



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

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 3, numeral 5, de la Constitución de la República 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 que 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 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 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 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 240 de la Constitución 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 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 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;”*, 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 Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe que: *“Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o*



metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos.”;

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 Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, en su artículo 8 determina que: *“La planificación nacional, sectorial y territorial (Gobiernos Autónomos Descentralizados y de los Regímenes Especiales) contemplará la complementariedad de las inversiones e iniciativas públicas y privadas para la gestión del riesgo de desastres, la gestión ambiental, la mitigación y la adaptación al cambio climático. Con este propósito, de manera coordinada, el ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres y la Autoridad Ambiental Nacional, remitirán al ente rector de la planificación los enfoques de gestión integral del riesgo de desastres, la gestión ambiental, la mitigación y adaptación al cambio climático que deben constar en el Plan Nacional de Desarrollo; y, la Estrategia Territorial Nacional y los lineamientos vinculados con otros instrumentos de planificación territorial, así como en los lineamientos para instrumentos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales. (...)”;*

Que, la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, en su artículo 20 prescribe que: *“Todas las instituciones del sector público y privado, conforme a los lineamientos que expida el ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres, contarán con una unidad que estará encargada de la gestión integral del riesgo de desastres en el ámbito de sus competencias, responsabilidades u obligaciones, según corresponda, e incluirán dentro de sus presupuestos y planificación, la asignación de recursos económicos, tecnológicos y técnicos necesarios para su funcionamiento. (...)”;*

Que, con fecha 23 de agosto de 2022 el Concejo Municipal de Cuenca aprobó la *“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”*, publicada en el Registro Oficial el 20 de diciembre del 2022;

Que, la 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, en su disposición general novena, señala que: *“(...) 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. (...)”;*

Que, la 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, en su disposición transitoria segunda,



prescribe que: *“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.”;*

En ejercicio de las atribuciones que la ley confiere a los Concejos Municipales en los artículos 7, 57 literal a) y x); y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, expide la:

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

Art. 1.- Objeto: La presente Ordenanza tiene por objeto reformar la “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”, que entró en vigencia a partir de su publicación en la Edición Especial No. 663 del Registro Oficial con fecha 20 de diciembre del 2022.

Art. 2.- Refórmese el literal e) del Artículo 97.- por lo siguiente: 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 Novena de la presente Ordenanza.

Art. 3.- En el Anexo 2.2. PROPUESTA de la ordenanza, sustitúyase el Mapa 21. Zonas con susceptibilidad o remoción de masas por el anexo “Zonas con susceptibilidad a remoción de masas” contenido en la presente ordenanza reformativa.

Art. 4.- En el Anexo 3.1. COMPONENTE ESTRUCTURANTE Y COMPONENTE URBANÍSTICO de la ordenanza, sustitúyase el Mapa 105. Mapas de Susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas por el anexo “Mapa de Susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas” contenido en la presente ordenanza reformativa.

Art. 5.- En el ANEXO 5. MAPAS NORMATIVOS, de la ordenanza, sustitúyase el Anexo 5.11.2. SUSCEPTIBILIDAD A FENÓMENOS DE REMOCIÓN DE MASAS por el anexo “5.11.2. Susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas” contenido en la presente ordenanza reformativa.

Art. 6.- En el ANEXO 6. FICHAS NORMATIVAS, de la ordenanza, sustitúyase el Anexo 6.5 Determinantes para zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas por el anexo “6.5. Determinantes para zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.” contenido en la presente ordenanza reformativa.



DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA: Constituyen parte integral de la presente ordenanza, los anexos:

- Zonas con susceptibilidad a remoción de masas.
- Mapa de Susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.
- 5.11.2. Susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.
- 6.5. Determinantes para zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción demasas.

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 el Gaceta Municipal y en la página WEB institucional.

Dado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Cuenca, a los 10 días del mes de abril de 2024.

Cristian Zamora Matute Ph.D.
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza Reformatoria fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Cuenca, en primer debate en la Sesión Ordinaria celebrada el día jueves 14 de marzo y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el día miércoles 10 de abril de 2024, respectivamente.-Cuenca, 24 de abril de 2024.



ALCALDÍA DE
CUENCA
2023 - 2027

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.-Cuenca, 24 de abril de 2024.

Cristian Zamora Matute Ph.D.
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ph.D. Cristian Zamora Matute, Alcalde del cantón Cuenca, el veinticuatro de abril del dos mil veinticuatro.-**CERTIFICO.**

