Ordenanza de Habitabilidad Sostenible de Cuenca

PROPUESTA PARA ANÁLISIS

Visión de Cuenca a 2034

Exigibilidad de los derechos humanos

cuidado de la naturaleza

cuidado del patrimonio cultural

calidad de vida de sus ciudadanos

prestación equitativa de servicios

desarrollo humano y económico

sostenibilidad.

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo, 2022

Estructura de la Ordenanza

TÍTULO I: DEL OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, FINES Y PRINCIPIOS

- Capítulo I: OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, FINES Y PRINCIPIOS

TITULO II: SISTEMA INSTITUCIONAL

TÍTULO III: CRITERIOS DE HABITABILIDAD SOSTENIBLE

- Capítulo I: CRITERIOS, VIVIENDAS, CATEGORÍAS
- Capítulo II: PROCESO DE CALIFICACIÓN DE HABITABILIDAD SOSTENIBLE
- Capítulo III: EDIFICICABILIDAD SOSTENIBLE (arquitectura)
- Capítulo IV: EDIFICABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA
- Capítulo V: EDIFICABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD HÍDRICA
- Capítulo VI: EDIFICABILIDAD Y GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS
- Capítulo VII: EDIFICABILIDAD Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

TÍTULO IV: INCENTIVOS PARA LA EDIFICABILIDAD SOSTENIBLE

TÍTULO V: RÉGIMEN DE SEGUIMIENTO, CONTROL Y SANCIÓN

- Capítulo I: SEGUIMIENTO Y CONTROL
- Capítulo II: PROCEDIMIENTO SANCIONADOR
- Capítulo III: INFRACCIONES Y SANCIONES

