



cuenca
ALCALDÍA

COMPONENTE URBANISTICO AFECTACIONES

PDOT-PUGS
PROCESO DE SOCIALIZACIÓN VIRTUAL

#ConVisiónDeFuturo

#Cuenca
Unida

LOOTUGS artículo 67

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, es decir significan cargas que restringen el uso y ocupación por su condición y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen.



Afectaciones por obra o interés público

- Representa el suelo destinado a la implementación de obra pública.
- Equipamientos
- Infraestructura
- Vivienda Social
- Previo a la declaratoria de utilidad pública



Afectaciones por protección (Restricciones)

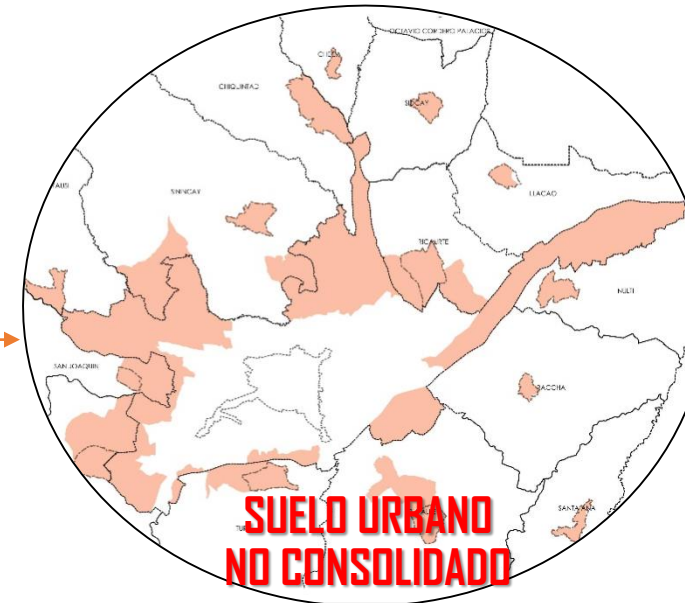
- Afectaciones por protección natural y de amenazas.
- Restringen el uso y la ocupación del suelo con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública.
- Canales.
- Líneas de transmisión.
- Poliductos.
- Etc.



