



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República establece que los ciudadanos tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural; y, garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, los derechos colectivos a conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles; a mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita; a participar en el uso, usufructo, administración y conservación de los recursos naturales renovables que se hallen en sus tierras; y, a conservar y desarrollar sus propias formas de convivencia y organización social, y de generación y ejercicio de la autoridad.

Los Códigos Orgánicos de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y el de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) determinan que la competencia de la planificación y el ordenamiento territorial en el ámbito cantonal corresponden a los GAD municipales lo que ha propiciado en estos gobiernos una cultura del ordenamiento territorial coordinada con la planificación del desarrollo. De esta manera el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Valencia actualizó en el 2016 el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y elaboró en el 2018 el Plan de Uso y Gestión del Suelo como instrumentos esenciales para la planificación y gestión territorial e institucional.

El Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, entre sus objetivos desarrollo considera: "garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas, garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones; y, desarrollar las capacidades productivas y del entorno para lograr la soberanía alimentaria y el Buen Vivir rural". De acuerdo con las características actuales del sistema territorial ecuatoriano, el Plan de Nacional de Desarrollo propone lineamientos y directrices para propiciar la cohesión territorial con sustentabilidad ambiental y gestión de riesgos, el acceso equitativo a infraestructura, conocimiento y lineamientos de articulación para la gestión territorial y gobernanza multinivel.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) incorpora en los planes de ordenamiento territorial de nivel cantonal, la dimensión del planeamiento urbanístico del suelo más detallado y operativo para regular pormenorizadamente intervenciones sectoriales sobre el suelo, arbitrar medidas que precautelen los espacios protegidos por sus valores naturales o culturales o planificar y, en su caso, programar los ámbitos que vayan a ser objeto de actuaciones urbanísticas, sean de nueva urbanización o de rehabilitación y mejora de la existente.

La estructura territorial urbana del cantón Valencia se caracteriza fundamentalmente por las siguientes características:

1. El cantón Valencia cuenta al 2020 con una población de 53.318 habitantes, manteniendo una población urbana de 35.154 habitantes que representa el 65,93% de la distribución poblacional cantonal; y una población rural de 18.164 habitantes que representa el 34,07% de la distribución poblacional cantonal.
2. De acuerdo con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Valencia (2020), existe un predominio de áreas rurales de producción agrícola.

3. La parroquia Valencia es la única parroquia del cantón y constituye el centro político administrativo, de servicios y comercio del cantón que concentra los principales equipamientos de esta escala.
4. La principal estructura urbana se desarrolla a partir de la trama ortogonal central del asentamiento fundacional de Valencia que ha ido creciendo y prácticamente conurbados hasta la actualidad con La Unión y La Nueva Unión. Además, de estos tres perímetros urbanos, en los últimos dos años se han creado 4 perímetros urbanos más y se proyectan incorporar otros 3 perímetros urbanos más, da la necesidad de prestación de servicios que tienen los asentamientos humanos concentrados de hecho que se encuentran dispersos en el territorio y, además porque ya han iniciado desde hace algunos años un proceso sostenido de urbanización.
5. No existen equipamiento productivos en zonas rurales.
6. La red vial de conexión de la ciudad con las zonas rurales es de limitada capacidad y falta de accesibilidad a sitios de interés turístico.
7. Existe una importante vulnerabilidad frente a la amenaza de origen natural (inundaciones) que afectan especialmente a las áreas rurales.

La visión del Cantón Valencia al 2023 formulados en la actualización del PDOT 2020-2023 propone un territorio en el que principalmente:

1. Se fortalezca la equidad y la inclusión en pro del desarrollo social, agrícola, pecuario, económico y productivo, para lo cual contará con un sistema vial, de tránsito y transporte garantizando eficientemente la movilidad y conectividad internas y externas, para su desarrollo territorial.
2. Se garantice la soberanía alimentaria de los habitantes del cantón para lo cual se tomarán medidas para uso de los recursos del cantón, priorizando el desarrollo sustentable y los efectos del cambio climático.
3. Se potencie turísticamente su patrimonio cultural tangible e intangible y su patrimonio natural, creando intercambio, crecimiento económico y social en el territorio cantonal, a la vez que manejará sustentablemente el entorno natural.

En correspondencia con la visión del PDOT para el cantón Valencia, se plantean entre los lineamientos de política pública:

1. Garantizar la sostenibilidad local del territorio y el derecho de la ciudadanía a vivir en un ambiente sano, precautelando la calidad del patrimonio y los recursos naturales y enfocando la gestión a la prevención, reducción y a la resiliencia del cantón frente a los riesgos y al cambio climático.
2. Promover y propiciar la organización y la cohesión social que fortalezca la identidad cultural.
3. Promover asentamientos humanos con acceso sostenible y estándares de calidad a servicios públicos: agua potable, alcantarillado y gestión integral de residuos.
4. Garantizar la seguridad ciudadana integral en todo el cantón.
5. Definir el uso del suelo en función de las capacidades productivas del suelo.
6. Apoyar al desarrollo económico del Cantón a través del fortalecimiento de factores de competitividad que sean la base para la diversificación y especialización de sus cadenas productivas orientadas al cambio de la matriz productiva.
7. Fomento y posicionamiento nacional e internacional de la actividad turística en el cantón promoviendo su patrimonio natural, la pluriculturalidad, y la producción agropecuaria.
8. Mejorar el hábitat y la vivienda a través de la planificación y ordenamiento urbano y territorial, reconociendo y protegiendo las formas de organización y propiedad socioeconómica y cultural, orientado a facilitar el acceso universal a servicios públicos, sociales y de conectividad.



9. Control sobre uso y ocupación del suelo para garantizar el acceso equitativo a su uso y propiedad y la conservación de los bienes patrimoniales, paisajísticos, arquitectónicos y urbanísticos.
10. Alinear el Plan de Uso y Gestión de Suelo con el fin de incluir a la nueva estructura urbano-rural con el fin de primer la densificación del territorio urbanizado, y la constitución de una estructura de centralidades productivas que favorezcan un modelo urbano compacto y multimodal y rural con servicios.
11. Elaborar posteriormente al Plan de Uso y Gestión de Suelo los respectivos Planes Urbanísticos Complementarios que permitirán la aplicabilidad de la norma urbanística en la áreas consolidadas y en consolidación; y el debido desarrollo, reconfiguración y/o regulación en las áreas de expansión urbana y transición agro-urbana.
12. Estructurar el sistema vial cantonal articulado al crecimiento de la ciudad que provea interconectividad y la dotación de infraestructura adecuada, de calidad e incluyente para el uso y gestión del transporte público y masivo.
13. Mejorar la calidad, la cobertura y conectividad del transporte público cantonal que garantice la movilidad local integral que privilegie el uso y acceso al transporte alternativo; y, que regule y renueve el parque automotor, con el fin de reducir los niveles de contaminación
14. Mejorar la Gestión Municipal con atención eficiente, eficaz y de calidad que respondan oportunamente a las demandas ciudadanas.

De esta manera, en reconocimiento de las potencialidades y problemáticas de la estructura territorial y a fin de operativizar en el territorio los planteamientos del PDOT, la Dirección de Planificación del GAD Municipal del Cantón Valencia, ha alineado el Plan de Uso y Gestión del Suelo con la asistencia y dirección del mismo consultor que lo formuló en el año 2018, para el Cantón Valencia que se estructura a partir de los siguientes procesos:

1. Determinación del COMPONENTE ESTRUCTURANTE que contiene:
 - EI ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANO-RURAL que examina: la división política-administrativa; los asentamientos humanos de derecho; los asentamientos humanos de hecho; el catastro urbano y rural; la red vial; las amenazas y riesgos de origen natural-antrópico; el sistema nacional de áreas protegidas; el uso del suelo; la capacidad de uso del suelo; el sistema hidrográfico; el equipamiento; la infraestructura productiva; la población y vivienda; y, el territorio de las comunidades, pueblos y nacionalidades
 - La INTERPRETACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANO-RURAL que propone el ajuste de la estructura urbano rural.
 - EI ANÁLISIS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS DE DERECHO que examina: los límites urbanos; los catastros urbanos; la red vial urbana; la gestión de riesgos; los sistemas públicos de soporte; los equipamientos urbanos; los lotes vacantes; la morfología de manzanas; la proyección poblacional; la densidad poblacional proyectada; la compacidad; la ocupación de suelo; la edificabilidad; y, la capacidad receptiva.
 - La INTERPRETACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS DE DERECHO que propone el ajuste de los perímetros urbanos; las áreas de expansión urbana; las áreas de transición agro-urbana; y,
 - EI MODELO DE DESARROLLO URBANO Y RURAL que propone: la visión de desarrollo urbano y rural; los objetivos de desarrollo urbano y rural; la clasificación del suelo; y, la subclasificación del suelo.

2. Determinación del COMPONENTE URBANÍSTICO que contiene:

- Los POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL – PIT, en donde se describe y delimita territorialmente de los polígonos de intervención territorial para suelo rural y los polígonos de intervención territorial para suelo urbano.
- Los TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS – TU, en donde se describe y delimita territorialmente los tratamientos urbanísticos para suelo rural y los tratamientos urbanísticos para suelo urbano.
- Los APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS – AU en donde se propone: los usos del suelo; la zonificación del suelo; la ocupación del suelo; la edificabilidad del suelo; el fraccionamiento del suelo; el sistema vial; y la asignación de los aprovechamientos urbanísticos.
- Los ESTÁNDARES URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS – EUE, en donde se propone: el suelo destinado a espacios públicos; el suelo destinado a equipamientos urbanos; el suelo destinado a infraestructura vial; el suelo destinado a infraestructura productiva; y, el suelo destinado a regularización prioritaria y vivienda de interés social
- La GESTIÓN DEL SUELO – GS, en donde se propone: los instrumentos de gestión del suelo; los beneficios de los propietarios de las UAU; las cargas de los propietarios de las UAU; y el informe predial de regulación de uso del suelo.

3. Delimitación de los polígonos para los PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS que contiene:

- Las disposiciones y guías para la ejecución de los PLANES MAESTROS SECTORIALES; y,
- Las disposiciones y guías para la ejecución de los PLANES PARCIALES.

**EI GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
VALENCIA**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 31 expresa que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";

Que, en el artículo 57 numerales 4, 5, 6 y 9 de la Constitución se reconoce y garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, los derechos colectivos a conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles; a mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita; a participar en el uso, usufructo, administración y conservación de los recursos naturales renovables que se hallen en sus tierras; y, a conservar y desarrollar sus propias formas de convivencia y organización social, y de generación y ejercicio de la autoridad;



Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el numeral 12 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras;

Que, el artículo 276 Constitución de la República del Ecuador que establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos, y el numeral 6 expresa que: "promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado. (...);

Que, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador que garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República de Ecuador dispone que: "El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo. (...);

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) reconoce a los concejos municipales la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), teniendo en cuenta el amónico desarrollo urbano;

Que, la Ley Orgánica de Cultura en sus Art. 92 y 98 establece la competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados para la gestión del patrimonio cultural para su mantenimiento, conservación y difusión con atribuciones de regulación y control en su territorio a través de ordenanzas;

Que, es necesario actualizar las normas de uso, ocupación, aprovechamiento del suelo urbano y rural del Cantón Valencia con el fin de contar con una administración pública que constituya un servicio eficiente para su ciudadanía bajo los principios de: calidad descentralización, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el artículo 54 establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes, literal a) "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"; literal c) que expresa: "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se 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"; literal m) que dice: "Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización"; literal

o) que expresa: "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y literal p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautarlos derechos de la colectividad";

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (letra a) del COOTAD) contempla que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley; "a) dispone: "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"; b) "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón"; c) "Planificar, construir y mantener la vialidad urbana"; (...) h) "Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines"; (...) j) "Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley"; k) "Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas"; (...); l) "Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras".

Que, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala como atribuciones del Concejo Municipal las siguientes: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"; (...) x) 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; en su orden (...);

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el segundo inciso establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial";

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, la décima cuarta disposición general del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que: "Por ningún motivo se autorizaren 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, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone lo siguiente: "Esta Ley tiene por objeto fijarlos principios y reglas generales que rigen el ejercicio que las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.";

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que: "Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.";

Que, el artículo 3 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que entre las funciones de la presente ley está la de: "Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.";

Que, el artículo 5 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece los principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.";

Que, los artículos 9, 10 y 11 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo prescriben la definición y el objeto del ordenamiento territorial; Que, el artículo 24 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que: "La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.";

Que, el artículo 27 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece la obligatoriedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de contar con un Plan de Uso y Gestión de Suelo;

Que, el artículo 40 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece los instrumentos de planeamiento del suelo y la obligatoriedad de contener en los mismos polígonos de intervención territorial, tratamientos y estándares urbanísticos;

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: "(...) La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.";

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Valencia el 15 de noviembre de 2019 aprobó la "Ordenanza de Delimitación Urbana del Cantón Valencia", misma que fue publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 302 del viernes 31 de enero de 2020;

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57, letra a), x) y 87, letra a), b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se expide la:
ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL E INSTRUMENTA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN VALENCIA.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 1. Ámbito de aplicación y jurisdicción.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo es el componente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que delimita las áreas de planeamiento territorial del cantón Valencia y establece las asignaciones de: usos del suelo y las relaciones de compatibilidad; de ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; y, las áreas de afectación y protección especial de acuerdo a lo que establece la presente ordenanza.

Las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo serán aplicables en todo el territorio del cantón Valencia, en su suelo urbano y rural, de personas naturales y/o jurídicas, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o incidan sobre él.

Artículo 2. Objeto.

La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la elaboración del Plan de Uso del Suelo del cantón Valencia son instrumentos de planificación para el desarrollo que tiene por objeto fijar los principios y reglas que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial municipal en lo que respecta a la definición de las normas cantonales para el uso, gestión, ocupación y aprovechamiento del suelo, a fin de lograr un desarrollo equitativo y equilibrado del territorio que propicie el efectivo ejercicio de los derechos en función de las cualidades territoriales.



Artículo 3. Finalidad.

La presente Ordenanza responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada y sostenible, segura, favoreciendo la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo con un adecuado ordenamiento de la estructura territorial, del desarrollo urbanístico y de la distribución de sus usos y actividades, conservando las características morfológicas y la imagen urbana; con la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial.

Artículo 4. Vigencia.

La presente Ordenanza con relación a:

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial tendrá vigencia ordinaria de (4) cuatro años, a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y portal web institucional, el mismo que podrá ser actualizado conforme lo establece la ley.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial podrá ser actualizado periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión conforme el artículo 467 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización.

El Concejo Municipal aprobará la actualización y conocerá las propuestas, previo el correspondiente proceso de concertación y/o consulta pública, a través de las instancias determinadas en esta Ordenanza.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo tendrá vigencia ordinaria de (12) doce años y podrá ser actualizado su componente urbanístico a través de planes maestros sectoriales y planes parciales. En el caso de los territorios de comunas rurales, las consideraciones de su plan de vida servirán de insumo para la propuesta de planes parciales de usos comunitarios y comunales que complementen a detalle el Plan de Uso y Gestión de Suelo en esos territorios, los mismos que en base a su autodeterminación solo serán conocidos por el Concejo Municipal previo informe de la Dirección de Planificación.

No se podrá modificar bajo ningún concepto el componente estructurante del plan durante su plazo de vigencia. Del mismo modo no se podrá asignar, cambiar o modificar los componentes de la zonificación mediante actos administrativos sino exclusivamente a través de la elaboración de los respectivos planes urbanísticos complementarios que complementen el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Todas las actualizaciones que procedan deberán ser respaldadas por estudios técnicos que evidencien variaciones en la estructura urbana, la administración y gestión del territorio, el uso y ocupación del suelo, variaciones del modelo territorial o las circunstancias de carácter demográfico, social, económico, ambiental o natural que incidan sustancialmente sobre las previsiones del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial actualmente concebido.

Artículo 5. Naturaleza jurídica y derechos adquiridos.

Las normas contenidas en esta ordenanza son indicativas y obligatorias para los propietarios del suelo así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

La planificación urbana y asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, el cambio de norma de clasificación del suelo o de la zonificación no confieren derechos adquiridos a los particulares.

Artículo 6. Glosario.

Afectación: Área de un terreno prevista para obras públicas o de interés social y/o de eventual riesgo en la que generalmente se prohíbe la edificación.

Altura de local: La altura vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado medida en el interior del local.

Altura de edificación: Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del PUGS en número de pisos y metros que se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

Ancho de vía: Es la distancia horizontal de la zona de uso público limitada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Áreas computables para el COS: Son aquellas áreas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL), menos las áreas no computables.

Áreas no computables para el COS: Son aquellas áreas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: locales no habitables en subsuelos; escaleras o gradas y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible.

Área construida: Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto sean estas cerradas, semi-abiertas o abiertas excluyendo el tapa gradas en azoteas.

Área cubierta: Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

Área de planificación: Constituyen unidades territoriales homogéneas que posibilitaran el diseño e intervenciones urbanísticas sectoriales complementarias que acompañen a las definiciones normativas del PUGS y que se pueden formular a través de instrumentos de planificación y gestión como los planes: parciales, especiales y de vida comunitarios; y, definen polígonos normativos para la asignación, de características urbanísticas del territorio.

Área de lote: Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos.

Área útil: Es el área resultante de restarle al área neta, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías espacio público, equipamientos propios del proceso de urbanización y áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.



Asentamientos Humanos Concentrados: Son conglomerados de poblados que se asientan de modo concentrado sobre un territorio.

Beneficios urbanísticos: Los beneficios constituyen rentas o utilidades obtenidas del aprovechamiento del suelo sobre bienes inmuebles, como resultado de la asignación de usos y las edificabilidades determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes urbanísticos complementarios.

Cargas urbanísticas: Las cargas constituyen gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo.

Calzada: Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Camino o calle: Cualquier carretera, calzada, callejón, escalinata, pasaje, pista, o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un período especializado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas la cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, plantaciones, muros de contención, bardas cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

Caminos rurales y vecinales: Son carreteras convencionales básicas que incluyen a todos los caminos rurales destinados a recibir tráfico doméstico de poblaciones rurales, zonas de producción agrícola, acceso a sitios turísticos.

Clasificación del suelo: División del suelo en urbano y rural en consideración a sus características actuales y potenciales que orientan la definición del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo.

Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB): Relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote.

Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL): Relación entre el área total edificada computable y el área del lote y se expresa a través de la multiplicación del COS PB por el número de pisos asignados.

Concesión onerosa de derechos: Es un instrumento de financiamiento que garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

Conjuntos habitacionales: Los conjuntos habitacionales son edificaciones para vivienda que pueden estar dispuestos en forma unifamiliar o multifamiliar.

Compatibilidad de usos de suelo: Hace referencia al uso de suelo compatible, determinado como aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias.

Cultivo bajo invernadero: Comprende la producción agrícola, hortícola y frutícola que se desarrolla cubierta por invernadero. Las actividades terciarias correspondientes a los procesos de empaquetado, bodegaje y comercialización no forman parte de la producción agropecuaria.

Derecho de vía: Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de camino. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.

Edificio: Toda construcción, sea esta transitoria o permanente destinada a satisfacer las necesidades del hombre, a sus pertenencias y actividades.

Equipamiento: Los equipamientos constituyen espacios o edificaciones, principalmente de uso público, destinados a la realización de actividades sociales, complementarias a las relacionadas con la vivienda y al trabajo, tales como servicios de salud, educación, bienestar social, recreación, deporte, transporte, seguridad y administración pública.

Fraccionamiento, partición o subdivisión: Es el proceso mediante el cual, un predio se subdivide en varios predios a través de la autorización otorgada por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en la presente Ordenanza.

Frente mínimo: distancia mínima del lindero frontal que debe observarse en la propuesta de lotes para urbanizar.

Línea de fábrica: La línea imaginaria establecida por la Autoridad Municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

Línea de retiro: Línea paralela a un lindero de lote, trazada a una distancia determinada por la Autoridad Municipal y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.

Lote: Área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca el PUGS y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

Lote mínimo: Área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

Obra mayor: Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, de rehabilitación o conservación, así como las de modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones, de cambio de uso y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, y según la definición del tipo de obra.

Obra menor: Como su nombre lo indica, constituyen construcciones menores como construcción de medias aguas, ampliaciones de plantas, cerramientos totales o frontales de los predios, arreglos varios, cambio de cubierta sin cambiar la forma y pendiente, cambio de pisos, de piezas sanitarias en baños, pintura general entre otros

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial: El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es un instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial. Orienta y determina las acciones e intervenciones del sector público y privado en el nivel local, y su cumplimiento promueve el desarrollo sostenible. Se circunscribe en la totalidad del territorio del cantón, incluyendo las áreas urbanas y rurales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo: El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), es un instrumento de planificación y gestión que tiene como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.

Plan maestro sectorial: Plan que tiene por objeto detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del (PDyOT). La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o



del órgano rector de la política competente por razón de la materia, de acuerdo con lo expuesto en el artículo 36 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Planes urbanísticos complementarios: Son aquellos planes dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión del suelo de acuerdo con el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Polígonos de intervención territorial: Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio- económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Sistemas públicos de soporte: Servicios básicos dotados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos que mejoran la calidad de vida de la población y permiten definir las áreas de consolidación urbana de acuerdo a su disponibilidad, corresponden a la dotación de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros.

Polígono de zonificación: Área específica de planificación definida por el PUGS que por su característica de homogeneidad morfológica, paisajística, económico, histórico, cultural y de uso tiene asignaciones propias en las que se define el uso de suelo principal y en función del impacto urbanístico y social la compatibilidad de usos complementarios-permitidos, condicionados y prohibidos y las determinaciones normativas para la urbanización y edificación como son el tamaño de lote, frente mínimo, aislamientos, retiros, coeficientes de ocupación del suelo, altura de edificación.

Retiro de construcción: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

Suelo: Es el soporte físico de las actividades en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales a través de la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial.

Urbanización: Terreno urbano dividido en áreas de uso privado y de uso público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir, de conformidad con las normas vigentes, previamente aprobado por ordenanza o resolución.

Uso del suelo: Destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo con lo dispuesto en el PDOT y PUGS.

Vía: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

Zonificación: Es el proceso que tiene como fin desarrollar e implementar el régimen urbanístico del suelo, mediante la normativa urbanística de cada Polígono de Intervención Territorial, que comprende el tamaño de lote y frente mínimo; los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme las asignaciones de este plan.

TÍTULO PRIMERO
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO I. CONTENIDOS Y ELEMENTOS DEL PDOT

Artículo 7. Contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

En concordancia con el artículo 41 del Código de Planificación y Finanzas Públicas, y, el artículo 295 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización, el plan de desarrollo cantonal contiene las directrices de desarrollo cantonal, en función de las cualidades territoriales, visión de largo plazo. Según el artículo 42 del Código de Planificación y Finanzas Públicas, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial debe contener:

- Diagnostico estratégico
- Propuesta
- Modelo de Gestión

Artículo 8. Diagnóstico estratégico.

Describe las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio, la situación deficitaria, los proyectos existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo. Es decir identifica y describe el Modelo Territorial Actual.

Artículo 9. Propuesta.

Determina una visión de mediano y largo plazo, los objetivos, las políticas públicas, las estrategias, los resultados y las metas deseadas, y el modelo territorial que debe implementarse para viabilizar el logro de sus objetivos. Es decir define el Modelo Territorial Deseado.

Artículo 10. Modelo de gestión.

Contiene datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos, instancias responsables de la ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación que faciliten la rendición de cuentas y el control social. Es decir describe la estrategia de ejecución del PDOT.

Artículo 11. Elementos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Constituyen elementos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial: los tres volúmenes del documento técnico del Diagnostico Estratégico; Propuesta; Modelo de Gestión; y el Atlas de mapas del plan que constan como anexos de la presente ordenanza.

La Dirección de Planificación previa aprobación del Concejo Municipal queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales y gubernamentales, así como a actualizar las actividades económicas que no han sido establecidas dentro de los usos contemplados en el plan.



Artículo 12. Funciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Las funciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Valencia son las siguientes:

- 1) Preparar una propuesta de Plan de Desarrollo para la consideración del Alcalde con la participación las organizaciones sociales y comunitarias, del sector privado y la ciudadanía.
- 2) Preparar una propuesta de lineamientos y políticas que orienten el Sistema Descentralizado de Planificación Participativa para conocimiento y aprobación del Concejo Cantonal de Planificación.
- 3) Integrar y coordinar la Planificación cantonal con la Planificación Sectorial y Territorial Descentralizada;
- 4) Proporcionar la coherencia de las políticas públicas cantonales, provinciales, de sus mecanismos de implementación y de la inversión pública del Gobierno Central con el Plan Nacional de Desarrollo.
- 5) Brindar asesoría técnica permanente y promover la capacitación de las entidades que conforman el Sistema Cantonal de Planificación Participativa;
- 6) Realizar el seguimiento y evaluación de cumplimiento del Plan Cantonal de Desarrollo y sus instrumentos.
- 7) Asegurar la articulación y complementariedad de la cooperación internacional no reembolsable al Plan Cantonal de Desarrollo, con eficiencia y coherencia, promoviendo su territorialización.
- 8) Disponer y armonizar un Sistema de Información Geográfica con el fin de integrar, compatibilizar y consolidar la información relacionada al Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa Local.
- 9) Acordar y definir con el ente rector de las finanzas públicas, las orientaciones de política general y de cumplimiento obligatorio para las finanzas públicas.
- 10) Asistir técnicamente a los procesos de formulación y ejecución de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los niveles de gobierno provincial y, sobre todo, parroquial.
- 11) Concertar metodologías para el desarrollo del ciclo general de la planificación cantonal y territorial descentralizada.
- 12) Coordinar con el sector público y privado en función de las políticas del Plan Nacional de Desarrollo.
- 13) Promover y realizar estudios relevantes para la planificación cantonal;
- 14) Proponer insumos técnicos para consideración del Concejo Cantonal de Planificación; y,
- 15) Las demás que determine la constitución de la República, la Ley y las otras normas jurídicas.

Artículo 13. Visión de desarrollo.

La visión de desarrollo es la siguiente:

El Cantón Valencia al 2032 se proyecta como un territorio de fomento agropecuario y turístico, altamente competitivo en el mercado nacional. Contará con un sistema vial, de tránsito y de transporte que proporcionará la debida movilidad y conectividad interna y externa, dispondrá de servicios básicos y equipamientos públicos urbanos y rurales eficientes y de calidad, fortaleciendo el desarrollo urbanístico como un elemento esencial

en la dinámica socio-espacial, que permitirá, a su vez, fortalecer las cadenas productivas y potenciar el turismo sostenible de la zona; constituyéndose en un cantón de intercambio donde el aprovechamiento de sus recursos naturales será manejado de forma sustentable con la participación ciudadana inclusiva en los procesos de toma de decisión, en búsqueda de mejorar la calidad de vida de la población.

Artículo 14. Objetivos estratégicos de desarrollo.

Los objetivos estratégicos de desarrollo son los siguientes:

- OEC 1. Mantener de forma sostenible y sustentable los recursos naturales existentes en el territorio, mediante la declaratoria de áreas de protección local para precautelar la recuperación de la biodiversidad existente con la participación de la ciudadanía.
- OEC 2. Fortalecer el desarrollo local del cantón mediante actividades económicas, productivas, turísticas y comerciales, que permita la integración y la dinamización de la economía popular y solidaria.
- OEC 3. Configurar un sistema inclusivo que garantice el ejercicio pleno de los derechos de la población en sus distintas actividades, enfatizando a los grupos más vulnerables.
- OEC 4. Mejorar la calidad de vida de la población con acceso a servicios básicos de calidad.
- OEC 5. Fortalecer gobernanza local y la institucionalidad municipal consensuado el diálogo entre el sector público, privado y comunitario del cantón.

TÍTULO SEGUNDO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I. CONTENIDOS Y ELEMENTOS DEL PUGS

Artículo 15. Contenidos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo contiene:

- Componente Estructurante
- Componente Urbanístico
- Planes Urbanísticos Complementarios.

Artículo 16. Elementos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Constituyen elementos del Plan de Uso y Gestión del Suelo: los tres volúmenes del documento técnico del componente estructurante; componente urbanístico; y, planes urbanísticos complementarios; y los tres volúmenes de atlas de mapas y sus respectivas GDB, del componente estructurante; componente urbanístico; y, planes urbanísticos complementarios que constan como anexos de la presente ordenanza.

La Dirección de Planificación previa aprobación del Concejo Municipal queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales y gubernamentales, así como a actualizar elementos del componente urbanístico y de los planes urbanísticos complementarios, así como las actividades que no han sido establecidas dentro de los usos contemplados en el plan.



CAPÍTULO II. COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Artículo 17. Del componente estructurante.

Se constituye por los contenidos y estructura del Plan de Uso y Gestión del Suelo de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Valencia, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible.

Forman parte de este componente la interpretación de la estructura urbano-rural; la interpretación de los asentamientos humanos concentrados; y, el modelo de desarrollo urbano y rural.

Este componente permanecerá vigente por doce años.

Sección I. Interpretación de la estructura urbano-rural

Artículo 18. Ajuste de la estructura urbano rural.

Se crea la parroquia rural El Vergel, cuya cabecera parroquial será el centro poblado urbano El Vergel y estará conformada por los asentamientos humanos concentrados y el tejido asociado disperso rural de la zona noroccidental del cantón.

En este sentido, la división política administrativa del Cantón Valencia queda conformada por la parroquia matriz Valencia, la parroquia urbana La Unión, la parroquia urbana La Nueva Unión y la parroquia rural El Vergel.

El respectivo cuadro de coordenadas se encuentra descrito en los anexos que acompañan la presente ordenanza.

