



PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL CANTÓN CUENCA



PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO



ANEXO 1

GLOSARIO



ALCALDÍA DE
CUENCA
2023 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL
DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL



**PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL CANTÓN CUENCA – ACTUALIZACIÓN 2025**

**PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL
CANTÓN CUENCA – ACTUALIZACIÓN 2025**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN CUENCA**

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

CUENCA - 2025

1. GLOSARIO

Para la correcta aplicación de la presente ordenanza, se observarán las siguientes definiciones:

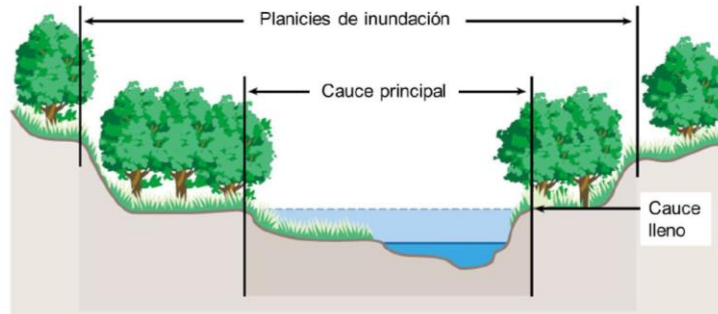
1. **Acera:** Parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones. La acera siempre tendrá cuatro franjas diferenciadas, estas son las siguientes: Franja de borde, Franja de circulación, Franja de servicios y Franja de Seguridad.
2. **Adosamiento:** Tipo de implantación para edificaciones de manera contigua en lotes colindantes acorde con las determinantes de ocupación establecidas en la presente Ordenanza.
3. **Ámbito territorial:** Es el espacio territorial que posee un perímetro definido.
4. **Amenaza:** Es un proceso, fenómeno o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a bienes, interrupciones sociales y económicas o daños ambientales.
5. **Apartamento:** Que forma parte de un edificio de uno o varios pisos, generalmente constituida por una o dos habitaciones, cocina y baño.
6. **Aprovechamiento urbanístico:** Es la capacidad teórica, actual o potencial, que tiene una superficie de terreno para ser edificada y utilizada.
7. **Arbolado Urbano:** Especímenes arbóreos localizados en espacio público.
8. **Área bruta o área total:** Es el área total de un predio objeto de una actuación urbanística; de un polígono de intervención territorial o de un plan urbanístico complementario.
9. **Área Crítica de Anclaje (Arbolado Urbano):** El anclaje físico del árbol recae en el conjunto de las raíces estructurales más cercanas al tronco, y alterar o reducir ese "área de anclaje" supone, no sólo la consiguiente pérdida de superficie de protección del árbol, sino ponerlo ya en riesgo de caída.
10. **Área de secado:** Esta área será destinada para el secado de ropa.
11. **Área de servicio:** Sirven para labores del hogar como; lavar, planchar, coser, como también trasteros o alacenas.

- 12. Área útil urbanizable:** Es la superficie de un predio; de un polígono de intervención territorial o de un plan urbanístico complementario, en la que se pueden realizar procesos de edificación y urbanización; y se obtendrá de descontar del área bruta o área total, la superficie correspondiente a áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- 13. Área neta o área edificable:** Es la superficie de un predio; de un polígono de intervención territorial o de un plan urbanístico complementario, que se obtiene de restar del área útil urbanizable, el área destinada para equipamientos, espacios públicos y vías, de acuerdo a la planificación vigente o propuesta.
- 14. Área útil edificable:** Es la superficie de un predio, que se obtendrá de descontar del área neta o edificable, los retiros mínimos asignados en el Polígono de Intervención Territorial.
- 15. Áreas sensibles por pendientes sin aptitud física constructiva:** Son áreas resultado de un análisis geoespacial basado en un modelo empírico cualitativo con matrices de doble entrada, donde se analizan dos variables geomorfológicas (pendiente y factor geológico) y cuatro variables de suelos (nivel freático, textura en el perfil, drenaje y pedregosidad en la superficie), a este proceso se incluye un tabla de parámetros por cada variable para definir las clases de Aptitud Física Constructiva (AFC), obteniendo categorías las cuales refleja las zonas con mayores o menores limitaciones para el establecimiento de edificaciones.
- 16. Bahías de estacionamientos:** Parte complementaria de la estructura de la vía utilizada como zona de transición entre la calzada y la acera destinada al estacionamiento de vehículos momentáneo.
- 17. Bancas o asientos:** Muebles, con o sin respaldo, en los que pueden sentarse una o más personas. Estos pueden ser: Asientos: Para una persona; Bancos: Para tres o más personas; Sin respaldo: Se recomienda utilizar en situaciones en que se quiere potenciar las vistas y el paisaje. De carácter flexible. · Mixtos: Modelos multifuncionales que incorporan alcorque, basureros y otros.
- 18. Banda podotáctil de prevención:** Elemento de señalización en alto relieve a través de cilindros o cúpulas, en pisos interiores y exteriores, que indica la existencia de un cambio de nivel en circulaciones peatonales, borde de vados en su límite con la calzada o acera, el acceso a circulaciones verticales fijas y mecanismos de circulación vertical y en el caso de la presencia de desniveles infranqueables, y límites de áreas restringidas por seguridad, cambios de direcciones de la franja guía, el ingreso peatonal principal a una edificación y la existencia de paradas de vehículos de

