potable a fin de garantizar este servicio.

Al tratarse de una actividad de gran escala, se deberán generar rutas de transporte de la producción desde el área de bodegas hacia los puntos de entrega utilizando para el efecto vías de mayor jerarquía como expresas, arteriales, o inter parroquiales, con secciones adecuadas (no menores a 12m); por lo tanto, se prohíbe el tránsito de cabezales y vehículos pesados por el sistema vial urbano local.

Se debe implementar señalización vertical, horizontal e informativa en el área del proyecto y en las vías adyacentes.

Los vehículos deberán permanecer en óptimo estado de funcionamiento, de manera que los gases que generen sus motores no alteren la calidad del aire del sector. Para el permiso de funcionamiento se deberá presentar la documentación que demuestre el estado de los vehículos que permanezcan en el sitio.

La iluminación nocturna deberá ser leve y similar a la del sector.

Se prohíbe la generación de efluentes en cantidades mayores a las que generan los usos de suelo del sector.

Reducir impactos sonoros, por lo que el horario de funcionamiento de la actividad deberá ser similar al de los usos de suelo del sector, evitando la carga y descarga de la producción en horarios nocturnos.

Cumplir con requerimientos sobre el proceso de regularización ambiental, en todas las fases del proyecto.

Es necesario implementar un sistema de manejo pluvial que permita la recolección de las aguas en el interior del predio y canalizarlas a la red pública.

### 3.3. Condiciones generales para la implantación

La implantación de áreas de almacenaje será únicamente con frente a vías superiores a 12 metros de sección.



Las maniobras, carga y descarga, espera de vehículos pesados deberán ser realizadas al interior del predio. Se prohíbe la ocupación de espacios públicos y vías del sector, para lo cual los diseños a aprobarse deberán contemplar este cumplimiento.

La altura de las edificaciones destinadas a bodega cubierta y usos complementarios necesarios para la implementación del uso, no deben superar los 15 metros de altura establecida para este uso en el sector.

La altura de las baterías de almacenamiento al aire libre no superaran los 3.5m de altura.

Los materiales empleados en los elementos construidos deberán guardar concordancia con los existentes en el sector.

El perímetro del área de bodega cumplirá con las normas de seguridad y almacenamiento correspondientes, mientras que, el perímetro del predio se ajustará a las normas de seguridad que apliquen para el efecto; pero adicional a estas deberán ser realizadas bajo un diseño ambiental y paisajístico, minimizando el impacto a la imagen urbana. El proyecto en su totalidad incorporará espacios verdes para mitigar el impacto negativo al paisaje.

El impacto visual deberá mitigarse en el proyecto arquitectónico, conforme al Estudio de Paisaje presentado.

El diseño y construcción deberá contener elementos vegetales que eviten la pérdida total de permeabilidad del suelo.

Disminuir los impactos producidos por la emisión de partículas y gases.

El consumo de servicios básicos no debe ser mayor a los usos de suelo del sector, ni afectar a las actividades aledañas.

Uso de iluminación eléctrica adecuada en toda la zona de bodega y área administrativa para la seguridad del peatón.

Esta actividad podrá ser motivo y en cualquier tiempo, de la ejecución de auditorías ambientales externas, parciales o completas, por parte de la Comisión de Gestión Ambiental. Si como resultado de dichas auditorías se determina la necesidad de implementar un Programa de Medidas Correctoras, el propietario de tal establecimiento se obligará a ello, dentro de los plazos que para el efecto se concedan. El incumplimiento en la ejecución del Programa de Medidas Correctoras en los plazos establecidos, será motivo para que se proceda a la clausura del establecimiento.

En la fase de ejecución del proyecto los moradores podrán tener acceso a la información del proyecto, verificar la ejecución de las obras que se realizarán y las molestias que podrían generarse. Para ello los moradores deberán formar una veeduría y coordinar las visitas a las actividades o el acceso a la información, sin que genere retrasos u obstáculos en la ejecución de las obras, salvo incumplimiento de acuerdos o normativas.”.