Por consiguiente, la estructura urbano y rural del cantón queda conformada por los asentamientos humanos concentrados dispuestos en la tabla que se presenta a continuación:

Tabla 1. Ajuste de la estructura urbano y rural

AJUSTE DE LA ESTRUCTURA URBANO Y RURAL CANTÓN VALENCIA							
ASENTAMIENTO HUMANO	PARROQUIA	JERARQUIZACIÓN	TIPO DE SUELO	POBLACIÓN		VIVIENDA	
				2020		2020	
				habitantes	%	viviendas	%
VALENCIA	VALENCIA	01_Cabecera Urbana Cantonal	URBANO	18.774	35,21%	4.694	35,21%
LA UNIÓN	LA UNIÓN	02_Centro Poblado Urbano	URBANO	6.577	12,34%	1.644	12,34%

LA NUEVA UNIÓN	LA NUEVA UNIÓN	02_Centro Poblado Urbano	URBANO	4.836	9,07%	1.209	9,07%
COSTA AZUL	VALENCIA	03_Núcleo Poblado Urbano	URBANO	1.626	3,05%	407	3,05%
LA CADENA	VALENCIA	03_Núcleo Poblado Urbano	URBANO	1.614	3,03%	404	3,03%
CHIPE	VALENCIA	03_Núcleo Poblado Urbano	URBANO	626	1,17%	157	1,17%
MONTENUEVO	VALENCIA	03_Núcleo Poblado Urbano	URBANO	270	0,51%	68	0,51%
LA EXPERIENCIA	VALENCIA	04_Centro Poblado Rural	RURAL	313	0,59%	78	0,59%
AGUAS CLARAS	VALENCIA	04_Centro Poblado Rural	RURAL	299	0,56%	75	0,56%
EL TRIUNFO	VALENCIA	04_Centro Poblado Rural	RURAL	259	0,49%	65	0,49%
PISE DE BLANQUITA	VALENCIA	04_Centro Poblado Rural	RURAL	185	0,35%	46	0,35%
AGUAS BLANCAS	VALENCIA	04_Centro Poblado Rural	RURAL	161	0,30%	40	0,30%
HAMBURGO	VALENCIA	04_Centro Poblado Rural	RURAL	157	0,29%	39	0,29%
PENIZOLA	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	143	0,27%	36	0,27%
BUENA ESPERANZA	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	133	0,25%	33	0,25%
EL RECREO	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	115	0,22%	29	0,22%
SAN PABLO	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	111	0,21%	28	0,21%
SEGUNDA BANQUERA	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	110	0,21%	28	0,21%
LOS ALMENDROS	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	100	0,19%	25	0,19%
ISLA LIBERTAD	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	56	0,11%	14	0,11%
NI UN PASO ATRÁS	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	54	0,10%	14	0,10%
LAMPA	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	54	0,10%	14	0,10%
GUAMANI	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	53	0,10%	13	0,10%
SINDICATO DE CHOFERES	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	52	0,10%	13	0,10%
VALLE NEGRO	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	51	0,10%	13	0,10%
6 DE AGOSTO - PRIMERA BANQUERA	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	36	0,07%	9	0,07%
EL COPAL	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	35	0,07%	9	0,07%
LAS PALMAS	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	35	0,07%	9	0,07%
TERCERA BANQUERA	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	33	0,06%	8	0,06%
GONZALEZ SUAREZ	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	33	0,06%	8	0,06%
MUROCOMBA	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	24	0,05%	6	0,05%



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

MIRADOR DE VALENCIA	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	15	0,03%	4	0,03%
COOPERATIVA 21 DE NOVIEMBRE	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	10	0,02%	3	0,02%
SAN JOSE	VALENCIA	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	18	0,03%	5	0,03%
VALENCIA DISPERSO	VALENCIA	06_Tejido Disperso Rural	RURAL	6.043	11,33%	1.511	11,33%
TOTAL PARROQUIAL	PARROQUIA VALENCIA			43.012	80,67%	10.753	80,67%
EL VERGEL	EL VERGEL	01_Cabecera Urbana Cantonal	URBANO	2.056	3,86%	514	3,86%
SAN PEDRO DE LA Y	EL VERGEL	02_Centro Poblado Urbano	URBANO	644	1,21%	161	1,21%
LA LIBERTAD	EL VERGEL	03_Núcleo Poblado Urbano	URBANO	254	0,48%	64	0,48%
ZULAY	EL VERGEL	04_Centro Poblado Rural	RURAL	299	0,56%	75	0,56%
AGUACATE DE PISE	EL VERGEL	04_Centro Poblado Rural	RURAL	271	0,51%	68	0,51%
FATIMA	EL VERGEL	04_Centro Poblado Rural	RURAL	209	0,39%	52	0,39%
SAN SIMON	EL VERGEL	04_Centro Poblado Rural	RURAL	170	0,32%	43	0,32%
LA FRONTERA	EL VERGEL	04_Centro Poblado Rural	RURAL	162	0,30%	41	0,30%
UNION DEL TOACHI	EL VERGEL	04_Centro Poblado Rural	RURAL	152	0,29%	38	0,29%
LA SAGRADA FAMILIA	EL VERGEL	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	136	0,26%	34	0,26%
GUAMPE	EL VERGEL	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	98	0,18%	25	0,18%
FRUTA DE PAN	EL VERGEL	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	91	0,17%	23	0,17%
GUALIPE	EL VERGEL	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	85	0,16%	21	0,16%
PALO BLANCO	EL VERGEL	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	79	0,15%	20	0,15%
LA ITALIA	EL VERGEL	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	74	0,14%	19	0,14%
SANTA MARTHA	EL VERGEL	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	59	0,11%	15	0,11%
LA FAMILIA	EL VERGEL	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	22	0,04%	6	0,04%
COOPERATIVA CAMARONES	EL VERGEL	05_Núcleo Poblado Urbano	RURAL	20	0,04%	5	0,04%
EL VERGEL DISPERSO	EL VERGEL	06_Tejido Disperso Rural	RURAL	5.425	10,17%	1.356	10,17%
TOTAL PARROQUIAL	PARROQUIA EL VERGEL			10.306	19,33%	2.577	19,33%
TOTALES URBANOS	ÁREAS URBANAS			23.340	43,78%	5.835	43,78%
TOTALES RURALES	ÁREAS RURALES			29.977	56,22%	7.494	56,22%
TOTALES CANTONALES	CANTÓN VALENCIA			53.318	100,00%	13.329	100,00%

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Dentro de la parroquia matriz Valencia se validan y ajustan 4 asentamientos humanos concentrados de derecho (perímetros urbanos) y se propone la creación de 1 asentamiento humano concentrado de derecho (perímetros urbanos), Montenuuevo -que durante la alineación del presente documento técnico ya fue creado mediante ordenanza municipal-; 27 asentamientos humanos concentrados de hecho que entraran a un proceso de transición agro-urbana para que en el futuro, después de la vigencia del presente plan (12 años) pueda ser evaluada la posibilidad de establecer perímetros urbanos sobre ellos; 19 asentamientos humanos concentrados de hecho que entrarán en un proceso de reubicación y de estímulo edificatorio para que sus habitantes migren a los perímetros urbanos o a los polígonos de transición, durante el período de la vigencia del presente plan (12 años); y, áreas tejido disperso que, al igual que los anteriores, entrarán en un proceso de reubicación y de estímulo edificatorio para que sus habitantes migren a los perímetros urbanos o a los polígonos de transición, durante el período de la vigencia del presente plan (12 años). Dentro de la parroquia urbana La Unión se valida y ajusta 1 asentamiento humano concentrado de derecho (perímetro urbano). Dentro de la parroquia urbana La Nueva Unión se valida y ajusta 1 asentamiento humano concentrado de derecho (perímetro urbano).

Y, dentro de la propuesta de nueva parroquia rural El Vergel se valida y ajusta 1 asentamiento humano concentrado de derecho (perímetros urbanos) y se propone la creación de 2 asentamientos humanos concentrados de derecho (perímetros urbanos), San Pedro de la Y, y Federico Intriago; 15 asentamientos humanos concentrados de hecho que entraran a un proceso de transición agro-urbana para que en el futuro, después de la vigencia del presente plan (12 años) pueda ser evaluada la posibilidad de establecer perímetros urbanos sobre ellos; 9 asentamientos humanos concentrados de hecho que entrarán en un proceso de reubicación y de estímulo edificatorio para que sus habitantes migren a los perímetros urbanos o a los polígonos de transición, durante el período de la vigencia del presente plan (12 años); y, áreas tejido disperso que, al igual que los anteriores, entrarán en un proceso de reubicación y de estímulo edificatorio para que sus habitantes migren a los perímetros urbanos o a los polígonos de transición, durante el período de la vigencia del presente plan (12 años).

Los asentamientos humanos que entrarán a formar parte de la estructura urbano-rural son los siguientes:

Parroquia matriz **Valencia** 5 asentamientos humanos concentrados de derecho (perímetros urbanos): **VALENCIA, COSTA AZUL, LA CADENA, CHIPE y MONTENUEVO**; y, 27 asentamientos humanos concentrados de hecho en proceso de transición agro-urbana: **LA EXPERIENCIA, AGUAS CLARAS, EL TRIUNFO, PISE DE BLANQUITA, AGUAS BLANCAS, HAMBURGO, PENIZOLA, BUENA ESPERANZA, EL RECREO, SAN PABLO, SEGUNDA BANQUERA, LOS ALMENDROS, ISLA LIBERTAD, NI UN PASO ATRÁS, LAMPA, GUAMANI, SINDICATO DE CHOFERES, VALLE NEGRO, 6 DE AGOSTO - PRIMERA BANQUERA, EL COPAL, LAS PALMAS, TERCERA BANQUERA, GONZALEZ SUAREZ, MUROCOMBA, MIRADOR DE VALENCIA, COOPERATIVA 21 DE NOVIEMBRE, SAN JOSE.**

Parroquia urbana **La Unión** 1 asentamiento humano concentrado de derecho (perímetros urbanos): **LA UNIÓN.**

Parroquia urbana **La Nueva Unión** 1 asentamiento humano concentrado de derecho (perímetros urbanos): **LA NUEVA UNIÓN.**

Parroquia rural **El Vergel** 3 asentamientos humanos concentrados de derecho (perímetros urbanos): **EL VERGEL, SAN PEDRO DE LA Y y FEDERICO INTRIAGO**; y, 15 asentamientos humanos concentrados de hecho en proceso de transición agro-urbana:



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

ZULAY, AGUACATE DE PISE, FATIMA, SAN SIMON, LA FRONTERA, UNION DEL TOACHI, LA SAGRADA FAMILIA, GUAMPE, FRUTA DE PAN, GUALIPE, PALO BLANCO, LA ITALIA, SANTA MARTHA, LA FAMILIA, COOPERATIVA CAMARONES.

Sección II.

Interpretación de los asentamientos humanos concentrados

Artículo 19. Ajuste de los perímetros urbanos.

Los perímetros urbanos ajustados se presentan a nivel descriptivo y de data en la tabla que se muestra a continuación, adicionando el respectivo cuadro de coordenadas como anexo a esta ordenanza; y, a nivel grafico en los mapas que se presentan más adelante:

Tabla 2. Ajuste de los perímetros urbanos

ÁREAS AJUSTE PERÍMETROS URBANOS CANTÓN VALENCIA											
ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO DE DERECHO	PARROQUIA	JERARQUIZACIÓN	TIPO DE SUELO	POBLACIÓN				ÁREAS ANTERIORES SUPERFICIE		ÁREAS AJUSTE SUPERFICIE	
				2020 habitantes	%	2032 habitantes	%	(Ha.)	%	(Ha.)	%
VALENCIA	VALENCIA	CABECERA CANTONAL URBANA	URBANO	18.774	50%	24.608	50%	299,59	47%	310,91	104%
LA UNIÓN	LA UNIÓN	CENTRO POBLADO URBANO	URBANO	6.577	18%	8.620	18%	111,24	18%	95,80	86%
LA NUEVA UNIÓN	LA NUEVA UNIÓN	CENTRO POBLADO URBANO	URBANO	4.836	13%	6.338	13%	81,54	13%	78,11	96%
COSTA AZUL	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	1.626	4%	2.131	4%	29,31	5%	15,90	54%
LA CADENA	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	1.614	4%	2.115	4%	27,72	4%	18,97	68%
CHIPE	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	626	2%	821	2%	11,31	2%	10,21	90%
MONTENUEVO	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	270	1%	354	1%	8,68	1%	5,60	65%
EL VERGEL	EL VERGEL	CABECERA PARROQUIAL URBANA	URBANO	2.056	6%	2.695	6%	33,17	5%	40,59	122%
SAN PEDRO DE LA Y	EL VERGEL	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	644	2%	844	2%	14,05	2%	6,86	49%
FEDERICO INTRIAGO	EL VERGEL	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	254	1%	333	1%	16,30	3%	7,15	44%
TOTAL CANTÓN				37.278	100%	48.859	100%	632,91	100%	590,10	93%

Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

VALENCIA

El ajuste del perímetro urbano de **Valencia** determina **310,91 hectáreas** como área urbana.

Mapa 1. Ajuste del perímetro urbano - Valencia



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

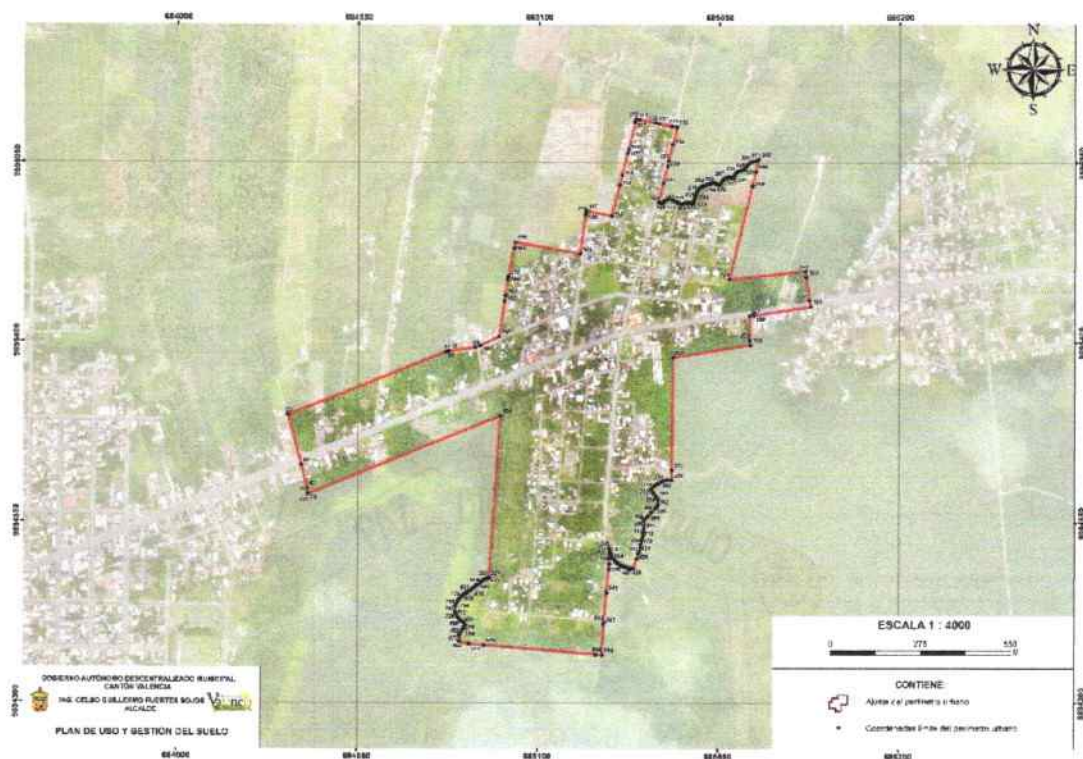
El respectivo cuadro de coordenadas se encuentra descrito en los anexos que acompañan la presente ordenanza.

LA UNIÓN

El ajuste del perímetro urbano de **La Unión** determina **95,80 hectáreas** como área urbana.



Mapa 2. Ajuste del perímetro urbano – La Unión



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

El respectivo cuadro de coordenadas se encuentra descrito en los anexos que acompañan la presente ordenanza.

LA NUEVA UNIÓN

El ajuste del perímetro urbano de **La Nueva Unión** determina **78,11 hectáreas** como área urbana.

Mapa 3. Ajuste del perímetro urbano – La Nueva Unión



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

El respectivo cuadro de coordenadas se encuentra descrito en los anexos que acompañan la presente ordenanza.

COSTA AZUL

El ajuste del perímetro urbano de **Costa Azul** determina **15,90 hectáreas** como área urbana.

Mapa 4. Ajuste del perímetro urbano – Costa Azul



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

El respectivo cuadro de coordenadas se encuentra descrito en los anexos que acompañan la presente ordenanza.

LA CADENA

El ajuste del perímetro urbano de **La Cadena** determina **18,97 hectáreas** como área urbana.

Mapa 5. Ajuste del perímetro urbano – La Cadena



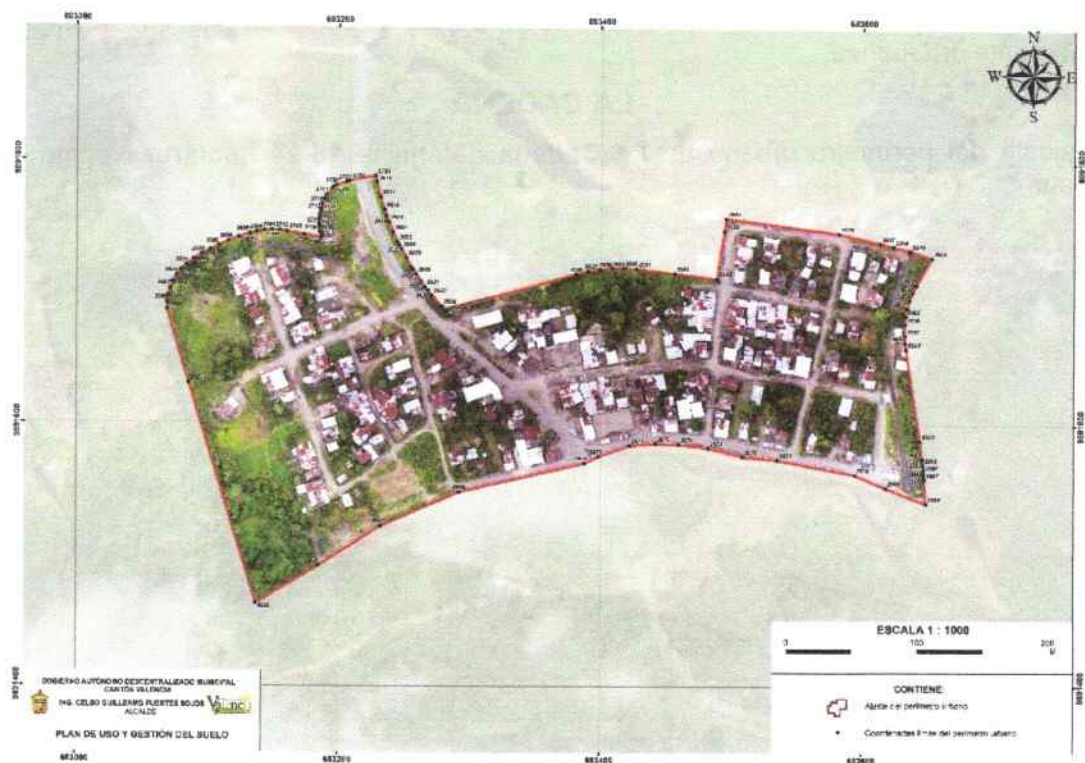
Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVASJARQUITECTOS

El respectivo cuadro de coordenadas se encuentra descrito en los anexos que acompañan la presente ordenanza.

CHIPE

El ajuste del perímetro urbano de **Chipe** determina **10,21 hectáreas** como área urbana.

Mapa 6. Ajuste del perímetro urbano – Chipe



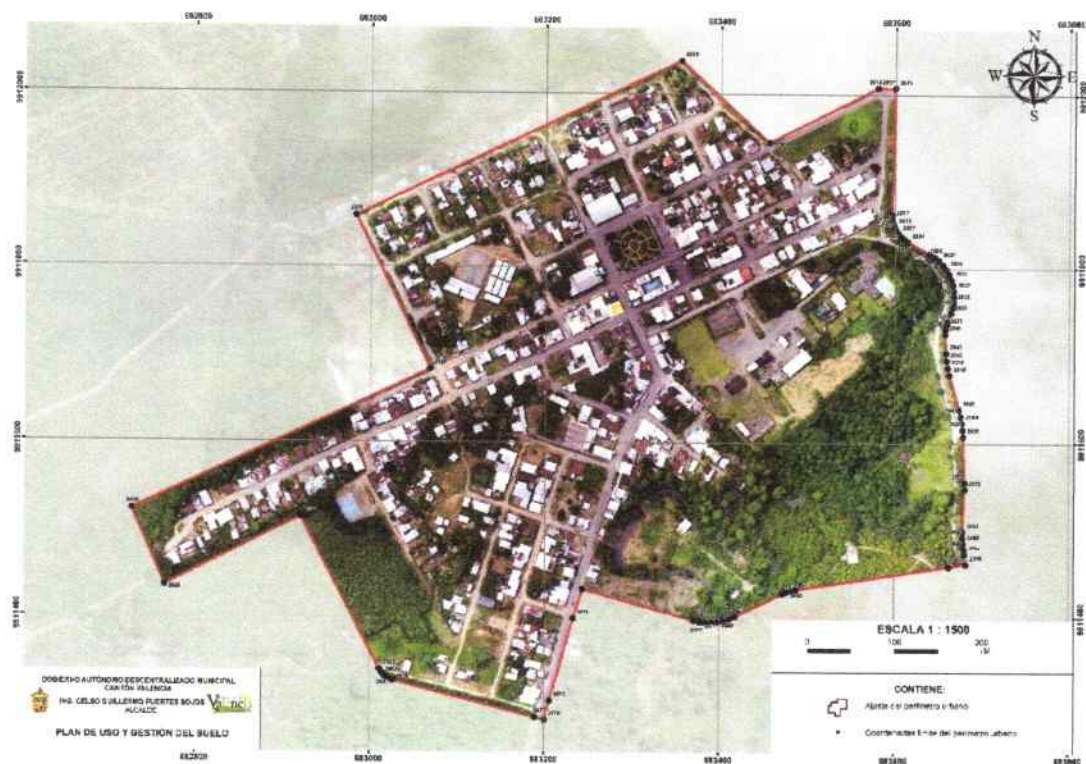
Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

El respectivo cuadro de coordenadas se encuentra descrito en los anexos que acompañan la presente ordenanza.

MONTENUEVO

El ajuste del perímetro urbano de Montenuuevo determina **5,60 hectáreas** como área urbana.

Mapa 7. Ajuste del perímetro urbano – Montenuuevo



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

El respectivo cuadro de coordenadas se encuentra descrito en los anexos que acompañan la presente ordenanza.

SAN PEDRO DE LA Y

El ajuste del perímetro urbano de **San Pedro de la Y** determina **6,86 hectáreas** como área urbana.

Mapa 9. Ajuste del perímetro urbano – San Pedro de la Y



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

El respectivo cuadro de coordenadas se encuentra descrito en los anexos que acompañan la presente ordenanza.

FEDERICO INTRIAGO

El ajuste del perímetro urbano de **Federico Intriago** determina **7,15 hectáreas** como área urbana.

Mapa 10. Ajuste del perímetro urbano – Federico Intriago



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLO NAVAS / ARQUITECTOS

El respectivo cuadro de coordenadas se encuentra descrito en los anexos que acompañan la presente ordenanza.

Artículo 20. Áreas rurales de expansión urbana.

Las áreas rurales de expansión urbana se presentan a nivel descriptivo y de data en la tabla que se muestra a continuación, y a nivel gráfico en los mapas que se presentan más adelante:

Tabla 3. Áreas rurales de expansión urbana

ÁREAS RURALES DE EXPANSIÓN URBANA CANTÓN VALENCIA											
ASENTAMIENTO O HUMANO CONCENTRADO DE DERECHO	PARROQUIA	JERARQUIZACIÓN	TIPO DE SUELO	POBLACIÓN				ÁREAS AJUSTE		ÁREAS EXPANSIÓN	
				2020		2032		SUPERFICIE		SUPERFICIE	
				habitantes	%	habitantes	%	(Ha.)	%	(Ha.)	%
VALENCIA	VALENCIA	CABECERA CANTONAL URBANA	URBANO	18.774	50%	24.608	50%	310,91	53%	138,95	45%



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

LA UNIÓN	LA UNIÓN	CENTRO POBLADO URBANO	URBANO	6.577	18%	8.620	18%	95,80	16%	159,39	166 %
LA NUEVA UNIÓN	LA NUEVA UNIÓN	CENTRO POBLADO URBANO	URBANO	4.836	13%	6.338	13%	78,11	13%	24,95	32%
COSTA AZUL	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	1.626	4%	2.131	4%	15,90	3%	14,89	94%
LA CADENA	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	1.614	4%	2.115	4%	18,97	3%	19,14	101 %
CHIPE	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	626	2%	821	2%	10,21	2%	5,47	54%
MONTENUEVO	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	270	1%	354	1%	5,60	1%	8,28	148 %
EL VERGEL	EL VERGEL	CABECERA PARROQUIAL URBANA	URBANO	2.056	6%	2.695	6%	40,59	7%	15,28	38%
SAN PEDRO DE LA Y	EL VERGEL	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	644	2%	844	2%	6,86	1%	6,53	95%
FEDERICO INTRIAGO	EL VERGEL	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	254	1%	333	1%	7,15	1%	12,97	181 %
TOTAL CANTÓN				37.278	100 %	48.859	100 %	590,10	100 %	405,85	69%

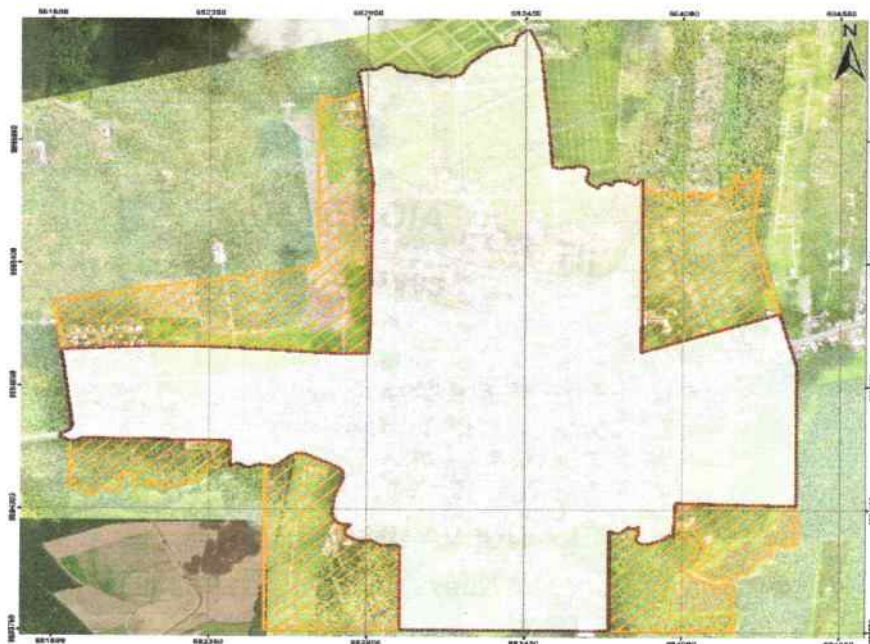
Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

VALENCIA

El área rural de expansión urbana de Valencia es de 138,95 hectáreas.

Mapa 11. Ajuste del perímetro de expansión urbana - Valencia



Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

LA UNIÓN

El área rural de expansión urbana de **La Unión** es de **159,39 hectáreas**.

Mapa 12. Ajuste del perímetro de expansión urbana – La Unión



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

LA NUEVA UNIÓN

El área rural de expansión urbana de **La Nueva Unión** es de **78,11 hectáreas**.



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

Mapa 13. Ajuste del perímetro de expansión urbana – La Nueva Unión



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

CAZ / LCD / CHP / MNV

El área rural de expansión urbana de **Costa Azul** es de **14,89 hectáreas**.

El área rural de expansión urbana de **La Cadena** es de **19,14 hectáreas**.

El área rural de expansión urbana de **Chipe** es de **5,47 hectáreas**.

El área rural de expansión urbana de **Montenuevo** es de **8,28 hectáreas**.

Mapa 14. Ajuste del perímetro de expansión urbana – CAZ / LCD / CHP / MNV



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

EVG / SPY / FIN

El área rural de expansión urbana de **El Vergel** es de **15,28 hectáreas**.

El área rural de expansión urbana de **San Pedro de la Y** es de **6,53 hectáreas**.

El área rural de expansión urbana de **Federico Intriago** es de **12,97 hectáreas**.



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

Mapa 15. Ajuste del perímetro de expansión urbana – EVG / SPY / FIN



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 21. Áreas rurales de transición agro-urbana.

Las áreas rurales de transición agro-urbana se presentan a nivel descriptivo y de data en la tabla que se muestra a continuación, y a nivel grafico en los mapas que se presentan más adelante:

Tabla 4. Áreas rurales de transición agro-urbana

ÁREAS RURALES DE TRANSICIÓN AGRO-URBANA CANTÓN VALENCIA											
ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO DE DERECHO	PARROQUIA	JERARQUIZACIÓN	TIPO DE SUELO	POBLACIÓN				ÁREAS IDENTIFICADAS		ÁREAS VERIFICADAS	
				2020		2032		SUPERFICIE		SUPERFICIE	
				habitantes	%	habitantes	%	(Ha.)	%	(Ha.)	%
LA EXPERIENCIA	VALENCIA	CENTRO POBLADO RURAL	RURAL	313	7%	410	7%	5,77	3%	5,77	3%
AGUAS CLARAS	VALENCIA	CENTRO POBLADO RURAL	RURAL	299	7%	392	7%	12,41	6%	12,41	6%
EL TRIUNFO	VALENCIA	CENTRO POBLADO RURAL	RURAL	259	6%	340	6%	5,78	3%	5,78	3%
PISE DE BLANQUITA	VALENCIA	CENTRO POBLADO RURAL	RURAL	185	4%	243	4%	3,04	2%	3,04	2%
AGUAS BLANCAS	VALENCIA	CENTRO POBLADO RURAL	RURAL	161	4%	211	4%	1,21	1%	1,21	1%
HAMBURGO	VALENCIA	CENTRO POBLADO RURAL	RURAL	157	3%	206	3%	8,27	4%	8,27	4%
PENIZOLA	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	143	3%	188	3%	6,91	4%	6,91	4%
BUENA ESPERANZA	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	133	3%	174	3%	4,55	2%	4,55	2%
EL RECREO	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	115	3%	151	3%	3,80	2%	3,80	2%
SAN PABLO	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	111	2%	146	2%	1,84	1%	1,84	1%
SEGUNDA BANQUERA	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	110	2%	144	2%	4,07	2%	4,07	2%
LOS ALMENDROS	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	100	2%	131	2%	8,31	4%	8,31	4%
ISLA LIBERTAD	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	56	1%	73	1%	6,10	3%	6,10	3%
NI UN PASO ATRÁS	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	54	1%	71	1%	10,48	5%	10,48	5%
LAMPA	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	54	1%	71	1%	3,41	2%	3,41	2%
GUAMANI	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	53	1%	70	1%	1,48	1%	1,48	1%
SINDICATO DE CHOFERES	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	52	1%	68	1%	10,33	5%	10,33	5%
VALLE NEGRO	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	51	1%	67	1%	1,28	1%	1,28	1%
6 DE AGOSTO - PRIMERA BANQUERA	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	36	1%	47	1%	5,08	3%	5,08	3%
EL COPAL	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	35	1%	46	1%	3,49	2%	3,49	2%
LAS PALMAS	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	35	1%	46	1%	2,50	1%	2,50	1%
TERCERA BANQUERA	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	33	1%	43	1%	0,71	0%	0,71	0%
GONZALEZ SUAREZ	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	33	1%	43	1%	2,28	1%	2,28	1%
MUROCOMBA	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	24	1%	31	1%	4,86	2%	4,86	2%
MIRADOR DE VALENCIA	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURAL	15	0%	20	0%	2,34	1%	2,34	1%



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

COOPERATIVA 21 DE NOVIEMBRE	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURA L	10	0%	13	0%	3,21	2%	3,21	2%
SAN JOSÉ	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURA L	18	0%	24	0%	0,90	0%	0,90	0%
ZULAY	EL VERGEL	CENTRO POBLADO RURAL	RURA L	299	7%	392	7%	10,76	5%	10,76	5%
AGUACATE DE PISE	EL VERGEL	CENTRO POBLADO RURAL	RURA L	271	6%	355	6%	14,83	8%	14,83	8%
FATIMA	EL VERGEL	CENTRO POBLADO RURAL	RURA L	209	5%	274	5%	4,31	2%	4,31	2%
SAN SIMON	EL VERGEL	CENTRO POBLADO RURAL	RURA L	170	4%	223	4%	6,54	3%	6,54	3%
LA FRONTERA	EL VERGEL	CENTRO POBLADO RURAL	RURA L	162	4%	212	4%	2,75	1%	2,75	1%
UNION DEL TOACHI	EL VERGEL	CENTRO POBLADO RURAL	RURA L	152	3%	199	3%	3,87	2%	3,87	2%
LA SAGRADA FAMILIA	EL VERGEL	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURA L	136	3%	178	3%	2,00	1%	2,00	1%
GUAMPE	EL VERGEL	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURA L	98	2%	128	2%	2,59	1%	2,59	1%
FRUTA DE PAN	EL VERGEL	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURA L	91	2%	119	2%	3,30	2%	3,30	2%
GUALIPE	EL VERGEL	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURA L	85	2%	111	2%	4,67	2%	4,67	2%
PALO BLANCO	EL VERGEL	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURA L	79	2%	104	2%	3,81	2%	3,81	2%
LA ITALIA	EL VERGEL	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURA L	74	2%	97	2%	5,37	3%	5,37	3%
SANTA MARTHA	EL VERGEL	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURA L	59	1%	77	1%	3,09	2%	3,09	2%
LA FAMILIA	EL VERGEL	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURA L	22	0%	29	0%	2,55	1%	2,55	1%
COOPERATIVA CAMARONES	EL VERGEL	NÚCLEO POBLADO RURAL	RURA L	20	0%	26	0%	1,20	1%	1,20	1%
TOTAL CANTÓN				4.572	100 %	5.993	100 %	196,05	100 %	196,05	100 %

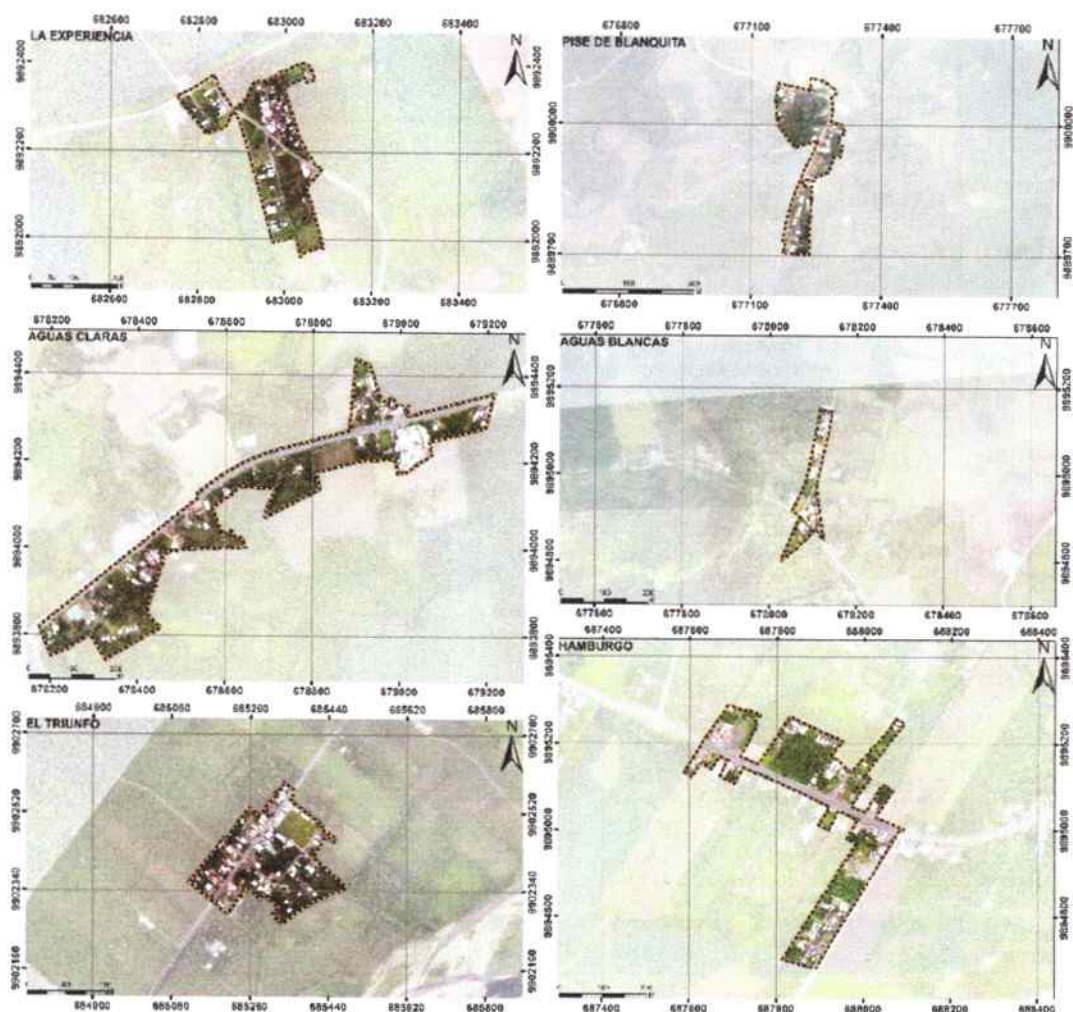
Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

LEX / AGC / ETR / PDB / AGB / HMB

El áreas rurales transición agro-urbana, correspondientes a los centros poblados rurales de la parroquia Valencia, son las siguientes: **La Experiencia** con un área de **5,77 hectáreas**; **Aguas Claras** con un área de **12,41 hectáreas**; **El Triunfo** con un área de **5,78 hectáreas**; **Pise de Blanquita** con un área de **3,04 hectáreas**; **Aguas Blancas** con un área de **1,21 hectáreas**; y, **Hamburgo** con un área de **8,27 hectáreas**.