**SUELO
URBANO**

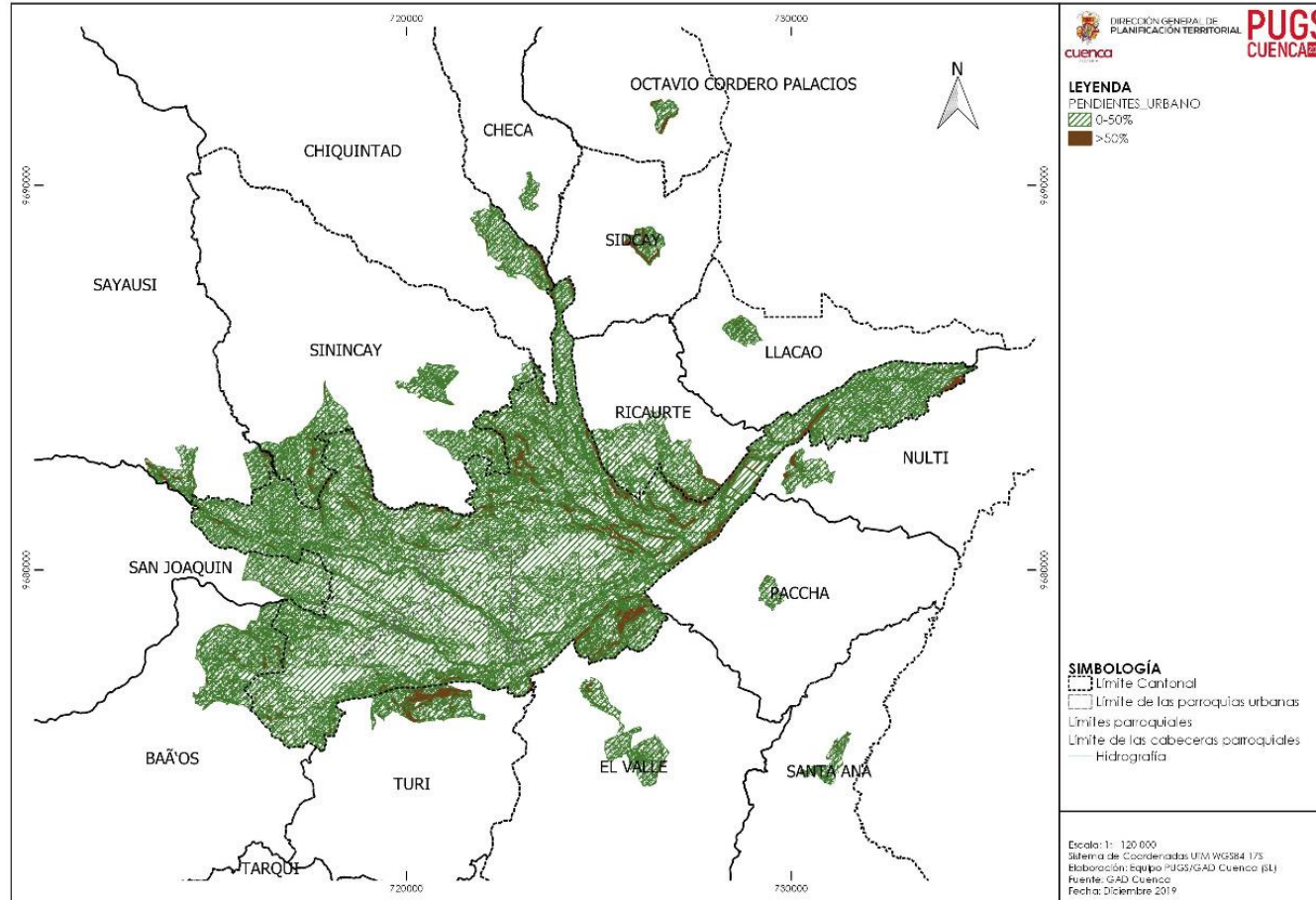


**SUELO URBANO
CONSOLIDADO**



**SUELO URBANO
NO CONSOLIDADO**

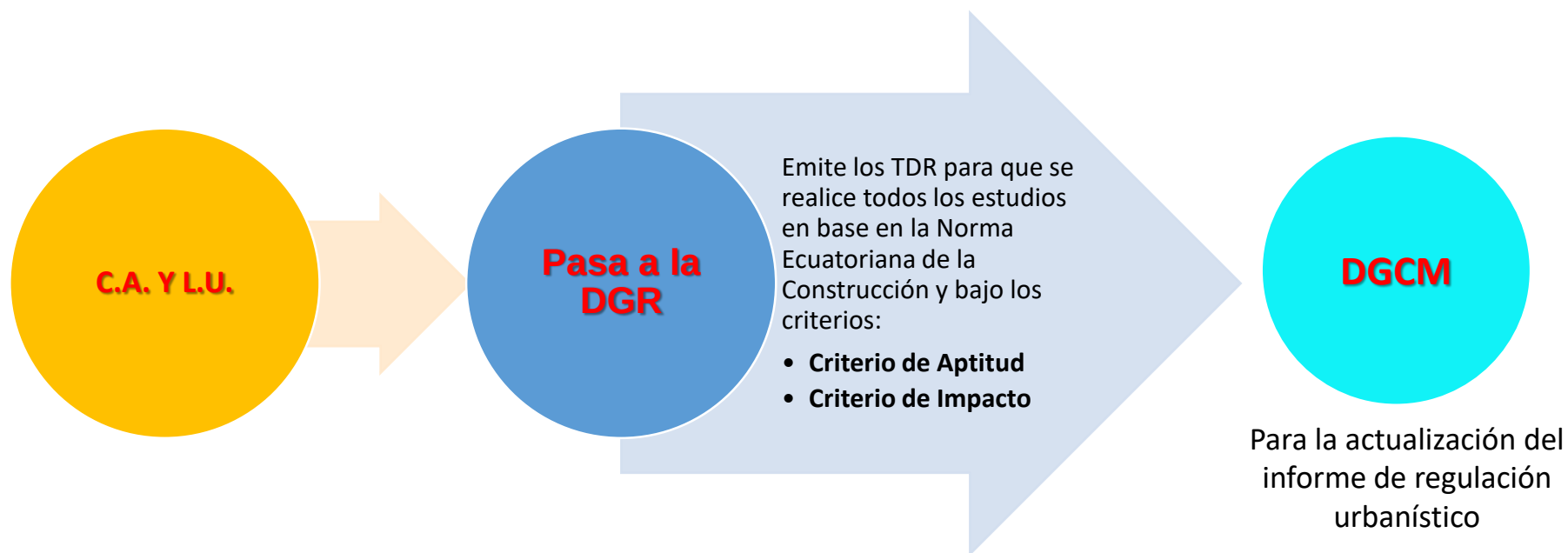
PENDIENTES TOPOGRAFICAS EN SUELO URBANO

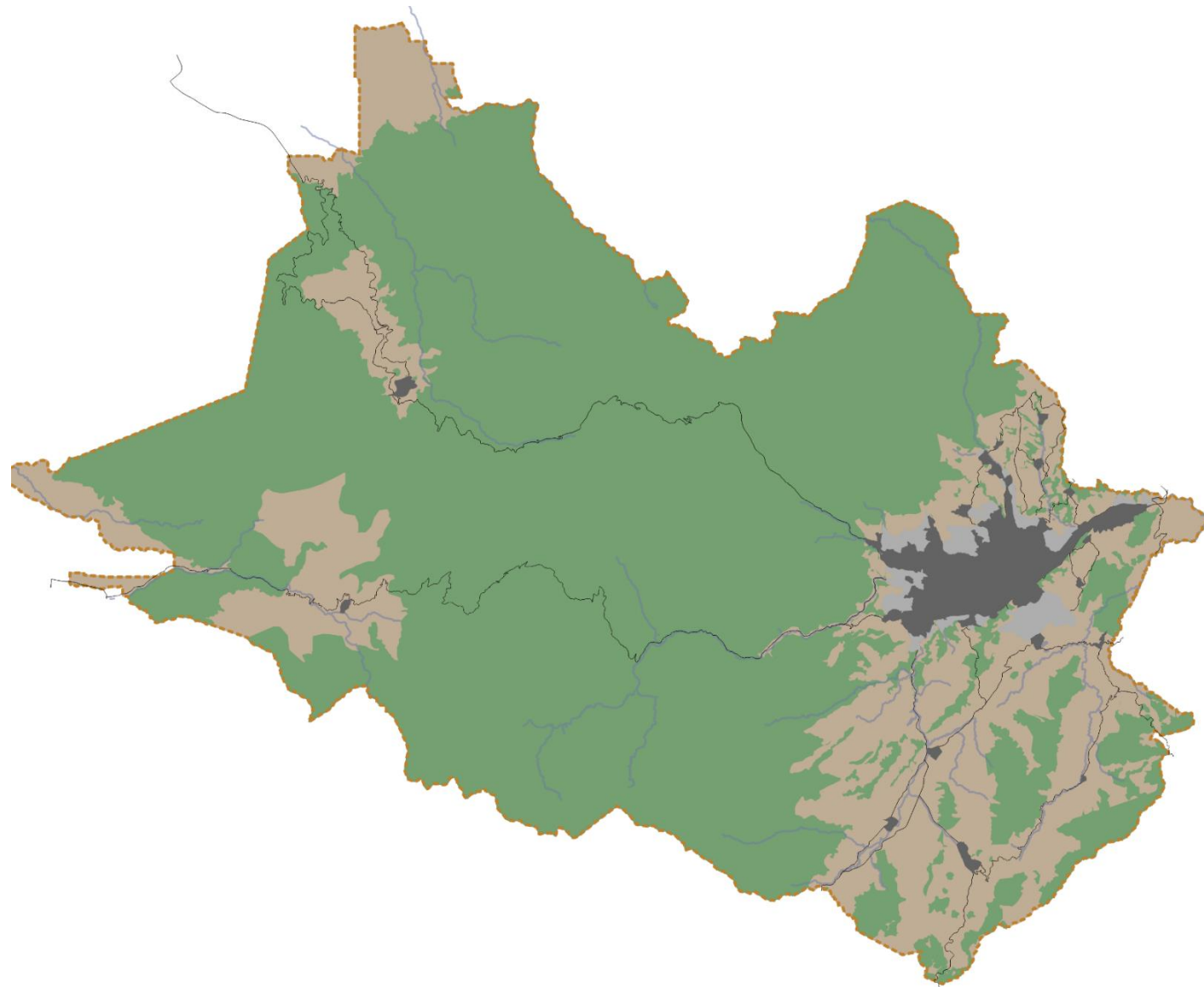


- **PENDIENTES DEL 0 AL 50%:** NORMA DIRECTA, CON DISEÑOS DE CORTE DE TALUD, ESTABILIDAD DE TERRENOS, MOVIMIENTO DE TIERRAS, MUROS Y CIMENTACION QUE GARANTICE LA ESTABILIDAD DE LOS PREDIOS COLINDANTES, **SIEMPRE QUE NO SE ENCUENTREN EN ZONAS DE SUSCEPTIBILIDAD ALTA Y MUY ALTA.** APLICA PARA PENDIENTES MENORES QUE REQUIERE MOVIMIENTO DE TIERRAS.

PENDIENTES MAYORES AL 50%: PARA GARANTIZAR UNA MAYOR ESTABILIDAD DEBERA PRESENTAR ESTUDIOS REQUERIDOS POR LA DIRECCION DE RIESGOS EN BASE A SUS TDR, COMO DE IGUAL FORMA BAJO LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE LA DIRECCION DE PLANIFICACION. **SIEMPRE QUE NO SE ENCUENTREN EN ZONAS DE SUSCEPTIBILIDAD ALTA Y MUY ALTA**

Qué debe hacer el administrado para construir en Pendientes mayores al 50%...?