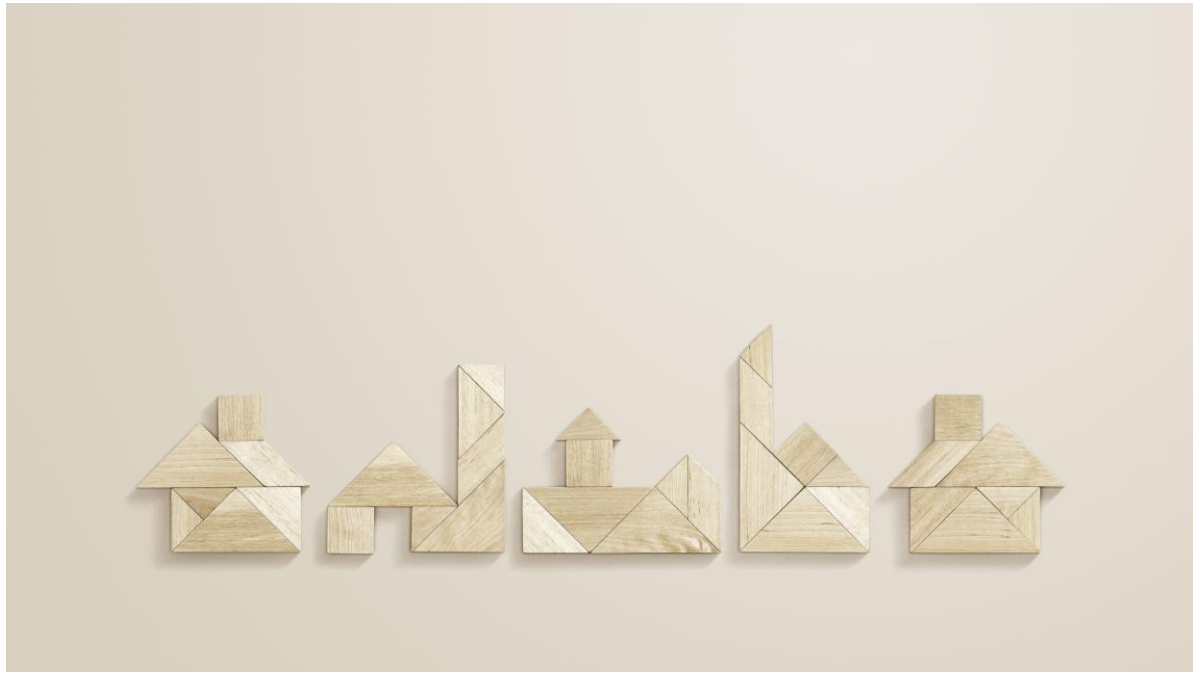
DISPOSICIONES GENERALES

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

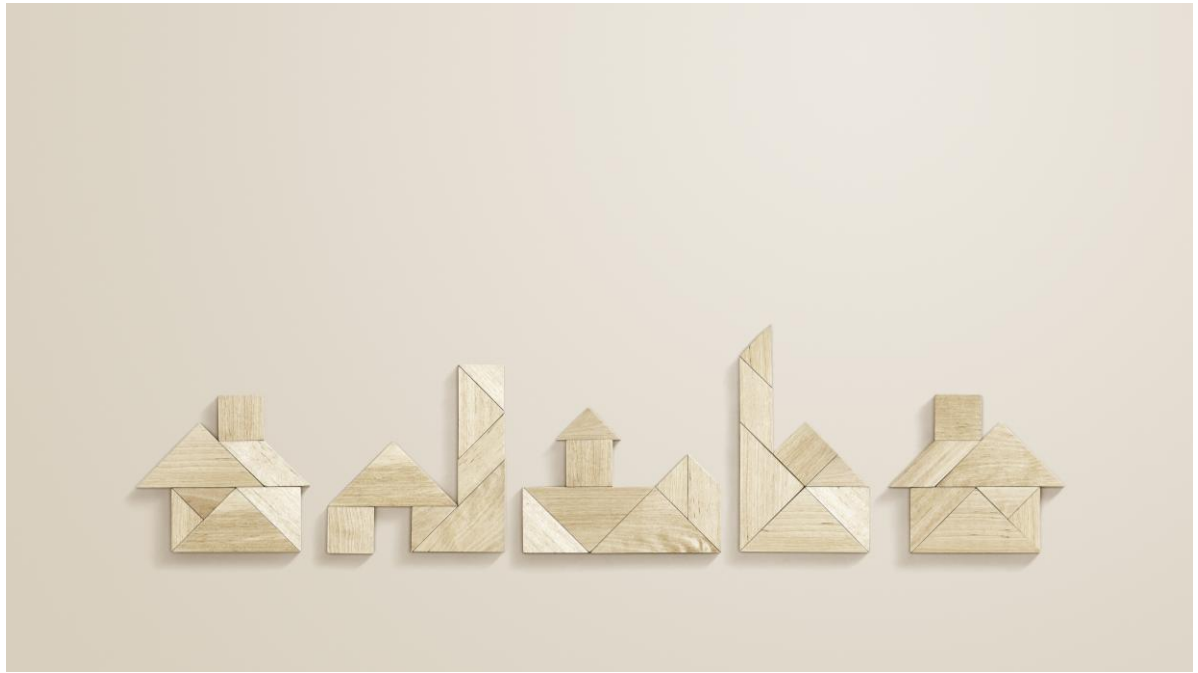
DISPOSICIÓN FINAL

OBJETO DE LA ORDENANZA



Regular e incentivar la edificabilidad sostenible de conjuntos habitacionales nuevos en el cantón Cuenca, garantizando el derecho al hábitat y vivienda digna con acceso a agua potable, salubre, suficiente, accesible y asequible; sistemas integrales de saneamiento ambiental; eficiencia energética; gestión alternativa y eficiente de residuos, desechos y escombros; y, acceso a movilidad sostenible.

FINALIDAD DE LA ORDENANZA



Promover a través de incentivos la sostenibilidad de edificaciones nuevas en el cantón Cuenca, de conformidad con criterios técnicos de: arquitectura, gestión de recursos hídricos, eficiencia energética, gestión integral y alternativa de residuos, desechos y escombros; y, acceso a movilidad sostenible, previstos en la Matriz de Criterios.

TITULO II: SISTEMA INSTITUCIONAL

Sistema Institucional para gestionar, incentivar y controlar la edificabilidad sostenible.

Rectoría del Sistema institucional: Dirección General de Control Municipal del cantón Cuenca

El Sistema institucional está integrado por las siguientes instituciones:

- CONTROL MUNICIPAL
- EMAC
- CENTROSUR
- ETAPA

Sistema Informático de Habitabilidad Sostenible de Cuenca -SIHAS-, como el instrumento técnico – informático.

TITULO III:CRITERIOS DE HABITABILIDAD SOSTENIBLE

Tipos de edificaciones y criterios

Vivienda de interés social -VIS-

Vivienda de interés público -VIP-

Vivienda unifamiliar

Vivienda de propiedad horizontal (desarrollo vertical)

Vivienda de propiedad horizontal (desarrollo horizontal)

- **Criterios Obligatorios**: son aquellos que deben cumplir los proyectos para que sean calificados como sostenibles.
- **Criterios Optativos:** son aquellos que sí se cumplen, darán lugar a nuevos incentivos.
- **No aplica:** son criterios que no corresponden a esa edificación.