Mapa 16. Transición agro-urbana - LEX/AGC/ETR/PDB/AGB/HMB



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

PNZ / BES / ERC / SPB / SBN / LAL / ISL / NPA / LMP

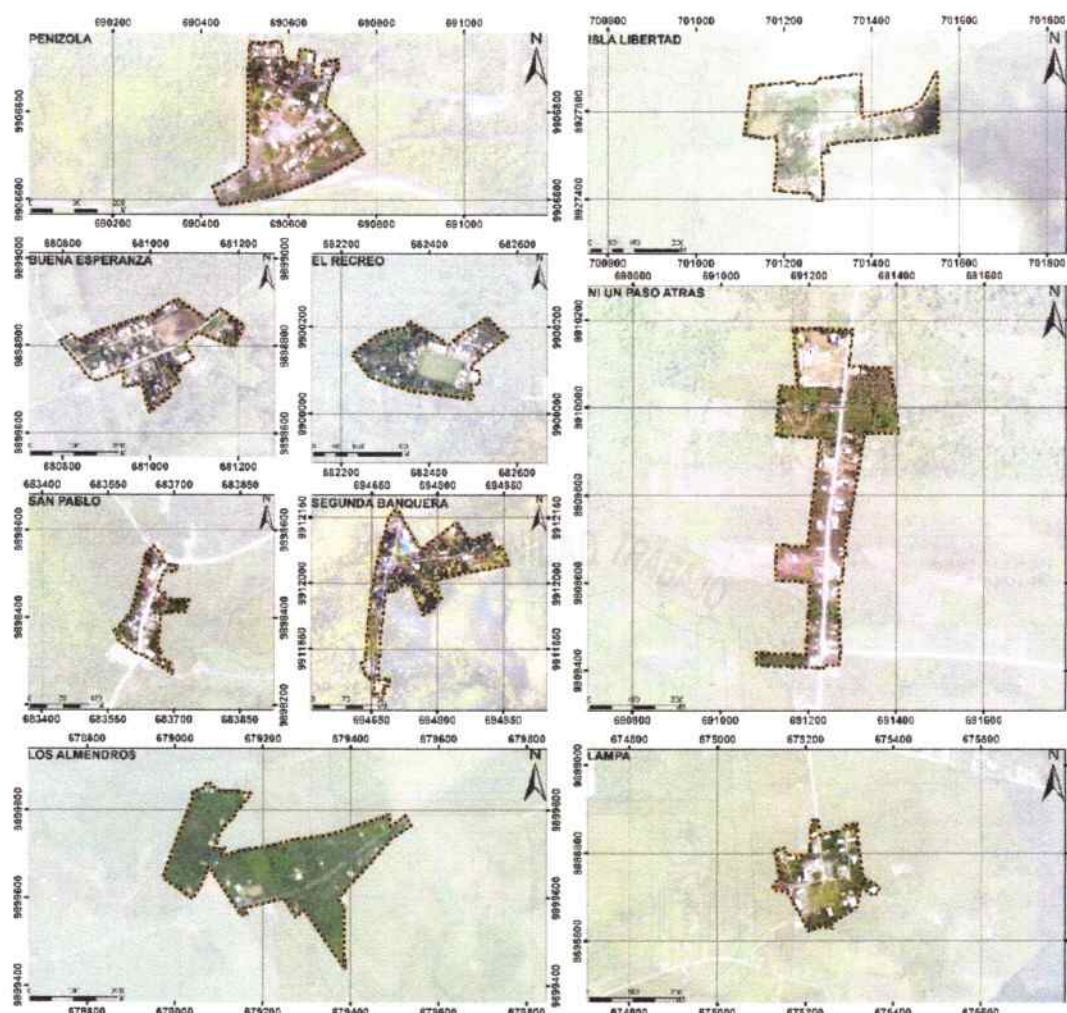
El áreas rurales transición agro-urbana, correspondientes a los núcleos poblados rurales de la parroquia Valencia, son las siguientes: **Peninzola** con un área de **6,91 hectáreas**; **Buena Esperanza** con un área de **4,55 hectáreas**; **El Recreo** con un área de **3,80 hectáreas**; **San Pablo** con un área de **1,84 hectáreas**; **Segunda Banquera** con un área de **4,07 hectáreas**; **Los Almendros** con un área de **8,31 hectáreas**; **Isla Libertad** con un área de **6,10 hectáreas**; **Ni un Paso Atrás** con un área de **10,48 hectáreas**; y, **Lampa** con un área de **3,41 hectáreas**.



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

Mapa 17. Transición agro-urbana - PNZ/BES/ERC/SPB/SBN/LAL/ISL/NPA/LMP

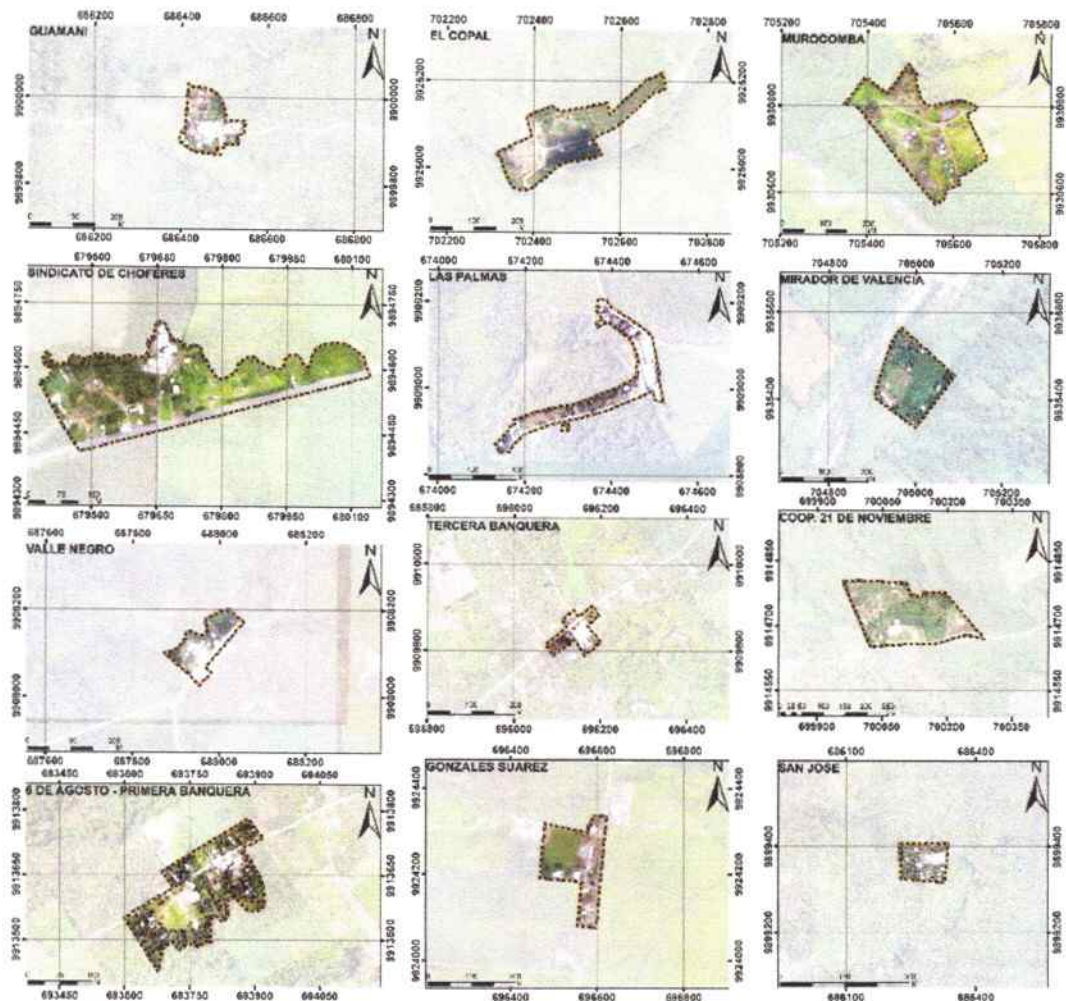


Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

GMN / SCH / VNG / 6AG / ECP / LPL / TBN / GSZ / MRC / MDV / C21 / SNJ

El áreas rurales transición agro-urbana, correspondientes a los núcleos poblados rurales de la parroquia Valencia, son las siguientes: **Guamaní** con un área de **1,48 hectáreas**; **Sindicato de Choferes** con un área de **10,33 hectáreas**; **Valle Negro** con un área de **1,28 hectáreas**; **6 de Agosto – Primera Banquera** con un área de **5,08 hectáreas**; **El Copal** con un área de **3,49 hectáreas**; **Las Palmas** con un área de **2,50 hectáreas**; **Tercera Banquera** con un área de **0,71 hectáreas**; **González Suárez** con un área de **2,28 hectáreas**; **Murocomba** con un área de **4,86 hectáreas**; **Mirador de Valencia** con un área de **2,34 hectáreas**; **Cooperativa 21 de Noviembre** con un área de **3,21 hectáreas**; y, **San José** con un área de **0,90 hectáreas**.

*Mapa 18. Transición agro-urbana -
GMN/SCH/VNG/6AG/ECP/LPL/TBN/GSZ/MRC/MDV/C21/SNJ*



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

ZLY / ADP / FTM / SNS / LFR / UDT

El áreas rurales transición agro-urbana, correspondientes a los centros poblados rurales de la parroquia rural El Vergel, son las siguientes: **Zulay** con un área de **10,76 hectáreas**; **Aguacate de Pise** con un área de **14,83 hectáreas**; **Fátima** con un área de **4,31 hectáreas**; **San Simón** con un área de **6,54 hectáreas**; **La Frontera** con un área de **2,75 hectáreas**; y, **Unión del Toachi** con un área de **3,87 hectáreas**.



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

Mapa 19. Transición agro-urbana - ZLY/ADP/FTM/SNS/LFR/UDT



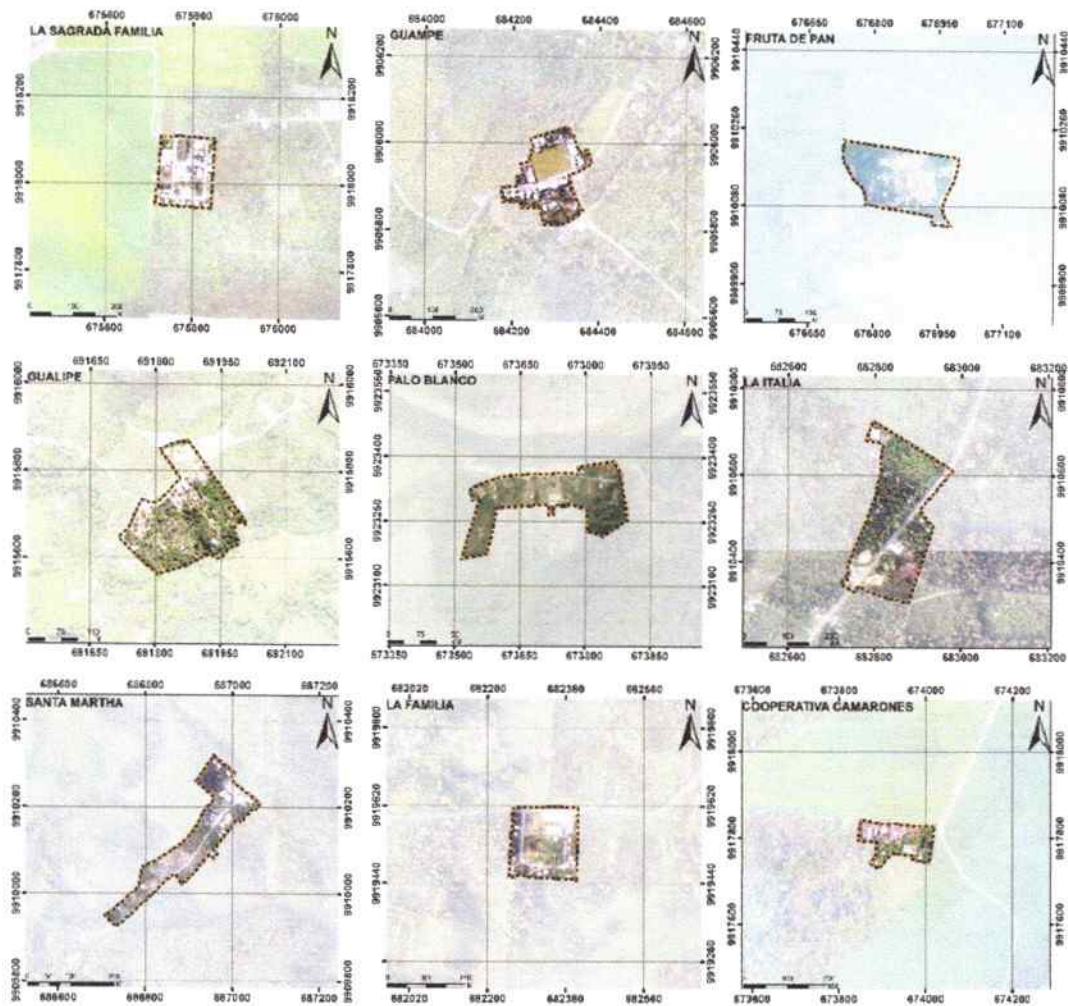
Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

LSG / GMP / FRP / GLP / PBL / LIT / SNM / LFM / CCM

El áreas rurales transición agro-urbana, correspondientes a los núcleos poblados rurales de la parroquia rural El Vergel, son las siguientes: **La Sagrada Familia** con un área de **2,00 hectáreas**; **Guampe** con un área de **2,59 hectáreas**; **Fruta de Pan** con un área de **3,30 hectáreas**; **Gualipe** con un área de **4,67 hectáreas**; **Palo Blanco** con un área de **3,81 hectáreas**; **La Italia** con un área de **5,37 hectáreas**; **Santa Martha** con un área de **3,09 hectáreas**; **La Familia** con un área de **2,55 hectáreas**; **Cooperativa Camarones** con un área de **1,20 hectáreas**.

Mapa 20. Transición agro-urbana - LSG/GMP/FRP/GLP/PBL/LIT/SNM/LFM/CCM



Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Sección III. Modelo de desarrollo urbano y rural

Artículo 22. Visión de desarrollo urbano y rural.

La visión de desarrollo urbano y rural es la siguiente:

Valencia, cantón que garantiza la protección ambiental de su territorio y el desarrollo sostenible de sus áreas rurales sin comprometer su entorno natural, promoviendo concentraciones de asentamientos humanos sostenibles y resilientes, estimulando y planificando perímetros urbanos organizados con una ocupación de suelo compacta y una edificabilidad baja, dotada de conectividad y movilidad eficiente y sustentable con espacios públicos inclusivos y equipamientos adecuados para desarrollo económico y productivo de sus habitantes, garantizando la vida justa y equitativa para todos por una administración eficiente.



Artículo 23. Objetivos de desarrollo urbano y rural.

Los objetivos de desarrollo urbano y rural son los siguientes:

- ODUR 01. Organizar la estructura urbano rural para inducir, encaminar y desarrollar a los asentamientos humanos de manera resiliente y sostenible.
- ODUR 02. Definir el ajuste de los perímetros urbanos para garantizar la consolidación ordenada, y sustentable de las áreas urbanas.
- ODUR 03. Determinar los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos, los aprovechamientos urbanísticos, los estándares urbanísticos específicos y la gestión del suelo de las áreas urbanas para garantizar su consolidación eficiente, inclusiva y segura.
- ODUR 04. Establecer las áreas de acción de los planes maestros sectoriales y los planes parciales para su futuro planeamiento urbano específico.

Parágrafo 1. Clasificación del suelo

Artículo 24. De la clasificación del suelo.

El suelo del Cantón Valencia se clasifica en rural y urbano.

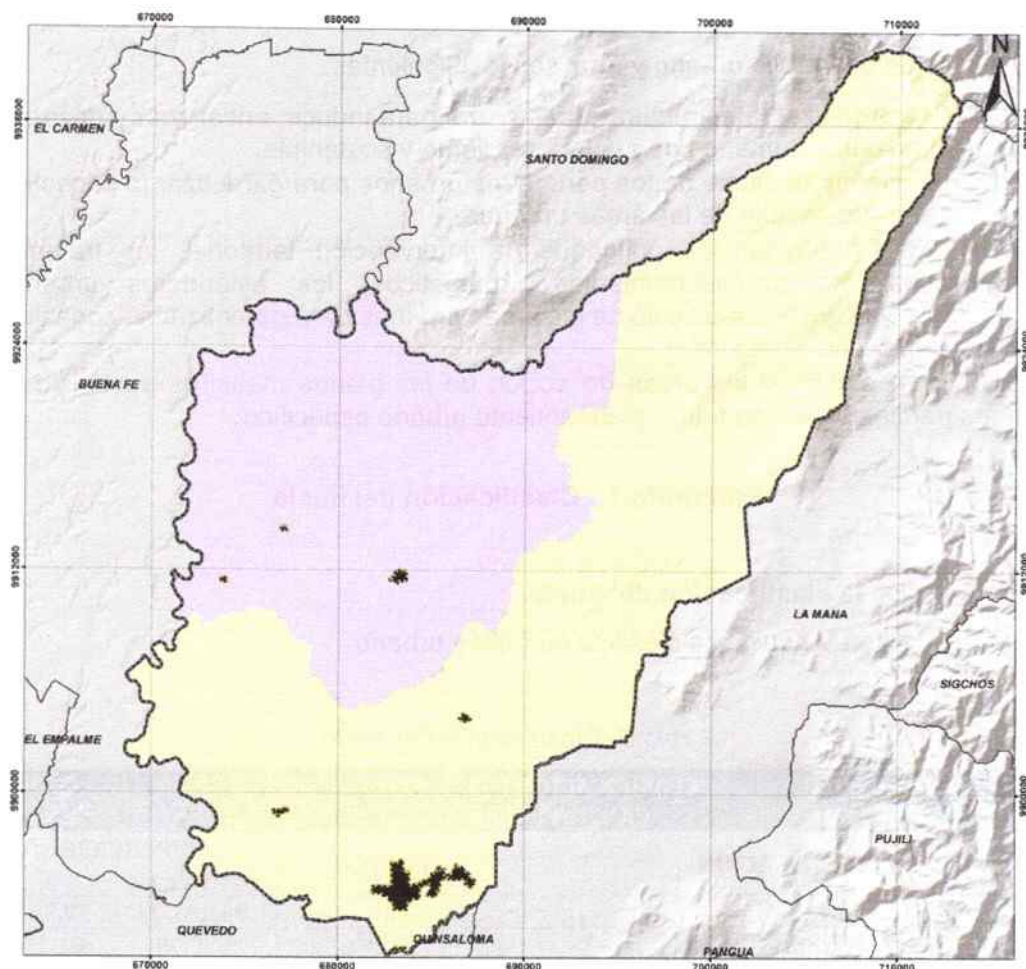
Tabla 5. Clasificación del suelo

CLASIFICACIÓN DEL SUELO CANTÓN VALENCIA			
CLASIFICACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE	
		(hectáreas)	%
RURAL	RU	96.391,07	99,39%
URBANO	UR	590,09	0,61%
TOTAL CANTÓN		96.981,16	100%

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Mapa 21. Clasificación del suelo



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 25. Suelo urbano.

Es el suelo ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Artículo 26. Suelo rural.

Es el suelo destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Parágrafo 2. Subclasificación del suelo



Artículo 27. De la subclasificación del suelo.

El suelo del Cantón Valencia se subclasifica en: rural de protección, rural de aprovechamiento, rural de producción, rural de restauración, rural de transición y rural de expansión; y, en urbano de protección, urbano en consolidación y urbano consolidado

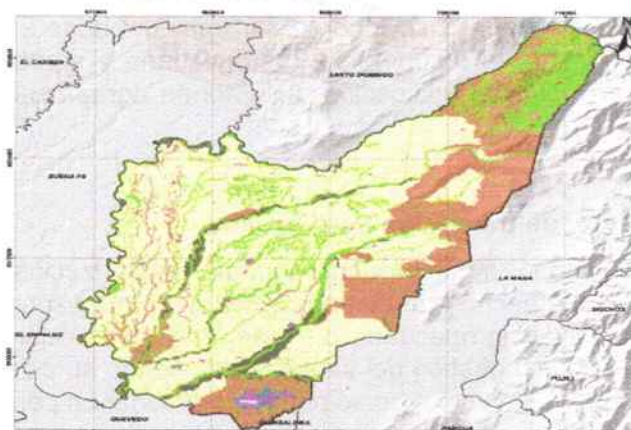
Tabla 6. Subclasificación del suelo

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO CANTÓN VALENCIA			
SUBCLASIFICACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE	
		(hectáreas)	%
RURAL DE PROTECCIÓN	RU-PTC	19.792,02	20,41%
RURAL DE APROVECHAMIENTO	RU-APV	22.758,20	23,47%
RURAL DE PRODUCCIÓN	RU-PDC	53.217,65	54,87%
RURAL DE RESTAURACIÓN	RU-RST	21,19	0,02%
RURAL DE TRANSICIÓN	RU-TNS	196,24	0,20%
RURAL DE EXPANSIÓN	RU-EXP	405,76	0,42%
URBANO DE PROTECCIÓN	UR-PTC	77,34	0,08%
URBANO EN CONSOLIDACIÓN	UR-ECN	461,28	0,48%
URBANO CONSOLIDADO	UR-CNS	51,47	0,05%
TOTAL CANTÓN		96.981,16	100%

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Mapa 22. Subclasificación del suelo



Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: EQUIPO CONSULTOR PUGS - JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 28. Suelo rural de protección.

Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Esta subclasificación servirá para conservar áreas protegidas y su vegetación arbustiva, arbórea o cualquier cobertura natural que mantenga la vida silvestre y fuentes de agua; para la conservación y recuperación de ecosistemas de bosques húmedos, restauración forestal y el manejo agrosilvopastoril; para la conservación y recuperación de cuerpos de agua y las cuencas y/o riberas de ríos, y la protección de las zonas de riesgo; para la provisión de áreas para la ampliación y apertura vial y la gestión adecuada de las zonas de influencia de las carreteras.

Artículo 29. Suelo rural para aprovechamiento extractivo.

Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, actividades industriales y agropecuarias, garantizando los derechos de naturaleza.

Artículo 30. Suelo rural de producción agropecuaria.

Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Esta subclasificación servirá para la producción agropecuaria con limitaciones moderadas, limitaciones más acentuadas y ligeras limitaciones para la promoción productiva de cultivos subtropicales y tropicales, de acuerdo con la aptitud agrícola. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Artículo 31. Suelo rural de restauración.

Es el suelo rural destinado a la recuperación de ecosistemas naturales y la implementación de proyectos agropecuarios, de turismo sostenible y de vivienda sostenible en áreas que han sido invadidas o han iniciado un proceso de antropización dispersa, desorganizada y/o espontánea y que requirieren ser reintegradas a su vocación agrícola, agroturística y/o ambiental. Estas áreas, en ningún caso, podrán ser transformadas a perímetros urbanos. Por el contrario, garantizarán la recuperación agropecuaria y agroturística del territorio, permitiendo excepcionalmente la edificación de vivienda agropecuaria, agroturística y/o sostenible.

Artículo 32. Suelo rural de transición agro-urbana.

Es el suelo rural destinado a la gestión, control, regularización y planificación de asentamientos humanos de hecho que han aparecido de forma espontánea y aleatoria en áreas de eminente vocación agropecuaria o en áreas de protección, provocando serios conflictos de uso, ocupación y gestión del suelo. Manteniendo su clasificación rural, estas áreas se prepararán para que en el futuro se pueda determinar un perímetro urbano (en un horizonte de tiempo no menor a 12 años y siempre y cuando se hayan verificado que las áreas hayan entrado en un proceso sostenido y adecuado de implementación de servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios) para su debido desarrollo y consolidación



urbana. No se podrán incluir dentro de esta categoría las áreas que estén identificadas como de alto valor agropecuario o en áreas protegidas.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se ha definido como suelo rural de transición agro-urbana a aquellos suelos que se han identificado como de alto valor agroproductivo. Los procedimientos para la transformación de suelo rural a suelo rural de transición agro-urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 33. Suelo rural de expansión urbana.

Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón. La determinación del suelo rural de expansión urbana se ha realizado en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajusta a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el presente plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se ha definido como suelo rural de expansión urbana a aquellos suelos que se han identificado como de alto valor agroproductivo. Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Se prohíbe, además, la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Artículo 34. Suelo urbano de protección.

Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos concentrados de derecho, debe ser protegido para la conservación y recuperación de cuencas y riberas de ríos, cuerpos de agua que pueden contemplar el desarrollo de proyectos culturales, sociales, paisajísticos, patrimoniales, turísticos y de recuperación ambiental de forma regulada y para la provisión de áreas para la ampliación y apertura vial y la gestión de las zonas de influencia de las carreteras y vías; y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Artículo 35. Suelo urbano en consolidación.

Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Artículo 36. 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.

CAPÍTULO III. COMPONENTE URBANÍSTICO

Artículo 37. Del componente urbanístico.

Formula las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integra los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el Plan de Uso y Gestión del Suelo de acuerdo con los objetivos estratégicos anclados al modelo territorial deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Forman parte de este componente los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos, los aprovechamientos urbanísticos, los estándares urbanísticos específicos y la gestión del suelo.

Sección I. Polígonos de Intervención Territorial

Artículo 38. Descripción normativa y delimitación territorial.

Los polígonos de intervención territorial han sido definidos conceptualmente en base a las características homogéneas que han sido identificadas y propuestas desde las categorías de ordenamiento territorial.

Tabla 7. Polígonos de intervención territorial – PIT

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL CANTÓN VALENCIA					
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT			
		CODIFICACIÓN #	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN	PIT-RU-PTC-01	RURAL DE PROTECCIÓN PARA ÁREAS PROTEGIDAS	310.796,94	82,9753%
		PIT-RU-PTC-02	RURAL DE PROTECCIÓN PARA ECOSISTEMAS NATURALES	14.100,21	3,7644%
		PIT-RU-PTC-03	RURAL DE PROTECCIÓN PARA CURSOS Y CUERPOS DE AGUA	16.303,44	4,3526%
		PIT-RU-PTC-04	RURAL DE PROTECCIÓN PARA VIAS Y CARRETERAS	847,47	0,2263%
	RURAL DE APROVECHAMIENTO	PIT-RU-APV-01	RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO MINERO	44,33	0,0118%
		PIT-RU-APV-02	RURAL DE APROVECHAMIENTO INDUSTRIAL	79,82	0,0213%
		PIT-RU-APV-03	RURAL DE APROVECHAMIENTO AGROPECUARIO	10.448,24	2,7894%
	RURAL DE PRODUCCIÓN	PIT-RU-PDC-01	RURAL DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA CON	14.055,45	3,7525%



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

		PIT-RU-PDC-02	MODERADAS LIMITACIONES RURAL DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA CON LIGERAS Y MUY LIGERAS	5.459,53	1,4576%
		PIT-RU-PDC-03	LIMITACIONES RURAL DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA SIN LIMITACIONES	1.728,57	0,4615%
	RURAL DE RESTAURACIÓN	PIT-RU-RST-01	RURAL DE RESTAURACIÓN AMBIENTAL	100,42	0,0268%
	RURAL DE TRANSICIÓN	PIT-RU-TNS-01	RURAL DE TRANSICIÓN AGROURBANA PARA DESARROLLO	55,45	0,0148%
		PIT-RU-TNS-02	RURAL DE TRANSICIÓN AGROURBANA PARA CULTIVOS Y ECOSISTEMAS NATURALES	30,05	0,0080%
	RURAL DE EXPANSIÓN	PIT-RU-EXP-01	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA PARA DESARROLLO	112,04	0,0299%
		PIT-RU-EXP-02	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA PARA CULTIVOS Y ECOSISTEMAS NATURALES	98,28	0,0262%
	URBANO	URBANO DE PROTECCIÓN	PIT-UR-PTC-01	URBANO DE PROTECCIÓN PARA CONSERVACIÓN	31,27
PIT-UR-PTC-02			URBANO DE PROTECCIÓN PARA RECUPERACIÓN	51,12	0,0136%
PIT-UR-PTC-03			URBANO DE PROTECCIÓN PARA PROVISIÓN	29,32	0,0078%
URBANO EN CONSOLIDACIÓN		PIT-UR-ECN-01	URBANO EN CONSOLIDACIÓN PARA MEJORAMIENTO INTEGRAL	39,10	0,0104%
		PIT-UR-ECN-02	URBANO EN CONSOLIDACIÓN PARA CONSOLIDACIÓN	71,97	0,0192%
		PIT-UR-ECN-03	URBANO EN CONSOLIDACIÓN PARA DESARROLLO	78,43	0,0209%
URBANO CONSOLIDADO		PIT-UR-CNS-01	URBANO CONSOLIDADO PARA SOSTENIMIENTO	3,59	0,0010%
		PIT-UR-CNS-02	URBANO CONSOLIDADO PARA RENOVACIÓN	0,67	0,0002%
TOTALES				374.565,68	100%

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS/ARQUITECTOS

Se han establecido polígonos de intervención territorial rurales, de los cuales se han determinado **4 PIT rurales de protección**, **3 PIT rurales de aprovechamiento**, **3 PIT rurales de producción**, **1 PIT rurales de restauración**, **2 PIT rurales de transición** y **2**

PIT rurales de expansión; y, se han establecido polígonos de intervención territorial urbanos, de los cuales se han determinado **3 PIT urbanos de protección, 3 PIT urbanos en consolidación y 2 PIT urbanos consolidado.**

Parágrafo 1. Polígonos de intervención territorial para suelo rural.