transporte público, obstáculos, elementos urbanos.

- 19. Barreras arquitectónicas:** Cualquier impedimento, obstáculo físico que limite o impide el acceso, la libertad de movimiento, la estancia y la circulación con seguridad de las personas en el medio físico.
- 20. Basurero público:** Recipiente instalado en las aceras, plazas y parques, con el objeto de recoger los pequeños residuos eliminados por la población.
- 21. Bebederos de agua:** Fuente para beber agua potable en espacios públicos.
- 22. Beneficios:** Se constituyen por las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.
- 23. Bodega:** Es la unidad básica de almacenaje sobre un soporte modular (caja, pallet, contenedor, etc.) para facilitar su manipulación.
- 24. Bolardos:** Los bolardos son elementos verticales que impiden el paso o acceso vehicular a áreas de circulación peatonal, pueden ser fijos o móviles, temporales o definitivos.
- 25. Calle:** La calle es un volumen, compuesto por las fachadas o bordes y el espacio contenido entre estos bordes. Su forma es alargada, será siempre mayor el largo que el ancho. Debe tener por lo menos un borde edificado, pudiendo ser el otro la rivera de un río, las faldas de un cerro, el borde de una quebrada, una playa, o un parque. Si no existe por lo menos un borde edificado que la conforma, dejará de ser calle y pasará a ser vía o sendero.
- 26. Camino vecinal:** Camino público no planificado a través del cual se realiza el ingreso a los predios urbanos o rurales, cuya sección es igual o menor a 3 metros; y de uso generalmente peatonal.
- 27. Cargas:** Constituyen gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

- 28. Cargas urbanísticas:** Son los costos o inversiones en lo público para construir ciudad, es decir, los costos de parques, plazas, vías, infraestructura de servicios públicos, elementos de la estructura ecológica principal, zonas verdes públicas y áreas recreativas, equipamientos públicos, inmuebles de interés cultural, otras cesiones y contribuciones; incluyen los costos de la construcción y adecuación del área de cesión como una obligación urbanística.
- 29. Carriles de circulación vehicular:** es el espacio destinado para la circulación de vehículos motorizados dentro de un proyecto de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal, a través del cual se accede desde la vía pública hacia cada una de las unidades de vivienda.
- 30. Carriles de estacionamientos:** Franja longitudinal destinada al estacionamiento de vehículos en la que puede estar dividida la calzada con ancho suficiente, delimitada o no por marcas viales longitudinales.
- 31. Cauce principal:** Es el nivel alcanzado por el caudal del curso de agua, en un período de retorno de 2 años, es decir, donde el agua fluye de manera constante o intermitente durante la mayor parte del año; de acuerdo a la siguiente figura:



- 32. Centro comercial:** Un centro comercial o centro de compras, también llamado mall o shopping (ambos términos anglicismos provenientes de shopping mall), es un tipo de construcción es, destinado exclusivamente a albergar locales comerciales donde se efectúan negocios., o sea, a la compra y venta masiva de bienes y servicios. Es una construcción que puede suponerse de varios edificios de tamaño grande, que pueden contener servicios, productos, locales, oficinas comerciales, aglomerados en un solo lugar, en donde se centra una gran cantidad de personas o clientes potenciales. Este está creado en función a ser un espacio colectivo de tiendas, lugares de ocio, diversión, esparcimiento, como cines o ferias de comidas dentro de un mismo espacio. Aunque es un espacio privado, se sabe que cada espacio dentro es alquilado o se venden de manera independiente, y existen varios dueños de dichos locales, que deben pagar los servicios de mantenimiento al constructor o administradores de este centro comercial.