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**

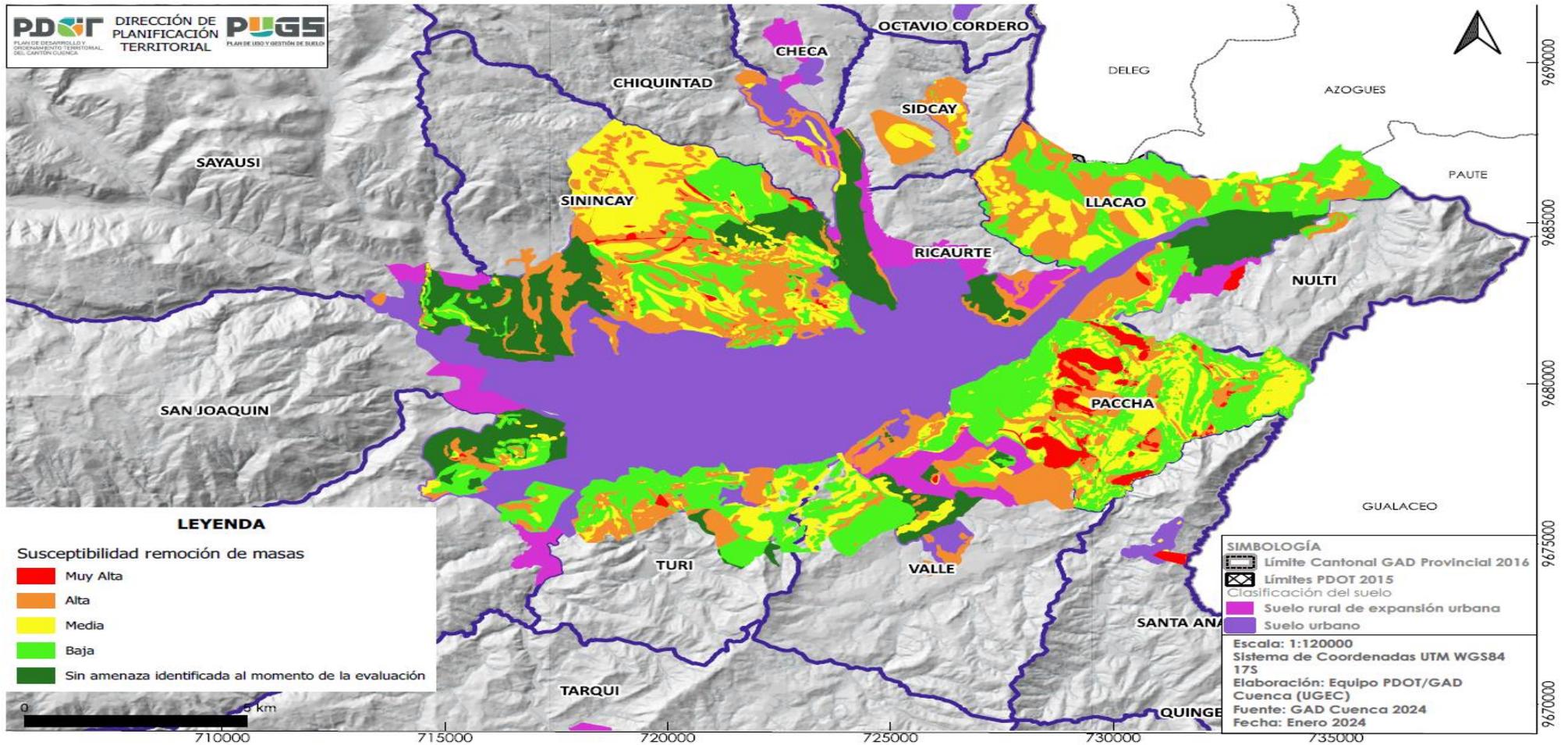


ANEXOS



Zonas con susceptibilidad a remoción de masas.

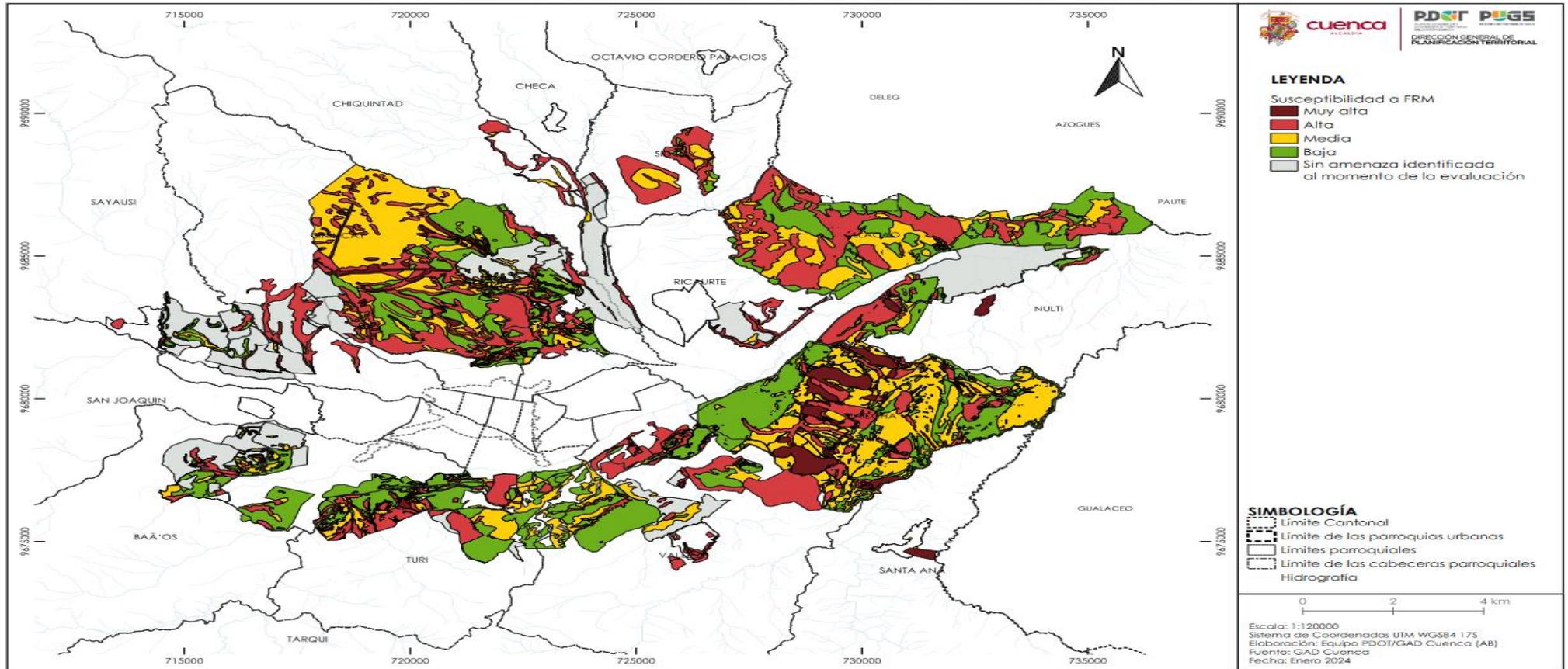
SUSCEPTIBILIDAD REMOCIÓN DE MASAS





Mapa de Susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.