Artículo 39. PIT para suelo rural de protección.

Se han determinado 4 polígonos de intervención territorial rurales de protección.

PIT-RU-PTC-01 – Rural de protección para áreas protegidas. Gestión y conservación de las áreas comprendidas en la delimitación del Patrimonio de Áreas Naturales del Estado (PANE) y bosques protectores, definidas como el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, cuya regulación está a cargo del Ministerio del Ambiente. El manejo de estas áreas protegidas integrará a la participación de la población asentada en su interior, incluso antes de su creación, para la implementación de las medidas e intervenciones contempladas en sus planes de manejo.

PIT-RU-PTC-02 – Rural de protección para ecosistemas naturales. Gestión y conservación de áreas que, debiendo corresponder a ecosistemas de bosques nativos, han sido degradadas por la introducción de vegetación introducida. Dentro de esta categoría se implantarán prácticas agroforestales que consisten en la combinación de árboles y ganado bovino, buscando la estabilidad ambiental, social y económica, recuperando el suelo degradado.

PIT-RU-PTC-03 – Rural de protección para cursos y cuerpos de agua. Gestión y conservación de áreas que se localizan a lo largo de cursos de agua, cuencas y/o riberas de río y cuerpos de agua, que por sus condiciones representan una amenaza de crecidas e inundaciones. El objetivo es mitigar los riesgos de asentamientos humanos y/o zonas agro-productivas a estas áreas y conformar corredores verdes que contribuyan a la autodepuración de las aguas.

PIT-RU-PTC-04 – Rural de protección para vías y carreteras. Gestión de las zonas de influencia de las carreteras para la provisión de áreas para la ampliación y apertura vial de las principales carreteras y troncales nacionales.

Artículo 40. PIT para suelo rural de aprovechamiento.

Se han determinado 3 polígonos de intervención territorial rurales de aprovechamiento.

PIT-RU-APV-01 – Rural de aprovechamiento extractivo minero. Gestión y manejo de la explotación responsable de los recursos naturales no renovables; específicamente de las concesiones mineras otorgadas por la Agencia de Regulación y Control Minero.

PIT-RU-APV-02 – Rural de aprovechamiento industrial. Gestión y manejo de los polígonos industriales que deben ser normados y regulados para su debido aprovechamiento, garantizando los derechos de la naturaleza. Además, en estas áreas se localizarán los polígonos para las zonas de tolerancia y serán las únicas áreas en donde se podrán otorgar permisos de funcionamiento para moteles y centros de diversión para adultos.

PIT-RU-APV-03 – Rural de aprovechamiento agropecuario. Gestión y manejo de áreas de transición agro natural o que se encuentren dentro del CUT V, que deberían ser áreas naturales pero que en la actualidad albergan varios asentamientos humanos dispersos, y



cuyo territorio ha sido transformado en áreas de aprovechamiento agropecuario (cultivos y pastos).

Artículo 41. PIT para suelo rural de producción.

Se han determinado 3 polígonos de intervención territorial rurales de producción.

PIT-RU-PDC-01 – Rural de producción agropecuaria con limitaciones moderadas.

Gestión y desarrollo de cultivos en áreas de producción de cultivos de acuerdo con la aptitud agrícola correspondiente a las CUT IV. Por sus características el desarrollo de su producción agropecuaria tiene limitaciones moderadas para el desarrollo de cultivos andinos y subtropicales.

PIT-RU-PDC-02 – Rural de producción agropecuaria con limitaciones más acentuadas.

Gestión y desarrollo de cultivos en áreas de producción de cultivos de acuerdo con la aptitud agrícola correspondiente a las CUT III. Por sus características el desarrollo de su producción agropecuaria tiene limitaciones más acentuadas para el desarrollo de cultivos andinos y subtropicales.

PIT-RU-PDC-03 – Rural de producción agropecuaria con ligeras limitaciones.

Gestión y desarrollo de cultivos en áreas de producción de cultivos de acuerdo con la aptitud agrícola correspondiente a las CUT II. Por sus características el desarrollo de su producción agropecuaria tiene ligeras limitaciones para el desarrollo de cultivos andinos y subtropicales.

Artículo 42. PIT para suelo rural de restauración.

Se ha determinado 1 polígono de intervención territorial rural de restauración.

PIT-RU-RST-01 – Rural de restauración ambiental. Desarrollo de cultivos y proyectos agropecuarios, de turismo sostenible y de vivienda sostenible en áreas que han sido invadidas o han iniciado un proceso de antropización dispersa, desorganizada y/o espontánea; y que requirieren ser reintegradas a su vocación agrícola, agroturística y/o ambiental. Estas áreas, en ningún caso, podrán ser transformadas a perímetros urbanos; por el contrario, garantizarán la recuperación agropecuaria y agroturística del territorio, permitiendo excepcionalmente la edificación de vivienda agropecuaria, agroturística y/o sostenible.

Artículo 43. PIT para suelo rural de transición.

Se han determinado 2 polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana.

PIT-RU-TNS-01 – Rural de transición agro-urbana para desarrollo. Gestión, control, regularización y planificación de asentamientos humanos de hecho que han aparecido de forma espontánea y aleatoria en áreas de eminente vocación agropecuaria o en áreas de protección, provocando serios conflictos de uso, ocupación y gestión del suelo. Manteniendo su clasificación rural, estas áreas se prepararán para que en el futuro se pueda determinar un perímetro urbano para su debido desarrollo y consolidación urbana, de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo. No se podrán incluir dentro de esta categoría las áreas que estén identificadas como de alto valor agropecuario o en áreas protegidas.

PIT-RU-TNS-02 – Rural de transición agro-urbana para cultivos y ecosistemas naturales. Gestión y desarrollo de cultivos en áreas de transición agro-urbana de con la aptitud agrícola que encontrándose influenciadas por áreas de inicial desarrollo edificatorio aún se encuentran dedicadas a la producción agropecuaria o corresponden a áreas de bosques o vegetación que han sido destinado a entrar a un proceso de planificación y desarrollo edificatorio controlado para el futuro.

Artículo 44. PIT para suelo rural de expansión.

Se han determinado 2 polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana.

PIT-RU-EXP-01 – Rural de expansión urbana para desarrollo. Gestión, control, regularización y planificación de áreas en dónde el crecimiento urbano espontaneo o el crecimiento del tejido urbano ha generado zonas de vivienda en áreas agrícolas anexas a los perímetros urbanos, generado conflictos de uso, ocupación y gestión de suelo. Manteniendo su clasificación rural, estas áreas se prepararán para que en el futuro se puedan ser incluidas e integrarse dentro de los perímetros urbanos preexistentes para su debido desarrollo y consolidación urbana, de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Para estas áreas es mandatorio desarrollar planes urbanísticos complementarios con proyecciones de las densidades poblacionales en zonas seguras.

PIT-RU-EXP-02 – Rural de expansión urbana para cultivos y ecosistemas naturales. Gestión y desarrollo de cultivos en áreas de expansión urbana de con la aptitud agrícola que encontrándose influenciadas por áreas de inicial desarrollo edificatorio aún se encuentran dedicadas a la producción agropecuaria o corresponden a áreas de bosques o vegetación que han sido destinado a entrar a un proceso de planificación y desarrollo edificatorio controlado para el futuro.

Parágrafo 2. Polígonos de intervención territorial para suelo urbano.

Artículo 45. PIT para suelo urbano de protección.

Se han determinado 3 polígonos de intervención territorial urbanos de protección.

PIT-UR-PTC-01 – Urbano de protección para conservación. Gestión y conservación de áreas que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, deben ser protegidas para la conservación de áreas protegidas, ecosistemas naturales y cursos y cuerpos de agua.

PIT-UR-PTC-02 – Urbano de protección para recuperación. Gestión y recuperación de áreas que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, deben ser protegidas para la recuperación de áreas protegidas, ecosistemas naturales y cursos y cuerpos de agua.

PIT-UR-PTC-03 – Urbano de protección para provisión. Gestión y provisión de áreas para la ampliación y apertura vial de la red estatal y el desarrollo de infraestructura vial troncal, debidamente coordinada con el ente rector nacional.



Artículo 46. PIT para suelo urbano en consolidación.

Se han determinado 3 polígonos de intervención territorial urbanos en consolidación.

PIT-UR-ECN-01 – Urbano en consolidación para mejoramiento integral. Gestión de la consolidación de las áreas que se encuentran en proceso de mejoramiento integral de los perímetros urbanos de los asentamientos humanos concentrados de derecho.

PIT-UR-ECN-02 – Urbano en consolidación para fortalecimiento. Gestión de la consolidación de las áreas que se encuentran en proceso de fortalecimiento de los perímetros urbanos de los asentamientos humanos concentrados de derecho.

PIT-UR-ECN-03 – Urbano en consolidación para desarrollo. Gestión de la consolidación de las áreas que se encuentran en proceso de desarrollo de los perímetros urbanos de los asentamientos humanos concentrados de derecho.

Artículo 47. PIT para suelo urbano consolidado.

Se han determinado 2 polígonos de intervención territorial urbanos consolidados.

PIT-UR-CNS-01 – Urbano consolidado para sostenimiento. Gestión de las áreas consolidadas que requieren sostenimiento en dentro de los perímetros urbanos de los asentamientos humanos concentrados de derecho.

PIT-UR-CNS-02 – Urbano consolidado para renovación. Gestión de las áreas consolidadas que requieren renovación en dentro de los perímetros urbanos de los asentamientos humanos concentrados de derecho.

Artículo 48. Delimitación de usos de los PIT en el territorio

La delimitación de los polígonos de intervención territorial se encuentra debidamente aplicada en todo el territorio cantonal y cuenta con la respectiva cartografía que se encuentra almacenada en los archivos digitales que hacen parte integrante del expediente técnico de plan de uso y gestión de suelo y que se anexan a esta ordenanza.

Sección II. Tratamientos Urbanísticos

Artículo 49. Descripción normativa y delimitación territorial.

Cada polígono de intervención territorial dispone de un tratamiento urbanístico específico de acuerdo con lo que dispone la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y según la propuesta del expediente técnico del plan de uso y gestión del suelo. Los tratamientos urbanísticos, se describen en la siguiente tabla.

Tabla 8. Tratamientos urbanísticos – TU

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS CANTÓN VALENCIA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	PIT CODIFICACIÓN #	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS
RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN	PIT-RU-PTC-01	RESERVA
		PIT-RU-PTC-02	CONSERVACIÓN / RECUPERACIÓN
		PIT-RU-PTC-03	CONSERVACIÓN
		PIT-RU-PTC-04	PROVISIÓN
	RURAL DE APROVECHAMIENTO	PIT-RU-APV-01	MITIGACIÓN / DESARROLLO MINERO
		PIT-RU-APV-02	MITIGACIÓN / DESARROLLO INDUSTRIAL
		PIT-RU-APV-03	RECUPERACIÓN
	RURAL DE PRODUCCIÓN	PIT-RU-PDC-01	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		PIT-RU-PDC-02	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		PIT-RU-PDC-03	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
	RURAL DE RESTAURACIÓN	PIT-RU-RST-01	RESTAURACIÓN
	RURAL DE TRANSICIÓN	PIT-RU-TNS-01	PROMOCIÓN PRODUCTIVA DE TRANSICIÓN
		PIT-RU-TNS-02	DESARROLLO DE TRANSICIÓN
URBANO	URBANO DE PROTECCIÓN	PIT-UR-PTC-01	CONSERVACIÓN
		PIT-UR-PTC-02	RECUPERACIÓN
		PIT-UR-PTC-03	PROVISIÓN
	URBANO EN CONSOLIDACIÓN	PIT-UR-ECN-01	MEJORAMIENTO INTEGRAL
		PIT-UR-ECN-02	CONSOLIDACIÓN
		PIT-UR-ECN-03	DESARROLLO
	URBANO CONSOLIDADO	PIT-UR-CNS-01	SOSTENIMIENTO
		PIT-UR-CNS-02	RENOVACIÓN

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Parágrafo 1. Tratamientos urbanísticos para suelo rural.

Artículo 50. Tratamientos urbanísticos para suelo rural de protección.

Se han determinado 5 tratamientos urbanísticos para suelo rural de protección.

Reserva. Para las áreas rurales de protección que posean un alto valor ambiental con el fin de orientar acciones que permitan garantizar la reserva natural, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.



Intangible. Para las áreas rurales de protección que posean un alto valor ambiental con el fin de orientar acciones que permitan garantizar área natural intangible, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Conservación. Para las áreas rurales de protección que posean un alto valor paisajístico o ambiental con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Recuperación. Para las áreas rurales de protección que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Provisión. Para aquellas áreas rurales de protección que se proyectan para la provisión de áreas para la ampliación y apertura vial de las principales carreteras y troncales nacionales.

Artículo 51. Tratamientos urbanísticos para suelo rural de aprovechamiento.

Se han determinado 4 tratamientos urbanísticos para suelo rural de aprovechamiento.

Mitigación. Para las áreas rurales de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Desarrollo minero. Para las áreas rurales de aprovechamiento que requieran establecer áreas mínimas edificadas para desarrollar la intervención minera, entendiendo que este desarrollo edificatorio es temporal y no requiere la dotación de sistemas públicos de soporte y se dotarán de unidades básicas de saneamiento.

Desarrollo industrial. Para las áreas rurales de aprovechamiento que requieran establecer áreas mínimas edificadas para desarrollar la intervención industrial, entendiendo que este desarrollo edificatorio es temporal y no requiere la dotación de sistemas públicos de soporte y se dotarán de unidades básicas de saneamiento.

Recuperación. Para las áreas rurales de aprovechamiento que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Artículo 52. Tratamientos urbanísticos para suelo rural de producción.

Se ha determinado 1 tratamiento urbanístico para suelo rural de producción.

Promoción productiva. Para las áreas rurales de producción con la finalidad de potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Artículo 53. Tratamientos urbanísticos para suelo rural de restauración.

Se han determinado 1 tratamiento urbanístico para suelo rural de restauración.

Recuperación. Para las áreas rurales de restauración que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido a procesos de antropización dispersa, desorganizada y/o espontánea; y que requirieren ser reintegradas a su vocación agrícola,

agroturística y/o ambiental; y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Artículo 54. Tratamientos urbanísticos para suelo rural de transición.

Se han determinado 2 tratamientos urbanísticos para suelo rural de transición.

Promoción productiva de transición. Para las áreas rurales de transición con la finalidad de mantener temporalmente el desarrollo agrícola, ganadero, forestal o de turismo en las áreas que han sido destinadas a la transición agro-urbana.

Desarrollo de transición. Para las áreas rurales de transición que requieran desarrollar áreas urbanizables para su futura incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Artículo 55. Tratamientos urbanísticos para suelo rural de expansión.

Se han determinado 2 tratamientos urbanísticos para suelo rural de expansión.

Promoción productiva de expansión. Para las áreas rurales de expansión con la finalidad de mantener temporalmente el desarrollo agrícola, ganadero, forestal o de turismo en las áreas que han sido destinadas a la expansión urbana.

Desarrollo de expansión. Para las áreas rurales de expansión que requieran desarrollar áreas urbanizables para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Parágrafo 2. Tratamientos urbanísticos para suelo urbano.

Artículo 56. Tratamientos urbanísticos para suelo urbano de protección.

Se han determinado 3 tratamientos urbanísticos para suelo urbano de protección.

Conservación. Para las áreas urbanas que posean un alto valor paisajístico o ambiental con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Recuperación. Para las áreas urbanas que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Provisión. Para aquellas áreas urbanas que se proyectan para la provisión de áreas para la ampliación y apertura vial de las principales carreteras y troncales nacionales.

Artículo 57. Tratamientos urbanísticos para suelo urbano en consolidación.

Se han determinado 3 tratamientos urbanísticos para suelo urbano en consolidación.

Mejoramiento integral. Para las áreas urbanas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura



vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

Consolidación. Para las áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.

Desarrollo. Para las áreas urbanas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

Artículo 58. Tratamientos urbanísticos para suelo urbano consolidado.

Se han determinado 2 tratamientos urbanísticos para suelo urbano consolidado.

Sostenimiento. Para las áreas urbanas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Renovación. Para las áreas urbanas que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Sección III. Aprovechamientos Urbanísticos

Parágrafo 1. Usos del suelo

Artículo 59. Definición de uso del suelo.

Se entiende como uso del suelo al destino asignado al suelo, con relación coherente a su clasificación y subclasificación. Los usos de suelo pueden ser de carácter general o de carácter específico, es decir, pueden contener una subclasificación.

Dentro de cada polígono de intervención territorial se ha determinado un único uso de suelo general; no obstante, como usos específicos, se ha determinado la compatibilidad de usos de suelo; es decir, a partir del uso de suelo principal, la determinación de los usos del suelo complementarios, los usos de suelo restringidos y los usos de suelo prohibidos; y que han sido ajustados en base a la conveniencia y necesidad específica del territorio sobre el que se norma.

En este sentido, se han determinado:

- Usos del suelo generales;
- Usos del suelo específicos; y,
- Compatibilidad de los usos de suelo

Por otra parte, se podrán adicionar los usos de suelo que no han sido previstos en dentro de este documento técnico o cambiar los usos de suelo en excepciones puntuales que por las características propias del polígono de intervención territorial sean justificadas técnicamente por el responsables técnicos de planificación del gobierno autónomo descentralizado municipal con el debido y sustentado informe de factibilidad y que sustentará la aprobación del cambio y modificación por parte del concejo municipal.

Artículo 60. Usos del suelo generales.

Son los que predominan y caracterizan a un determinado polígono o zona de En la conceptualización de los usos del suelo se entiende como uso general a aquel que caracteriza un determinado ámbito espacial y se identifica como el uso dominante y mayoritario de los predios de un determinado polígono de intervención territorial.

Artículo 61. Uso residencial – RS.

El **uso residencial** se destina para vivienda permanente en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo de uso residencial se subdivide de acuerdo con la densidad.

La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo con los niveles de compatibilidad determinados por este plan u otros instrumentos de planificación.

Artículo 62. Uso comercial y de servicios - CS.

El **uso comercial y de servicios** se destina para las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Artículo 63. Uso mixto o múltiple - MM.

El **uso mixto o múltiple** se destina al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetarán las regulaciones y condiciones correspondientes al uso o usos que se implanten. El uso residencial en áreas de uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

Artículo 64. Uso industrial- IN.

El **uso industrial** se destina a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividades industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. El suelo de uso industrial se subdivide de acuerdo con el impacto.

Artículo 65. Uso equipamiento - EQ.

El **uso equipamiento** se destina a actividades, instalaciones e infraestructuras que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población sin



diferencia de su carácter público o privado. Los equipamientos se califican de acuerdo con su naturaleza y su radio de influencia y cobertura.

Artículo 66. Uso de protección del patrimonio histórico y cultural – PP.

El **uso de protección del patrimonio histórico y cultural** se destina a áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se establece en función de parámetros normativos que establezca la autoridad nacional correspondiente.

Artículo 67. Uso agropecuario - AG.

El **uso agropecuario** se destina a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo. La determinación del uso de suelo agropecuario se establece en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo por factores que garanticen su preservación de usos e implican la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Artículo 68. Uso forestal - FR.

El **uso forestal** se destina a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinada en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se establece en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Artículo 69. Uso acuícola - AC.

El **uso acuícola** se destina a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se establece en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Nacional correspondiente.

Artículo 70. Uso de protección ecológica - PE.

El **uso de protección ecológica** se destina al suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considera la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

Artículo 71. Uso de aprovechamiento extractivo - AE.

El **uso de aprovechamiento extractivo** se destina al suelo rural dedicado a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se establece en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

Artículo 72. Uso de protección de riesgos - PR.

El **uso de protección de riesgos** se destina al suelo urbano o rural en el que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenazas y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Artículo 73. Usos del suelo específicos

En la conceptualización de los usos del suelo se entiende como uso específicos a todos aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en los predios de un determinado polígono de intervención territorial.

Tabla 9. Usos del suelo específicos

USOS DEL SUELO CANTON VALENCIA			
USOS DEL SUELO GENERALES	CÓDIGO	USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS	CÓDIGO
Uso Residencial	RS	Residencial de baja densidad	RS01
		Residencial de media densidad	RS02
		Residencial de alta densidad	RS03
Uso Comercial y de Servicios	CS	Comercial por menor	CS01
		Comercial por mayor	CS02
		Oficinas	CS03
		Estacionamientos	CS04
		Estaciones de servicio	CS05
Uso Mixto o Múltiple	MM	Mixto o múltiple	MM01
Uso Industrial	IN	Industrial de bajo impacto	IN01
		Industrial de mediano impacto	IN02
		Industrial de alto impacto	IN03
Uso Equipamiento	EQ	Equipamiento barrial	EQ01
		Equipamiento sectorial o zonal	EQ02
		Equipamiento de ciudad	EQ03



Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	PP	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	PP01
Uso Agropecuario	AG	Agropecuario	AG01
Uso Forestal	FR	Forestal	FR01
Uso Acuícola	AC	Acuícola	AC01
Uso de Protección Ecológica	PE	Protección Ecológica	PE01
Uso de Aprovechamiento Extractivo	AE	Aprovechamiento Extractivo	AE01
Uso de Protección de Riesgos	PR	Protección de Riesgos	PR01

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 74. Uso residencial de baja densidad – RS01.

Se aplica a las zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse vivienda unifamiliar con un máximo de dos pisos de altura.

Artículo 75. Condiciones de implantación en zonas RS01.

El uso residencial de baja densidad tendrá las siguientes condiciones de implantación:

- Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado;
- Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del COS PB en estos usos.

Artículo 76. Uso residencial de media densidad – RS02.

Se aplica a las zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

Artículo 77. Condiciones de implantación en zonas RS02.

El uso residencial de media densidad tendrá las siguientes condiciones de implantación:

- Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado;
- Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán reemplazar en 70% del COS Total al uso principal.

Artículo 78. Uso residencial de alta densidad – RS03.

Se aplica a las zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

Artículo 79. Condiciones de implantación en zonas RS03.

El uso residencial de alta densidad tendrá las siguientes condiciones de implantación:

- Los equipamientos y las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el desarrollo de sus proyectos.

Artículo 80. Actividades del uso de suelo residencial – RS.

Las actividades del uso de suelo residencial – RS, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 10. Actividades del uso de suelo residencial – RS

USOS DEL SUELO RESIDENCIAL - RS CANTÓN VALENCIA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
RESIDENCIAL	RS	Residencial de baja densidad	RS01	ZONAS DE USO RESIDENCIAL EN LAS QUE SE PERMITE LA PRESENCIA LIMITADA DE COMERCIOS Y SERVICIOS DE NIVEL BARRIAL Y EQUIPAMIENTOS BARRIALES Y SECTORIALES
		Residencial de media densidad	RS02	ZONAS DE USO RESIDENCIAL EN LAS QUE SE PERMITE COMERCIOS Y SERVICIOS DE NIVEL BARRIAL Y SECTORIAL Y EQUIPAMIENTOS BARRIALES, SECTORIALES Y ZONALES.
		Residencial de alta densidad	RS03	ZONAS DE USO RESIDENCIAL EN LAS QUE SE PERMITE COMERCIOS, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS DE NIVEL BARRIAL, SECTORIAL Y ZONAL

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS



Artículo 81. Uso comercial por menor – CS01.

Se aplica al suelo que alberga zonas comerciales de venta de bienes de consumo directo y bienes de primera necesidad nivel comunal, barrial o sectorial.

Artículo 82. Uso comercial por mayor – CS02.

Se aplica al suelo que alberga zonas comerciales de venta de bienes de consumo al por mayor como grandes almacenes, supermercados, etc.

Artículo 83. Uso servicios y oficinas – CS03.

Se aplica al suelo que alberga zonas destinadas al uso de oficinas públicas y privadas y prestación de servicios.

Artículo 84. Uso estacionamientos – CS04.

Se aplica al suelo que alberga zonas específicas para parqueaderos de automóviles en áreas abiertas o áreas edificadas para al público en general.

Artículo 85. Uso comercial condicionando – CS05.

Se aplica al suelo que alberga zonas en las que se encuentran instalaciones de usos comerciales y de servicios de índole condicionada a áreas residenciales y/o establecimientos educativos y de salud.

Artículo 86. Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios

Las condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios son las siguientes:

- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las normas de urbanismo y arquitectura y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- Los comercios y servicios que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo con el tipo de uso, que serán determinadas por la autoridad técnica municipal, previo informe de la dirección municipal de ambiente y de la dirección municipal de obras públicas.
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la legislación ambiental local vigente y las disposiciones de la dirección municipal de ambiente y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al reglamento ambiental para operaciones hidrocarburíferas del Ecuador, a las normas de urbanismo y arquitectura, a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de dirección municipal de

ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

Artículo 87. Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios

Las condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios son las siguientes:

- Los centros de diversión que correspondan a comercial condicionado no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación, de salud y de vivienda de interés social.
- Los centros de diversión que correspondan a comercial condicionado y los equipamientos religiosos y de bienestar social no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud barriales, sectoriales y zonales.
- Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a comercial mayor que formen parte o estén integrados a hoteles que cuenten con la debida autorización municipal.
- La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplirá con las normas de urbanismo y arquitectura y las disposiciones establecidas en la ordenanza ambiental.
- No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, que tengan en la comisaría municipal expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.
- Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del ministerio de turismo y la dirección municipal de ambiente.
- Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la dirección municipal de planificación y se sujetarán a los requerimientos de la ordenanza municipal vigente, previamente a la autorización por parte del concejo municipal.
- Las normas enunciadas de distancias no son aplicables a los centros de diversión correspondientes a comercial condicionado existentes.
- Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:
 - Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida, centros de protección de menores, casa de cultura, salas de cine, auditorios y centros de culto mayores a quinientos (500) puestos.
 - Una distancia de 500 metros de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio.



- Una distancia de 150 metros a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras. En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 metros hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
- A 100 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
- A 1.000 metros del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.
- A 1.000 metros de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación ni de las franjas de seguridad este y oeste de 400 metros de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación, en las cabeceras norte y sur, según la graficación en el plano de zonificación de esta ordenanza.
- Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas.
- Cuando se trate de gasolineras y estaciones de servicio existentes y en funcionamiento, cuyo uso sea compatible pero que no cumplen con las condiciones de implantación, la dirección de planificación emitirá un informe técnico favorable siempre y cuando presenten:
 - Certificado Ambiental emitido por la dirección municipal de ambiente;
 - Informe favorable del Cuerpo de Bomberos del Cantón Valencia;
 - Informe de la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos; y,
 - Informe de movilidad emitido por la entidad de movilidad competente.
- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la dirección municipal de ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos nuevos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadores, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras no podrán ubicarse a menos de 500 metros de distancia de los centros de revisión y control vehicular.
- Las distancias para establecimientos nuevos se aplicarán de forma recíproca entre las actividades a implantarse en los usos señalados.

Artículo 88. Actividades del uso de suelo comercial y de servicios – CS.

Las actividades del uso de suelo comercial y de servicios – CS, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 11. Actividades del uso comercial y de servicios – CS

USOS DEL SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS - CS CANTÓN VALENCIA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	CS	Comercial por menor	CS01	<p>PANADERÍA; BAZAR Y SIMILARES; ABARROTES; CARNICERÍAS; FRIGORÍFICOS CON VENTA DE EMBUTIDOS; FRUTERÍAS; CONFITERÍAS; VENTA DE COLORANTE Y ADITIVOS ALIMENTICIOS; FARMACIAS; BOTICAS; VENTA AL POR MENOR DE INSUMOS MÉDICOS; VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS NATURISTAS; VENTA AL POR MENOS DE PRODUCTOS DE ASEO; PEQUEÑAS FERRETERÍAS; VENTA DE REVISTAS Y PERIÓDICOS; PAPELERÍA; FOTOCOPIADORAS; VENTA AL POR MENOR DE PARTES Y PIEZAS ELÉCTRICAS; FLORISTERÍA; HELADERÍAS; VENTA DE COMIDA RÁPIDA; BAR INSTITUCIONAL; ALQUILER DE VIDEOS; DELICATESEN; MICRO MERCADOS; VENTA AL POR MENOR DE JUGOS; CAFETERÍAS; RESTAURANTES CON VENTA RESTRINGIDA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS; QUIOSCOS; TEÑIDO DE PRENDAS; ACTIVIDADES DE SERIGRAFÍA; COSTURERAS; SERVICIO DE BORDADO; CONFECCIÓN DE VARIAS PRENDAS; SASTRERÍAS; VENTA DE MUEBLES; DEPÓSITO DE DISTRIBUCIÓN AL DETAL (VENTA DE GAS HASTA 250 CILINDROS DE 15KG; ZAPATERÍAS; SERVICIO DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO; LAVADO DE ALFOMBRAS Y TAPICES; RECEPCIÓN DE ROPA PARA LAVADO; SALONES DE BELLEZA; PELUQUERÍAS; VENTA Y EMBOTELLADO UNIPERSONAL; TAPICERÍA AUTOMOTRIZ; MUEBLERÍAS; VENTA DE REPUESTOS Y ACCESORIOS PARA AUTOMÓVIL; VENTA DE LLANTAS; VENTA DE ROPA; LICORERÍAS; ALMACENES DE ZAPATOS; ARTEFACTOS Y EQUIPOS DE ILUMINACIÓN; VENTA DE ELECTRODOMÉSTICOS; ARTÍCULOS PARA EL HOGAR EN GENERAL; VENTA DE DISCOS; VENTA DE APARATOS Y ACCESORIOS PARA VIDEOJUEGOS; ARTÍCULOS DE CRISTALERÍA; ARTÍCULOS DE PORCELANA Y CERÁMICA; VENTA DE TELAS Y CORTINAS; VENTA DE ALFOMBRAS; VENTA DE PINTURAS; VIDRIERAS Y ESPEJOS; FERRETERÍAS MEDIANAS; VENTA AL POR MENOR DE ACCESORIOS; PARTES Y PIEZAS DE COMPUTADORA; ÓPTICAS; LIBRERÍAS; ARTÍCULOS DE OFICINA; VENTA DE BICICLETAS; VENTA DE MOTOCICLETAS; DISTRIBUIDORA DE FLORES; VENTA DE MASCOTAS; VENTA; ALIMENTOS Y ACCESORIOS</p>



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

			<p>PARA MASCOTAS; JUGUETERÍAS; JOYERÍAS; RELOJERÍAS; VENTA AL POR MENOR DE MATERIALES DE RECICLAJE; VENTA DE ANTIGÜEDADES Y REGALOS; CÁTERIN; CABINAS TELEFÓNICAS; INTERNET; CAFÉ-NET Y SIMILARES; COPIADORA DE LLAVES; COPIADORA DE DOCUMENTOS; ARTÍCULOS DE DECORACIÓN; GALERÍAS DE ARTE; SALAS DE BELLEZA; BAÑOS; TURCO Y SAUNA; CENTROS DE REACONDICIONAMIENTO FÍSICO Y SERVICIOS Y VINCULADOS CON LA SALUD Y LA BELLEZA; CENTRO DE COSMETOLOGÍA Y MASAJES TERAPÉUTICOS; VENTA DE MUEBLES Y ACCESORIOS DE BAÑO; VENTA DE ARTESANÍAS; BODEGA DE ARTÍCULOS DE RECICLAJE; CENTROS COMERCIALES DE HASTA 1000M2 DE ÁREA ÚTIL; ALMACENES POR DEPARTAMENTOS; COMISARIATOS INSTITUCIONALES; VENTA AL POR MENOR DE BALANCEADOS; SEX SHOP; COMERCIALIZACIÓN DE IMPLANTES PARA EL CUERPO HUMANO; VENTA AL POR MENOR DE QUÍMICOS; VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS; PATIO DE COMIDAS.</p>
	Comercial por mayor	CS02	<p>PISTAS DE PATINAJE; FERIAS TEMPORALES; ESPECTÁCULOS TEATRALES; RECREATIVOS; ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS; ACTIVIDADES VINCULADAS CON LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES O DE INFRAESTRUCTURA; COMERCIALIZACIÓN DE MATERIALES; TALLERES DE MECÁNICOS PESADOS; DISTRIBUIDORA DE LLANTAS Y SERVICIOS; CENTRO FERRETERO; COMERCIALIZACIÓN DE MATERIALES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN; DEPÓSITO DE DISTRIBUCIÓN GAS DESDE 501 HASTA 1000 CILINDROS 15KG; CASAS DE EMPEÑO; MUDANZAS; CENTROS DE LAVADO EN SECO; AGENCIAS Y PATIOS DE VEHÍCULOS (CON TALLER EN LOCAL CERRADO); VENTA Y RENTA DE MAQUINARIA LIVIANA EN GENERAL; BODEGA DE PRODUCTOS PERECIBLES; BODEGAS COMERCIALES DE PRODUCTOS NO PERECIBLES; VENTA AL POR MAYOR DE CERVEZA; BODEGA DE ALMACENAMIENTO SIN TRATAMIENTO DE: ENVASES VACÍOS Y LIMPIOS DE QUÍMICOS TÓXICO; PLÁSTICOS DE INVERNADERO; LLANTAS USADAS; EQUIPOS ELECTRÓNICOS SIN DESEMBALAJE; ACEITES VEGETALES USADOS EN PROCESOS DE FRITURAS; VENTA AL POR MAYOR DE MUEBLES DE OFICINA; BODEGA DE PRODUCTOS (ELABORADOS; EMPAQUETADOS Y ENVASADOS QUE NO IMPLIQUEN ALTO RIESGO); DISTRIBUIDORA E INSUMOS ALIMENTICIOS Y AGROPECUARIOS; MERCADOS TRADICIONALES; CENTROS DE COMERCIO POPULAR; ESTABLECIMIENTO DE CARGA Y</p>

				ENCOMIENDAS; COMERCIOS AGRUPADOS EN GENERAL HASTA 5000M2 DE ÁREA ÚTIL.
		Servicios y Oficinas	CS03	REPARACIÓN DE ELECTRODOMÉSTICOS; RADIOTÉCNICO; REPARACIÓN DE RELOJES Y REPARACIÓN DE JOYAS; SERVICIOS DE PAPELERÍA E IMPRESIÓN; CONSIGNACIÓN DE GASEOSAS; AGENCIAS DE VIAJES; ENTREGA DE CORRESPONDENCIA Y PAQUETES; SUCURSALES BANCARIAS; CAJAS DE AHORRO; COOPERATIVAS FINANCIERAS; ALQUILER DE AUTOMOTORES; ALQUILER DE DISFRACES; RENTA DE ARTÍCULOS EN GENERAL; RENTA DE VEHÍCULOS; ALQUILER DE ANDAMIOS; ALQUILER DE EQUIPOS DE AMPLIFICACIÓN E ILUMINACIÓN; DISEÑO GRÁFICO; TALLERES FOTOGRÁFICOS; CONSULTORIOS MÉDICOS; CONSULTORIOS PSICOLÓGICOS; TATUAJES Y/O PIERCING; FISIOTERAPIA; LABORATORIOS MÉDICOS; LABORATORIOS DENTALES; CONSULTORIOS VETERINARIAS; SALAS DE BAILE Y DANZA ACADÉMICO; ORGANIZACIÓN DE FIESTAS INFANTILES; LAVANDERÍAS; PELUQUERÍAS CANINAS; MECÁNICA DE PRECISIÓN; RECARGA DE EXTINTORES; EDIFICACIONES DE OFICINAS PÚBLICAS; PRIVADAS Y CORPORATIVAS; SERVICIO DE HOSPEDAJE EN HOSTERÍAS; CASAS DE HUÉSPEDES; PENSIONES Y HOTELES.
		Estacionamientos	CS04	PATIOS DE ESTACIONAMIENTOS; EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS; ESTACIONAMIENTO DE CAMIONETAS
		Comercial condicionado	CS05	LAVADORAS DE AUTOS Y LUBRICADORAS; CAMBIOS DE ACEITE; VULCANIZADORAS; MECÁNICAS DE MOTOS; GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; TANQUES DE OXÍGENO Y OTROS GASES; FIBRA DE VIDRIO DEPÓSITO DE DISTRIBUCIÓN DE GAS DESDE 251 HASTA 500 CILINDROS 15KG; PATIO DE VENTA DE VEHÍCULOS LIVIANOS; REFRIGERACIÓN; MECÁNICA GENERAL; CHAPISTERÍA; ELECTRICIDAD AUTOMOTRIZ; DISCOTECAS; KARAOKES; ACTIVIDADES DE ENTRETENIMIENTO; EXHIBICIÓN DE FILMES O VIDEOCINTAS; ALQUILER DE VIDEOJUEGOS; BARES; CANTINAS; BILLARES; GALLERAS; LICORERIAS; MOTELES.