- 33. Ciudad-región:** Configuración territorial dinámica caracterizada por la interdependencia funcional, económica, ambiental y social entre un núcleo urbano central y su área de influencia periurbana y rural. Constituye un sistema territorial complejo que demanda enfoques de planificación integrada y mecanismos de gobernanza multinivel para la gestión coordinada de flujos (bienes, servicios, personas, información) y la articulación de políticas sectoriales, superando las delimitaciones político-administrativas para promover un desarrollo territorial equilibrado.
- 34. Coeficiente de ocupación del suelo:** Es la relación entre la superficie total del predio y el área que ocupa la edificación en planta baja, se incluyen espacios cubiertos ya sean abiertos o cerrados.
- 35. Comercio:** Un local comercial es un lugar físico donde se brindan bienes y prestaciones de servicios, en el cual el comerciante tiene sus productos y desarrolla su actividad de negocio. En otras palabras, es un bien inmueble donde se ofrecen bienes económicos para su comercialización al público.
- 36. Concesión onerosa de derechos:** Consiste en garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos, ambientales o sociales producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
- 37. Cubierta ciega:** El término de cubierta ciega técnicamente se refiere a una cubierta plana o losa que impide el ingreso de luz natural o que genera opacidad en un área determinada.
- 38. Cubierta retráctil:** Mecanismo enrollador automático o sistema que puede retraerse o plegarse por sí mismo, la materialidad de este tipo de cubierta puede ser con elementos como policarbonato, vidrio, lona u otro tejido resistente.
- 39. Densidad bruta de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asienta dentro del área total o área bruta. Se lo obtiene al dividir el número de viviendas para el área total de un polígono de intervención, o el área total del límite de un plan urbanístico complementario en hectáreas.
- 40. Densidad de población:** Es una cantidad de personas asentadas en un suelo delimitado, que se expresa generalmente en habitantes por hectárea.
- 41. Densidad de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asientan en un determinado territorio, que se expresa generalmente en viviendas por hectárea.

- 42. Densidad neta de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asienta dentro del área neta o área edificable. El cálculo de la densidad neta de viviendas se lo aplicara de forma diferenciada, de acuerdo a la actuación urbanística que se realiza.
- 43. Desarrollo territorial:** Proceso multidimensional y endógeno de construcción social del territorio, orientado a la transformación integral del espacio geográfico a partir del aprovechamiento sostenible de sus recursos y potencialidades intrínsecas (sociales, económicas, culturales, ambientales). Implica la mejora sostenida de la calidad de vida de la población y la cohesión social, siendo la planificación y el ordenamiento territorial instrumentos estratégicos para articular visiones de futuro, gestionar conflictos por el uso del suelo y promover una distribución más equitativa de oportunidades y cargas.
- 44. Distancia Crítica de Anclaje (Arbolado Urbano):** Radio de la circunferencia que delimita el Área Crítica de Anclaje. Cualquier corte en el terreno a una distancia del centro del árbol inferior a la Distancia Crítica de Anclaje supone un serio riesgo para la estabilidad del árbol.
- 45. Dormitorio:** Ambiente o espacio de una vivienda que se utiliza principalmente para dormir.
- 46. Dormitorio de servicio:** Ambiente o espacio de una vivienda que se utiliza principalmente para dormir el personal de servicio.
- 47. Dormitorio exclusivo (mínimo):** Ambiente o espacio de una vivienda que se utiliza principalmente para dormir, que cuenta con las dimensiones mínimas que garanticen su correcta funcionalidad.
- 48. Edificabilidad:** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca.
- 49. Edificio de locales comerciales u oficinas:** Un edificio comercial es un edificio que alberga solo una empresa. Normalmente, un edificio comercial consta de varias oficinas donde se encuentran todos los departamentos de una empresa. Es una edificación que alberga locales donde se efectúan negocios. Un edificio de oficinas es un tipo de edificio donde se alojan varias empresas. A menudo es una mezcla de empresas nuevas y medianas que adquieren o alquilan una oficina en este edificio. Es una forma de edificio comercial que contiene espacios diseñados principalmente para ser utilizado por los oficinistas. El propósito principal de un edificio de oficinas es proporcionar un servicio.