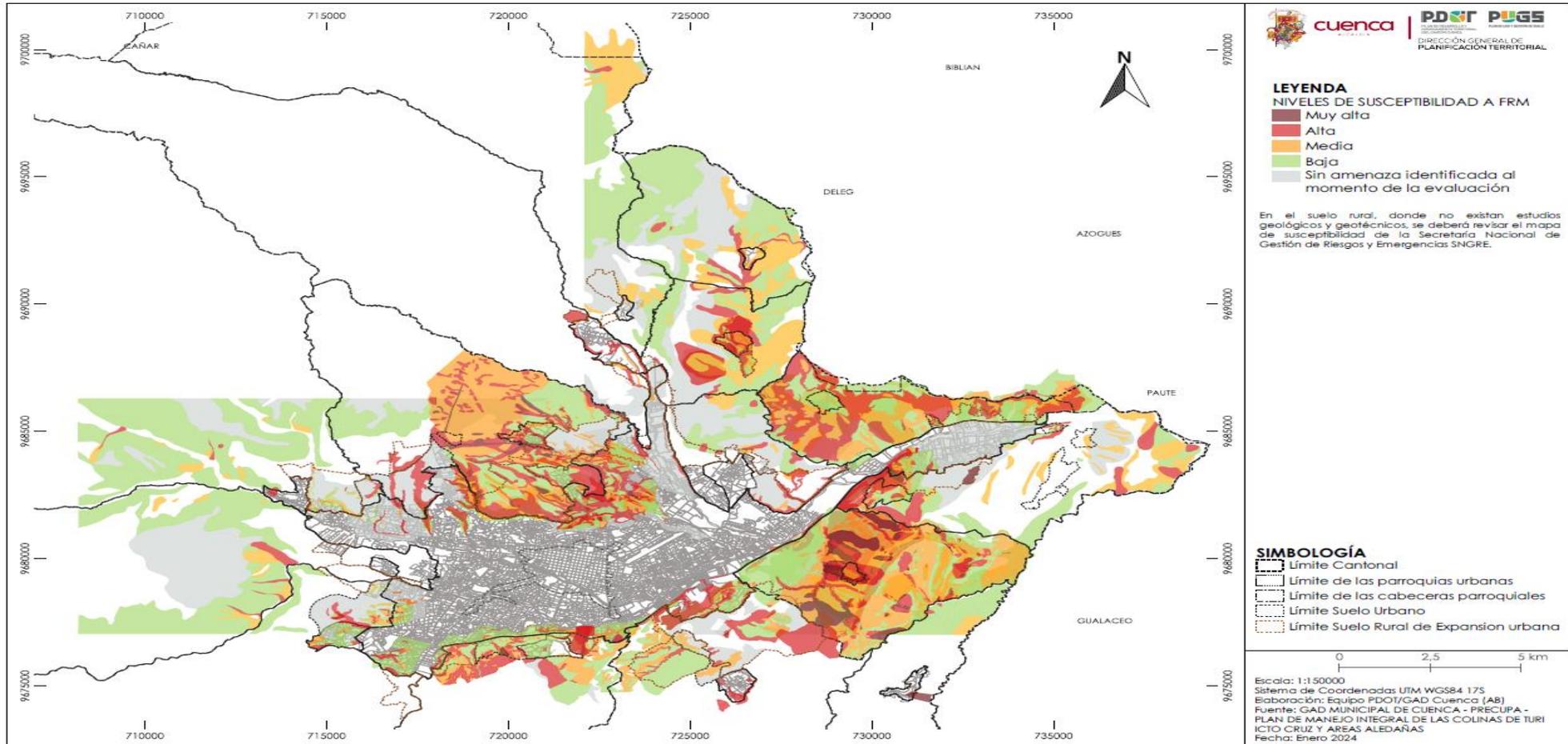
SUSCEPTIBILIDAD A FENOMENOS DE REMOCIÓN DE MASAS A ESCALA URBANA





5.11.2. Susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.

5.11.2. SUSCEPTIBILIDAD A FENOMENOS DE REMOCIÓN DE MASAS





6.5. Determinantes para zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.

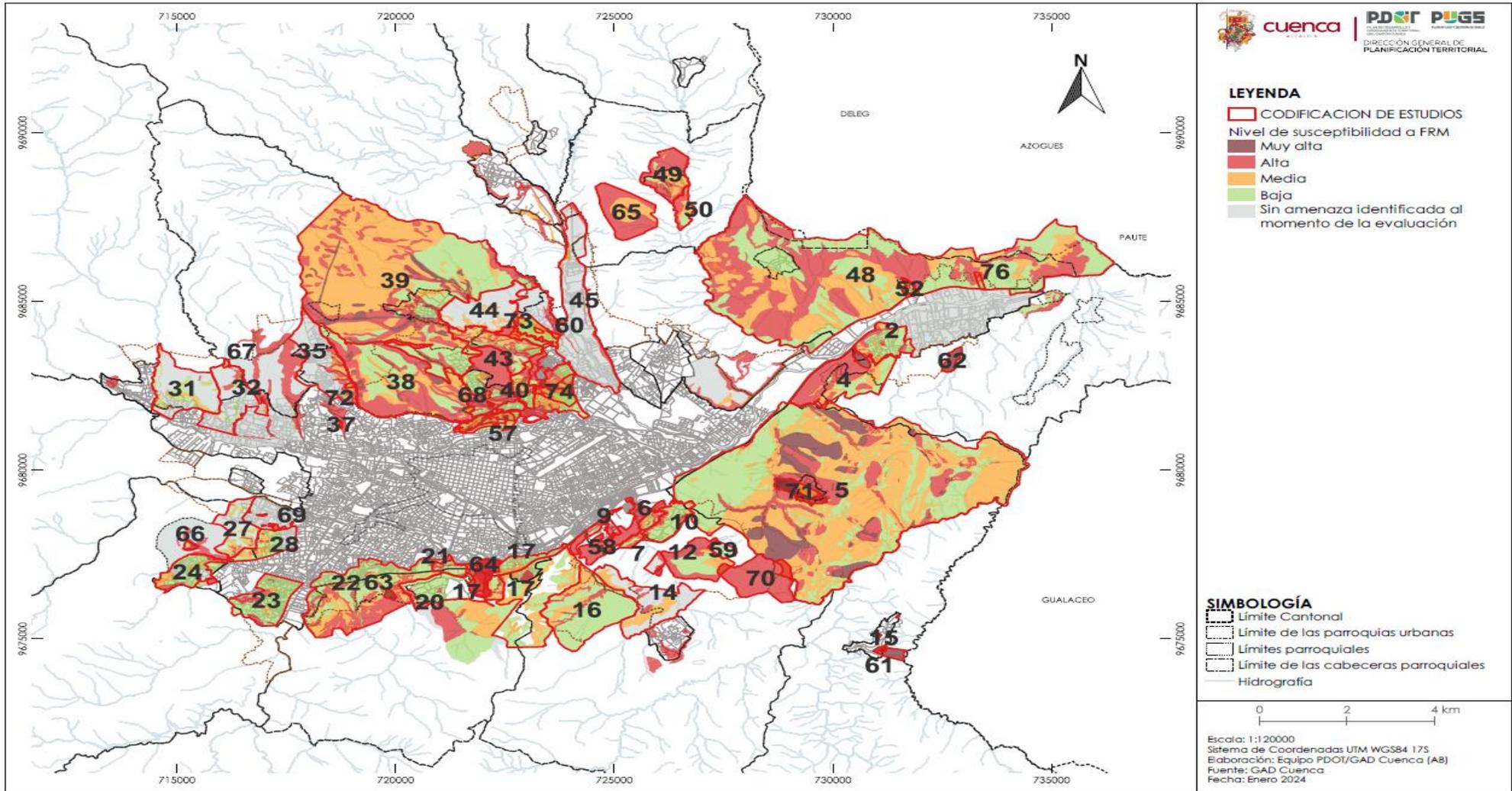


ANEXO 6.5. Determinantes para zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.