SIMBOLOGÍA

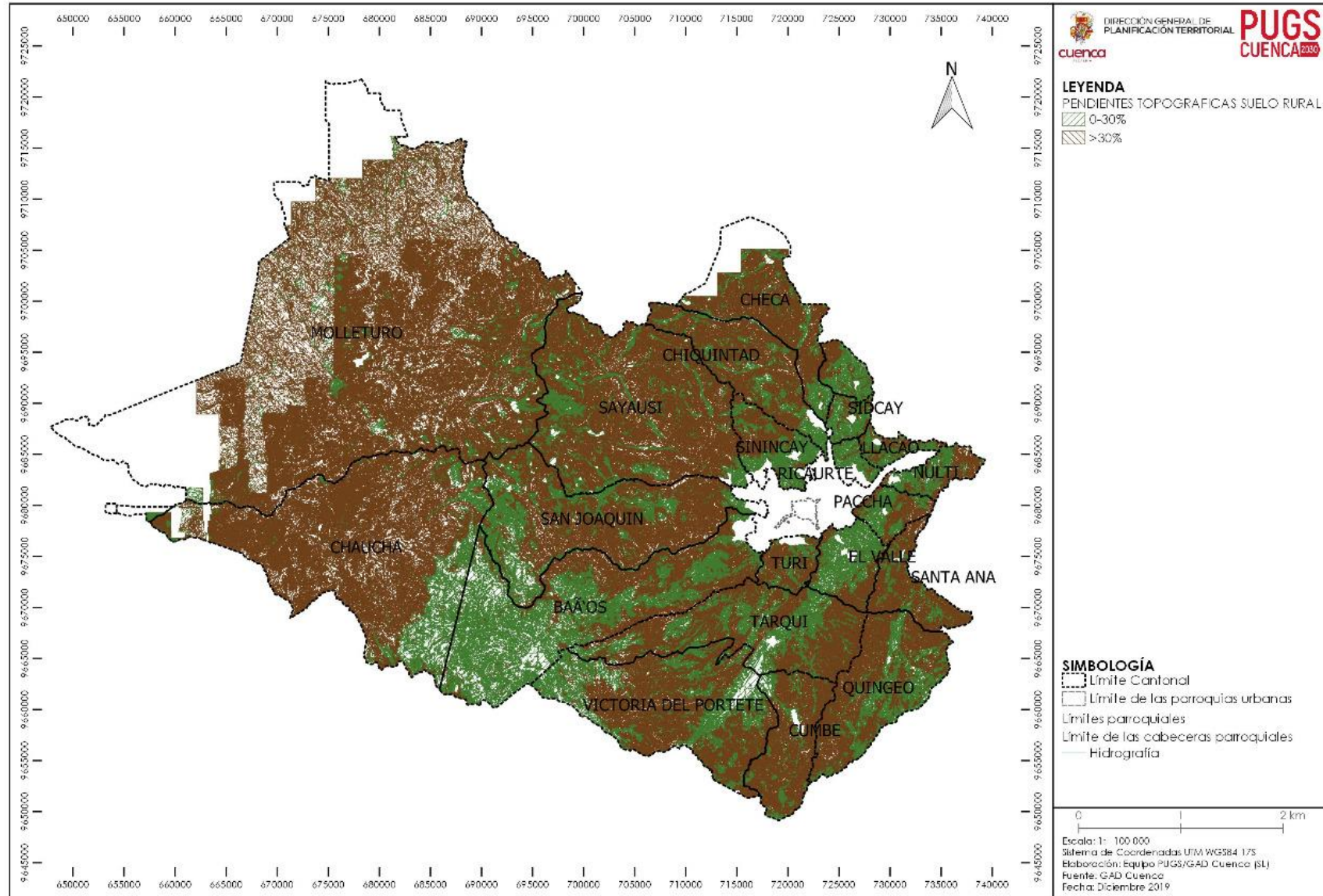
Subclasificación del suelo

- PRODUCCION
- EXPANSIÓN URBANA
- PROTECCION

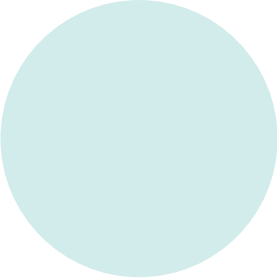
Cartografía base

- LIMITE CANTONAL
- Hidrografía principal
- Vialidad principal

PENDIENTES TOPOGRAFICAS EN SUELO RURAL

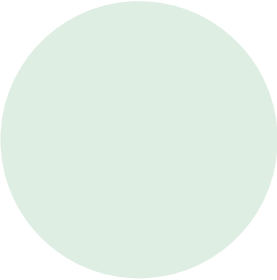


PENDIENTES TOPOGRAFICAS



SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

- NO SE PODRA CONSTRUIR EN PENDIENTES MAYORES AL 30% **(PROHIBIDO)**, HASTA QUE SE CUENTE CON LA RESPECTIVA PLANIFICACION COMPLEMENTARIA.



PRODUCCIÓN

- NO SE PODRA CONSTRUIR EN PENDIENTES MAYORES AL 30% **(PROHIBIDO)**, A EXCEPCIÓN DE LOS POLVORINES EN CASO DE LOS TALLERES DE PIROTECNIA ARTESANAL (AREA DE CONSTRUCCIÓN 6,00 M2).