- 50. Elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial:** Se refieren a bienes muebles o inmuebles, documentos y manifestaciones que tienen un valor cultural, social, artístico, histórico o científico. Estos pueden incluir monumentos, sitios arqueológicos, edificaciones, obras de arte, tradiciones, expresiones orales, entre otros, los cuales serán determinados por la autoridad competente conforme a la normativa vigente.
- 51. Escorrentía:** Agua que discurre por la superficie hasta alcanzar la red de drenaje o la red fluvial.
- 52. Espacio público:** Es el espacio de suelo destinado al uso público por parte de la ciudadanía en general.
- 53. Establecimiento no turístico de alimentos y bebidas:** Son los establecimientos permanentes, estacionales y/o móviles donde se elaboran, expenden y/o sirven alimentos preparados, pudiendo ser fríos y/o calientes y bebidas alcohólicas y no alcohólicas para el consumo.
- 54. Establecimiento turístico de alimentos y bebidas:** Son los establecimientos permanentes, estacionales y/o móviles donde se elaboran, expenden comidas preparadas y/o bebidas para el consumo y que cumplan con los parámetros determinados en el reglamento turístico de alimentos y bebidas, y que se encuentran registrados ante la Autoridad Nacional de Turismo.
- 55. Estructura desmontable o móvil:** Una estructura desmontable o móvil, es una estructura que no requiere cimientos, se caracteriza por ser fácil de instalar y desmontar, y que está hecha con materiales livianos y reutilizables; lo que permite instalarla, modularla y/o desmontarla sin dejar huella en el suelo.
- 56. Fajas:** Por fajas municipales se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.
- 57. Fondo del predio:** Es la distancia medida desde el punto medio del frente del predio, hasta el punto medio del lado posterior del predio.
- 58. Fraccionamiento rural o agrícola:** Consiste en la forma de habilitar el suelo rural mediante partición, división o subdivisión de un predio de mayor extensión en dos o

más parcelas debidamente delimitadas, siempre y cuando, cumplan con las normativas legales vigentes y estén destinados a un aprovechamiento rural o agrícola.

- 59. Fraccionamiento urbano:** Consiste en la forma de habilitar el suelo urbano mediante procesos de división de un predio o lote, en dos o más lotes, cumpliendo con las determinantes de uso y ocupación de suelo, cargas, beneficios y procesos de urbanización, establecidos en la normativa vigente.
- 60. Fraccionamiento irregular:** Se considera fraccionamiento irregular, a toda pretensión de subdividir un predio debidamente catastrado, en varios, sin contar con la autorización del GAD Municipal de Cuenca.
- 61. Franja contrastante:** Cintas o elementos que dispuestos de forma horizontal y/o vertical, sobre una superficie acristalada como puertas, ventanas, mamparas y otras, generan un punto de referencia o contraste visual que indica la presencia de dicha superficie, especialmente cuando son transparentes y su percepción es difícil.
- 62. Frente:** Es la longitud medida en metros lineales de una superficie de terreno que da hacia un camino público, vecinal o vía planificada.
- 63. Frente mínimo:** Es la longitud lineal mínima del frente de un predio o terreno, establecido en los polígonos de intervención territorial.
- 64. Fuentes y piletas:** Artefactos que contienen, manejan y ofrecen agua para ornamentación.
- 65. Habitabilidad:** Condición que se otorga a una vivienda o edificación que cumple con los requisitos mínimos exigidos en cuanto a área, ventilación, iluminación, accesibilidad, privacidad, higiene sanitaria y técnico constructivos.
- 66. Impacto ambiental:** Se entiende como impactos ambientales a la alteración en el medio ambiente o en los sistemas asociados a ello, provocados por una acción externa determinada.
- 67. Impactos urbanísticos:** Se entiende como impactos urbanísticos a los efectos producidos por alguna obra pública o privada, que por su funcionamiento, forma o magnitud, rebasa las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del sector, PIT o zona donde se pretende ubicar.
- 68. Impermeabilidad de la superficie de suelo:** Característica que tienen las superficies de rechazar el agua sin dejarse atravesar.

- 69. Implantación aislada:** Corresponde a una volumetría edificatoria, que se emplaza respetando los retiros frontal, posterior y lateral los cuales se respetarán desde planta baja o a partir del piso definido por el Polígono de Intervención Territorial.
- 70. Implantación continua con portal:** Es una variante de la implantación continua, donde en frente de la edificación se coloca una estructura exterior que forma un acceso cubierto a la puerta principal de entrada, el cual está apoyado sobre columnas o pilares.
- 71. Implantación continua:** La conformación volumétrica de esta implantación tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado
- 72. Implantación pareada:** Es una variante de la anterior, en la que, las edificaciones situadas en predios diferentes, se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio. En este sentido, se deberá cumplir con un retiro lateral, además del retiro frontal y el posterior, de acuerdo al Polígono de Intervención Territorial.
- 73. Inclusión social:** En el marco de la planificación territorial, se concibe como el resultado de políticas activas que buscan garantizar el derecho al territorio y la ciudad para todos sus habitantes, asegurando la incorporación plena y equitativa de grupos históricamente excluidos o en situación de vulnerabilidad (por edad, género, etnia, condición socioeconómica, discapacidad, etc.) en las dinámicas socioeconómicas, políticas, culturales y espaciales. Se materializa a través de la planificación inclusiva, la provisión equitativa de infraestructuras y servicios, el acceso justo al suelo y la vivienda, y la promoción de espacios de convivencia y reconocimiento de la diversidad.
- 74. Índice de edificabilidad básico:** Es un coeficiente que determina la capacidad de aprovechamiento constructivo que no requiere de una contraprestación por parte del propietario del suelo y se encuentra definida en cada polígono de intervención territorial.
- 75. Informe predial de regulación de uso de suelo- IPRUS o “Certificado de Afectación y Licencia Urbanística”:** Es el documento expedido por el órgano competente municipal y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que cuenten con la delegación de competencias para tal fin; resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este

documento, ha sido conocido como línea de fábrica o certificado de afectación y licencia urbanística.