5.11.2. SUSCEPTIBILIDAD A FENOMENOS DE REMOCIÓN DE MASAS





CODIGO	AMENAZA	FUENTE	DETALLE	LOTE_Mínimo	ALTURA de la estructura	IMPLANTACION	RETIRO_Frontal	RETIRO_Lateral	RETIRO_Posterior	FRENTE mínimo	Coefficiente de Ocupación Sueto (COS)	Área de CONSTRUCCIÓN
2	Media	ACTUALIZACION ESTUDIO RIESGOS CHALLUABAMBA 2018	Urbanizable con restricciones	500	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	5	16	40	
2	Media	ACTUALIZACION ESTUDIO RIESGOS CHALLUABAMBA - POLIGONO 54-1	Urbanizable con restricciones	500	1	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	5	16	40	
2	Baja	ACTUALIZACION ESTUDIO RIESGOS CHALLUABAMBA 2018	Urbanizable	500	2	AISLADA	5	3	3	16	40	
4	Media	ESTUDIO GEOTECNICO Y ACTUALIZACION DEL MAPA DE AMENAZA POR FENOMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS DE LA PARROQUIA NULTI EN UN AREA APROXIMADA DE 221.62 HECTAREAS 2018	Urbanizable con restricciones	500	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	20	
5	Baja	ACTUALIZACION DE LA ZONIFICACION DE LA AMENAZA POR FENOMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS EN LA PARROQUIA PACCHA	Urbanizable	2000	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	30	8	
5	Media	ACTUALIZACION DE LA ZONIFICACION DE LA AMENAZA POR FENOMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS EN LA PARROQUIA PACCHA	Urbanizable con restricciones	2000	1	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	30	5	
6	Baja	CREACION DE POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL EN EL SECTOR E32 Y E32A 2019, ESTUDIO COLINAS DE MONAY	Urbanizable	1000	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	25	20	
6	Media	CREACION DE POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL EN EL SECTOR E32 Y E32A 2019, ESTUDIO COLINAS DE MONAY	Urbanizable con restricciones	1000	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	25	20	
7	Baja	CREACION DE POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL EN EL SECTOR E32 Y E32A 2019, ESTUDIO BARRIO EL AGUICATE	Urbanizable	300	2	PAREADA	5	3	3	12	30	
7	Media	CREACION DE POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL EN EL SECTOR E32 Y E32A 2019, ESTUDIO BARRIO EL AGUICATE	Urbanizable con restricciones	300	1	PAREADA	5	3	3	12		60
9	Baja	CREACION DE POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL EN EL SECTOR E32 Y E32A 2019, ESTUDIO CIAS	Urbanizable con restricciones	1000	2	AISLADA	5	3	3	25	40	
10	Media	ESTUDIO GEOTECNICO Y ACTUALIZACION DEL MAPA DE AMENAZAS POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA DEL BARRIO LA ESPERANZA DE LA PARROQUIA MONAY CODIGO CDC_GADC_17497_2021	Urbanizable con restricciones	500	2	AISLADA	5	3	3	16	40	
11	Sin amenaza	PLANIFICACION DEL SECTOR DE LOS GERANIOS PARROQUIA EL VALLE	Urbanizable	250	2	PAREADA	5	3	3	12	35	
12	Media	PLANIFICACION DEL SECTOR GUINCAJ DE LA PARROQUIA EL VALLE	Urbanizable con restricciones	5000	1	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	40		200
12	Baja	PLANIFICACION DEL SECTOR GUINCAJ DE LA PARROQUIA EL VALLE	Urbanizable con restricciones	750	1	BIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	20		180
14	Media	PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR CASTILLA CRUZ 2018										
15	Media	PLAN DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE SANTA ANA	No urbanizable									
16	Media	CONSULTORIA PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR CHILCAPAMBA	No urbanizable									
17	Baja	REGLAMENTO QUE NORMA LA PLANIFICACION Y CONSTRUCCION DE OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACIONES EN LA ZONA TURI ICTO CRUZ Y AREAS ALEDANAS... JUNIO 2000	Urbanizable con restricciones	750	1	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	12	40	
17	Media	REGLAMENTO QUE NORMA LA PLANIFICACION Y CONSTRUCCION DE OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACIONES EN LA ZONA TURI ICTO CRUZ Y AREAS ALEDANAS... JUNIO 2000	No urbanizable									
17a	Baja	REGLAMENTO QUE NORMA LA PLANIFICACION Y CONSTRUCCION DE OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACIONES EN LA ZONA TURI ICTO CRUZ Y AREAS ALEDANAS... DIC-1999			2		5	3	3			
17a	Media	REGLAMENTO QUE NORMA LA PLANIFICACION Y CONSTRUCCION DE OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACIONES EN LA ZONA TURI ICTO CRUZ Y AREAS ALEDANAS... DIC-1999			2		5	3	3			
19	Media	MAPA DE AMENAZAS EN LA VÍA TURI – ASUNCIÓN PROLONGACIÓN DE LA CALLE HERNAN MALO	Urbanizable con restricciones	1000	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	25	10	
20	Media	ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL AREA URBANO PARROQUIAL DE TURI 2015	No urbanizable									
21	Baja	CAMBIO DE DETERMINANTES DE OCUPACION DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO 59, 515 Y 516 Y REESTRUCTURACION DE LOS LIMITES DE LOS SECTORES 59 Y 515	Urbanizable con restricciones, conforme la resolución del Consejo Cantonal del 12 de noviembre de 2018 con el Cambio de Determinantes de ocupación de los sectores de planeamiento 59, 515, y 516 y Reestructuración de los límites de los Sectores 59 y 515									
21	Media	CAMBIO DE DETERMINANTES DE OCUPACION DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO 59, 515 Y 516 Y REESTRUCTURACION DE LOS LIMITES DE LOS SECTORES 59 Y 515	Urbanizable con restricciones	1000	3	AISLADA	5	3	3	25	80	
22	Media	ESTUDIO DE LA PARROQUIA TURI, YANUNCAY Y HUAYNA CAPAC (aplica en sueto urbano)	Urbanizable con restricciones	500	2	AISLADA	5	3	3	16	30	
23	Media	MAPA DE SUSCEPTIBILIDAD POR FENOMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS, SECTOR: NARANCAJ ALTO	Pendientes mayores al 30%	600	2	AISLADA	5	3	3	16	30	
24	Media	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE BAÑOS 2009	Urbanizable con restricciones, se requiere estudios geotécnicos y de mecánica de suelos previo a su intervención. No se permite modificar en pendientes mayores al 30%.									