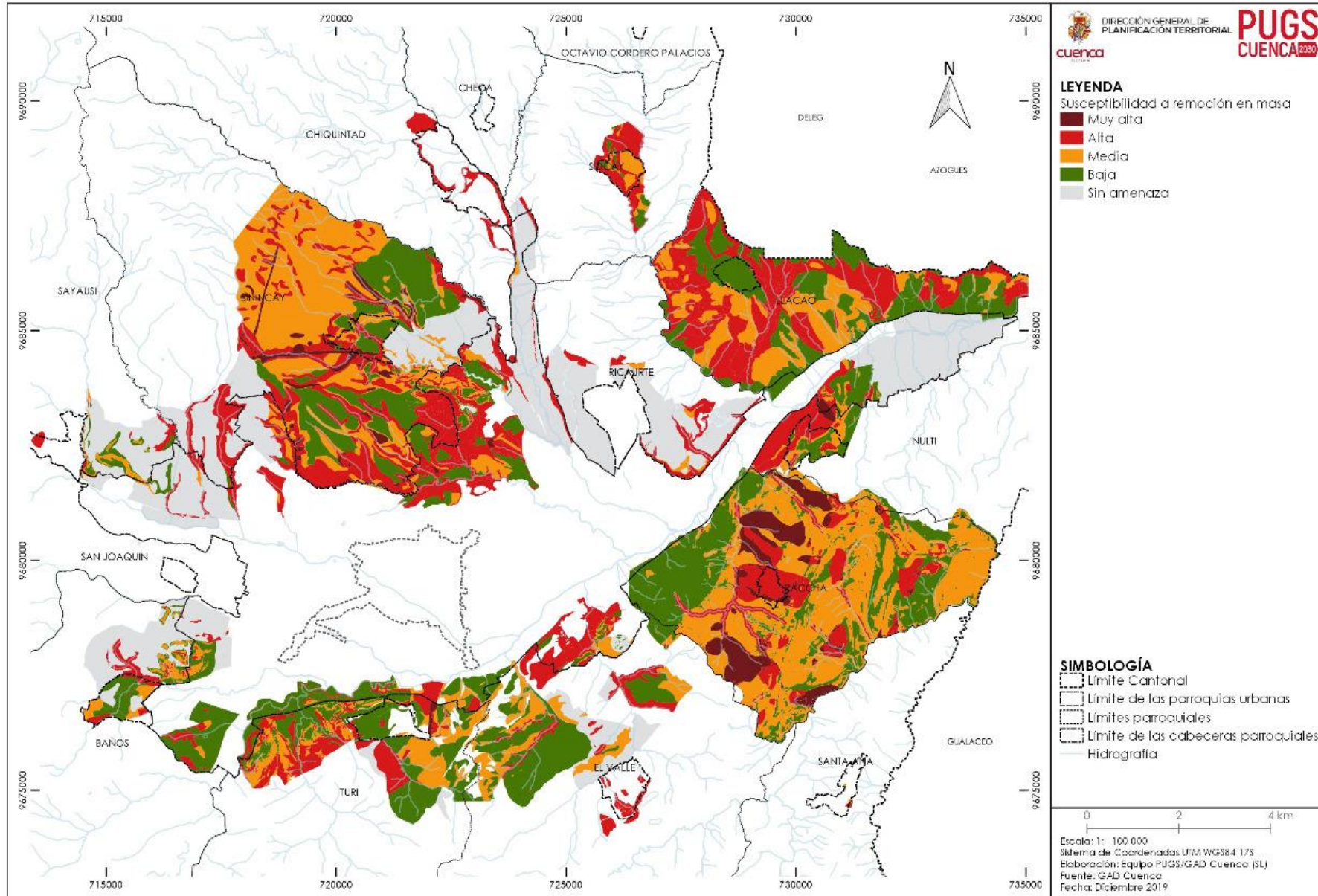
PROTECCIÓN

- NO SE PODRA CONSTRUIR EN PENDIENTES **(PROHIBIDO)**.



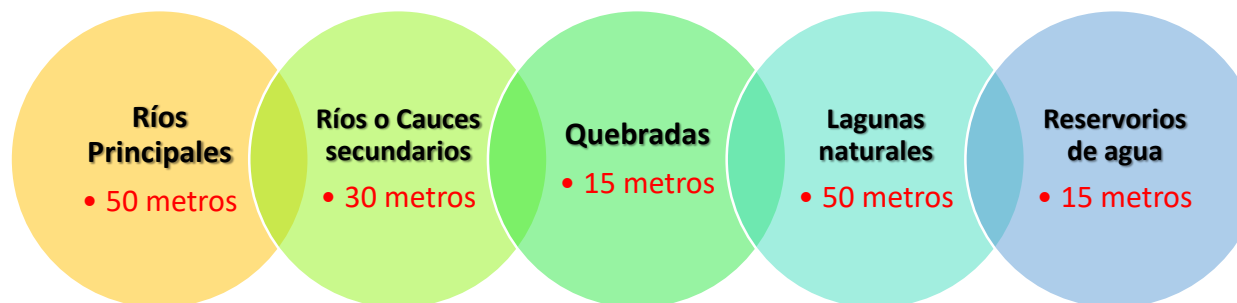
Las áreas edificadas y caracterizadas como de susceptibilidad alta por fenómenos de remoción en masa deberán someterse a estudios de detalle que definan la categoría del riesgo. Las actualizaciones se realizarán cada dos años.

SUSCEPTIBILIDAD A FENOMENOS DE REMOCIÓN EN MASA A ESCALA URBANA

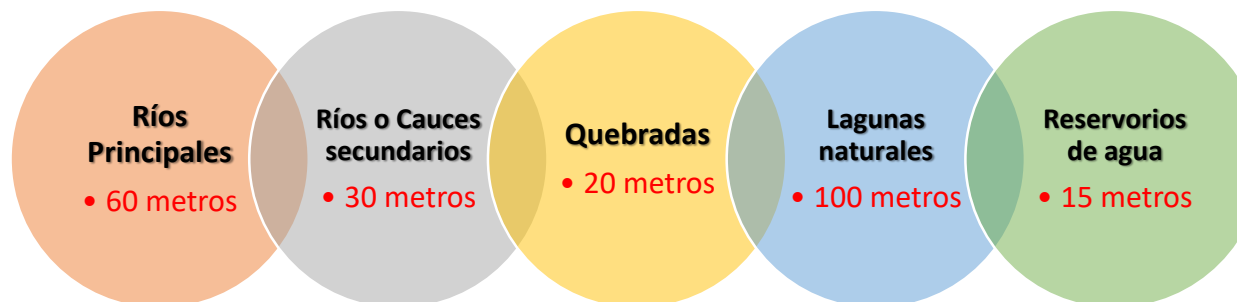


- Estas franjas se constituyen un suelo no urbanizable por protección ambiental y de seguridad ante amenaza de inundación, el uso de suelo previsto es el Uso de protección de Riesgos.

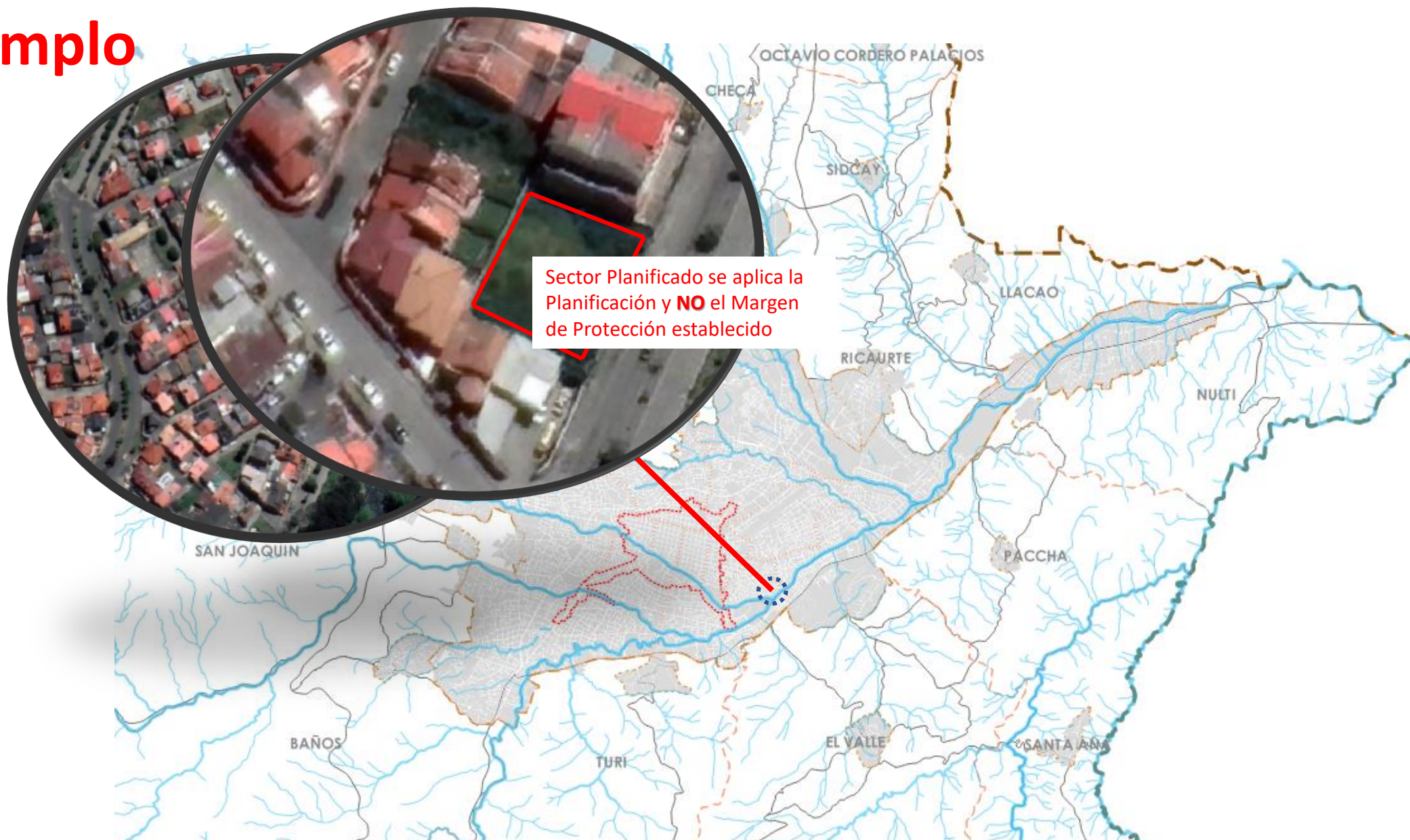
Franjas de protección de la Red Hídrica Urbana