- 76. Infraestructura básica:** Constituyen obras de electricidad, agua potable y saneamiento.
- 77. Infraestructura.** Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.
- 78. Juegos Deportivos:** Espacios basados en deportes que permiten la recreación de niños y adultos, sus medidas serán en base a los juegos deportivos en general, pero en medidas de menor escala, por ejemplo: media cancha de basket, mini cancha multifuncional, entre otros. Además, se consideran a los equipos fijos diseñados para la realización de rutinas de ejercicio físico tales como: biosaludables, tipo gimnasio, entre otros.
- 79. Juegos infantiles:** Estructura o aparato diseñado para niños/as con el fin de involucrarlos en la actividad fundamental del juego, su entretenimiento y la interacción.
- 80. Levantamiento de afectación por obra pública:** Es el procedimiento que tiene por objeto dejar sin efecto una afectación aprobada por parte del Concejo Cantonal de Cuenca.
- 81. Lindero:** Es la línea que delimita legalmente el límite de un predio o terreno con respecto a otro, o al de un espacio público.
- 82. Locales habitables:** Local destinado al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen unas condiciones térmicas, acústicas y de salubridad (Iluminación y ventilación) adecuadas, tales como: dormitorios o habitaciones, comedores, salas de estar, oficinas, consultorios, salas de reunión y aulas.
- 83. Locales no habitables:** Los destinados al tránsito o estadía esporádica de personas, tales como cuartos de baño, cocinas, salas de vestir, lavaderos, vestíbulos, pasillos.
- 84. Lote:** Es la superficie de suelo producto de un fraccionamiento autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca o el órgano competente de conformidad a la ley.

- 85. Lote mínimo:** Es el área mínima del lote medida en metros cuadrados para procesos de subdivisión, en aquellas zonas en las que se permita el fraccionamiento; la cual, se encuentra establecida en los polígonos de intervención territorial.
- 86. Luminarias:** Aparatos que distribuyen, filtran o transforman la luz emitida por una o varias lámparas que contienen todos los accesorios para fijarlas, protegerlas y conectarlas al circuito de alimentación.
- 87. Manzana:** Superficie de suelo conformada por uno o varios predios colindantes, delimitados por vías públicas.
- 88. Marquesina:** Protección metálica con elemento traslucido que se instala frente al acceso de una edificación.
- 89. Marquesina urbana:** Cubierta que se coloca en lugares públicos que sirve para el descanso y protección al usuario de las inclemencias del tiempo, puede incorporar elementos laterales de protección.
- 90. Mesas:** Mueble compuesto por una superficie plana soportada por una base.
- 91. Mini canchas:** Versión reducida de una cancha convencional, diseñada para jugar en espacios más limitados o un espacio pequeño destinado a la práctica de deportes.
- 92. Mitigación:** Disminución o reducción al mínimo de los efectos adversos de un suceso peligroso.
- 93. Mobiliario urbano:** Conjunto de elementos u objetos existentes en las vías y en los espacios públicos, superpuestos o bien adosados en los elementos de urbanización o de edificación, de manera que su modificación o traslado no genere alteraciones sustanciales.
- 94. Norma urbanística:** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio.
- 95. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico:** Son instrumentos que tienen por objeto adoptar, crear, otras herramientas que sean necesarias en función de sus características territoriales, siempre y cuando, no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente.
- 96. Parada de bus:** Espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.

97. Participación ciudadana: Proceso democrático y estratégico en el ámbito del ordenamiento y la planificación territorial, que posibilita la incidencia efectiva y organizada de la ciudadanía y los actores locales en las distintas fases de la intervención territorial: diagnóstico, formulación, implementación, seguimiento y evaluación de planes, programas y proyectos. Su valor reside en fortalecer la legitimidad de las decisiones, integrar diversas visiones y conocimientos del territorio, gestionar la conflictividad y construir corresponsabilidad en la construcción de un futuro territorial deseado y consensuado.

98. Pendiente: Es la medida de inclinación de un terreno medida en porcentaje, que se obtiene al dividir la distancia vertical para la distancia horizontal.