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS



Artículo 89. Uso mixto o múltiple – MM01.

Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetarán las regulaciones y condiciones correspondientes al uso o usos que se implanten.

Artículo 90. Condiciones de implantación en zonas MM01

- En áreas de uso múltiple, el uso residencial no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

Artículo 91. Actividades del uso de suelo mixto o múltiple – MM.

Las actividades del uso de suelo mixto o múltiple – MM, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 12. Actividades del uso de suelo mixto o múltiple – MM

USOS DEL SUELO MIXTO O MÚLTIPLE - MM CANTÓN VALENCIA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
MIXTO O MÚLTIPLE	MM	Mixto o múltiple	MM01	USOS DIVERSOS DE CARÁCTER BARRIAL, ZONAL Y DE CIUDAD COMPATIBLES EN LOS CUALES ESTÁ PRESENTE EL USO RESIDENCIAL

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 92. Uso industrial de bajo impacto – IN01.

Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales.

Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población; y,

Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

Artículo 93. Condiciones de implantación en zonas IN01.

Las condiciones de implantación en zonas IN01 son las siguientes:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo con las normas de urbanismo y arquitectura y las normas vigentes sobre la materia.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la legislación ambiental local vigente y las normas de urbanismo y arquitectura, así como las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Para su funcionamiento cumplirán con las normas administrativas y reglas técnicas en materia ambiental previstas en el ordenamiento jurídico municipal y obtendrán la correspondiente autorizaciones administrativas municipal.

Artículo 94. Uso industrial de mediano impacto – IN02.

Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo con la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados.

Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones de la correspondiente guía de práctica ambiental; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas, determinadas en un plan de manejo ambiental aprobado.

Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental mediante auditorías ambientales emitidas por la dependencia municipal ambiental.

Artículo 95. Condiciones de implantación en zonas IN02.

Las condiciones de implantación en zonas IN02 son las siguientes:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo con las normas de urbanismo y arquitectura y las normas vigentes sobre la materia.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la legislación ambiental local vigente y las normas de urbanismo y arquitectura, así como las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.



- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al reglamento ambiental para operaciones hidrocarburíferas del Ecuador, a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Para su funcionamiento cumplirán con las normas administrativas y reglas técnicas en materia ambiental previstas en el ordenamiento jurídico municipal y obtendrán la correspondiente autorizaciones administrativas municipales.
- En estas zonas se podrán implantar casas de cita; cabarets, prostíbulos; centros de tolerancia; centros de diversión para adultos.

Artículo 96. Uso industrial de alto impacto – IN03.

Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas en este instrumento.

Artículo 97. Condiciones de implantación en zonas IN03.

Las condiciones de implantación en zonas IN03 son las siguientes:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo con las normas de urbanismo y arquitectura y las normas vigentes sobre la materia.
- En las industrias que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, éstos serán definidos por la Dirección de Planificación municipal previo informe de la dependencia municipal ambiental.
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al reglamento ambiental para operaciones hidrocarburíferas del Ecuador, a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos

competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la legislación ambiental local vigente y las normas de urbanismo y arquitectura, así como las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al reglamento ambiental para operaciones hidrocarburíferas del Ecuador, a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la dependencia municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.
- Para su funcionamiento cumplirán con las normas administrativas y reglas técnicas en materia ambiental previstas en el ordenamiento jurídico municipal y obtendrán la correspondiente autorizaciones administrativas municipales.

Artículo 98. Condiciones de implantación de urbanizaciones y parques industriales

Las condiciones de implantación de urbanizaciones y parques industriales son las siguientes:

- Todas las implantaciones de urbanizaciones y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente.
- Se respetará la asignación y tipología industrial establecida en el presente plan así como la zonificación establecida para edificación y habilitación del suelo, sin perjuicio de lo prescrito para proyectos urbano-arquitectónicos especiales previstos en el ordenamiento jurídico municipal.
- Los suelos se destinarán única y exclusivamente para procesos industriales, distribución y comercialización, bodegas de almacenamiento, oficinas y todos aquellos usos que sean compatibles y complementarios a la actividad industrial.
- Se prohíbe expresamente el uso residencial u otros usos que no sean compatibles con el industrial.
- Se autoriza la construcción de una vivienda mínima para conserjería.
- En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización indicando el uso o usos permitidos y complementarios asignados a cada sector, que serán determinados en la ordenanza respectiva.



- Para todos los parques industriales el municipio podrá establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo por un período de hasta 99 años, si se estima pertinente a los fines de la municipalidad.
- Los proyectos de urbanizaciones de tipo y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria: estudios de impacto vial, estudios de impacto ambiental y estudios de seguridad integral, los que serán validados por la entidad competente.
- Los parques industriales contarán obligatoriamente con un reglamento interno que detalle disposiciones específicas de cumplimiento obligatorio para los propietarios de los lotes industriales y áreas complementarias.
- El Reglamento no es parte constitutiva de la ordenanza del parque industrial ni puede constituirse como anexo de esta.

Artículo 99. Actividades del uso de suelo industrial – IN.

Las actividades del uso de suelo industrial – IN, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 13. Actividades del uso de suelo industrial – IN

USOS DEL SUELO INDUSTRIAL - IN CANTÓN VALENCIA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL	IN	Industrial de bajo impacto	IN01	MANUFACTURERAS DE MERMELADAS; ARTESANAL (MANUFACTURAS); INDUSTRIA PANIFICADORA; MANUFACTURAS DE CONFITES; MANUFACTURAS DE SALSAS; PRODUCCIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS ARTESANAL (SIN DESTILACIÓN); ARTESANAL; EMBOTELLAMIENTO INDUSTRIAL CON AGUA POTABLE; TALLER DE COSTURA O ROPA EN GENERAL; TAPICERÍAS (ARTESANAL); TALLER DE BORDADOS (ARTESANAL); TALLER DE ALFOMBRAS (ARTESANAL); TALLER DE ARTÍCULOS DE CUERO EN PEQUEÑA ESCALA; TALABARTERÍAS ARTESANAL; CONFECCIÓN DE MALETAS; MALETINES Y SIMILARES; TALLER DE CALZADO EN PEQUEÑA ESCALA (ARTESANAL); ARTESANAL EN PEQUEÑA ESCALA; CERRAJERÍA; ENSAMBLAJE DE PRODUCTOS (GABINETES; PUERTAS; MALLAS; ENTRE OTROS) (ARTESANAL) SIN FUNDICIÓN; ALEACIÓN Y GALVANOPLASTIA; CARPINTERÍAS DE REPARACIÓN DE MUEBLES; ESTRUCTURAS DE ALUMINIO EN FORMA ARTESANAL; SERVICIO DE TORNO; IMPRENTAS ARTESANALES; ENCUADERNACIÓN; ADHESIVOS

			<p>(EXCEPTO LA MANUFACTURA DE LOS COMPONENTES BÁSICOS); EMPACADORAS DE JABÓN O DETERGENTES</p> <p>MANUFACTURAS (ARTESANAL) SIN PROCESO DE SAPONIFICACIÓN;</p> <p>PRODUCTOS DE CERA (ARTESANAL); CERÁMICA EN PEQUEÑA ESCALA;</p> <p>ARMADO DE MÁQUINAS DE ESCRIBIR; CALCULADORAS; FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN (ÓPTICOS); INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN (RELOJES) ARTESANALES;</p> <p>ACCESORIOS PLÁSTICOS CUBRE LLUVIAS Y SIMILARES; MOTOCICLETAS DE REPARTO Y EN GENERAL; FABRICACIÓN DE MOTOCICLETAS Y REPUESTOS;</p> <p>FABRICACIÓN DE BICICLETAS; TALLER DE ORFEBRERÍA Y JOYERÍA;</p> <p>INSTRUMENTOS MUSICALES (ARTESANAL); ARTÍCULOS DEPORTIVOS (PELOTAS; GUANTES; RAQUETAS);</p> <p>CONFECCIÓN DE PARAGUAS; PERSIANAS; TOLDOS; FABRICACIÓN DE COCHES (DE NIÑO O SIMILARES); CARPINTERÍA; EBANISTERÍA. INDUSTRIA DE REMOCIÓN DE TIERRA (RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN); TALLER DE SOLDADURA; TALLER METALMECÁNICO.</p>
	Industrial de mediano impacto	IN02	<p>FABRICACIÓN DE LÁMINAS ASFÁLTICAS; PIROTECNIA ARTESANAL;</p> <p>PROCESAMIENTO INDUSTRIAL DE ALIMENTOS CÁRNICOS NATURALES Y REFRIGERADOS; PRODUCCIÓN DE LANA SIN TINTURADO; PROCESAMIENTO DE FRUTAS; PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS LÁCTEOS; MOLINOS INDUSTRIALES DE GRANOS; PROCESAMIENTO DE CEREALES Y ALIMENTOS INFANTILES; FABRICACIÓN DE ALIMENTOS PARA ANIMALES (DOMÉSTICOS; GANADO VACUNO; AVES);</p> <p>FABRICACIÓN Y REFINACIÓN DE AZÚCAR; FABRICACIÓN DE CHOCOLATE; FABRICACIÓN DE CONFITES; FABRICACIÓN DE CAFÉ MOLIDO.</p> <p>DESTILACIÓN; MEZCLA; FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS;</p> <p>EMBOTELLAMIENTO INDUSTRIAL CON AGUA SIN POTABILIZAR; HIELO SECO (DÍOXIDO DE CARBONO O NATURAL);</p> <p>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE YUTE Y CÁÑAMO (SIN TINTURADO);</p> <p>FABRICACIÓN DE MUEBLES;</p> <p>FABRICACIÓN DE TELAS - SIN TINTURADO; FABRICACIÓN DE GUANTES</p>



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

				<p>DE CAUCHO - SIN TINTURADO; FABRICACIÓN DE PIELES ARTIFICIALES (PROCESO SECO); FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CUERO; FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PLÁSTICO; FABRICACIÓN DE CALZADO DE CAUCHO; ASERRADERO; FABRICACIÓN DE PUNTALES; ANDAMIOS; FABRICACIÓN DE CAJAS DE MADERA; FABRICACIÓN DE PALILLOS DE MADERA; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CORCHO; FABRICACIÓN DE PAPEL; FABRICACIÓN DE CARTÓN Y ARTÍCULOS; EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS; IMPRESIÓN INDUSTRIALES (IMPRESIÓN; LITOGRAFÍA Y PUBLICACIÓN DE DIARIOS; REVISTAS; MAPAS; GUÍAS); FABRICACIÓN DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS MEDICAMENTOS; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS VETERINARIOS; INDUSTRIA DE PROCESO DE SAPONIFICACIÓN; FABRICACIÓN DE CERAS ARTIFICIALES; FABRICACIÓN DE PERFUMES; FABRICACIÓN DE COSMÉTICOS; FABRICACIÓN DE PELÍCULAS FOTOGRAFICAS; FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PLÁSTICO SIN POLIMERIZACIÓN Y TINTURADO; PRODUCCIÓN DE ARTEFACTOS ELÉCTRICOS; FABRICACIÓN DE VIDRIO; FABRICACIÓN DE RÓTULOS PARA PUBLICIDAD; PRODUCCIÓN DE ARTEFACTOS ELÉCTRICOS; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CERÁMICA; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PORCELANA; TANQUES; BLOQUERAS; FABRICACIÓN DE BALDOSAS; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAL; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE YESO; FABRICACIÓN DE LOSETAS DE RECUBRIMIENTO; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CEMENTO; SISTEMAS DE ENCOFRADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN; FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS METÁLICOS (SON FUNDICIÓN; ALEACIÓN Y GALVANOPLASTIA); INDUSTRIA METALMECÁNICA; FABRICACIÓN DE CENTRALES FRIGORÍFICOS; FABRICACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO; FABRICACIÓN DE MAQUINARIA PARA ESPECIES MENORES; ELECTRODOMÉSTICOS Y LÍNEA BLANCA; PRODUCCIÓN DE CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y TUBERÍAS PLÁSTICAS; PRODUCCIÓN DE ARTEFACTOS ELÉCTRICOS; FABRICACIÓN</p>
--	--	--	--	---

			<p>DE PRODUCTOS DE GRAFITO; FABRICACIÓN DE DISCOS; CINTAS MAGNÉTICAS; CASETES; PRODUCCIÓN DE INSTRUMENTOS Y SUMINISTROS DE CIRUGÍA GENERAL Y DENTAL; PRODUCCIÓN DE APARATOS ORTOPÉDICOS; PRODUCCIÓN DE APARATOS PROTÉSICOS; FABRICACIÓN DE MOTOCICLETAS DE DEPORTES; FABRICACIÓN DE MUEBLES DE MADERA E INDUSTRIAL; FABRICACIÓN DE COLCHONES SIN POLIMERIZACIÓN; FABRICACIÓN DE JUGUETES DE MADERA; LABORATORIOS DE INVESTIGACIÓN EXPERIMENTACIÓN O DE PRUEBAS (INDUSTRIALES); FABRICACIÓN DE CETONAS O QUINONAS; FABRICACIÓN DE ELEMENTOS QUÍMICOS; FABRICACIÓN DE TUBOS; FABRICACIÓN DE ELECTRODOMÉSTICOS; FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS Y APARATOS DE NAVEGACIÓN (AÉREA); FABRICACIÓN DE MÁQUINAS O APARATOS LASER EXCEPTO DIODOS DE LASER; FABRICACIÓN DE APARATOS Y EQUIPOS RELACIONADOS CON LA FOTOGRAFÍA Y CINEMATOGRAFÍA; FABRICACIÓN DE AERONAVES DE ALA GIRATORIA PARA TODO USO; CONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN DE BOTES; SALVAVIDAS A REMO Y CANOAS; FABRICACIÓN DE PIEZAS Y PARTES DE TURBORREACTORES; FABRICACIÓN DE MONEDAS (INCLUSO DE CURSO LEGAR) SEAN O NO DE METALES PRECIOSOS; CASAS DE CITA; CABARETS, PROSTIBULOS; CENTROS DE TOLERANCIA.</p>
	Industrial de alto impacto	IN03	<p>FABRICACIÓN DE CEMENTO; FAENAMIENTOS DE ANIMALES - MATADEROS; CAMAL; PLANTELES AVÍCOLAS; PROCESAMIENTO DE PESCADO; CRUSTÁCEOS Y OTROS PRODUCTOS MARINOS; ELABORACIÓN DE ACEITES Y GRASAS VEGETALES; PROCESAMIENTO DE GELATINAS; INDUSTRIA CON DESTILACIÓN; PRODUCCIÓN DE ALCOHOLES ETÍLICOS RECTIFICADOS; DESNATURALIZADOS PARA USO INDUSTRIAL; PRODUCCIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS FERMENTADAS PERO NO DESTILADAS: SIDRA; AGUAMIEL; PERADA; VINO DE ARROZ; DE BAYAS; ETC. ELABORACIÓN DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS; DESTILACIÓN;</p>



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

				<p>MEZCLA; FABRICACIÓN DE BEBIDAS DE ALCOHÓLICAS; INDUSTRIA TABACALERA; DEVANADO DE SEDA (CON TINTURADO); PROCESAMIENTO DE PRODUCTOS FIBRAS ARTIFICIALES; (CON TINTURADO); TINTURADO DE TEXTILES Y PIELES - INDUSTRIALES CON TINTURADO; CURTIEMBRE; PROCESAMIENTO DE MADERA (CON FUNDICIÓN; ALEACIÓN Y GALVANOPLASTIA); FABRICACIÓN DE OTRAS SUSTANCIAS QUÍMICAS ORGÁNICAS; PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE FERTILIZANTES; ABONOS; FABRICACIÓN DE CAUCHO NATURAL O SINTÉTICO; FABRICACIÓN DE ELEMENTOS INORGÁNICOS; FABRICACIÓN DE INSECTICIDAS; FABRICACIÓN DE RATICIDAS; FABRICACIÓN DE FUNGICIDAS; FABRICACIÓN DE HERBICIDAS; PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE PLAGUICIDAS; FABRICACIÓN DE PINTURAS BARNICES; LACAS; RESINAS; SINTÉTICAS; FABRICACIÓN DE TINTA; FABRICACIÓN DE JABÓN - INDUSTRIAL CON PROCESOS DE SAPONIFICACIÓN; FABRICACIÓN DE DETERGENTES; FABRICACIÓN DE BETUNES Y CREMAS PARA EL CALZADO (PROCESOS CON REACCIÓN QUÍMICA); FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PLÁSTICO CON POLERIZACIÓN Y TINTURADO; LADRILLERAS; HORMIGONERAS; PROCESAMIENTO DE PÉTREOS; FABRICACIÓN DE ASFALTO O PRODUCTOS DE ASFÁLTICOS; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS PRIMARIOS DE HIERRO Y ACERO; FABRICACIÓN O PROCESAMIENTO DE PRODUCTOS ESTRUCTURALES (VARILLA; VIGAS; RIELES); FABRICACIÓN O PROCESAMIENTO DE PRODUCTOS ESTRUCTURALES; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS; FABRICACIÓN DE MAQUINARIA AGRÍCOLA; MAQUINARIA PARA ESPECIES MAYORES; FABRICACIÓN DE MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN; FABRICACIÓN Y MONTAJE DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS; FABRICACIÓN Y MONTAJE DE CAMIONES; FABRICACIÓN DE COLCHONES CON POLIMERIZACIÓN; PLANTA DE TRATAMIENTO Y ENERGÍA ELÉCTRICA; CENTRALES TERMOELÉCTRICA; BODEGAS DE CHATARRA CON BALANZA</p>
--	--	--	--	---

			<p>ALTO RANGO PARA PALLETS Y/O BÁSCULAS DE ALTO RANGO PARA VEHÍCULOS BODEGA DE BATERÍAS Y MATERIALES CONTAMINADOS CON PRODUCTOS PELIGROSOS; PETRÓLEO O PRODUCTOS DEL PETRÓLEO (ALMACENAMIENTO; MANEJO Y REFINADO); GAS LICUADO DE PETRÓLEO (ALMACENAMIENTO; ENVASADO); FABRICACIÓN DE PLAGUICIDAS; FABRICACIÓN DE ÁCIDO SULFÚRICO; ÁCIDO FOSFÓRICO; ÁCIDO NÍTRICO; ÁCIDO CLORHÍDRICO; PÍCRICO; FABRICACIÓN DE ABONOS; EXPLOSIVOS Y ACCESORIOS (FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO; IMPORTACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN CUMPLIENDO LA DISPOSICIONES DE LA MATERIA); FABRICACIÓN DE RECUPERACIÓN DE BATERÍAS DE AUTOMOTORES; MANEJO Y ALMACENAMIENTO DE DESECHOS RADIOACTIVOS; INCINERACIÓN DE RESIDUOS; FABRICACIÓN DE MÁQUINAS QUE UTILIZAN RAYOS LÁSER U OTROS HACES DE LUZ O FOTONES; ONDAS ULTRASÓNICAS; IMPULSOS MAGNÉTICOS O ARCOS DE PLASMA; FABRICACIÓN DE TANQUES U OTROS EQUIPOS DE COMBATE; FABRICACIÓN DE ARMAS PESADAS; FABRICACIÓN DE LANZA PROYECTILES Y LANZACOHETES; FABRICACIÓN DE TUBOS; FABRICACIÓN DE DIODOS; TRANSISTORES Y DISPOSITIVOS SEMICONDUCTORES SIMILARES; FABRICACIÓN DE ELECTRODOMÉSTICOS; FABRICACIÓN DE APARATOS DE METEOROLOGÍA; FABRICACIÓN DE TRACTORES PARA SEMIREMOLQUES DE CIRCULACIÓN POR CARRETERAS; MANTENIMIENTO; REACONDICIONAMIENTO Y REPARACIÓN DE EMBARCACIONES; FABRICACIÓN DE LOCOMOTORAS DE FERROCARRIL; FABRICACIÓN DE MONEDAS; ACTIVIDADES DE ALMACENAMIENTO Y DEPÓSITO DE GASES; PETRÓLEO Y SUBSTANCIAS QUÍMICAS; FABRICACIÓN DE ARTEFACTOS DE AERONAVES.</p>
--	--	--	---

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS



Artículo 100. Uso equipamiento barrial – EQ01.

Corresponde a aquellos cuya influencia sea un barrio.

Artículo 101. Uso equipamiento sectorial o zonal – EQ02.

Corresponde aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad.

Artículo 102. Uso equipamiento ciudad – EQ03.

Corresponde a aquellos que por su influencia tienen un alcance y pueden cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Artículo 103. Tipologías de equipamientos.

- Educación: corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
- Salud: corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.
- Seguridad: comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
- Cultura: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;
- Social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos;
- Recreación y deporte: el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y,
- Servicios de la administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles;
- Religioso: comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
- Servicios funerarios: son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;
- Transporte: es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte;
- Instalaciones de infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; y,
- Especial: comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Artículo 104. Condiciones de implantación de uso equipamiento.

Los predios con uso de suelo equipamiento y los proyectos correspondientes a estas tipologías, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán

emitidos por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- Los establecimientos de educación nuevos, de nivel sectorial y zonal, se localizarán a una distancia mínima de 1.000 m. de cualquier otra edificación educativa de igual jerarquía, que cuente con licencia de funcionamiento, o sea parte del sistema fiscal de educación.
- Los centros de educación existentes que funcionen en locales no planificados para el uso correspondiente requerirán un informe previo de la Dirección de Planificación respecto del cumplimiento de condiciones mínimas para desarrollar sus actividades, para lo cual requerirá:
- Informe favorable del Cuerpo de Bomberos de Valencia sobre el sistema de protección contra incendios e instalaciones eléctricas;
- Informe favorable de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, certificando que cuente con el debido sistema de abastecimiento de agua potable y alcantarillado;
- Informe técnico sobre la estabilidad estructural de la edificación suscrita por un ingeniero competente en la materia; y,
- La Dirección de Planificación verificará que el establecimiento cuente con baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres, que disponga de un área para enfermería, un espacio para recreación.

Artículo 105. Actividades del uso de suelo equipamiento – EQ.

Las actividades del uso de suelo equipamiento – EQ, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 14. Actividades del uso de suelo equipamiento – EQ

USOS DEL SUELO EQUIPAMIENTO - EQ CANTÓN VALENCIA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
EQUIPAMIENTO	EQ	Equipamiento barrial	EQ01	EDUCACIÓN: ESCOLAR (NIVEL BÁSICO); PREESCOLAR; BIBLIOTECAS BARRIALES; SALUD: SUBCENTRO DE SALUD SOCIAL: CENTROS INFANTILES; CASAS CUNA Y GUARDERÍAS; CENTROS DE ESTIMULACIÓN TEMPRANA RECREACIÓN: PARQUES INFANTILES; PARQUE BARRIAL; PARQUES DE RECREACIÓN PASIVA; PARQUE SECTORIAL CULTO: CENTRO DE CULTO HASTA 200 PUESTOS; CAPILLAS SEGURIDAD: UNIDADES DE VIGILANCIA DE POLICÍA (UPC); UNIDADES DE CONTROL DEL MEDIO AMBIENTE; TRANSPORTE Y MOVILIDAD: PARADA DE BUSES; ESTACIÓN DE TAXIS; PARQUEADEROS PÚBLICOS MOTORIZADOS Y NO MOTORIZADOS; ALQUILER DE CABALLOS EN SITIO ESPACIOS PÚBLICOS: BATERÍAS SANITARIAS; LAVANDERÍAS PÚBLICAS.



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

		Equipamiento sectorial o zonal	EQ02	<p>EDUCACIÓN: COLEGIOS SECUNDARIOS; UNIDADES EDUCATIVAS (NIVELES BÁSICO Y BACHILLERATO); INSTITUCIONES DE EDUCACIÓN ESPECIAL; CENTROS E INSTITUTOS TECNOLÓGICOS SUPERIORES; CENTROS DE INVESTIGACIÓN Y EXPERIMENTACIÓN - FORMA PARTE DE UNA INSTITUCIÓN PÚBLICA O PRIVADA; REPRESENTACIONES DE INSTITUTOS DE EDUCACIÓN SUPERIOR CON ACTIVIDADES ACADÉMICAS SEMIPRESENCIALES Y/ O VIRTUALES; ESCUELAS TALLES; CENTROS ARTESANALES Y OCUPACIONALES; CENTROS DE CAPACITACIÓN LABORAL; INSTITUTOS TÉCNICOS; INSTITUTOS DE IDIOMAS; CURSOS Y CAPACITACIÓN; ACADEMIA DE ARTES MARCIALES; AGENCIAS DE MODELOS; CENTRO DE ENSEÑANZA DE IDIOMAS; CENTRO DE ENSEÑANZA PARA CONDUCTORES DE NO PROFESIONALES; CENTROS DE ENSEÑANZA PARA CONDUCTORES PROFESIONALES; CENTRO DE NIVELACIÓN ACADÉMICA; CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA NATURALEZA</p> <p>CULTURA: MUSEO ECOLÓGICO; PUNTOS DE INFORMACIÓN; TEATROS DE HASTA 300 PUESTOS; AUDITORIOS DE HASTA 300 PUESTOS; CINES DE HASTA 300 PUESTOS; BIBLIOTECAS; MUSEOS DE ARTES POPULAR; SALA DE EXPOSICIONES; GALERÍAS PÚBLICAS DE ARTE; CENTROS DE PROMOCIÓN POPULAR; CENTROS CULTURALES; CENTROS DE DOCUMENTACIÓN.</p> <p>RECREACIÓN: JARDÍN BOTÁNICO; MIRADORES OBSERVATORIOS; CANCHAS DEPORTIVAS EXCEPTO CANCHAS DE FUTBOL; ALQUILER DE CANCHAS DE VÓLEY; GIMNASIOS: CON EQUIPOS BÁSICOS (INCLUYE SALA DE AERÓBICOS); COLISEOS Y POLIDEPORTIVOS; ESTADIOS; PARQUE DE DIVERSIÓN; PLAZA DE TOROS; ALQUILER DE CANCHAS DE FUTBOL EN CÉSPED SINTÉTICO; PISCINAS; TERMAS DE BALNEARIOS; CENTRO DE ESPECTÁCULOS; PARQUE ZONAL; CENTROS RECREATIVOS Y/O DEPORTIVOS PÚBLICOS O PRIVADOS; KARTING.</p> <p>SALUD: CENTRO DE REHABILITACIÓN; CLÍNICAS (MÁXIMO 15 CAMAS DE HOSPITALIZACIÓN); CENTROS DE SALUD; UNIDAD DE EMERGENCIA; CONSULTORIOS MÉDICOS DESDE 6 UNIDADES DE CONSULTA; HOSPITAL DEL DÍA;</p>
--	--	--------------------------------	------	---

			<p>HOSPITALES ENTRE (15 A 25 CAMAS); ASILO DE ANCIANOS; ORFANATOS; CENTRO DE FORMACIÓN JUVENIL Y FAMILIAR; CENTROS DE REPOSO; ALBERGUES DE ASISTENCIA SOCIAL.</p> <p>CULTO: IGLESIAS HASTA 500 PUESTOS; TEMPLOS</p> <p>SEGURIDAD: ESTACIÓN DE BOMBEROS; CUARTEL DE POLICÍA; CENTRO DE DETENCIÓN PROVISIONAL; PENITENCIARIAS</p> <p>SERVICIOS PUBLICOS: CORREOS; AGENCIAS MUNICIPALES; OFICINAS DE AGUA POTABLE; ENERGÍA ELÉCTRICA; TELÉFONOS; SEDE DE GREMIOS Y FEDERACIONES DE PROFESIONALES; ORGANISMOS INTERNACIONALES; VENTA DE ATAÚDES TANATOPRAXIA; FUNERARIAS Y SALAS DE VELACIÓN SIN CREMATARIOS; CEMENTERIOS PARROQUIALES O ZONALES CON SALAS DE VELACIONES; FOSAS NICHOS; CRIPTAS; OSARIOS; CON O SIN CREMATARIO Y COLUMBARIOS; ADSCRITOS AL CEMENTERIO. (ÁREA MIN. 2 HA.)</p> <p>TRANSPORTE Y MOVILIDAD: CENTROS DE REVISIÓN VEHICULAR; ESTACIONAMIENTO DE BUSES DE URBANOS; CENTROS DE REVISIÓN VEHICULAR; TERMINALES DE TRANSFERENCIA DE TRANSPORTE PÚBLICO; TRANSPORTE TERRESTRE TURÍSTICO; ESTACIONES DE TRANSPORTE DE CARGA Y MAQUINARIA PESADA.</p> <p>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: ESTACIÓN DE BOMBEO; TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA; ESTACIÓN RADIOELÉCTRICAS; CENTRALES FIJAS Y DE BASE DE SERVICIOS DE FIJO Y MÓVIL; TERRESTRE DE RADIO COMUNICACIÓN; PLANTAS POTABILIZADORAS; SUBESTACIONES ELÉCTRICAS; ANTENAS CENTRALES DE TRANSMISIÓN Y RECEPCIÓN DE TELECOMUNICACIONES; PLANTA DE TRATAMIENTO Y ENERGÍA ELÉCTRICA; DEPÓSITO DE DESECHOS INDUSTRIALES.</p>
--	--	--	--



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

		Equipamiento de ciudad	EQ03	<p>EDUCACIÓN: UNIVERSIDADES Y ESCUELAS POLITÉCNICAS; CENTROS DE DOCUMENTACIÓN.</p> <p>CUTURA: CASAS DE LA CULTURA; TEATROS MAYORES A 300 PUESTOS; AUDITORIO MAYORES A 300 PUESTOS; CINES MAYORES A 300 PUESTOS; MUSEOS; CINEMATECAS; HEMEROTECAS.</p> <p>SALUD: HOSPITAL DE ESPECIALIDADES; HOSPITAL GENERAL (MÁS DE 25 CAMAS DE HOSPITALIZACIÓN);</p> <p>SOCIAL: CENTRO DE PROTECCIÓN DE MENORES.</p> <p>RECREACIÓN: JARDÍN BOTÁNICO; ZOOLÓGICOS; PARQUE DE CIUDAD; PARQUE DE FAUNA Y FLORA SILVESTRE; TELEFÉRICO; ESTADIO (MÁS DE 2500 PERSONAS); PLAZAS DE TOROS (MÁS DE 1000 PERSONAS).</p> <p>CULTO: CATEDRAL; CENTRO DE CULTO RELIGIOSO MÁS DE 500 PUESTOS; CONVENTO MONASTERIOS.</p> <p>SEGURIDAD: INSTALACIONES MILITARES; CUARTELES; CÁRCELES; CENTRO DE REHABILITACIÓN SOCIAL.</p> <p>ADMINISTRACIÓN: ALCALDÍA; SEDES PRINCIPALES DE ENTIDADES PÚBLICAS; CENTROS ADMINISTRATIVOS NACIONALES; CENTROS ADMINISTRATIVOS PROVINCIALES; CENTROS ADMINISTRATIVOS DISTRITALES.</p> <p>SERVICIOS: PARQUES CEMENTERIOS O CAMPOSANTOS CON SALAS DE VELACIONES; FOSAS NICHOS; CRIPTAS; OSARIOS; CON O SIN CREMATARIO Y COLUMBARIOS; ADSCRITOS AL CEMENTERIO. (ÁREA MIN. 5 HA.)</p> <p>TRANSPORTE Y MOVILIDAD: AEROPUERTOS CIVILES Y MILITARES; ESTACIONES DE FERROCARRIL DE PASAJEROS; ESTACIONES DE FERROCARRIL DE CARGA; TERMINALES DE BUSES INTERPROVINCIALES POR CARRETERA; TERMINALES DE CARGA POR CARRETERA.</p> <p>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: TRATAMIENTO DE DESECHOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS; PLANTAS PROCESADORAS; INCINERACIÓN; LAGUNAS DE OXIDACIÓN; RELLENOS SANITARIOS; BOTADEROS.</p>
--	--	------------------------	------	---

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 106. Uso de protección del patrimonio histórico y cultural – PP01.