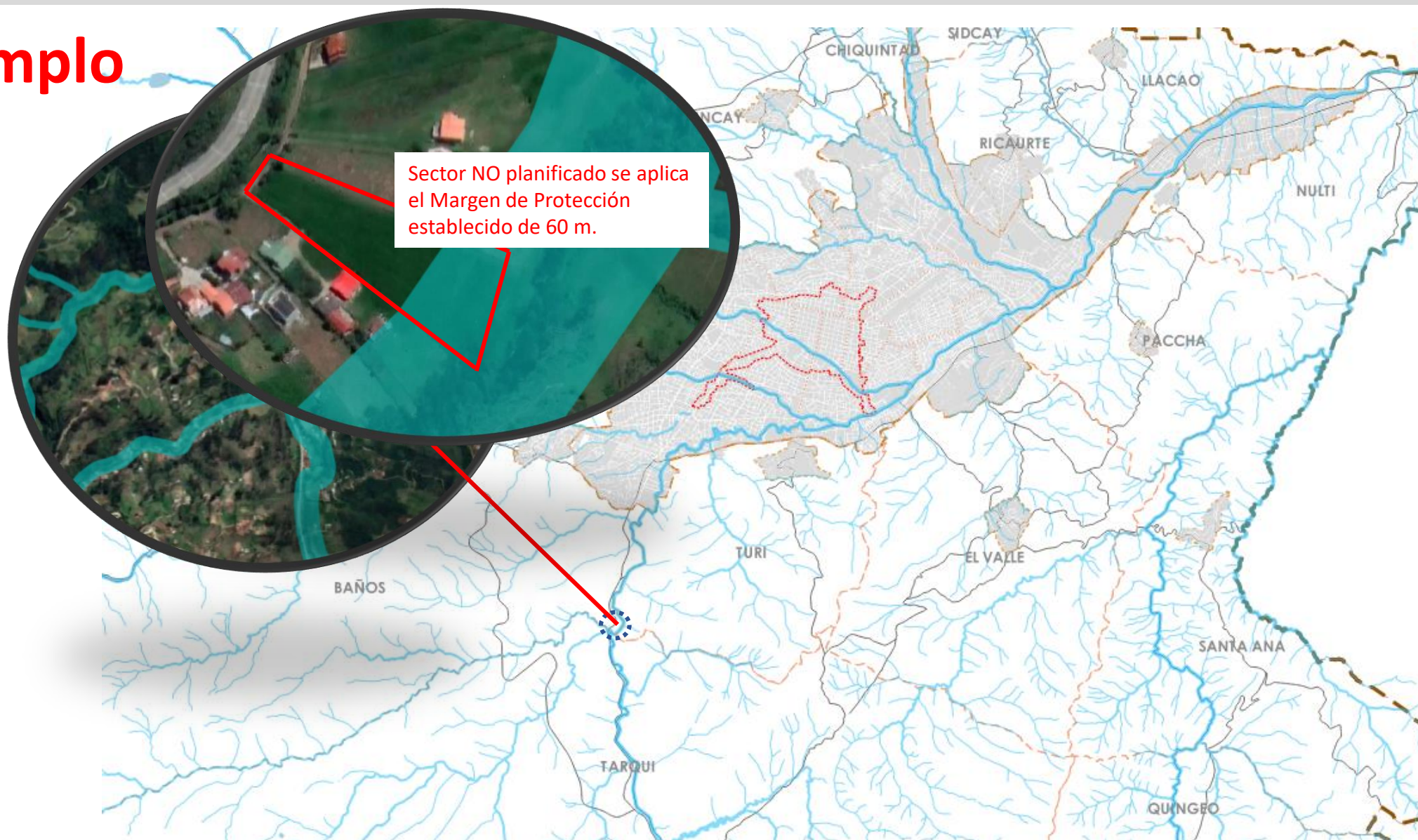
Franjas de protección de la Red Hídrica Rural