27	Media	PROYECTO DE ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISCATO Y LA UNIÓN 2019	Urbanizable con restricciones	500	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	20	
28	Media	ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS DEL SECTOR ARENAL ALTO DE LA PARROQUIA VANUNCAY	Urbanizable con restricciones	500	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	40	
31	Media	CONSULTORIA PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ 2018	Urbanizable con restricciones	500	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	20	
32	Media	PLAN DE ACTUACION URBANISTICA Y ACTUALIZACION DE DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ Y OTROS 2018	Urbanizable con restricciones	600	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	20	
35	Media	PLAN DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR RACAR 2016	Urbanizable con restricciones	600	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	20	
37	Media	CAMBIO DE USO DE SUELO, MARGEN DE PROTECCIÓN Y PENDIENTES DE LA QUEBRADA DEL CEBOLLAR Y REPLANIFICACIÓN VIAL DE LA CALLE DE LAS JOYAPAS, SECTOR POMAROSAS DEL BARRIO SAN VICENTE DE LAS CALIARAS	Urbanizable con restricciones	500	2	AISLADA	5	3	3	16	30	90 m2 para lotes con áreas inferiores a 500 m2
38	Media	ESTUDIO SINCAI - PUMAYUNGA	Urbanizable con restricciones	1000	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	8	
39	Media	MAPA ACTUALIZADO DE AMENAZA POR TERRENOS INESTABLES PARA LA PARROQUIA SINCAI	Urbanizable con restricciones	1000	2	AISLADA	5	3	3	16	8	
40	Media	ACTUACION URBANISTICA DE LA ZONA DENOMINADA EL TABLÓN DE PATAMARCA 2013	Urbanizable con restricciones	750	1	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	15	25	
40	Baja	ACTUACION URBANISTICA DE LA ZONA DENOMINADA EL TABLÓN DE PATAMARCA 2013	Urbanizable con restricciones	350	2	PAREADA UNIFAMILIAR	5	3	3	12	40	
41	Baja	ACTUACION URBANISTICA DE LA ZONA DENOMINADA EL TABLÓN DE PATAMARCA 2013	Urbanizable con restricciones	350	2	PAREADA UNIFAMILIAR	5	3	3	12	40	
43	Media	ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS DEL SECTOR LA CALZADA- EL TABLÓN DE LA PARROQUIA HERMANO MIGUEL Y SINCAI 2018	Urbanizable con restricciones	500	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	40	
43	Baja	ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS DEL SECTOR LA CALZADA- EL TABLÓN DE LA PARROQUIA HERMANO MIGUEL Y SINCAI 2018	Se requiere estudios geotécnicos y de mecánica de suelos previo a su intervención. No se permite edificar en pendientes mayores al 30%									
44	Media	CONSULTORIA PLAN PARCIAL DE MAYANCELA, PARROQUIA SINCAI	No urbanizable									
45	Media	REFORMA A LA PLANIFICACIÓN DE LOS SECTORES EL CAMAL, OCHOA LEÓN Y SAN VICENTE DE PATAMARCA 2016	Urbanizable con restricciones	500	2	AISLADA	5	3	3	12	40	
48	Media	ACTUALIZACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS EN LA PARROQUIA LLACAO	Urbanizable con restricciones	1500	1	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	30	12	
48	Baja	ACTUALIZACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS EN LA PARROQUIA LLACAO	Urbanizable con restricciones	300	1	PAREADA	5	3	3	12	30	
49	Baja	ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS DE LA PARROQUIA SIDCAY EN UN ÁREA APROXIMADA DE 144.69 HECTÁREAS 2018	Urbanizable con restricciones	300	2	PAREADA	5	3	3	12	40	
49	Media	ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS DE LA PARROQUIA SIDCAY EN UN ÁREA APROXIMADA DE 144.69 HECTÁREAS 2018	Urbanizable con restricciones	1500	1	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	30	12	
50	Baja	PLAN ESPECIAL DEL SECTOR EL GUABO, PARROQUIA SIDCAY	Urbanizable	130	3	CONTINUA	5	0	3	7	50	
50	Media	PLAN ESPECIAL DEL SECTOR EL GUABO, PARROQUIA SIDCAY	Urbanizable con restricciones	500	1	AISLADA	5	3	3	15	25	
52	Baja	ESTUDIO GEOLOGICO GEOTECNICO DEL PREDIO DEL SEÑOR CESAR TEODORO MALO ORDOÑEZ UBICADO EN LA PARROQUIA LLACAO DEL CANTON CUEENCA DE LA PROVINCIA DEL AZUAY	La zona corresponde al Anexo 6.3 de fichas PITS suelo urbano, determinantes de UP-LA-2.	600	20 m	Continua	5	0	No contempla	No contempla	No contempla	No contempla
				800	20 m	Continua	5	0	No contempla	No contempla	No contempla	No contempla
				1000	20 m	Paralela	5	3	No contempla	No contempla	No contempla	No contempla
				5000	20 m	Aislada	5	3	No contempla	No contempla	No contempla	No contempla
				7500	20 m	Aislada	5	3	No contempla	No contempla	No contempla	No contempla
53	Baja	ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS EN UN ÁREA APROXIMADA DE 2 HECTÁREAS DELIMITADO DENTRO DEL SECTOR SAN VICENTE DE LA PARROQUIA HERMANO MIGUEL	Urbanizable con restricciones debe presentar estudios geotécnicos y de mecánica de suelos previo a su intervención.	-	-	-	-	-	-	-	-	
53	Media	ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS EN UN ÁREA APROXIMADA DE 2 HECTÁREAS DELIMITADO DENTRO DEL SECTOR SAN VICENTE DE LA PARROQUIA HERMANO MIGUEL	No urbanizable	-	-	-	-	-	-	-	-	
56	Media	ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZAS POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA EN EL BARRIO TABLÓN CHICO DE MIRAFLORES DE LA PARROQUIA HERMANO MIGUEL	Construcción aliviada, no permite buhardilla	500	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	12	20	
57	Media	ESTUDIOS GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZAS POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA DEL BARRIO LA FLORESTA Y BARRIO CARLOS CRESPI DE LAS PARROQUIAS BELLAVISTA Y EL VECINDO	Construcción aliviada, máximo 2 pisos, no permite buhardilla. Parte se llenó conforme al estudio y al Anexo 6.3 PITS Suelo urbano E-1.	500	2	Continua con retiro frontal	5	0	3	12	20	No contempla
57	Baja	ESTUDIOS GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZAS POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA DEL BARRIO LA FLORESTA Y BARRIO CARLOS CRESPI DE LAS PARROQUIAS BELLAVISTA Y EL VECINDO	Las determinantes se llenó conforme al Anexo 6.3 PITS Suelo urbano E-1.	120	1 a 3	Continua con retiro frontal	5	0	3	6	No contempla	No contempla
				300	4	Continua con retiro frontal	5	0	3	12	No contempla	No contempla