Las áreas de uso de protección del patrimonio histórico y cultural se destinan a perímetros ocupados por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse.

Artículo 107. Condiciones de implantación en zonas PP01

Toda construcción o habilitación del suelo con uso Patrimonial Cultural se someterá a lo establecido en este libro y a las disposiciones de la Ordenanza de Arcas Patrimoniales vigente a la fecha en que se solicite la autorización.

Artículo 108. Actividades del uso de suelo de protección del patrimonio – PP.

Las actividades del uso de protección del patrimonio – PP, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 15. Actividades del uso de suelo de protección del patrimonio – PP

USOS DEL SUELO PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL - PP CANTÓN VALENCIA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	PP	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	PP01	ÁREAS HISTÓRICAS, HITOS, ARQUITECTÓNICOS URBANOS Y TERRITORIALES Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 109. Uso agropecuario – AG01.

Las áreas de uso agropecuario se destinan a perímetros en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo.

Artículo 110. Condiciones de implantación en zonas AG01.

La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo por factores que garanticen su preservación de usos e implican la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.



Artículo 111. Actividades del uso de suelo agropecuario – AG.

Las actividades del uso agropecuario – AG, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 16. Actividades del uso de suelo agropecuario – AG

USOS DEL SUELO AGROPECUARIO - AG CANTÓN VALENCIA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
AGROPECUARIO	AG	Agropecuario	AG01	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA INTENSIVA: CULTIVOS AGRÍCOLAS BAJO INVERNADERO, FLORÍCOLA, HORTÍCOLA, FRUTÍCOLA Y CULTIVO DE FLORES DE LIBRE EXPOSICIÓN; GRANJA DE PRODUCCIÓN CONTROLADA, PRODUCCIÓN AGRÍCOLA EXTENSIVA: CULTIVO AGRÍCOLA DE LIBRE EXPOSICIÓN Y CULTIVOS AGRÍCOLAS EXTENSIVOS; HUERTOS HORTÍCOLAS, FRUTÍCOLAS, ALMACENAMIENTO DE ABONOS VEGETALES, GRANJAS DE PRODUCCIÓN PECUARIA: AVÍCOLAS, GANADERAS (ACOPIO Y CRÍAS DE ESPECIES MAYORES Y MENORES).

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 112. Uso forestal – FR01.

Las áreas de uso forestal se destinan a perímetros en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinada en la explotación maderera.

Artículo 113. Condiciones de implantación en las zonas FR01.

La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Artículo 114. Actividades del uso de suelo forestal – FR.

Las actividades del uso forestal – FR, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 17. Actividades del uso de suelo forestal – FR

USOS DEL SUELO FORESTAL - FR CANTÓN VALENCIA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
FORESTAL	FR	Forestal	FR01	EXPLOTACIÓN FORESTAL; TERRENOS Y BOSQUES DEDICADOS A TALA DE ÁRBOLES; VIVEROS FORESTALES, FORESTACIÓN Y REFORESTACIÓN, FINCAS Y GRANJAS INTEGRALES, AGROECOLÓGICAS Y AGROFORESTALES.

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 115. Uso acuícola – AC01.

Las áreas de uso acuícola se destinan a perímetros en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano.

Artículo 116. Condiciones de implantación en las zonas AC01.

La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Nacional correspondiente.

Artículo 117. Actividades del uso de suelo acuícola – AC.

Las actividades del uso acuícola – AC, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 18. Actividades del uso de suelo acuícola – AC

USOS DEL SUELO ACUÍCOLA - AC CANTÓN VALENCIA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
ACUÍCOLA	AC	Acuícola	AC01	EXPLOTACIÓN PISCÍCOLA; PREDIOS Y AGUAS DEDICADAS A LA PESCA Y DEMÁS ACTIVIDADES; PESCA EXCLUSIVAMENTE DEPORTIVA.

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS



Artículo 118. Uso de protección ecológica – PE01.

Las áreas de uso de protección ecológica se destinan al suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica.

Artículo 119. Clasificación del uso protección ecológica.

Corresponde a las categorías de manejo siguientes.

- Santuarios de Vida Silvestre: áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.
- Áreas de Protección de Humedales: Son áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.
- Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS: Son áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.
- Áreas de intervención especial y recuperación: Son áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.
- Áreas del PANE: Son las áreas protegidas oficialmente declaradas por el Ministerio del Ambiente a nivel Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por el MAE o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.
- Bosques y Vegetación Protectora: Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompevientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional.

Artículo 120. Condiciones de implantación en las zonas PE01.

- Cualquier implantación permitida en este uso se sujetará a los requerimientos de la ordenanzas municipales referentes al ambiente.
- En este uso se permitirá construir una vivienda por predio de hasta 2.000 m² en protección ecológica urbana y una vivienda por predio de hasta 100.000 m² en

protección ecológica rural y se sujetarán a las asignaciones de zonificación del polígono de intervención territorial que le corresponda.

Artículo 121. Actividades del uso de protección ecológica – PE.

Las actividades del uso de protección ecológica – PE, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 19. Actividades del uso de suelo de protección ecológica – PE

USOS DEL SUELO PROTECCIÓN ECOLÓGICA - PE CANTÓN VALENCIA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	Protección Ecológica	PE01	CORRESPONDE A LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS QUE FORMAN PARTE DEL SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS O AQUELLAS QUE POR SU VALOR NATURAL DEBAN SER CONSERVADAS.

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 122. Uso de aprovechamiento extractivo – AE01.

Las áreas de uso de suelo de aprovechamiento extractivo se destinan al suelo rural dedicado a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción.

Artículo 123. Condiciones de implantación en las zonas AE01.

La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

Artículo 124. Actividades del uso de aprovechamiento extractivo – PE.

Las actividades del uso de aprovechamiento extractivo – PE, se presentan en la siguiente tabla:



Tabla 20. Actividades del uso de suelo de aprovechamiento extractivo – AE

USOS DEL SUELO APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO - AE CANTÓN VALENCIA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE	Aprovechamiento Extractivo	AE01	ACTIVIDAD MINERA DEDICADA A LA EXTRACCIÓN DE MINERALES METÁLICOS Y NO METÁLICOS COMO INSUMOS PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN O LAS ARTESANÍAS (CANTERAS); FABRICACIÓN DE ASFALTO.

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 125. Uso de protección de riesgos – PR01.

Las áreas de uso de suelo de protección de riesgos se destinan a zonas donde se condicionan nuevas construcciones en función de las características del riesgo y de las medidas de mitigación.

Artículo 126. Condiciones de implantación en las zonas PR01.

Los predios que se encuentre en zonas de riesgo ZR, y los proyectos nuevos, ampliatorios o de remodelación correspondientes a esta tipología, cumplirán las siguientes condiciones:

- Estudio geotécnico de estabilidad del suelo, que establezca la capacidad portante del suelo y el estado actual de la(s) edificaciones existentes y la factibilidad de construcciones nuevas, ampliaciones o remodelaciones.
- Los detalles constructivos de muros de contención, estabilización de taludes y obras de mitigación, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, necesarios para la ejecución del proyecto de edificación.
- En pendientes mayores a los 30°, solo se permitirá construir cuando el estudio de estabilidad de suelo y la solución estructural sean aprobados por la municipalidad.
- Las construcciones nuevas permitidas deberán respetar los parámetros de zonificación asignados.
- En el caso de que el propietario del predio afectado por esta zonificación tenga que construir obras de mitigación, o el cerramiento de su terreno, deberá solicitar la autorización a la autoridad técnica municipal, previo informe favorable de la dirección de gestión de riesgos municipal.

Artículo 127. Actividades del uso de protección de riesgos – PR.

Las actividades del uso de protección de riesgos – PR, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 21. Actividades del uso de suelo de protección de riesgos – PR

USOS DEL SUELO EQUIPAMIENTO - EQ CANTÓN VALENCIA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR	Protección de Riesgos	PR01	INFRAESTRUCTURA PARA LA PROVISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS O ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO NO MITIGABLE, SU USO ESTÁ DESTINADO A LA PROTECCIÓN EN LA QUE SE TIENE RESTRINGIDA LA POSIBILIDAD DE URBANIZARSE.

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 128. Definición de la compatibilidad de los usos de suelo.

Dentro de la definición normativa de cada polígono de intervención territorial se detalla el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Esta ocupación se traducirá con la definición de los siguientes parámetros de compatibilidad dentro de cada polígono de intervención territorial.

Artículo 129. Uso principal.

El **uso principal** es aquel que comprende las actividades aptas conforme las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad de la zona. El uso principal coincide con las funciones específicas de una zona determinada y que ofrece mayores ventajas y oportunidades para su desarrollo.

Artículo 130. Uso complementario.

El **uso complementario** es aquel que corresponde al desarrollo de actividades complementarias al uso principal que están de acuerdo con la actitud, su potencial y otras características que permiten la productividad y la sostenibilidad del territorio. Se localizará en áreas donde se señale específicamente.

Artículo 131. Uso restringido.

El **uso restringido** es aquel que corresponde el desarrollo de actividades que no corresponde completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Este uso no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que es permitido bajo ciertas condiciones.



Artículo 132. Uso prohibido.

El **uso prohibido** es aquel que no es compatible con el uso principal o complementarios y tampoco es permitido en una determinada zona. Aquellos usos que no son considerados como principales, complementarios o restringidos, serán prohibidos.

Artículo 133. Determinación de la compatibilidad de los usos de suelo.

En la tabla que se presenta a continuación se determina la compatibilidad de usos de suelo:

Tabla 22. Compatibilidad de usos del suelo

COMPATIBILIDAD DEL USOS DE SUELO CANTÓN VALENCIA			
USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
RS01	RS02, RS03 CS01, CS03 MM01 EQ01, EQ02 PP01	CS02, CS04 EQ03 AG01 PE01	CS05 IN01, IN02, IN03 FR01 AC01 AE01 PR01
RS02	RS01, RS03 CS01, CS03 MM01 EQ01, EQ02 PP01	CS02, CS04, CS05 EQ03 AG01 PE01	IN01, IN02, IN03 FR01 AC01 AE01 PR01
RS03	RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04 MM01 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	CS05 PE01	IN01, IN02, IN03 AG01 FR01 AC01 AE01 PR01

CS01	CS02, CS03, CS04, CS05 RS01, RS02 MM01 EQ01, EQ02 PP01	RS03 IN01 EQ03 AG01	IN02, IN03 FR01 AC01 PE01 AE01 PR01
CS02	CS01, CS03, CS04, CS05 RS02, RS03 MM01 EQ01, EQ02 PP01	RS01 IN01 EQ03 AG01	IN02, IN03 FR01 AC01 PE01 AE01 PR01
CS03	CS01, CS02, CS04, CS05 RS02, RS03 MM01 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	RS01 IN01 AG01	IN02, IN03 FR01 AC01 PE01 AE01 PR01
CS04	CS01, CS02, CS03, CS05 RS02, RS03 MM01 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	RS01 IN01 AG01	IN02, IN03 FR01 AC01 PE01 AE01 PR01
CS05	CS01, CS02, CS03, CS04 MM01 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	RS01, RS02, RS03 IN01, IN02 AG01	IN03 FR01 AC01 PE01 AE01 PR01



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

MM01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	IN01, IN02 AG01 PE01	IN03 FR01 AC01 AE01 PR01
IN01	IN02, IN03 AE01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ01, EQ02 MM01 AG01 FR01 PR01	EQ03 PP01 AC01 PE01 AE01
IN02	IN01 AE01	EQ01, EQ02 MM01 IN03 AG01 FR01 PR01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ03 PP01 AC01 PE01 AE01
IN03	IN01, IN02 AE01	AG01 FR01 PR01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 MM01 EQ01, EQ02, EQ03 PP01 AC01 PE01 AE01
EQ01	EQ02, EQ03 RS01, RS02 CS01 MM01 PP01	RS03 CS02, CS03, CS04 IN01, IN02 AG01	CS05 FR01 AC01 PE01 AE01 PR01

EQ02	EQ01, EQ03 RS01, RS02 CS02, CS03, CS04 MM01 PP01	RS03 CS01, CS05 IN01, IN02 AG01	FR01 AC01 PE01 AE01 PR01
EQ03	EQ01, EQ02 RS01, RS02, RS03 CS02, CS03, CS04, CS05 MM01 PP01	CS01 AG01	FR01 AC01 PE01 AE01 PR01
PP01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03 MM01 EQ01	CS04 EQ02, EQ03	CS05 IN01, IN02, IN03 AG01 FR01 AC01 PE01 AE01 PR01
AG01	RS01 CS01 EQ01 FR01 AC01 PR01	RS02 C02 EQ02 PE01 AE01	RS03 CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ03 PP01
FR01	AG01 AC01 PR01	RS01 EQ01 PE01 AE01 CS05	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ02, EQ03 PP01



AC01	AG01 FR01 PR01	PE01 AE01	RS01, RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ01, EQ02, EQ03 PP01
PE01	FR01 PR01	RS01 EQ01, EQ02, EQ03 AG01 AC01 CS05	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04 MM01 IN01, IN02, IN03 PP01 AE01
AE01	IN01 PR01	RS01 EQ01 AG01 FR01	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ02, EQ03 PP01 PE01 AC01
PR01	AG01 FR01 AC01 PE01 AE01	IN03	RS01, RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02 EQ01, EQ02, EQ03 PP01

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 134. Delimitación de usos de suelo en el territorio.

La delimitación de los usos de suelo se encuentra debidamente aplicada en todo el territorio cantonal y cuenta con la respectiva cartografía que se encuentra almacenada en los archivos digitales que hacen parte integrante del expediente técnico de plan de uso y gestión de suelo y que se anexan a esta ordenanza.

Parágrafo 2. Zonificación del suelo

Artículo 135. Definición de zonificación del suelo.

Se entiende como zonificación del suelo a la división de un área territorial en zonas caracterizadas por funciones homogéneas con el fin de determinar normativas específicas que permitan controlar el uso del suelo, la ocupación del suelo, la edificabilidad del suelo y el fraccionamiento del suelo de cada zona. Es decir, la zonificación del suelo permite asignar los aprovechamientos urbanísticos que se han determinado para cada zona del territorio.

La zonificación es un instrumento técnico de gestión urbanística que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo, en función a los objetivos de desarrollo urbano y rural, establecidos en el componente estructurante, y a la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, aprovechamiento extractivo, comercio, transportes y comunicaciones.

Artículo 136. Estructura tipológica de la zonificación del suelo.

La zonificación del suelo delimita zonas normativas dentro de todo el territorio urbano y rural del cantón, a través de un código tipológico, dentro del cual se establecen los principales aprovechamientos urbanísticos. La estructura tipología de la zonificación del suelo ha sido determinada en base a la forma de ocupación de suelo; al lote mínimo, al número de pisos y al coeficiente de ocupación del suelo en planta baja. Dicha estructura tipología de la zonificación se explica en el siguiente diagrama.

Gráfico 1. Estructura tipológica de la zonificación del suelo



Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS



Artículo 137. Delimitación de la zonificación de suelo en el territorio.

La delimitación de la zonificación de suelo se encuentra debidamente aplicada en todo el territorio cantonal y cuenta con la respectiva cartografía que se encuentra almacenada en los archivos digitales que hacen parte integrante del expediente técnico de plan de uso y gestión de suelo y que se anexan a esta ordenanza.

Parágrafo 3. Ocupación del suelo

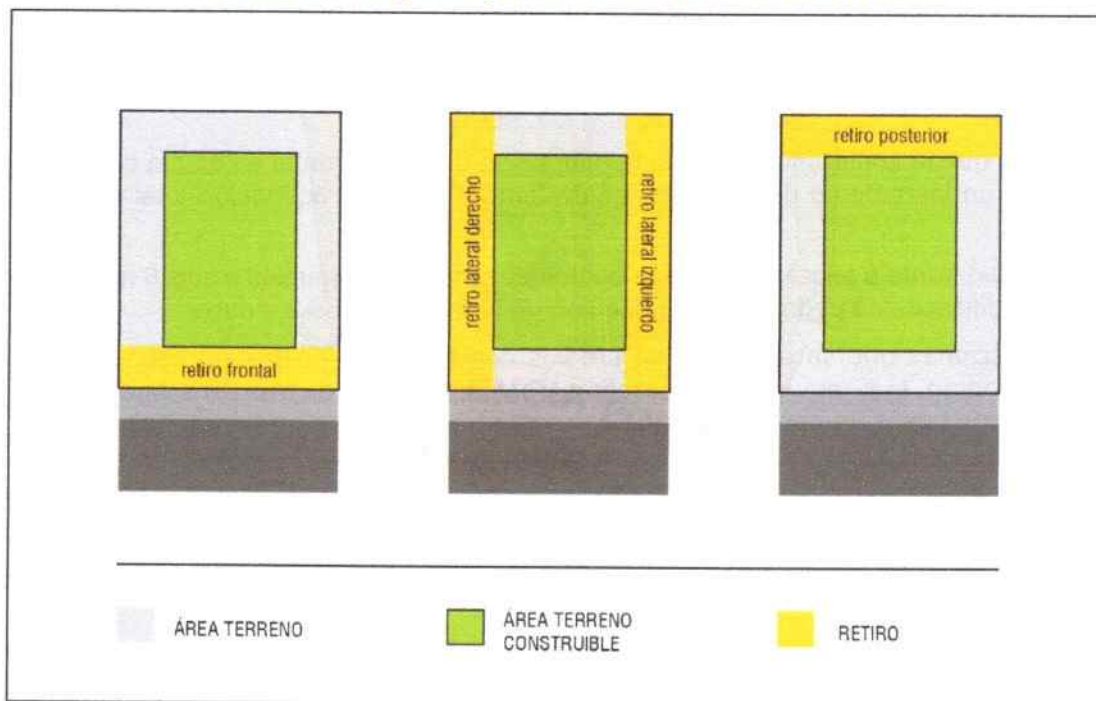
Artículo 138. Ocupación del suelo.

La ocupación del suelo corresponde a la distribución del volumen edificable en un determinado predio o lote de terreno, considerando sus dimensiones y localización de las construcciones y determinaciones morfológicas; que se definen específicamente por: retiros de construcción; formas de ocupación del suelo; y, coeficientes de ocupación del suelo PB.

Artículo 139. Retiros de construcción.

Los retiros de construcción, de acuerdo con la tipología de zonificación asignada, pueden ser frontales, laterales y posteriores.

Gráfico 2. Diagrama gráfico de los retiros de construcción



Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 140. Retiros frontales.

El retiro frontal es la distancia medida en metros lineales desde el lindero frontal del predio o lote de terreno hasta el inicio de la construcción de su lado frontal.

Artículo 141. Normativa específica de los retiros frontales.

En zonas con usos residenciales, en predios o lotes de terreno con frentes iguales o menores a 12 metros se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 50% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal debidamente señalizada y cumpliendo con la normativa correspondiente podrá compartir el área de circulación vehicular; en lotes con frentes mayores a 12 metros se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 40% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular. Se podrán ubicar en el retiro frontal los estacionamientos que técnicamente no excedan una pendiente máxima del 15%. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3 metros; garitas de vigilancia de máximo 5 metros cuadrados, incluida media batería sanitaria, además se podrá ubicar un contenedor para depósito de basura que permita la accesibilidad al servicio de recolección de basura.

En predios esquineros con frente a varias vías, el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación de conformidad a lo que deberá estar previsto en las Normas de Urbanismo y Arquitectura (NUA).

La autoridad técnica municipal, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos, locales habitables y no habitables en el caso de que el trazado vial no esté definido. En áreas urbanas con definición vial este requisito no será necesario.

En proyectos de centros comerciales y equipamientos de ciudad se debe mantener un retiro frontal mínimo de diez 10 metros, debiendo tratárselo como prolongación del espacio público; se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos.

En casos en que la zonificación permita la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB), se permitirá un incremento del COS PB equivalente al área de ocupación total del retiro frontal.

En predios con frente a escalinatas y vías peatonales menores o iguales a seis 6 metros de ancho, las edificaciones podrán planificarse con un retiro frontal de 3 metros.

Las construcciones que se edifiquen en predios con forma de ocupación sobrelínea de fábrica (D) podrán, si lo requieren, tener retiros frontales mínimo de tres (3) a cinco metros (5 m). En estos casos, la construcción de cerramientos se sujetará a lo que deberá estar previsto en las Normas de Urbanismo y Arquitectura (NUA).

En zonas múltiples con edificación existente, podrán mantenerse los niveles naturales del terreno en los retiros y los cerramientos existentes de manera temporal hasta que la autoridad técnica municipal determine su nuevo uso y ocupación mediante estudios específicos.

En zonas de uso múltiple, la autoridad técnica municipal correspondiente podrá autorizar el uso provisional del retiro frontal para el uso de bares, confiterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición, sin que ello implique modificaciones de estos usos; éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento o mobiliario será desmontable y provisional;
- b) La autorización del uso provisional sólo podrá hacer en planta baja; y,



- c) En dicha área sólo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o vallas de cerramiento provisionales.

No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones. Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación del suelo y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.

Artículo 142. Retiros laterales y posteriores.

El retiro lateral es la distancia medida en metros lineales desde el lindero lateral del predio o lote de terreno hasta el inicio de la construcción de su lado lateral; y, el retiro posterior es la distancia medida en metros lineales desde el lindero posterior del predio o lote de terreno hasta el inicio de la construcción de su lado posterior.

Artículo 143. Normativa específica de los retiros laterales y posteriores.

Todo predio debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los que no podrán ser inferiores a 3 metros, pudiendo adosarse con construcciones únicamente hasta una altura máxima de 4 metros, medidos desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando se cumplan los coeficientes establecidos en los informes prediales de regulación de uso del suelo y las normas vigentes.

Cuando se ocupe una superficie de hasta el 50% del área de retiros total con área impermeable, el 50% restante debe ser área verde permeable libre de pavimento, para garantizar la filtración de la escorrentía generada por el área impermeabilizada generada por la construcción. Quienes se acojan a lo señalado anteriormente, podrán acogerse a un incremento del 5% en el COS TOTAL.

En los predios frentistas a vías colectoras y arteriales las construcciones se podrán adosar en los retiros laterales con excepción del área correspondiente al retiro frontal y posterior, hasta una altura máxima de 4 metros, medidos desde el nivel natural del terreno.

En predios con zonificación aislada o pareada y con pendiente positiva o negativa, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes, la altura de éstas no superará un metro con veinte centímetros (1.20 m) sobre el nivel natural del terreno y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.

En predios con tipologías B (PAREADA), C (CONTINUA) o D (CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA) que quieran tener retiros laterales adicionales a los previstos en la zonificación, deben mantener el retiro mínimo de 3 metros, siempre y cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido en la zonificación.

Se autorizará el adosamiento y la ocupación de retiros laterales y posteriores, a partir de los 4 metros de altura en adelante, siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad. Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.

En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o

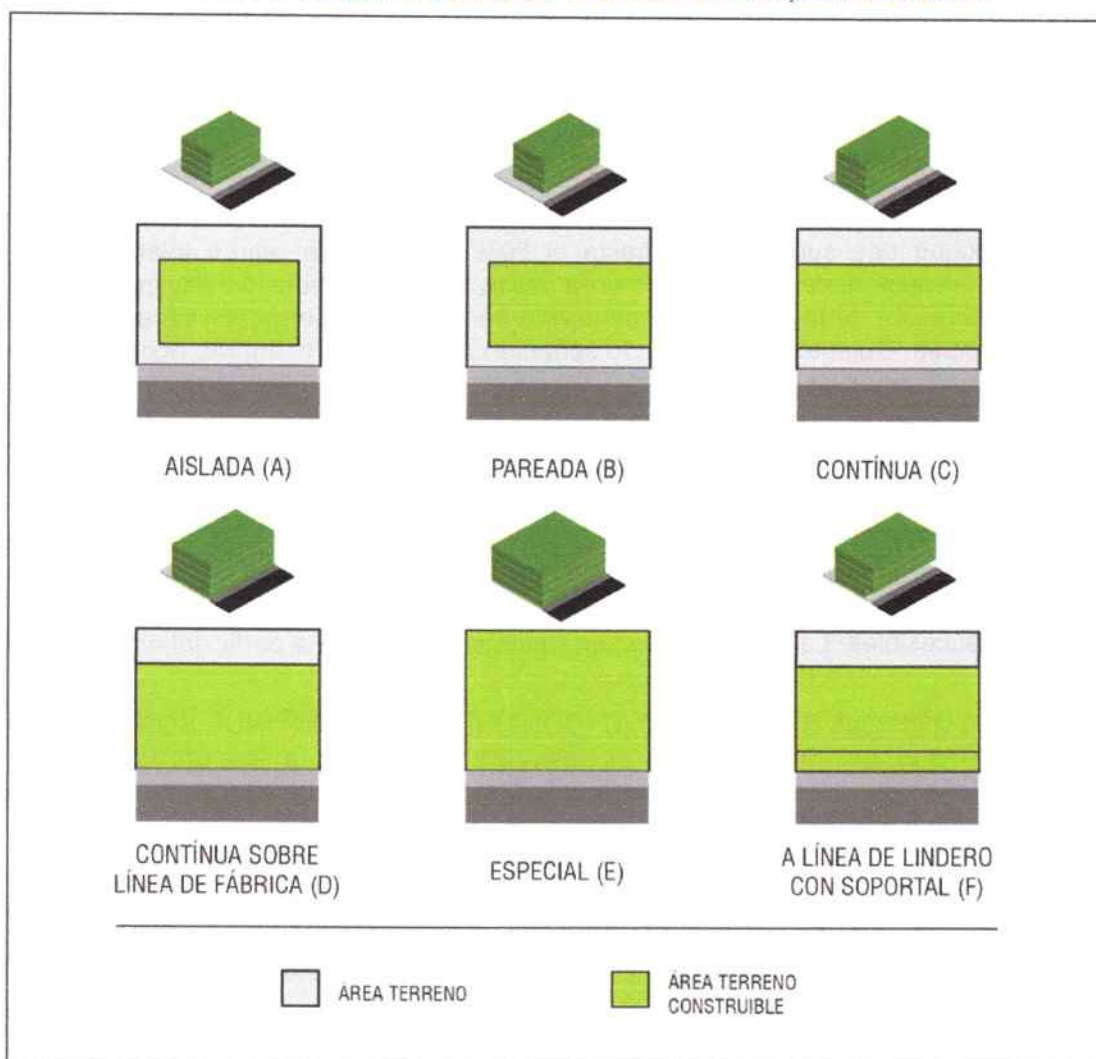
guardianía hasta un área de 36 metros cuadrados, siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga.

La autoridad técnica municipal, previa inspección e informe técnico, autorizará el adosamiento y servidumbre de vista entre predios de propiedad municipal y predios particulares siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como parques y canchas deportivas exclusivamente, luego de lo cual se remitirá a la procuraduría síndica para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Cantón Valencia.

Artículo 144. Formas de ocupación del suelo.

Las formas de ocupación del suelo permiten determinar y delimitar geométricamente el consumo de suelo. Se entiende como formas de ocupación de suelo la tipología de ocupación del elemento construido sobre el predio o lote de terreno normado.

Gráfico 3. Diagrama gráfico de las formas de ocupación del suelo



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS



En sectores de rehabilitación en los que se ha intensificado la ocupación de retiros frontales y en los que no existen afectaciones viales se prevé la consolidación de estos como forma de homogenizar la morfología.

La autoridad técnica municipal, en base a solicitudes debidamente argumentadas, podrá hacer ajustes a las asignaciones específicas de aprovechamientos urbanísticos para edificaciones especiales en entornos de plazas o en áreas de promoción especial.

Artículo 145. Aislada (A).

Se aplica para edificaciones con retiros frontal, laterales y posterior, en áreas residenciales de baja densidad, en áreas industriales y agrícolas, en asentamientos rurales y en áreas de influencia de zonas de preservación patrimonial.

Artículo 146. Pareada (B).

Se aplica para edificaciones con retiro frontal, un lateral y posterior, en sectores del área urbana de la ciudad definidos según el tratamiento como conservación.

Artículo 147. Continua (C).

Se aplica para edificaciones con retiro frontal y posterior, en áreas residenciales de mediana y alta densidad, y múltiples.

Artículo 148. Continua sobre línea de fábrica (D).

Se aplica para edificaciones con retiro posterior en áreas residenciales de alta densidad, en cabeceras parroquiales y en asentamientos rurales.

Artículo 149. Especial (E).

Se aplica para edificaciones de áreas históricas que deben conservar las tipologías existentes y proyectos especiales en donde por la conformación manzanera se da una multiplicidad de tipologías.

Artículo 150. A línea de lindero con soportal (F).

Se aplica para edificaciones a línea de lindero de áreas en conjuntos manzaneros cuya composición edificatoria se caracteriza por el soportal.