99. Pérgola: Se define como una estructura conformada por columnas y vigas, ya sea independiente o adosada; la separación de las vigas es tal que permite el paso de luz natural al tiempo que da sombra lo suficiente, y pueden, o no, estar cubiertas por otro material traslúcido.

100. Permeabilidad de la superficie de suelo: Es la capacidad que tiene un material para permitirle a un fluido que lo atraviese sin alterar su composición.

101. Plan de Manejo Productivo: Es un instrumento técnico que establece la organización, gestión y seguimiento de las actividades de producción agrícola, pecuaria, piscícola o forestal, orientadas al desarrollo, manejo y aprovechamiento de los recursos del predio, determinando el tipo de suelo, la infraestructura, los cultivos, el cuidado a la naturaleza y el medio ambiente bajo criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia económica y responsabilidad social. Este tipo de planes tendrá al menos los siguientes contenidos:

1: Diagnóstico

- Ubicación, superficie, tipo de suelo, clima, recursos hídricos.
- Uso actual y antecedentes productivos.

2: Planificación

Objetivos:

- Metas de producción
- Metas de Sostenibilidad

Diseño productivo:

- Zonificación, elección de cultivos, especies forestales o animales

- Cronograma de ejecución

3: Implementación

- Responsables
- Metodología
- Cronograma

- Recursos necesarios

4: Seguimiento y evaluación

- Indicadores de producción, ambientales y sociales

5: Anexos:

- Plano de zonificación del terreno, presupuesto, cronograma

102. Planeamiento urbanístico: Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

103. Planes maestros sectoriales (P.M.S): Son instrumentos de planificación complementaria y tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Siempre en concordancia con los lineamientos del Ejecutivo con incidencia del territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo; en aquellos aspectos como: transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales, entre otros.

104. Planes parciales (P.P): Son instrumentos de planeamiento que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

105. Planes urbanísticos complementarios (PUC): Son instrumentos de planeamiento dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Constituyen P.U.C., los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

106. Planificación territorial: Proceso técnico-político de carácter estratégico y prospectivo, que a través de un conjunto articulado de instrumentos (normativos, técnicos, financieros, de gestión), políticas y estrategias, busca racionalizar y gestionar el uso, ocupación y transformación del territorio. Su finalidad es garantizar un desarrollo sostenible y equitativo, anticipando escenarios futuros, gestionando las interacciones entre las dinámicas socioeconómicas, ambientales, culturales y los factores de riesgo, y actuando como marco de concertación y mediación entre los diversos actores territoriales.

107. Predio: Superficie de terreno con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro delimitado constante en escritura pública debidamente inscrita en el

Registro de la Propiedad, estos pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Cuenca.

- 108. Predio preexistente:** Son predios existentes con anterioridad a la presente ordenanza, y que ostentan escritura pública inscrita en el registro de la propiedad, pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Cuenca.
- 109. Predios con accesibilidad limitada:** Se considera predio con accesibilidad limitada, aquel que tenga frente y por lo tanto acceso desde una vía pública, ya sea planificada o no por el GAD municipal, o sea producto de un fraccionamiento debidamente aprobado por el GAD Municipal; cuya sección sea menor a 6 metros; o en su defecto, cuente con acceso por un bien de dominio y uso público que no sea catalogado como vía.
- 110. Predio Interior:** Se considera predio interior, a aquel que no colinda en ninguno de sus lados con una vía pública o bien de dominio y uso público.
- 111. Predio con forma irregular:** Se considera predio con forma irregular, a aquel que no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente polígono de intervención territorial, pero cumpla con el área de lote mínimo, y a determinada distancia de la línea de fábrica cumpla la longitud de frente requerida.
- 112. Propiedad horizontal:** Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.
- 113. Rampa de acceso vehicular privada:** Son las rampas que se realizan al interior del predio, para el ingreso o salida de vehículos de los propietarios de un predio.
- 114. Rampa de acceso vehicular público:** Es la rampa que se realiza en la acera de una vía pública, para dar acceso vehicular a los predios.
- 115. Reconstrucción:** Intervención que permite la devolución parcial o total de las características originales de una edificación.
- 116. Relación Frente-Fondo:** Es la relación que resulta de dividir el frente del lote para el fondo del lote. En el caso de predios que tengan más de un frente, se

considerará como frente, al lado con la menor longitud que da hacia una vía o camino vecinal.