58	Baja	CREACIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN EL SECTOR E32 Y E32A 2019	Urbanizable con restricciones	1000	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	No contempla	No contempla
59	Medio	ESTUDIO GEOLÓGICO – GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN MAPA DE AMENAZAS POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA PREDIOS DE PROPIEDAD DE ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 20 DE OCTUBRE SECTOR GUNCAV, PARROQUIA EL VALLE	Se llena las determinantes en conformidad al Anexo 6.2 Fichas PITS EXP-ELV-3, suelo rural de expansión urbana.	750	1 a 2	Unifamiliar Aislada	5	3	3	20	No contempla	150m2 por piso
59	Baja	ESTUDIO GEOLÓGICO – GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN MAPA DE AMENAZAS POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA PREDIOS DE PROPIEDAD DE ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 20 DE OCTUBRE SECTOR GUNCAV, PARROQUIA EL VALLE	Se llena las determinantes en conformidad al Anexo 6.2 Fichas PITS EXP-ELV-3 y EXP-ELV-4, suelo rural de expansión urbana.	750	1 a 2	Unifamiliar Aislada	5	3	3	20	No contempla	150m2 por piso
60	Medio	ESTUDIO GEOLÓGICO GEOTÉCNICO Y DELIMITACIÓN DE ZONAS SUSCEPTIBLES POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA, BARRIO EL PROGRESO, PARROQUIA HERMANO MIGUEL.	En terrenos en pendientes mayores al 30% no se recomienda urbanizar, conforme al estudio. Los determinantes se llenan en mención al Anexo 6.3 de fichas PITS suelo urbano E-4 y E-6.	600	20 m	Continua	5	0	3	15	No contempla	No contempla
				800	20 m	Continua	5	0	3	20	No contempla	No contempla
				1000	20 m	Paredada	5	3	3	25	No contempla	No contempla
				5000	20 m	Aislada	5	3	3	40	No contempla	No contempla
				7500	20 m	Aislada	5	3	3	50	No contempla	No contempla
60	Baja	ESTUDIO GEOLÓGICO GEOTÉCNICO Y DELIMITACIÓN DE ZONAS SUSCEPTIBLES POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA, BARRIO EL PROGRESO, PARROQUIA HERMANO MIGUEL.	Las determinantes se llenan en mención al Anexo 6.3 de fichas PITS suelo urbano E-4 y E-6.	300	1 a 2 pisos	Paredada	5	3	3	12	No contempla	No contempla
				600	20 m	Continua	5	0	3	15	No contempla	No contempla
65	Medio	MAPA DE SUSCEPTIBILIDAD PARA EL SECTOR DE SAN JOSE DE LA PARROQUIA SIDCAY	No densificar la zona, parte de las determinantes se llenan en conformidad al Anexo 6.1 Fichas PITS suelo rural de protección y producción de la parroquia Sidcay de los PIT P01 y PIT 02_02	1500	1	Residencia rural unifamiliar	5	3	3	12	40	300 m2
66	Medio	ESTUDIO GEOLÓGICO GEOTÉCNICO EN EL BARRIO REINA DEL CISNE DE LA PARROQUIA BAÑOS	Construcción alhajada. Las determinantes se llenan en función del Anexo 6.3 Fichas PITS Suelo Urbano UP-BAN-9	120	1 a 3 pisos	Continua con retiro frontal	5	0	3	6	No contempla	No contempla
				300	4 pisos	Aislada	5	3	3	12	No contempla	No contempla
66	Baja	ESTUDIO GEOLÓGICO GEOTÉCNICO EN EL BARRIO REINA DEL CISNE DE LA PARROQUIA BAÑOS	Las determinantes se llenan en función del Anexo 6.3 Fichas PITS Suelo Urbano UP-BAN-9	120	1 a 3 pisos	Continua con retiro frontal	5	0	3	6	No contempla	No contempla
				300	4 pisos	Aislada	5	3	3	12	No contempla	No contempla
67	Medio	ESTUDIO GEOLÓGICO – GEOTÉCNICO Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE SUSCEPTIBILIDAD POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA UBICADO EN EL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUSHI DE LA PARROQUIA SAYAUSI.	El estudio menciona: cuando se planifiquen edificaciones en áreas con pendientes superiores al 30% se recomienda realizar estudios geotécnicos puntuales con análisis de estabilidad. Para las determinantes, se toma lo visto en el Anexo 6.3 fichas PITS suelo urbano UP-SAY-6	300	1 a 3 pisos	Aislada	5	3	3	12	No contempla	No contempla
67	Baja	ESTUDIO GEOLÓGICO – GEOTÉCNICO Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE SUSCEPTIBILIDAD POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA UBICADO EN EL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUSHI DE LA PARROQUIA SAYAUSI.	El estudio menciona: cuando se planifiquen edificaciones en áreas con pendientes superiores al 30% se recomienda realizar estudios geotécnicos puntuales con análisis de estabilidad. Para las determinantes, se toma lo visto en el Anexo 6.3 fichas PITS suelo urbano UP-SAY-6	300	1 a 3 pisos	Aislada	5	3	3	12	No contempla	No contempla