Artículo 151. Coeficientes de ocupación de suelo PB.

El coeficiente de ocupación de suelo PB (COS PB) es un porcentaje que, multiplicado por la superficie total del predio, fija el área máxima de ocupación en planta baja; es decir, el máximo de metros cuadrados posibles de construir en planta baja.

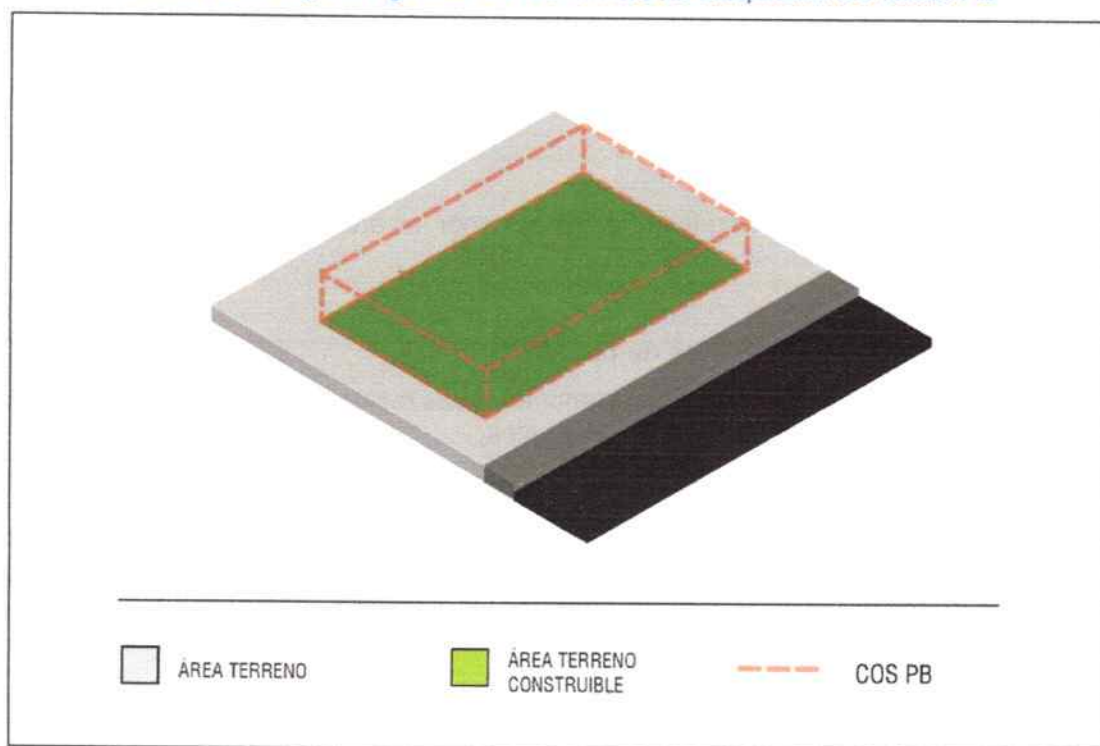
***COS PB** = % especificado en la normativa municipal propuesta*

El presente documento técnico define coeficientes de ocupación del suelo PB (COS PB) que van desde el 90% en áreas múltiples y residenciales de alta densidad hasta el 1% en áreas agrícolas y de protección ecológica.

La determinación de los coeficientes de ocupación de suelo PB se ha establecido en correspondencia con el control del crecimiento expansivo propuesto que privilegia la intensificación de la ocupación en las áreas urbanas consolidadas y sucesivamente su reducción hacia las áreas rurales de expansión urbana o de transición agro-urbana.

La construcción bajo el nivel natural del terreno no cuantifica dentro del área máxima de construcción permitida. En los casos de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables.

Gráfico 4. Diagrama gráfico de las formas de ocupación del suelo PB



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Parágrafo 4. Edificabilidad del suelo

Artículo 152. Edificabilidad del suelo.

La edificabilidad del suelo corresponde al nivel de aprovechamiento o la cantidad de metros cuadrados que se permite construir en un predio. Su definición está dada por el porcentaje de terreno que puede ocuparse y la altura máxima que se permite en la construcción; y se definen específicamente por:



- Alturas máximas de local y edificación
- Coeficientes de ocupación del suelo TOTAL.

El índice de edificabilidad corresponde al área edificable neta de construcción por cada metro cuadrado de área neta de superficie de un predio; en otras palabras, equivale a la cantidad máxima de metros cuadrados que pueden construirse en un predio considerando todas sus plantas. Este índice no será constante para toda el área urbana, ni tampoco lo será en todo el polígono de intervención territorial. Esto permite que se concentren diferentes niveles de aprovechamiento en un mismo sector.

El cálculo del índice de edificabilidad está ligado al índice de ocupación y al índice de construcción. El primero corresponde al porcentaje máximo de suelo que una edificación puede ocupar en planta baja, comparado con la superficie total del predio. Se obtiene restando las condiciones mínimas de retiro y/o aislamientos establecidas para la planta baja. Mientras que el índice de construcción se obtiene al dividir el número de metros cuadrados de construcción máxima permitida en una edificación por el área neta del terreno.

Artículo 153. Alturas máximas de local y edificación.

Las alturas máximas de entresijos y edificación corresponden a la determinación de instrumentos normativos de planificación en materia de:

- Altura de local;
- Variabilidad del terreno y pendiente referencial;
- Altura de edificación; y,
- Edificaciones en bloques

Artículo 154. Altura de local.

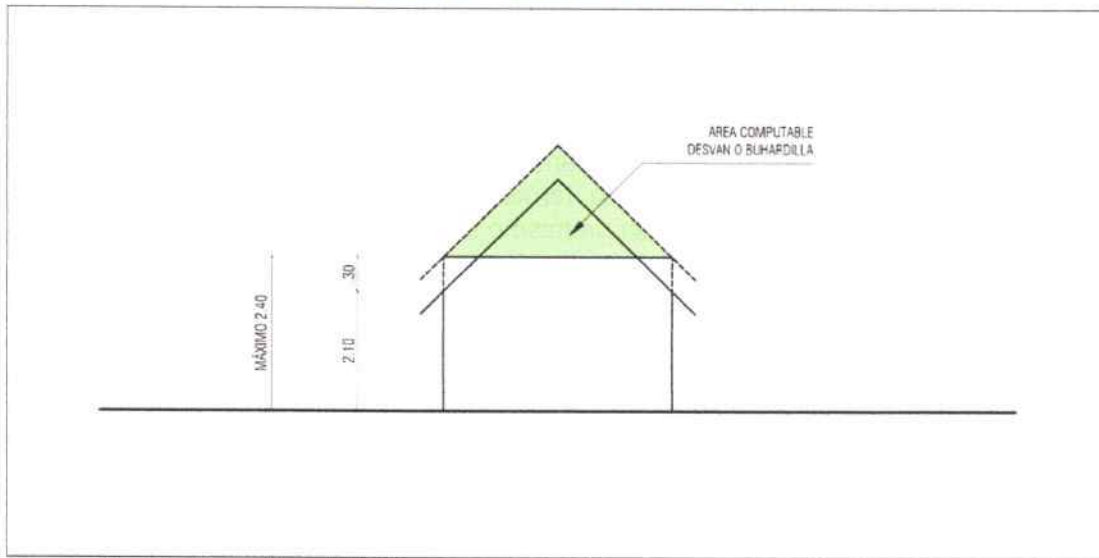
La altura optima de local admisible es de 3.00 metros; no obstante se admitirá una altura mínima de 2.70 metros y una altura máxima de 3.30 metros.

En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.10 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.40 metros, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.40 metros.

Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del tejado, estas áreas a partir de los 2.10 m de altura de los techados se consideran áreas útiles o computables y se contabilizarán para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL). Las buhardillas, áticos o desvanes no se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación.

La altura de entresijos en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 4.20 metros por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto; y, en el caso de uso comercial con bodegas de tipo zonal o de ciudad, la altura de locales podrá superar los 4.20 metros. En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.

Gráfico 5. Desvanes o buhardillas



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

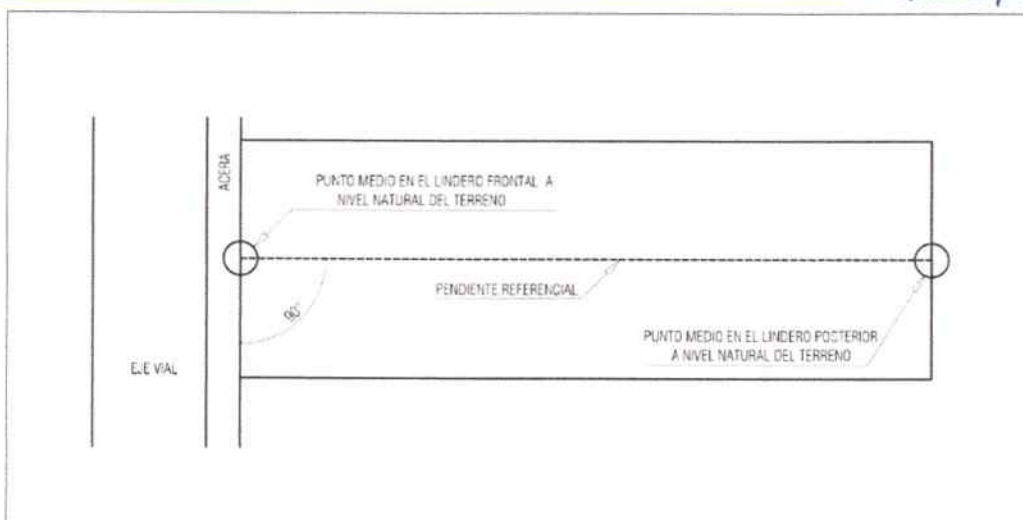
En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman. La altura de entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de 4 metros

Artículo 155. Variabilidad del terreno y pendiente referencial.

Para desarrollar proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado realizado por un especialista, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

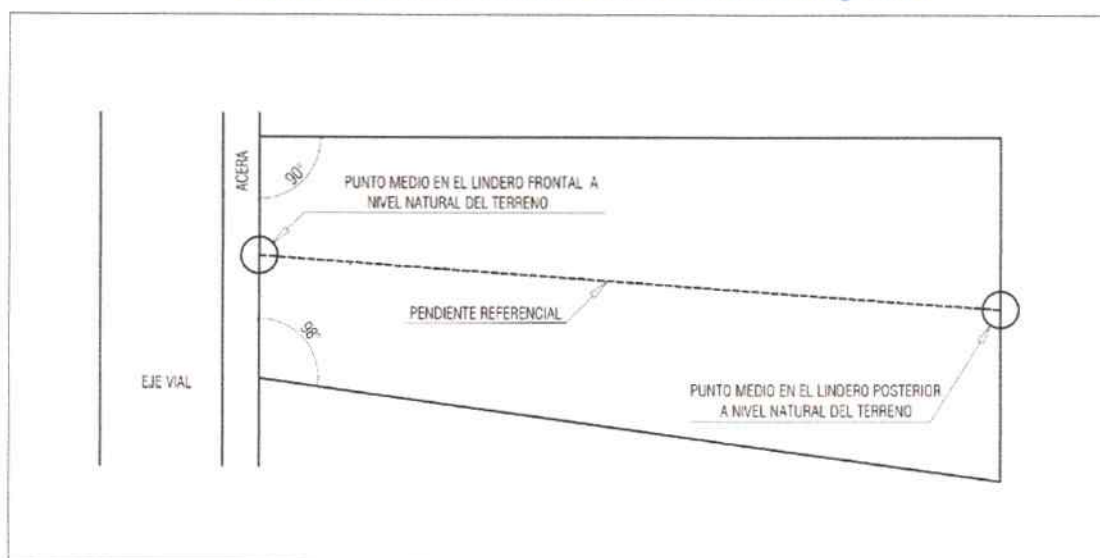
Gráfico 6. Pendiente referencial en terrenos regulares



Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Gráfico 7. Pendiente referencial en terrenos irregulares

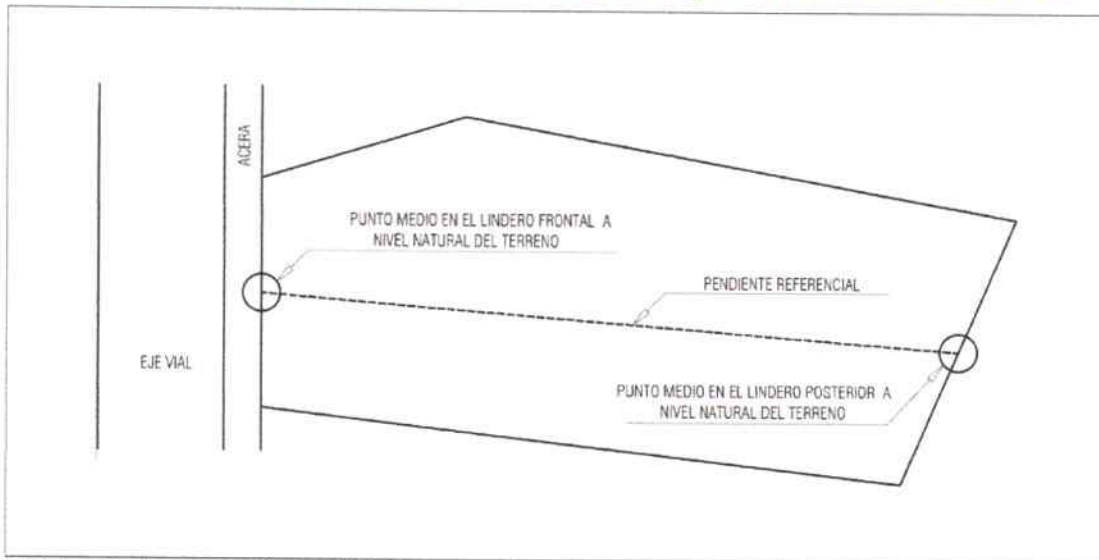


Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno; tal como se evidencia en los gráficos de pendiente referencial en terrenos regulares e irregulares.

Gráfico 8. Pendiente referencial en terrenos irregulares sin definición de fondo

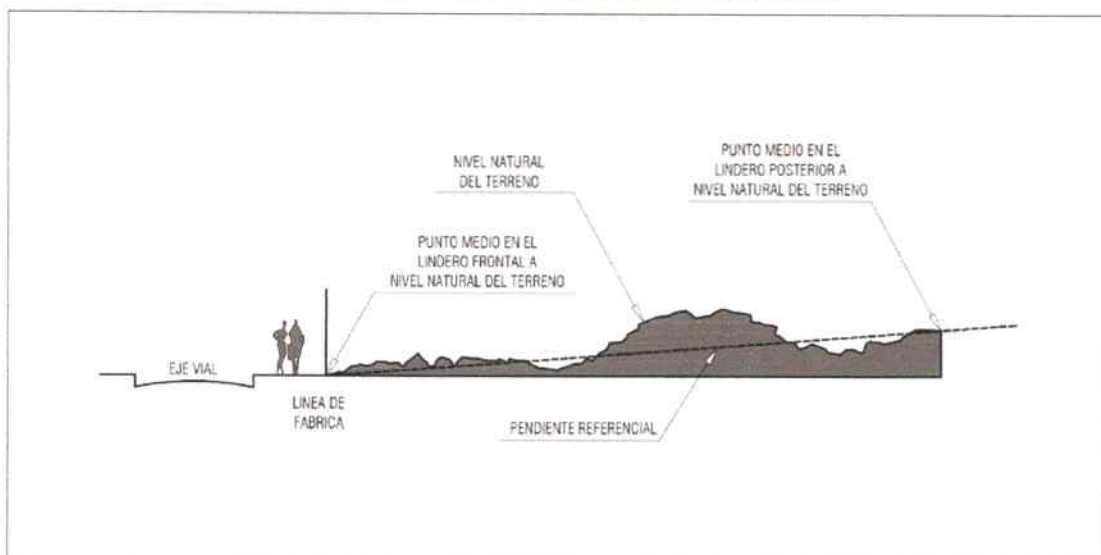


Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

En el caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un predio ésta será certificada por la autoridad técnica municipal en base a la topografía original del terreno.

En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una línea de referencia desde el punto medio en el lindero del frente del lote a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero posterior de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno.

Gráfico 9. Corte de pendiente referencial



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS



Artículo 156. Altura de edificación.

La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación corresponde al número de pisos de la zonificación asignada o en los establecidos en otros instrumentos de planificación. La altura de edificación óptima es de 3.50 metros.

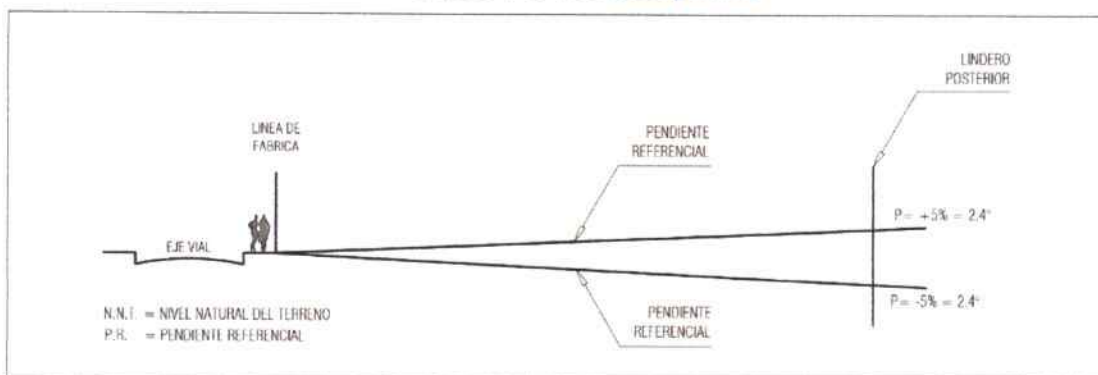
En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. Por su parte, el mezanine se contabilizará como piso.

En los conos de aproximación de los aeropuertos, la altura de edificación definida en el presente documento técnico es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de hasta dos puntos veinte y cinco grados (2.25°), equivalente al 5%, positivo o negativo.

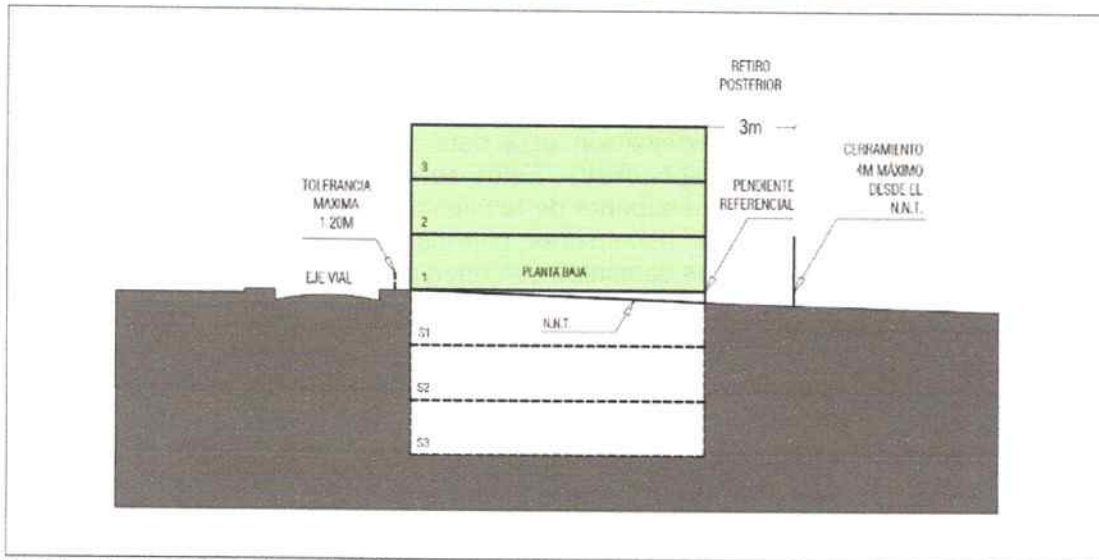
Gráfico 10. Terrenos planos



Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

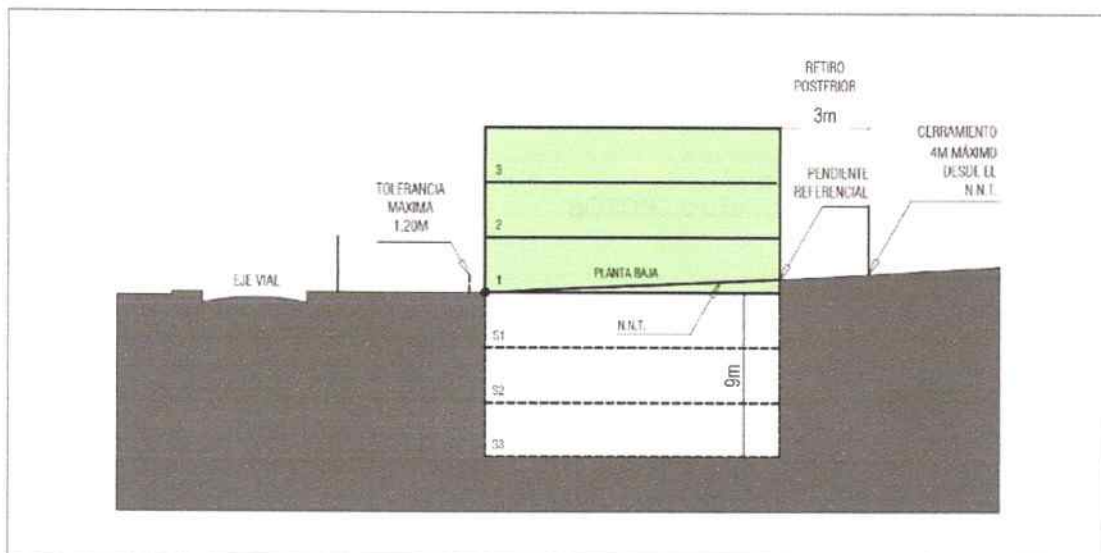
Gráfico 11. Definición de planta baja sobre línea de fábrica



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación; tal como se evidencia en el gráfico de definición de planta baja sobre línea de fábrica Y en el gráfico de definición de planta baja con retiro frontal.

Gráfico 12. Definición de planta baja con retiro frontal



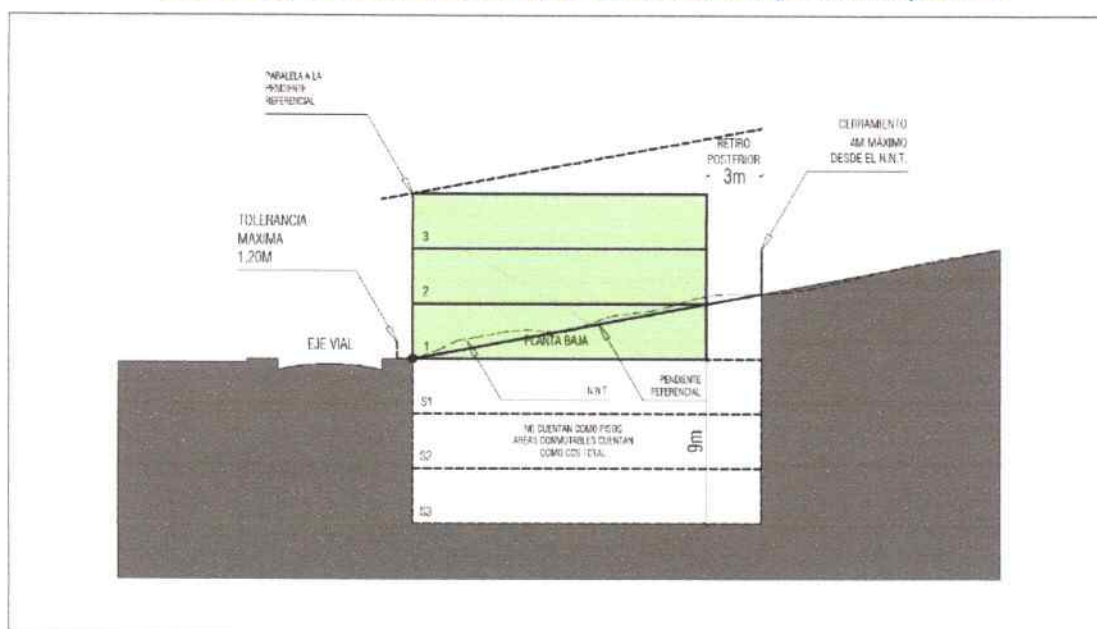
Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de un 1.20 metros en la altura de edificación; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones en línea de fabrica con pendiente positiva y en el gráfico de edificaciones con retiro frontal y pendiente positiva.

En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) con la tolerancia máxima permitida, y será paralela a la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior de la cara superior de la última losa del volumen proyectado. En ningún caso se superará los coeficientes de edificabilidad; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones en línea de fabrica con pendiente negativa y en el gráfico de edificaciones con retiro frontal y pendiente negativa.

Gráfico 14. Edificaciones en línea de fabrica con pendiente positiva



Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

[illegible]

Elaboración: JUANPABLONAVASJARQUITECTOS

En edificaciones que generen volúmenes aterrazados, cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados en la zonificación y podrá tener un volumen construido como traslape entre volúmenes de un máximo del 50% del área de terraza libre sobre el bloque inferior. El proyecto debe respetar el COS TOTAL máximo permitido, este traslape no será considerado en la altura de edificación, el restante 50% de tenaza será siempre espacio abierto. Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones aterrazadas con retiro frontal.

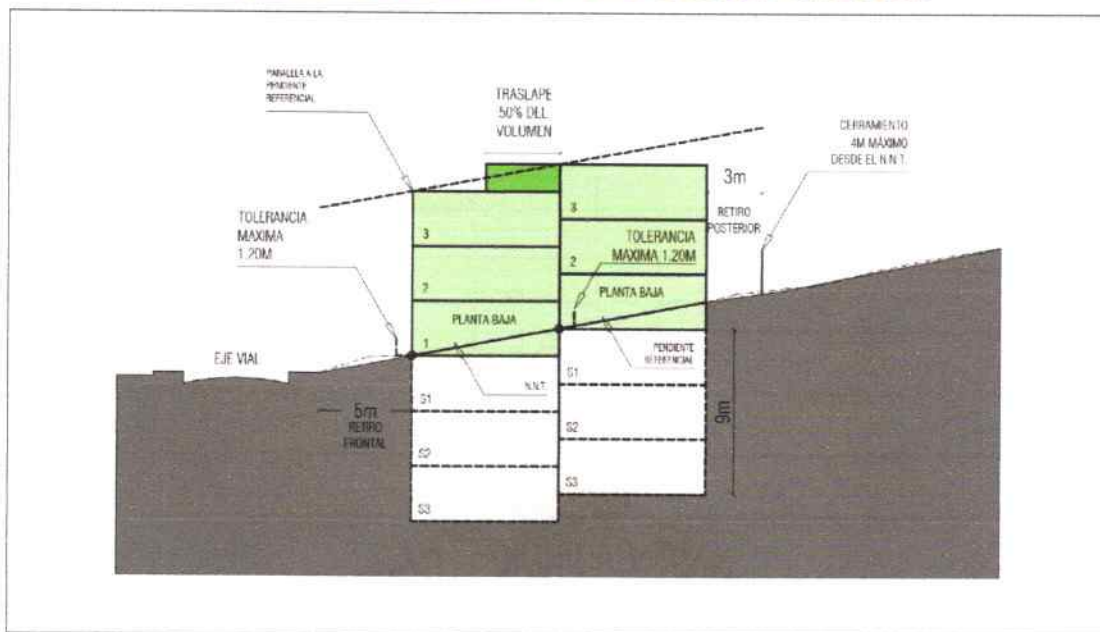
Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en edificios con aterrazamientos se considerarán todos los niveles de planta baja definidos en cada uno de los volúmenes de la edificación; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones aterrazadas con pendiente positiva, en el gráfico de edificaciones aterrazadas de pendiente negativa, y en el gráfico de edificaciones aterrazadas de bloques separados con pendiente positiva.