Ejemplo



Ejemplo

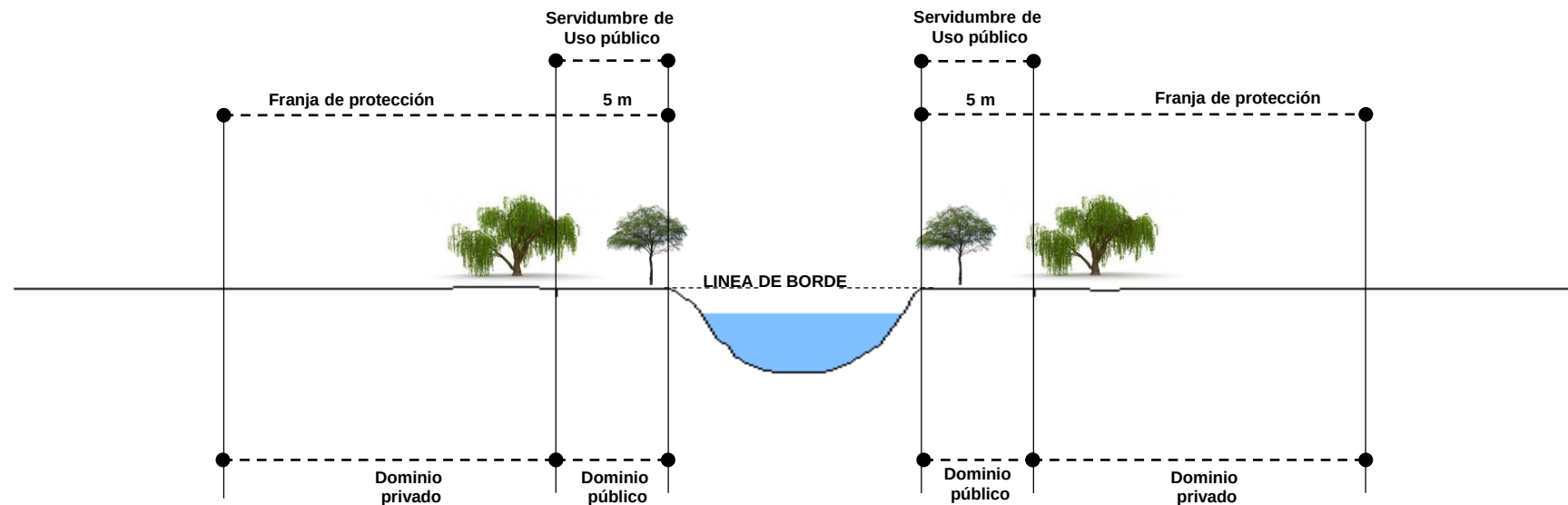


En cumplimiento de la norma nacional sobre los recursos hídricos, en los márgenes de protección se deberá considerar la servidumbre de uso público.

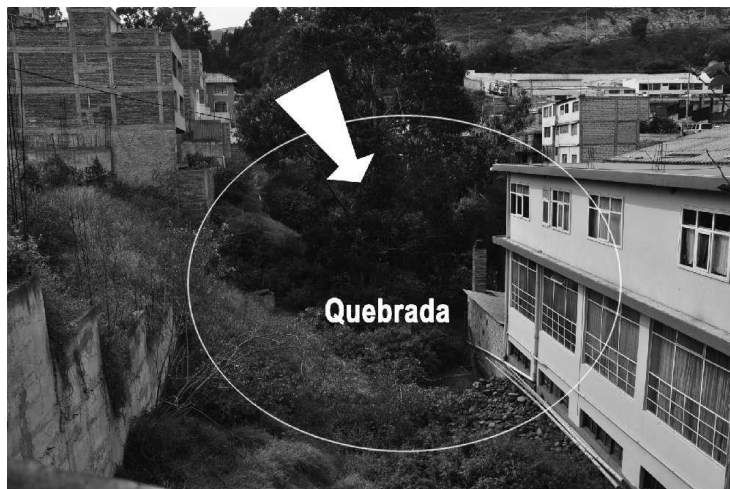
Art. 62.- Servidumbre de uso público: extensión y finalidad.- Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público.

La extensión de la zona de servidumbre será de cinco metros pudiéndose variar, en mas o en menos, por razones topográficas, hidrográficas o por las necesidades concretas del otorgamiento de autorizaciones de uso de agua o de aprovechamiento productivo de agua.

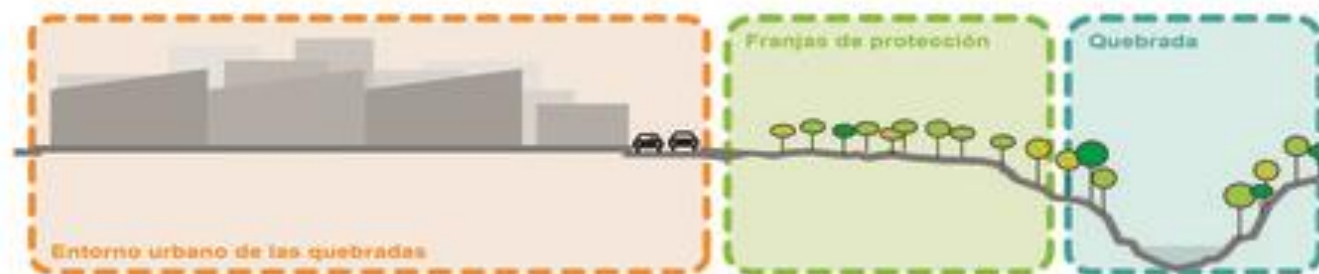
Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos (En cumplimiento de la Norma Nacional)



• Prohibiciones:

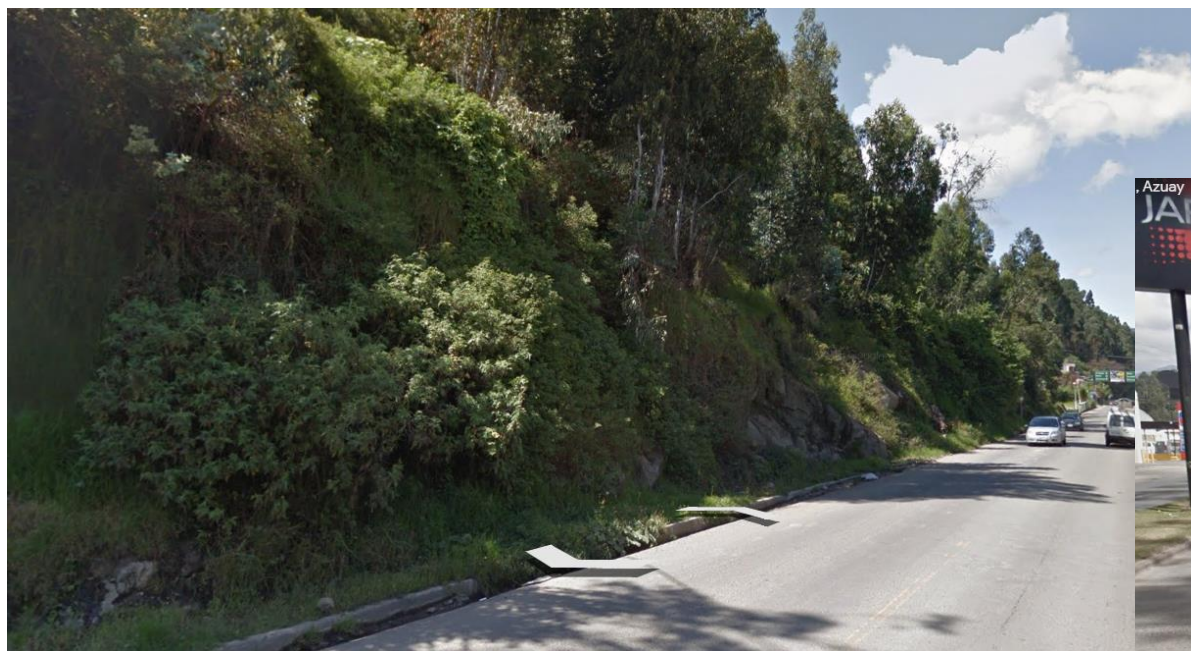


- Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, quebradas etc., o cualquier modificación que pudiera darse al cauce natural y su eje.
- Se prohíbe los embaulamientos de ríos, quebradas, acequias o cualquier curso de agua, con excepción de aquellos que atravesen infraestructuras públicas.
- Contar con un embaulamiento no disminuye o elimina la franja de protección del cauce de agua, este se mantiene conforme su categoría.
- Para todos los cursos de agua que no se encuentren cartografiados se aplicarán las franjas establecidas de acuerdo a su categoría; predominando el criterio que mayor margen de protección genere.