- 117. Resiliente:** Capacidad del territorio, sus sistemas sociales, económicos, ambientales y de gobernanza, así como de sus habitantes, para anticiparse, resistir, absorber, adaptarse y recuperarse eficazmente de los impactos negativos derivados de amenazas naturales, antrópicas o socioeconómicas, incluyendo los efectos del cambio climático, sin comprometer su funcionamiento esencial ni su desarrollo a largo plazo. La resiliencia territorial se fortalece a través de la planificación adecuada del uso y ocupación del suelo, la gestión del riesgo de desastres, la adaptación al cambio climático, la protección de los ecosistemas estratégicos, la infraestructura sostenible y la participación activa de la comunidad.
- 118. Retiro:** Distancia mínima establecida en la norma urbanística vigente, medida entre el lindero de un lote y la superficie edificable.
- 119. Retiro frontal:** Distancia mínima establecida entre el espacio público o espacio destinado al uso público y la fachada frontal de la edificación que se levanta en el terreno o la distancia establecida entre el eje de una vía y la fachada frontal de la edificación a levantarse en el terreno, se encuentra determinada en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo.
- 120. Retiro lateral:** Distancia mínima establecida entre el lindero lateral de un lote o terreno y la fachada lateral de la edificación, este se determina en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo.
- 121. Retiro posterior:** Distancia mínima establecida entre el lindero posterior de un lote y la fachada posterior de la edificación, este se determina en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo. El retiro podrá ser aplicado desde planta baja, planta alta o según como lo determine la normativa vigente.
- 122. Servicios Públicos:** Para Fraccionamientos en Suelo Urbano y Suelo Rural de Expansión Urbana, de predios con frente a vías públicas existentes, los servicios públicos básicos incluyen: agua potable, saneamiento y energía eléctrica; esenciales para el bienestar, seguridad y garantizar una vida digna y saludable.
- 123. Sin susceptibilidad al momento de la evaluación:** Si bien estas áreas no presentan amenaza, su forma de intervención y condiciones climatológicas extremas podrían alterar su condición actual, volviéndolas áreas susceptibles a fenómenos de

remoción de masa, sobre todo en suelos con asentamientos irregulares que desconocen las formas de ocupación del suelo.

124. Sistemas públicos de soporte: Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios.

Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

125. Sostenibilidad: Principio rector del ordenamiento y la planificación territorial que busca conjugar la satisfacción de las necesidades y aspiraciones de la generación presente con la salvaguarda de la capacidad del territorio para ofrecer idénticas o mejoradas condiciones a las generaciones futuras. Conlleva la integración sinérgica y equitativa de las dimensiones ambiental (conservación de los sistemas biofísicos y los recursos naturales, resiliencia ante riesgos), social (cohesión social, equidad, salud, bienestar), económica (diversificación productiva, empleo digno, innovación) y cultural (preservación del patrimonio, identidad, diversidad) en la definición e implementación de modelos de desarrollo territorial que sean ecológicamente prudentes, socialmente justos, económicamente viables y culturalmente pertinentes.

126. Subsuelo: Pisos construidos bajo el nivel natural del terreno.

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

128. Susceptibilidad: Es el grado de fragilidad interna de un sujeto, objeto o sistema para enfrentar una amenaza y recibir un posible impacto debido a la ocurrencia de un evento peligroso.

129. Supermanzanas: Son áreas urbanas formadas por la agrupación de manzanas en cuyo interior se reactiva el espacio público, se priorizan los usos cotidianos, tiene la intención de pacificar el tránsito y priorizar los modos no motorizados. Las vías perimetrales que la definen, permiten todo tipo de medio de transporte y la conectan con las distintas zonas de la ciudad.

130. Tipos de vivienda

Viviendas unifamiliares: Una vivienda unifamiliar es una unidad de habitación diseñada para ser ocupada por una sola familia o hogar. Se caracteriza por ser una estructura independiente, es decir, no está conectada a otras viviendas, y cuenta con sus propias instalaciones y servicios, como cocina, baños y áreas de descanso.

Las viviendas unifamiliares pueden variar en tamaño, diseño y estilo, desde casas pequeñas y sencillas hasta mansiones grandes y lujosas. También pueden ser de construcción nueva o antiguas, y pueden estar ubicadas en áreas urbanas, suburbanas o rurales.

Viviendas multifamiliares: son aquellas edificaciones donde conviven diferentes propiedades inmobiliarias en régimen de propiedad horizontal o suelen compartir elementos comunes y tener normas para regular la convivencia.

131. Tratamientos: Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico del suelo urbano y rural, dentro de cada polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. Para la asignación de los tratamientos urbanísticos se deberá observar lo prescrito en el Anexo 3.1. “Componente estructurante y componente urbanístico”, de la presente ordenanza.