68	Medio	ESTUDIO GEOLÓGICO GEOTÉCNICO Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE SUSCEPTIBILIDAD POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA, UBICADO EN EL BARRIO SANTA FE ENTRE LAS PARROQUIAS BELLAVISTA Y EL VECINO	Construcciones alhajadas, 2 plantas con buhardilla, conforme al estudio. Los otros apartados de las determinantes se llenan en mención al anexo 6.3 Fichas PITS Suelo Urbano E-2	350	1 a 2 pisos	Paredada	5	3	3	12	No contempla	No contempla
68	Baja	ESTUDIO GEOLÓGICO GEOTÉCNICO Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE SUSCEPTIBILIDAD POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA, UBICADO EN EL BARRIO SANTA FE ENTRE LAS PARROQUIAS BELLAVISTA Y EL VECINO	Construcciones de 3 plantas sin buhardilla, conforme al estudio. Los otros apartados de las determinantes se llenan en mención al anexo 6.3 Fichas PITS Suelo Urbano E-2	350	1 a 2 pisos	Paredada	5	3	3	12	No contempla	No contempla
69	Medio	INFORME TÉCNICO PARA RECATORIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE SUSCEPTIBILIDAD ALTA SECTOR MISICATA, DGR-0214-2023	No urbanizable en pendientes mayores al 30% como restricción. Las Determinantes se incorporan a las del Anexo 6.3 Fichas PITS suelo Urbano O-20.	120	1 a 3 pisos	Continua con retiro frontal	5	0	3	6	No contempla	No contempla
71	Medio	ESTUDIO GEOTÉCNICO POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA EN EL SECTOR TULAPUTOTO NARANJOS DE LA PARROQUIA PACCHA.	Conforme al estudio: No urbanizable, sin opción a buhardilla. Parte de las Determinantes si incorporan del estudio. Revisado el anexo 6.5 Fichas PITS suelo urbano UP-PAC-1, no se define en la ficha las determinantes de retiros, frentes áreas de construcción.	2000	1	Unifamiliar aislada	5	3	3	30	5	
72	Baja	ESTUDIO GEOLÓGICO – GEOTÉCNICO – GEOFÍSICO, DE ESTABILIDAD Y DE DELIMITACIÓN DE ZONAS DE SUSCEPTIBILIDAD POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA, EN UN ÁREA DE 3.15 HECTÁREAS UBICADA EN EL SECTOR PUMAYUNGA DE LA PARROQUIA BELLAVISTA	Sin opción a buhardilla en relación al estudio. Para Benado de las determinantes, se incorpora las vistas en el anexo 6.3 fichas PITS suelo urbano O-3	120	1 a 3 pisos	Continua con retiro frontal	5	0	3	6	No contempla	No contempla
72	Medio	ESTUDIO GEOLÓGICO – GEOTÉCNICO – GEOFÍSICO, DE ESTABILIDAD Y DE DELIMITACIÓN DE ZONAS DE SUSCEPTIBILIDAD POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA, EN UN ÁREA DE 3.15 HECTÁREAS UBICADA EN EL SECTOR PUMAYUNGA DE LA PARROQUIA BELLAVISTA	Urbanizable con restricciones sin opción a buhardilla en relación al estudio Oficio Nro. DGR-0757-2023. Parte de la determinantes de lote mínimo, altura impalcación. Las determinantes faltantes, se completan en relación al anexo 6.3 Fichas PITS suelo urbano O-3	500	1	Unifamiliar aislada	5	0	3	6	No contempla	No contempla
73	Medio	ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZAS POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA DE LOS BARRIOS LA PLAYA, PLAYITAS Y LA LIBERTAD DE LA PARROQUIA HERMANO MIGUEL.	Lote mínimo y coeficiente de ocupación, contemplado lo sugerido del estudio. Para efectos de análisis de los otros campos de las determinantes, se coloca las vistas en el PIT E-3 y E-4 del anexo 6.3 Fichas PITS suelo urbano del PUGS.	500	1 a 2 pisos	Paredada	5	3	3	12	20	No contempla
				500	1 a 3 pisos	Paredada	5	3	3	12	20	No contempla
73	Baja	ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZAS POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA DE LOS BARRIOS LA PLAYA, PLAYITAS Y LA LIBERTAD DE LA PARROQUIA HERMANO MIGUEL.	Para efectos de análisis de los otros campos de las determinantes, se coloca las vistas en el PIT E-3 y E-4 del anexo 6.3 Fichas PITS suelo urbano del PUGS.	300	1 a 2 pisos	Paredada	5	3	3	12	No contempla	No contempla