- DOS CONDICIONES:**

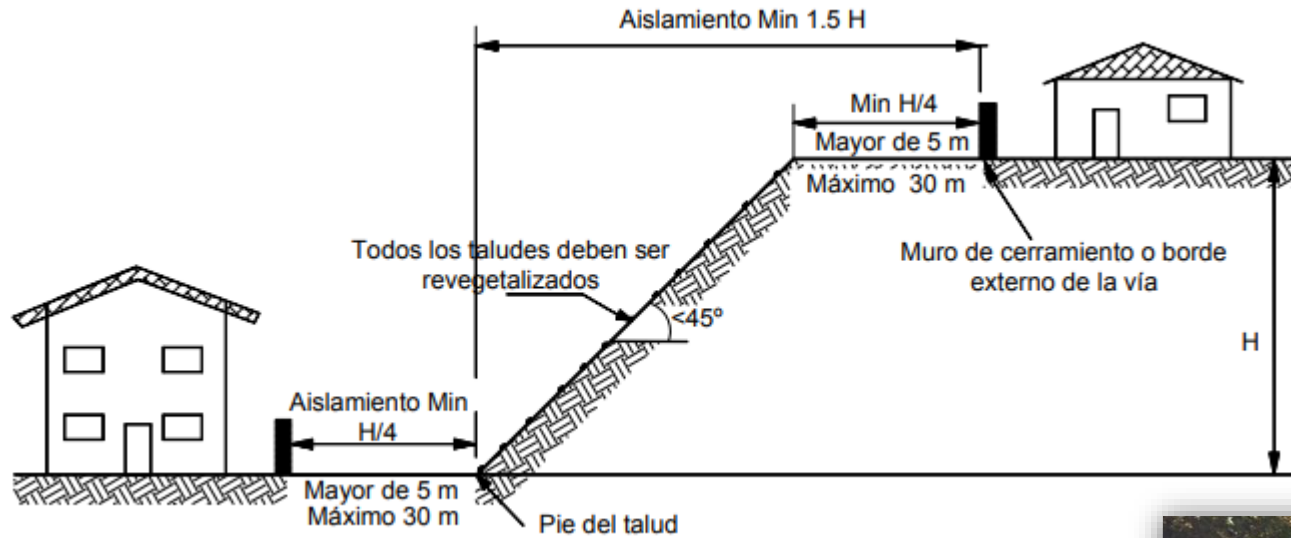
- Pendiente Mayor al 100%.
- Altura del talud será superior a 3,50 metros (altura de un piso considerado en el PIT).



Panamericana Norte sector Ucubamba

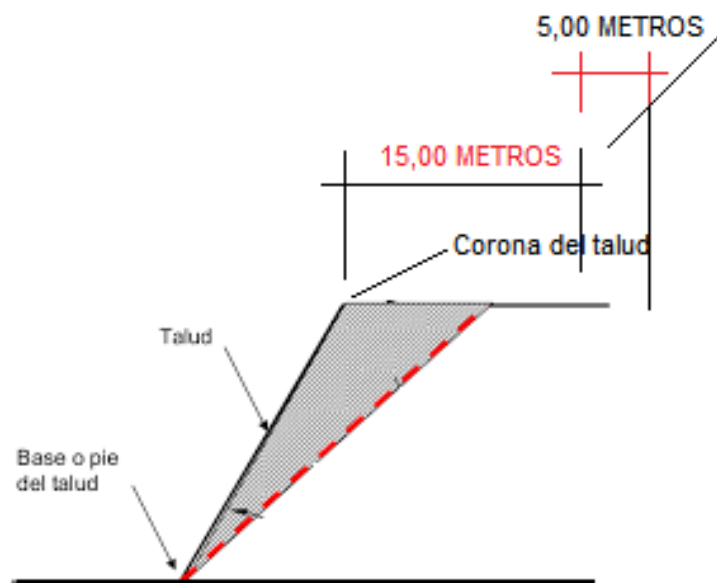
Av. De las Americas sector Quinta Chica





- Las franjas de protección de taludes se establecerán mediante estudios de estabilización, sin embargo, se podrá construir a 5,00 metros mínimo medida desde la corona del talud para la construcción del cerramiento, para la construcción de la vivienda se sumara el retiro del PITS en el cual se encuentra emplazado.





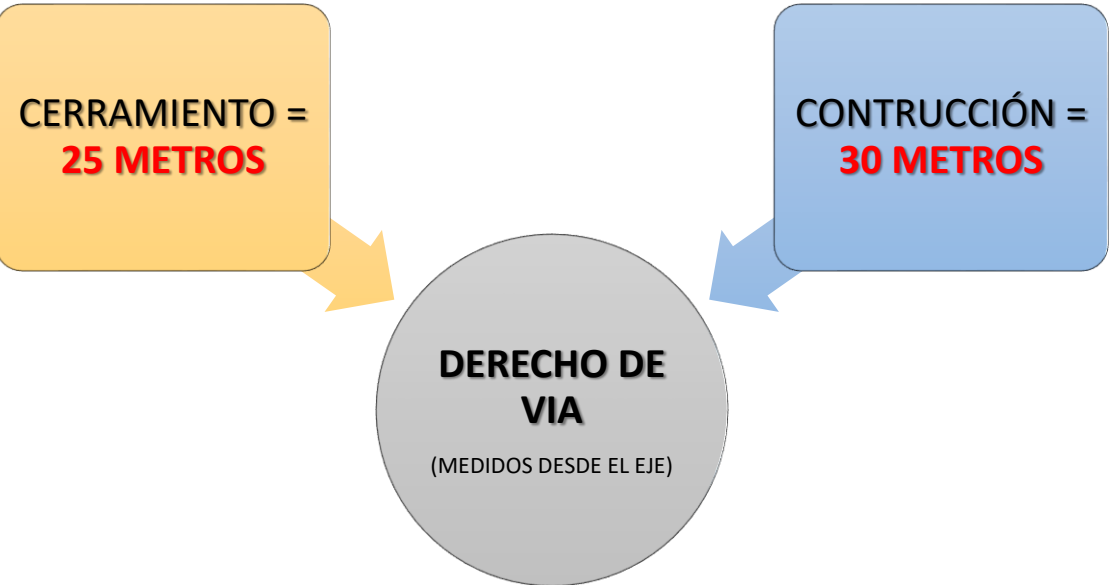
- Las franjas de protección de taludes se establecerán mediante estudios de estabilización de Talud realizado por la DGR en el año 2019 (geóloga Christina Vintimilla), sin embargo, ninguna franja será inferior a 15,00 metros medida desde la corona del talud, para la construcción de edificaciones se observará un retiro adicional de 5,00 metros.
- Para el talud ubicado en la avenida de las Américas desde la Av. González Suárez hasta la Av. España, se recomienda no permitir el desarrollo de viviendas en la parte alta del talud.