132. Unidad de vivienda: Una unidad de vivienda se refiere a un espacio habitable independiente que cuenta con los servicios básicos necesarios para el alojamiento de una o más personas. Estos servicios pueden incluir cocina, baño, dormitorio, entre otros. En términos más técnicos, una unidad de vivienda puede ser definida como un conjunto de habitaciones y espacios que conforman un hogar, con acceso independiente y que puede ser ocupado por una o más familias, personas solas o grupos de personas que comparten el espacio. Algunos ejemplos de unidades de vivienda pueden ser: - Un apartamento en un edificio, - Una casa unifamiliar, - Un departamento en un condominio, - Una habitación en una casa de huéspedes.

133. Unidad mínima de vivienda: La vivienda mínima se caracteriza por tener entre 30m² dependiendo de si es un cuarto de usos múltiples y si tienen una o dos habitaciones, todas habilitadas con cocineta y un módulo de baño (inodoro, lavabo y regadera).

134. Urbanización: Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

135. Uso principal: Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

- 136. Uso complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- 137. Uso restringido:** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- 138. 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 o restringidos se entenderán como prohibidos.
- 139. Uso del retiro frontal:** Comprende el aprovechamiento del retiro frontal para el desarrollo de un servicio de alimentos y bebidas, mediante la adaptación del espacio, implementación de mobiliario y estructuras siempre y cuando se ajuste a las normas y condiciones establecidas en la presente ordenanza y demás cuerpos normativos aplicables vigentes. En el caso de que la edificación cuente con subsuelo se podrá permitir la impermeabilidad del área verde.
- 140. Vía planificada:** Es el trazado vial proyectado dentro de un proceso de planificación debidamente aprobado por el órgano competente.
- 141. Vía pública:** Infraestructura vial de dominio público y de uso común destinada al libre tránsito de personas y vehículos, cuya sección es mayor a tres metros.
- 142. Viario:** El viario es un espacio multifuncional, además de ser un canal de transporte de los ciudadanos, debe ser entendido como un espacio de actividad social, comercial y de comunicación, donde las personas son el eje articulador que configura la ciudad.
- El viario es un espacio multimodal, que funciona como soporte de todos los sistemas de transporte y satisface las demandas de movilidad de los ciudadanos, quienes eligen el modo de moverse.
 - El viario es un espacio multiescalar, según las relaciones a las que sirve de soporte, desde las relaciones del territorio con la ciudad, las relaciones de ciudad, entre barrios, de medio recorrido y las locales o de barrio. La asignación funcional de cada vía de la ciudad se realiza de acuerdo a su referencia escalar.
- ☐ **La red básica:** Asume los desplazamientos realizados en todos los modos de transporte, asume los viajes de media y larga distancia, de conexión con vías Territoriales y de conectividad entre barrios y el centro de Cuenca.

☒ **La red local:** Asume la movilidad interna de los barrios basada en el principio de la cercanía referida a viajes cortos. Es evidente que los recorridos de media y larga distancia requieren una participación dominante de medios motorizados de transporte, mientras que la red local prioriza los modos no motorizados.

143. Vivienda de Interés Social: Es la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.

144. Vivienda de Interés Público (VIP): Es la primera y única vivienda adecuada destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado pueden alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia, que pueden acceder a crédito hipotecario con tasa de interés preferencial y que no han recibido un beneficio similar previamente.

145. Vivienda rural: Se entenderá como una unidad de vivienda, destinada para una sola familia (unifamiliar), emplazada en suelo rural, los materiales a utilizarse para su construcción en lo posible serán acordes al contexto.

146. Volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo: Es el volumen permitido y atribuido al suelo o predio de conformidad a las determinantes de ocupación del suelo establecidas en los polígonos de intervención territorial de la presente ordenanza y a sus planes urbanísticos complementarios que se desarrollen.

147. Zonas de susceptibilidad alta: Zonas donde se ha generado o existe alta probabilidad de fenómenos de remoción en masa, por sus condiciones geológicas, morfológicas, sobresaturación del terreno, entre otros.

148. Zonas de susceptibilidad baja: Son áreas que reúnen mejores condiciones de estabilidad, por tanto, con baja probabilidad de que se presenten fenómenos de remoción en masa. Su condición puede variar a media, alta o muy alta.

- 149. Zonas de susceptibilidad media:** Se trata de zonas de riesgo mitigable en las cuales no se debe permitir la densificación de viviendas, principalmente por las características geomorfológicas y geológicas. Estas áreas se consideran de ocupación condicionada según su capacidad de acogida y se deberán realizar estudios geotécnicos de manera puntual cuyos lineamientos se establecerán por la Dirección General de Gestión de Riesgos y conforme lo establece la NEC.
- 150. Zonas de susceptibilidad muy alta:** Corresponden a deslizamientos activos, en donde se prohíbe, cualquier tipo de construcción y obra de infraestructura, el uso adecuado para garantizar la estabilidad en estas zonas es el forestal, considerándose la preservación de bosques y áreas verdes.