TITULO III:CRITERIOS DE HABITABILIDAD SOSTENIBLE

Criterios y categorías por vivienda

- **Vivienda de interés social (VIS):** existen 20 criterios equivalentes a 58 puntos.
- **Vivienda de interés público (VIP):** existen 22 criterios equivalente a 58 puntos
- **Vivienda unifamiliar:** existen 21 criterios, equivalente a 60 puntos
- **Vivienda propiedad horizontal desarrollo vertical:** existen 22 criterios, equivalente a 63 puntos
- **Vivienda propiedad horizontal desarrollo horizontal:** existen 23 criterios, equivalente a 63 puntos

TITULO III:CRITERIOS DE HABITABILIDAD SOSTENIBLE

Fases para la calificación

Fase 1: Planificación de la edificación, que dará como resultado: **Certificación de cumplimiento de criterios de sostenibilidad.**

Fase 2: Verificación *in situ* de los criterios de sosteniblidad y, certificación de la edificación como sostenible, que dará como resultado el **Registro de la edificación como sostenible en el SIHAS.**

Fase 3: Monitoreo y control del cumplimiento de los criterios, que dará como resultado el **Informe de cumplimiento.**

TITULO III:CRITERIOS DE HABITABILIDAD SOSTENIBLE

Capítulo III
EDIFICICABILIDAD SOSTENIBLE (arquitectura)

01

Tratamiento envolvente:

- relación ventana – pared, protecciones solares, materiales envolventes

02

Ventilación cruzada y movimiento del aire:

- ventilación cruzada, movimiento del aire

03

Materiales de baja energía embebida:

- materiales locales, biomateriales

04

Áreas verdes:

- vegetación nativa, vegetación compatible con el entorno

TITULO III:CRITERIOS DE HABITABILIDAD SOSTENIBLE

Capítulo IV
EDIFICABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

5. Equipos ecoeficientes línea blanca (etiquetado energético A)

6. Sensores de movimiento en áreas comunales o exteriores

7. Iluminado LED

8. Generación distribuida para autoabastecimiento:
   - paneles solares, bombas de calor para agua caliente sanitaria.

TITULO III:CRITERIOS DE HABITABILIDAD SOSTENIBLE

Capítulo V
EDIFICABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD HÍDRICA

9. Instalaciones de medidores de consumo de agua:

- Medidores para cada unidad de vivienda;
- Medidores diferenciados;
- Sistemas de agua caliente centralizado

10. Recolección y tratamiento de agua de cubiertas:

- Cubiertas inclinadas.

11. Manejo de aguas de escorrentía y lluvias y área permeable de lote:

- Área permeable,
- Materiales de pisos,
- Jardines de bioretención, canales de recolección,
- Tanques de almacenamiento.

12. Tratamiento y reutilización de aguas grises

13. Uso de piezas sanitarias y grifería de bajo consumo

TITULO III:CRITERIOS DE HABITABILIDAD SOSTENIBLE

Capítulo VI
EDIFICABILIDAD Y GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS

14. INTERACCIÓN CON GESTORES AMBIENTALES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO Y DESARROLLO DEL PUNTO DE ACOPIO.

15. COLOCACIÓN DE CONTENEDORES DE COLORES SEGÚN RESIDUO.

16. SEPARACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE RESIDUOS EN SITIO DURANTE LA CONSTRUCCIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO.

TITULO III:CRITERIOS DE HABITABILIDAD SOSTENIBLE

Capítulo VII
EDIFICABILIDAD Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

17. Puntos de carga para autos eléctricos: puntos de recarga para autos eléctricos

18. Accesibilidad universal: espacio público con priorización a peatón y vehículos motorizados., Diseño de espacio público.

19. Infraestructura para bicicleta

20. Cercanía a red de transporte público

Título IV INCENTIVOS PARA LA EDIFICABILIDAD SOSTENIBLE

Aumento del Índice de Edificabilidad - Densidad:Aumento de m2 de construcción - Densidad

Aumento del Índice de Edificabilidad – Altura: Aumento de m2 de construcción - Altura

Reconocimiento sostenible: certificación de construcción sostenible (con base en el cumplimiento de los criterios de la matriz de edificaciones sostenibles para Cuenca: oro:100%, plata: 80%, bronce: 60%).

Eficiencia en tiempos y acompañamiento del proceso: Asistencia técnica personalizada.·Proceso prioritario

Costos de trámites: propuesta en Aprobación de Permiso de construcción mayor (100% para vivienda unifamiliar, 50% para edificios, 30% Urbanizaciones

Costos prediales: Disminución del impuesto al predio urbano

Título V
RÉGIMEN DE SEGUIMIENTO, CONTROL Y SNACIÓN

Capítulo I
SEGUIMIENTO Y CONTROL

Verificación de los criterios en la certificación de cumplimiento de criterios de sostenibilidad*: Acta de verificación y cumplimiento*: Control Urbano

En caso de **irregularidades**: *Informe Técnico Preliminar:* Control Urbano

Título V
RÉGIMEN DE SEGUIMIENTO, CONTROL Y SNACIÓN

Capítulo III
INFRACCIONES Y SANCIONES

Sanciones:

- Económicas
- Eliminación del Registro
- Imposibilidad temporal de calificar otro proyecto como sostenible

DISPOSICIONES GENERALES
DISPOSICIONES TRANSITORIAS
DISPOSICIONES DEROGATORIAS
DISPOSICIÓN FINAL