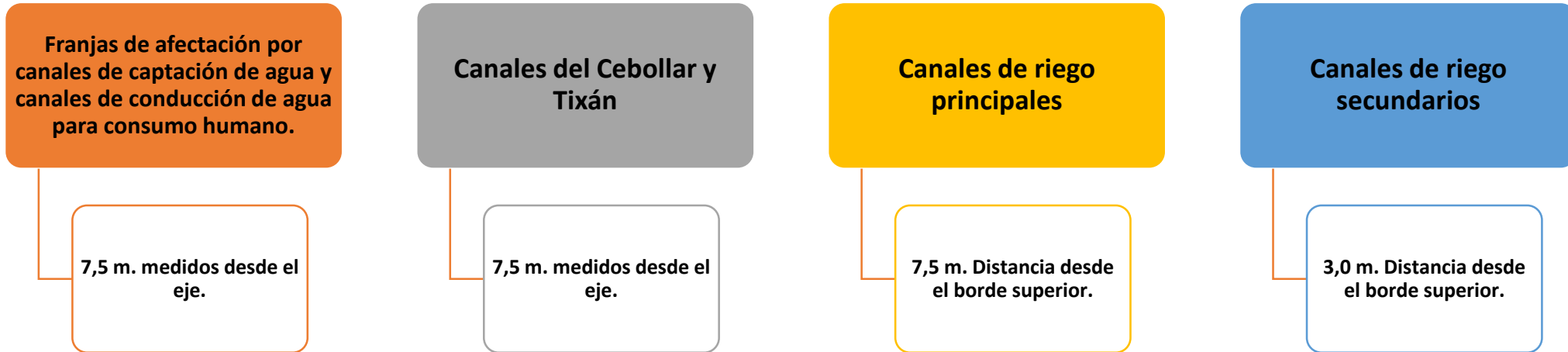


Talud ubicado en la avenida de las Américas desde la Av. González Suárez hasta la Av. España.



- El derecho de vía se mide desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento; la construcción se deberá emplazar dejando un retiro adicional de mínimo cinco metros.

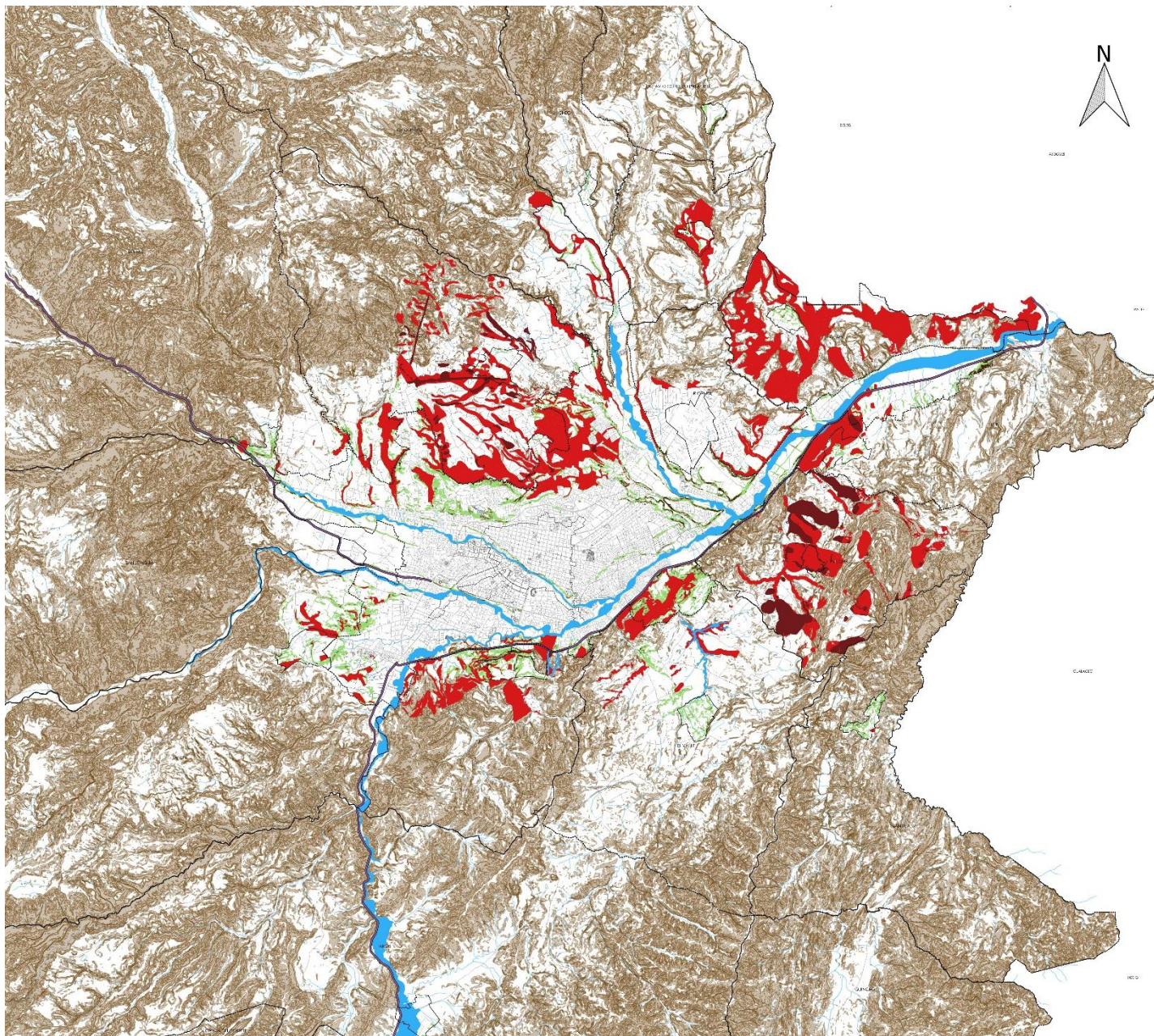




- Cualquier tipo de construcción se autorizará a partir del límite de la franja de afectación señalada, siempre que junto al canal no se emplacen caminos vecinales o senderos.
- En caso de que los canales se encuentren colindantes con caminos vecinales o senderos, se aplicará la norma de retiro según éstos últimos.

Las franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica se establecen según lo dispone la Agencia de Regulación y Control de Electricidad en la Resolución ARCONEL N°018-2018.

Voltaje	Ancho total de franja afectación	Distancia desde el eje
Hasta 69 Kv.	16 metros	8 metros
138 Kv.	20 metros	10 metros
230 Kv.	30 metros	15 metros
500 Kv.	60 metros	30 metros



LEYENDA

AREAS NO URBANIZABLES

■ Zonas de inundación

SUSCEPTIBILIDAD_REMOSION_MASAS

■ Muy alta

■ Alta

RESTRICCIONES DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

Franjas de protección de líneas de Alta Tensión

■ Transmisión

■ Subtransmisión

PENDIENTES MAYORES 30% URBANAS

■ 30-50%

■ 50-70%

■ >70%

■ PENDIENTES MAYORES AL 30% RURAL



cuenca
ALCALDÍA



www.cuenca.gob.ec

**#CUENCA
UNIDA**