74	Media	ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZAS POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA DE LOS BARRIOS CAJALOMA, BUENA VISTA Y VISORREY DE LA PARROQUIA HERMANO MIGUEL.	Lote mínimo, implantación y coeficiente de ocupación del suelo, como de implantación, se coloca se coloca en base del estudio. Los siguientes apartados de los determinantes, se coloca en función a los determinantes de los los PTS. E-3 y E-28 del anexo 6.3 Fichas PITS suelo urbano del PUGS.	500	1 a 2 pisos	Unifamiliar aislada	5	3	3	12	20	No contempla
74	Baja	ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZAS POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA DE LOS BARRIOS CAJALOMA, BUENA VISTA Y VISORREY DE LA PARROQUIA HERMANO MIGUEL.	Los siguientes apartados, se coloca en función a los determinantes de los los PTS. E-3, E-28, del anexo 6.3 Fichas PITS suelo urbano del PUGS.	300	1 a 2 pisos	Pareada	5	3	3	12	No contempla	No contempla
75	Media	INFORME TÉCNICO DEL POLÍGONO DE SUSCEPTIBILIDAD POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA UBICADO EN LA URBANIZACIÓN ACCIÓN POPULAR UNIFICADA DE LA PARROQUIA EL VALLE	Se evidencia que una franja está en el PIT EXP-ELV-11 y una pequeña franja en el PIT EXP-ELV-10 Anexo 6.2 PUGS	En PIT EXP-ELV-11 se considerará el tamaño de lote aprobado en la lotización. En PIT EXP-ELV-10 no considerará tamaño de lote pues la parte del estudio que se reemplaza dentro de este PIT se ubica en susceptibilidad alta	En PIT EXP-ELV-11 se considerará lo determinado en la lotización.	En PIT EXP-ELV-11 se considerará lo determinado en la lotización.	En PIT EXP-ELV-11 se considerará lo determinado en la lotización.	En PIT EXP-ELV-11 se considerará lo determinado en la lotización.	En PIT EXP-ELV-11 se considerará lo determinado en la lotización.	En PIT EXP-ELV-11 se considerará lo determinado en la lotización.	En PIT EXP-ELV-11 se considerará lo determinado en la lotización.	En PIT EXP-ELV-11 se considerará lo determinado en la lotización.
76	Media	ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE SUSCEPTIBILIDAD POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA EN UN ÁREA DE 5,99 HECTÁREAS EN EL SECTOR CHALLUABAMBA DE LA PARROQUIA LLACAO.	Urbanizable con restricciones	1500	1	ASLADA	5	3	3	30	12	-
	Urbanizable con restricciones		750	2	ASLADA	5	3	3	20	-	-	

Para los polígonos de intervención territorial donde la norma sea contraria a la definida en los estudios, prevalecerán los determinantes que permitan el menor aprovechamiento del suelo
Para los predios que presenten susceptibilidad media o baja, regirán los usos de suelo definidos para el polígono de intervención territorial en el que se encuentren.



ALCALDÍA DE
CUENCA
2023 - 2027