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

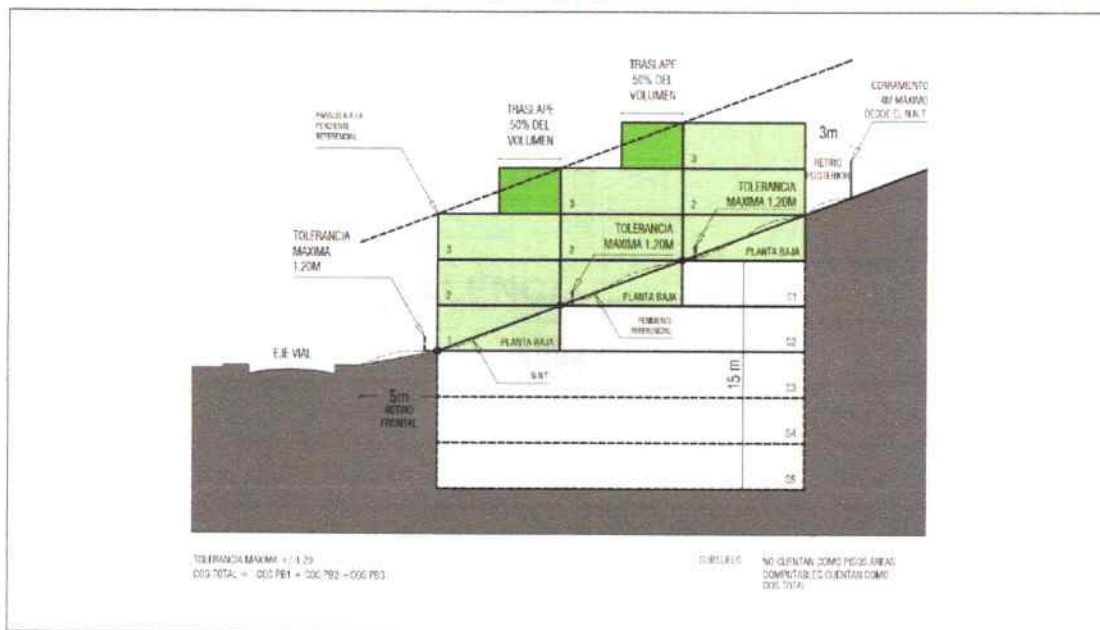
Unidos por el Cambio

Gráfico 18. Edificaciones aterrazadas con retiro frontal



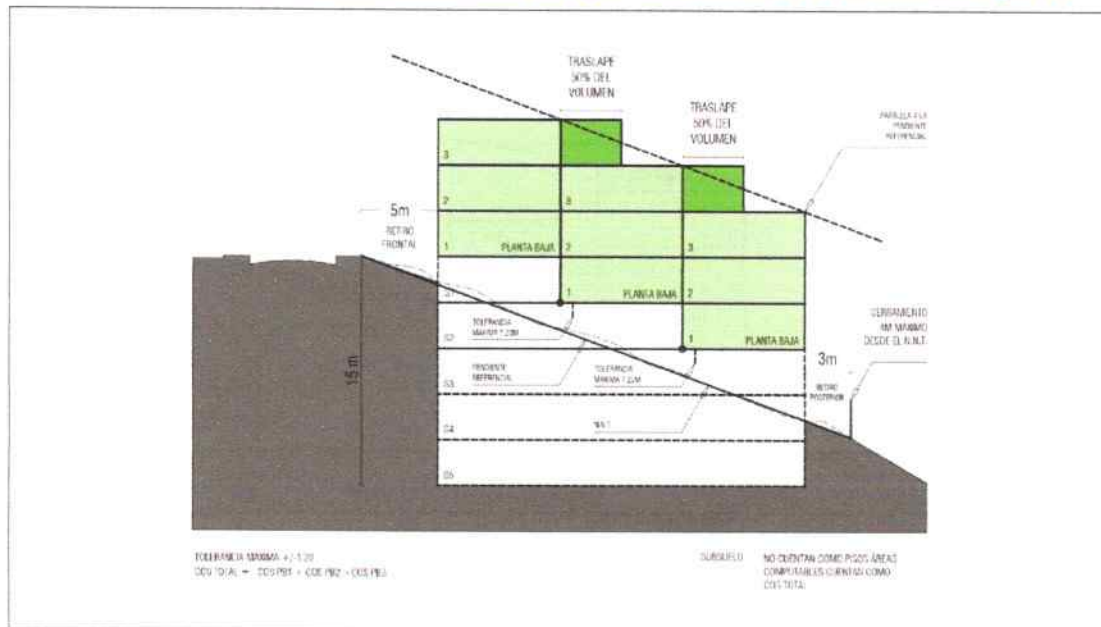
Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Gráfico 19. Edificaciones aterrazadas con retiro frontal de pendiente positiva



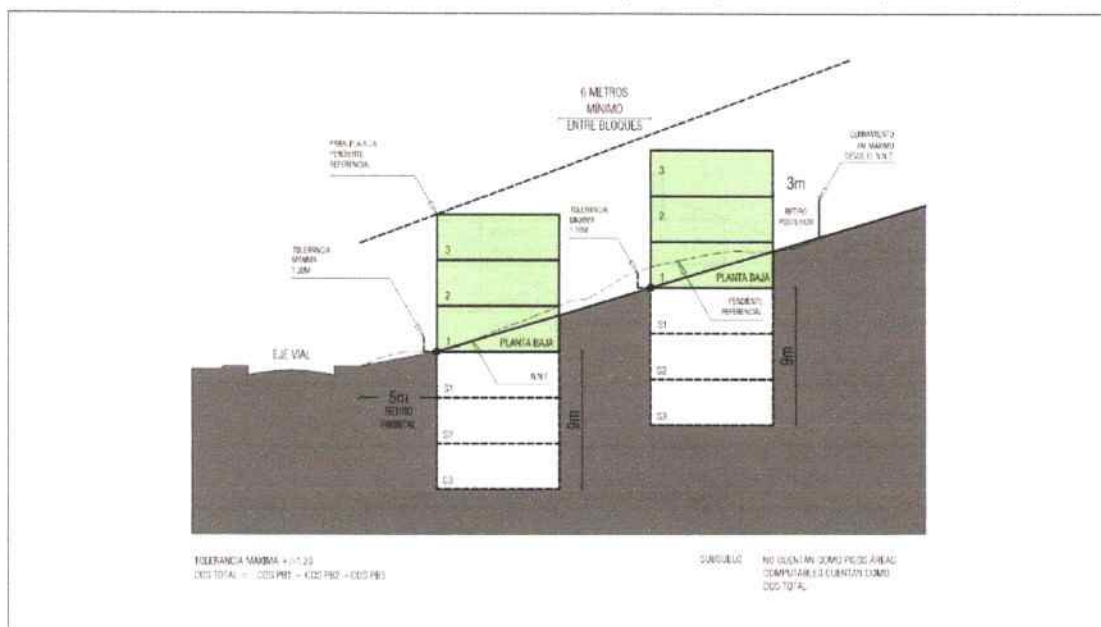
Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Gráfico 20. Edificaciones aterrazadas con retiro frontal de pendiente negativa



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

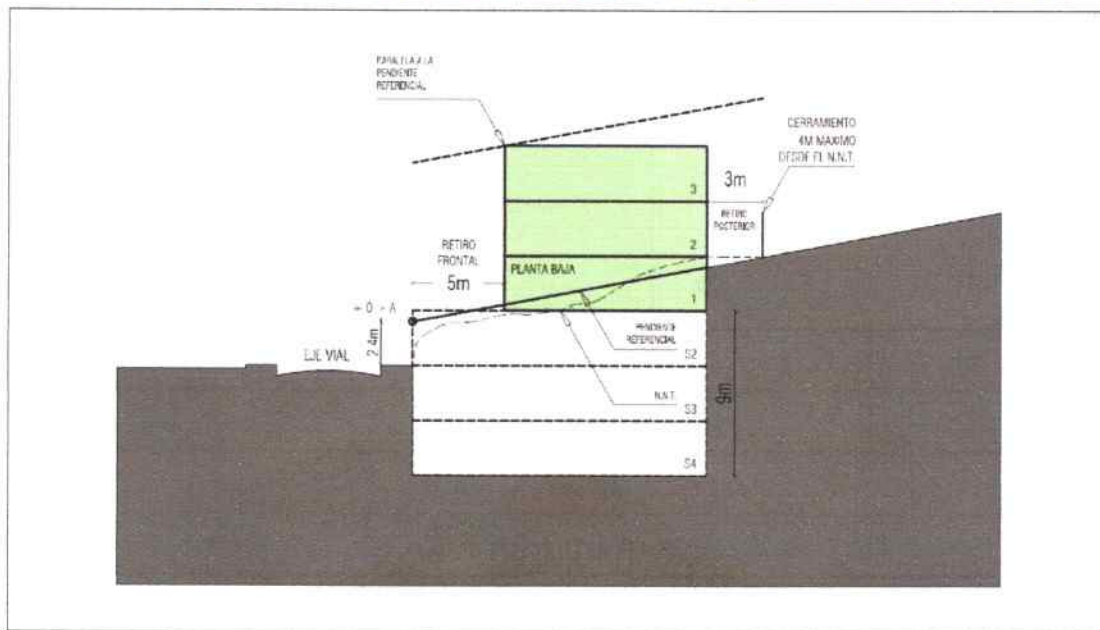
Gráfico 21. Edificaciones aterrazadas de bloques separados con pendiente positiva



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS



Gráfico 22. Edificaciones aterrazadas en pendiente positiva sobre rasante vía



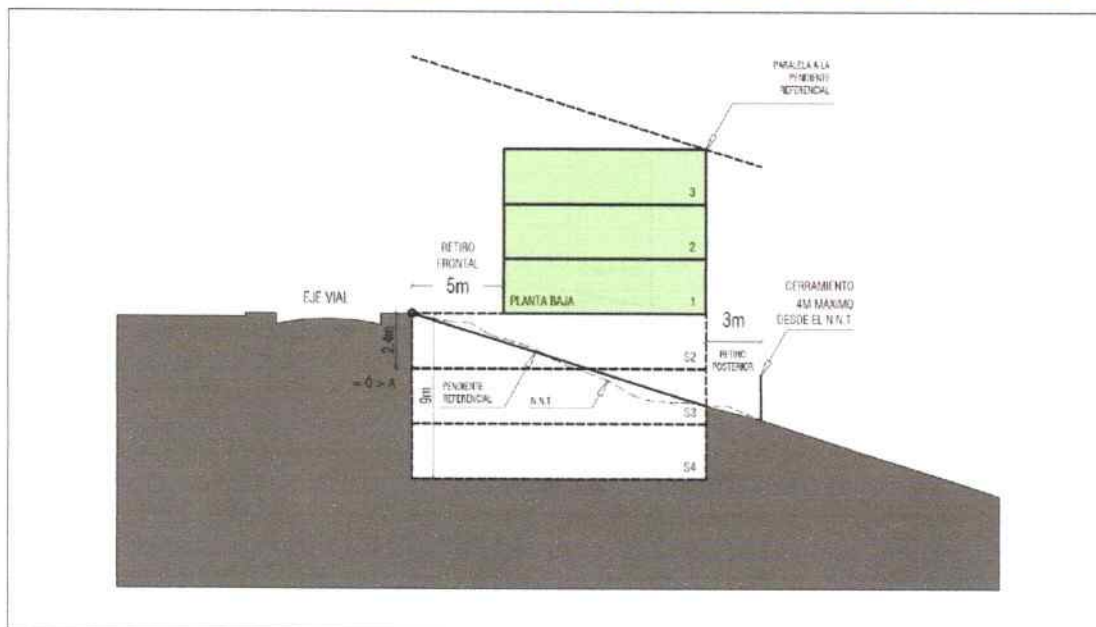
Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS/ARQUITECTOS

En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2.50 metros sobre el nivel de la acera, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso de la edificación pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones aterrazadas con pendiente positiva sobre la rasante de la vía.

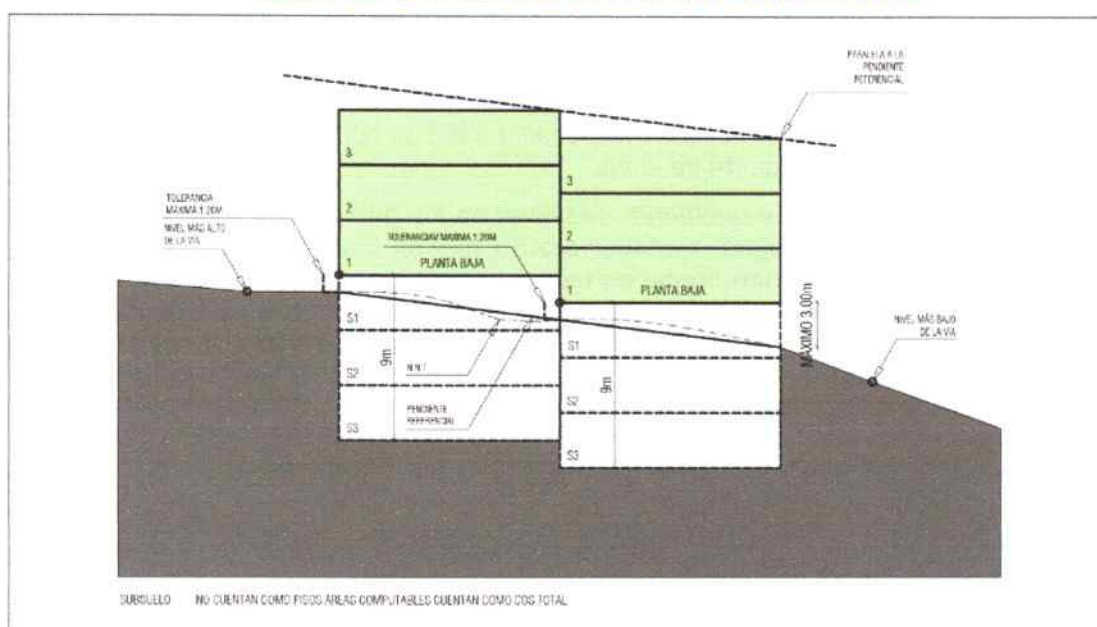
En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2.50 metros bajo la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta de este retiro debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB). A partir de este nivel la escalera estará al interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera. La pendiente referencial en este caso como única excepción no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones aterrazadas con pendiente negativa sobre la rasante de la vía.

Gráfico 23. Edificaciones aterrazadas en pendiente negativa bajo rasante vía



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Gráfico 24. Edificaciones con frente a vías inclinadas



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS



En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual a cuatro punto cinco grados (4.5°), equivalente al 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un 1.20 metros, medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima de 4.00 metros. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de la pendiente de la vía; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones con frente a vías inclinadas.

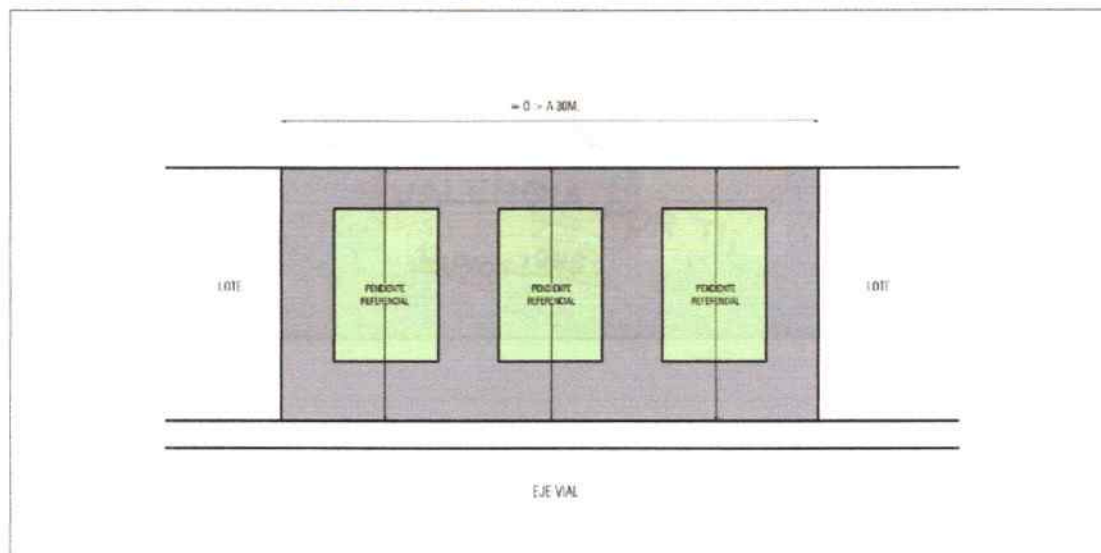
Exclusivamente en predios con frente a vías inclinadas y con frentes iguales o mayores a 30 metros si se plantean edificaciones con varios bloques de edificación se definirá la pendiente referencial en el sentido transversal al eje de cada bloque de edificación; tal como se evidencia en el gráfico de lote igual o mayor que 30 metros de frente en vías inclinadas. Esta norma no es aplicable a los terrenos con frente a vías inclinadas y con frentes menores a 30 metros, se aplicará la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas.

En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes dentro del retiro frontal éstas serán accesibles y de uso público.

En terrenos con pendientes, se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas con el fin de evitar que se produzca escorrentía a los terrenos vecinos.

En terrenos con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle los subsuelos tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso.

Gráfico 25. Lote igual o mayor que 30 metros de frente en vías inclinadas



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVASJARQUITECTOS

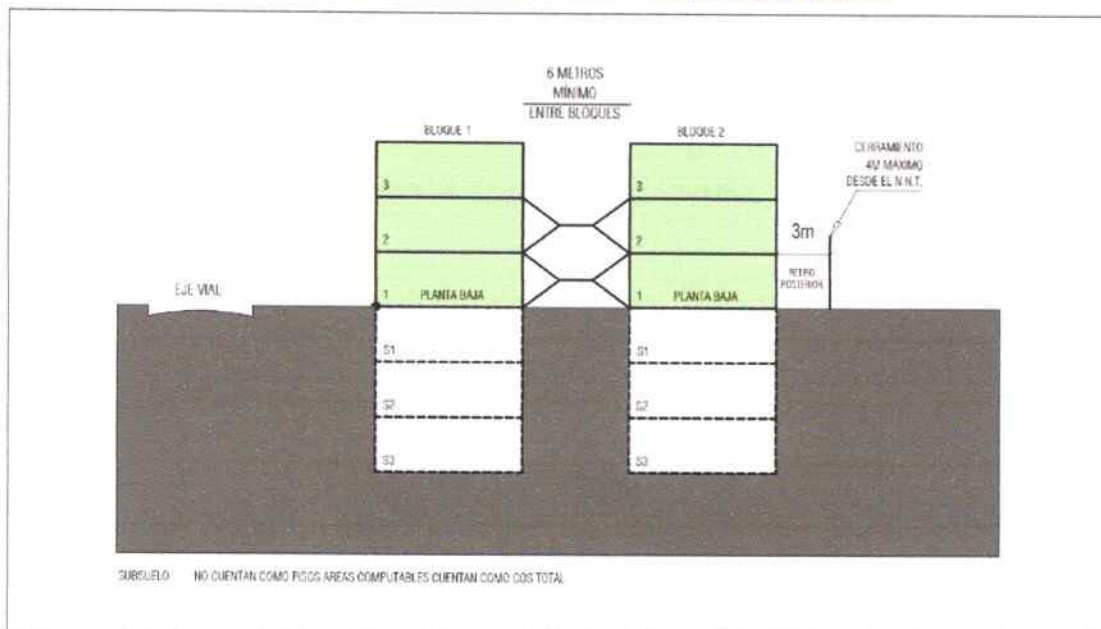
Artículo 157. Edificaciones en bloques.

En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Urbanismo y Arquitectura (NUA) que deberá precisarse para el caso específico.

Se permitirá exclusivamente la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, que pueden ser cubiertas; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones en bloques separados.

En proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, las edificaciones podrán mantener una separación mínima de 3.00 metros sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de 1 piso incluido el desván o buhardilla, en caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente; tal como se evidencia en el gráfico de distancia entre bloques de un piso.

Gráfico 26. Edificaciones en bloques separados

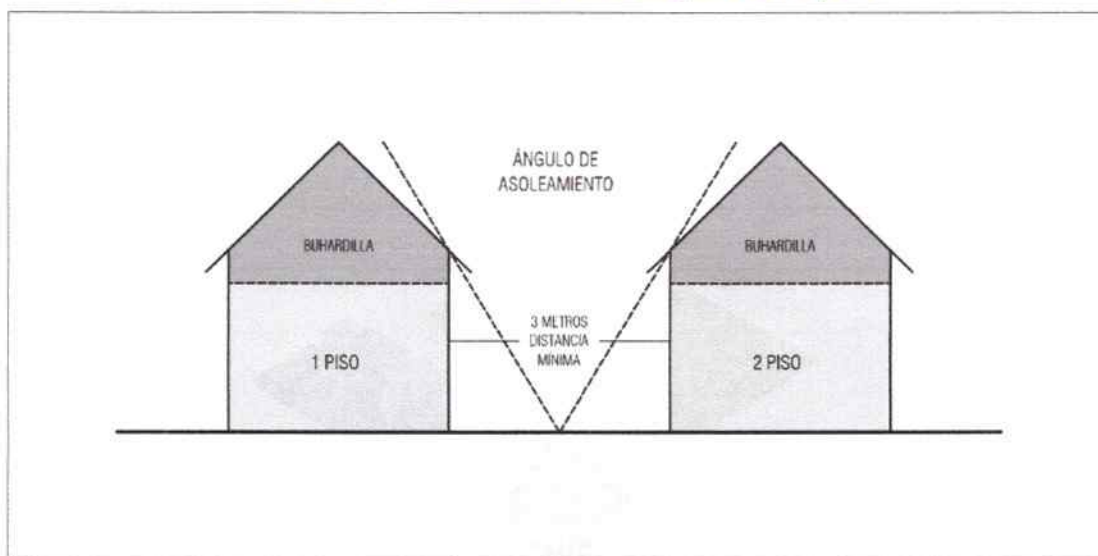


Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS



Gráfico 27. Distancia entre bloques de un piso



Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 158. Coeficientes de ocupación de suelo TOTAL.

El coeficiente de ocupación de suelo total (COS TOTAL) es un porcentaje que, multiplicado por la superficie total del predio, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en todos los pisos.

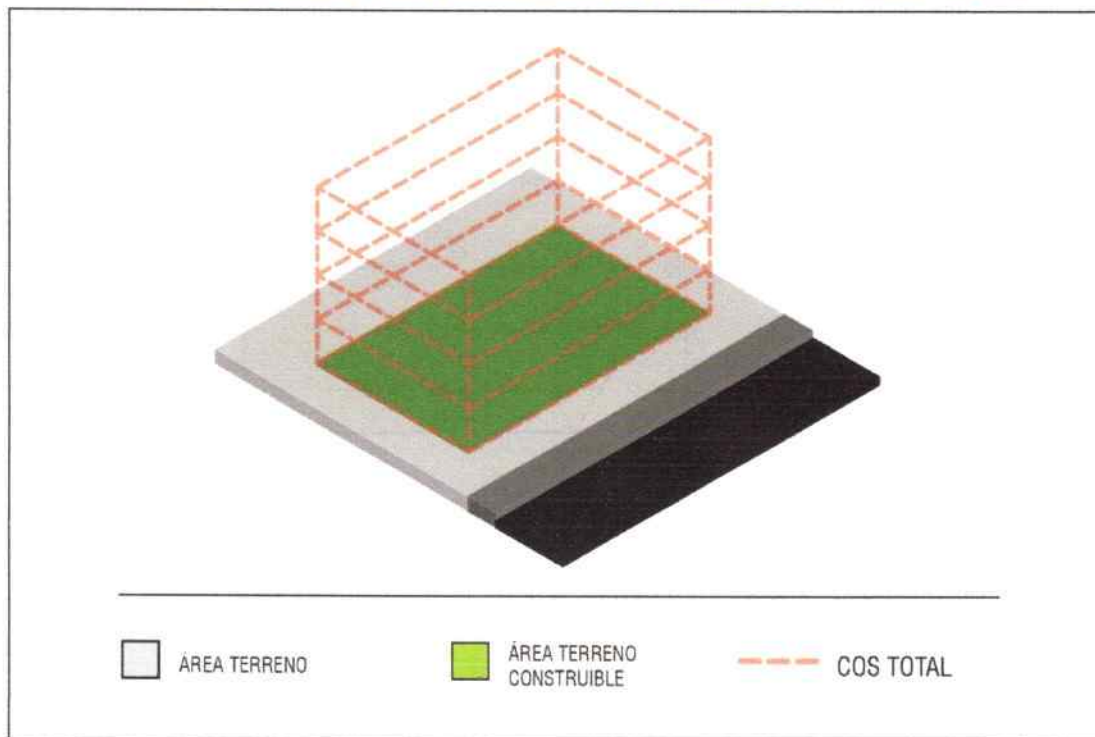
COS TOTAL = % especificado en la normativa municipal vigente

El presente documento técnico define coeficientes de ocupación del suelo TOATL (COS TOTAL) que van desde el 360 % en áreas múltiples y residenciales de alta densidad hasta el 2% en áreas agrícolas y de protección ecológica.

La determinación de los coeficientes de ocupación de suelo TOTAL se ha establecido en correspondencia con el control del crecimiento expansivo propuesto que privilegia la intensificación de la ocupación en las áreas urbanas consolidadas y sucesivamente su reducción hacia las áreas rurales de expansión urbana o de transición agro-urbana.

La construcción bajo el nivel natural del terreno no cuantifica dentro del área máxima de construcción permitida. En los casos de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables.

Gráfico 28. Diagrama gráfico de las formas de ocupación del suelo TOTAL



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Parágrafo 5. Fraccionamiento del suelo

Artículo 159. Fraccionamiento del suelo.

Se considera fraccionamiento del suelo a la subdivisión de terrenos, predios o lotes en áreas urbanas y rurales; cuya normativa específica se determina y describe en el presente documento técnico y ha sido propuesta en estricta concordancia con artículo 32 de la Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que sustituye el artículo 434 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y el artículo 40 de la Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que sustituye el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En este sentido, para determinar la normativa específica se ha despegado la descripción del fraccionamiento del suelo en:

- Tipos de fraccionamientos del suelo;
- Especificidades normativas del fraccionamiento del suelo; y,
- Área mínima, frente mínimo y relación de lote.



Artículo 160. Tipos de fraccionamiento del suelo.

Los tipos de fraccionamiento de suelo se han determinado según el área urbana o área rural en donde se desarrollen. En este sentido, a continuación se presentan:

- Tipos de fraccionamiento del suelo urbano; y,
- Tipos de fraccionamiento del suelo rural.

Artículo 161. Tipos de fraccionamiento del suelo urbano.

Los tipos de fraccionamiento del suelo urbano permiten la subdivisión del suelo o su restructuración dentro de las áreas urbanas. Dichos tipos son los siguientes:

- Urbanización en áreas urbanas;
- Fraccionamiento o subdivisión en áreas urbanas;
- Restructuración parcelaria en áreas urbanas; y,
- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles en áreas urbanas.

Artículo 162. Urbanización en áreas urbanas.

Se considera urbanización en áreas urbanas a la división de un terreno, predio o lote, en el área urbana, mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada obligatoriamente de infraestructura básica y acceso a costo del promotor inmobiliario, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante el presente documento técnico.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la debida autorización, la municipalidad aplicará las sanciones económicas y administrativas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito. En este caso la municipalidad también podrá considerarse parte perjudicada.

En los proyectos de urbanización en áreas urbanas que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios municipales, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un profesional en la rama de la arquitectura y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

Artículo 163. Fraccionamiento o subdivisión en áreas urbanas.

Se considera fraccionamiento o subdivisión en áreas urbanas la división de un terreno, predio o lote, en el área urbana, de dos a diez lotes, con frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto que se encuentre debidamente aprobada por parte de la municipalidad de conformidad con las normas del presente documento técnico y/o los planes urbanísticos complementarios municipales.

En los proyectos de fraccionamiento o subdivisión en áreas urbanas que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios municipales, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un

profesional en la rama de la arquitectura y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

Artículo 164. Restructuración parcelaria en áreas urbanas.

Se considerará restructuración parcelaria en áreas urbanas a la redefinición de un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, en áreas urbanas, que se deberán disponerse obligatoriamente para regularizar la configuración de las parcelas a las exigencias de los planes urbanísticos complementarios en vigencia y/o a la implementación de proyectos de interés público nacional o municipal; y, la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

En los proyectos de restructuración parcelaria en áreas urbanas que incluyan la reconformación de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios municipales, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un profesional en la rama de la arquitectura y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

Artículo 165. Partición judicial y extrajudicial de inmuebles en áreas urbanas.

En el caso de partición judicial de inmuebles en áreas urbanas, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán a la municipalidad la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Artículo 166. Tipos de fraccionamiento del suelo rural.

Los tipos de fraccionamiento del suelo rural permiten la subdivisión del suelo o su restructuración dentro de las áreas rurales. Dichos tipos son los siguientes:

- Urbanización en áreas rurales de expansión y transición;
- Fraccionamiento o subdivisión en áreas rurales de expansión y transición;
- Restructuración parcelaria en áreas rurales de expansión y transición;
- Fraccionamiento agrícola en áreas rurales; y,
- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles en áreas rurales.

Artículo 167. Urbanización en áreas rurales de expansión y transición.

Se considerará urbanización en áreas rurales a la división de un terreno, predio o lote, exclusivamente en el área rural expansión urbana, mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada obligatoriamente de infraestructura básica y acceso a costo del promotor inmobiliario, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante el presente documento técnico.



En los proyectos de urbanización en áreas rurales que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios municipales, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un profesional en la rama de la arquitectura y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

Artículo 168. Fraccionamiento o subdivisión en áreas rurales de expansión y transición.

Se considerará fraccionamiento o subdivisión en áreas rurales la división de un terreno, predio o lote, exclusivamente en el área rural de expansión urbana o en el área rural de transición agro-urbana, de dos a diez lotes, con frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto que se encuentre debidamente aprobada por parte de la municipalidad de conformidad con las normas del presente documento técnico y/o los planes urbanísticos complementarios municipales.

En los proyectos de fraccionamiento o subdivisión en áreas rurales que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios municipales, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un profesional en la rama de la arquitectura y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

Artículo 169. Restructuración parcelaria en áreas rurales de expansión y transición.

Se considerará restructuración parcelaria en áreas rurales a la redefinición de un nuevo Se considerará restructuración parcelaria en áreas rurales a la redefinición de un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, exclusivamente en áreas rurales de expansión urbana y en áreas rurales de transición agro-urbana, que se deberán disponerse obligatoriamente para regularizar la configuración de las parcelas a las exigencias de los planes urbanísticos complementarios en vigencia y/o a la implementación de proyectos de interés público nacional o municipal; y, la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

En los proyectos de restructuración parcelaria en áreas urbanas que incluyan la reconformación de nuevas vías que no hayan sido planteadas por los planes urbanísticos complementarios municipales, los promotores inmobiliarios asumen la obligación de desarrollar un plan parcial para el polígono de influencia debidamente elaborado por un profesional en la rama de la arquitectura y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

Artículo 170. Fraccionamiento agrícola en áreas rurales.

Se considerará fraccionamiento agrícola en áreas rurales la división de un terreno, predio o lote, destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Artículo 171. Partición judicial y extrajudicial de inmuebles en áreas rurales.

En el caso de partición judicial de inmuebles en áreas rurales, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán a la municipalidad la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Artículo 172. Especificidades normativas del fraccionamiento del suelo.

Dentro de todos los tipos de fraccionamiento del suelo, sea en área rural o urbana se deberán atender las siguientes especificidades normativas:

El porcentaje de área verde, comunal y vías se entregará, a criterio técnico de la autoridad municipal, por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el treinta y cinco por ciento (35%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada.

Se exceptuará la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los tres mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear una partida presupuestaria exclusiva para la adquisición de áreas verdes, áreas comunales, suelo para obras para su mejoramiento y/o permutas. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

Los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con lo que determina el presente documento técnico. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Para la aprobación de cualquier tipo de fraccionamiento del suelo se requerirá de autorización municipal previa, a través de informe favorable de la autoridad técnica municipal, que certifique la factibilidad de entrega de servicios básicos, de áreas rurales, si están cercanas a redes principales de abastecimiento. En el caso de no existir la factibilidad el promotor inmobiliario podrá presentar los debidos estudios y diseños para la implantación de los sistemas públicos de soporte básicos y el compromiso de ejecutarlos a su coste.

El diseño de los lotes tendrá un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Asimismo se deberá contemplar un sistema vial de uso público. Para el efecto, una vez aprobada la ordenanza municipal que permita la individualización de los predios urbanos o rurales, estos deberán por parte de sus propietarios ser elevados a escritura pública.

El propietario, urbanizador y/o promotor inmobiliario deberá que sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. Y construirá y entregará sin costo a la municipalidad las redes de infraestructura mínimos establecidos en la zonificación respectiva.



No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al 50% (22.5 grados), a menos que presenten justificativos técnicos que demuestren la bondad del suelo en relación con riesgos de deslizamientos.

Se contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal. Esta área no será inferior al 15% de la superficie útil del terreno a dividirse, y se ubicará con frente a la calle. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector.

Del porcentaje entregado, las zonas verdes y comunales no serán inferiores del 30% ni mayores al 50%, debiendo totalizar entre las dos el 100% del área destinada. Estas zonas deben estar consolidadas entre sí o por separadas, pero en un mismo cuerpo de terreno.

No se exigirá el establecimiento de áreas comunales y verdes en los siguientes casos:

- Quando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el 15% para áreas comunales y verdes, cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.
- Quando el 15% del área útil del predio sea menor a la cabida mínima que establezca la zonificación del sector,
- En los casos de divisiones de hecho y/o judiciales realizadas entre herederos. En caso de divisiones de hecho con existencia de construcciones, el propietario deberá justificar la existencia de estas presentando los respectivos permisos municipales.
- Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

No podrán ser destinadas para espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, canales abiertos, riberas de ríos, las vecinas a terrenos inestables, las zonas inundables o que presentes pendientes superiores al 50%, a menos que, se encuentren aterrazadas las áreas comunales o los espacios verdes, o que el propietario, urbanizador y/o promotor inmobiliario asegure su construcción, con garantía a elección de la autoridad municipalidad, quien determinará el tipo y su monto.

Quando las áreas de afectación sean mayores al 30% de la superficie total del predio, no se exigirán áreas verdes sino, únicamente, el equipamiento del área comunal determinado por las normas respectivas, el mismo que se localizará en el área urbanizable.

Las áreas destinadas para zonas verdes y de equipamiento comunal deberán ser entregadas a la municipalidad totalmente terminadas, de acuerdo con el proyecto aprobado y previo informe de la autoridad técnica municipal. El propietario, urbanizador y/o promotor inmobiliario además arborizará las áreas verdes de veredas y parterres con variedades forestales propias de la zona.

El mantenimiento de las áreas verdes y comunales es responsabilidad del propietario, urbanizador y/o promotor inmobiliario hasta que estas sean entregadas al municipio. Con posterioridad al traspaso de dominio, se suscribirá con los representantes del sector un convenio de colaboración para el cuidado y mantenimiento de estos bienes de dominio público de propiedad del municipio.

Si el predio limita o está atravesado por un estero o curso de agua o área de interés ecológico, se mantendrá una franja de protección de 50 metros de ancho, de uso público, medidos horizontalmente desde el eje del curso de agua en el caso de ríos simple y de 100 metros de ancho en el caso de ríos dobles, desde la ribera o margen del curso de agua.

Constituyéndose en retiro obligatorio de libre construcción, al que las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso para su mantenimiento.

En los casos de subdivisión de un predio por: herencia, división de hecho y división judicial, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior al establecido en la reglamentación del presente documento técnico, pero en ningún caso será menor de 100 metros cuadrados, y el frente deberá tener 10 metros como mínimo y en el caso de urbanizaciones hasta 7 metros de frente.

Son urbanizaciones sujetas a reglamentación particular y se rigen por ordenanzas especiales, las siguientes:

- a. Las que resultan de la aplicación de los procedimientos de excepción para el reconocimiento legal y la regularización de los asentamientos populares existentes en áreas urbanas.
- b. Las urbanizaciones de interés social.

Artículo 173. Área mínima, frente mínimo y relación de lote.

Para la fijación de las áreas mínimas, el frente mínimo y la relación de lote en los fraccionamientos urbanos y fraccionamientos rurales se atenderá a las normas que a continuación se describen para cada caso. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la debida autorización de la autoridad técnica municipal para el fraccionamiento de los terrenos.

Artículo 174. Área mínima de lote.

Para la fijación de las áreas mínimas de lote en los fraccionamientos urbanos y fraccionamientos rurales se atenderán las siguientes normas:

1. En áreas rurales de aprovechamiento el área mínima de lote será de **cinco mil (5.000) metros cuadrados**, y de **dos mil (2.000) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo. En las áreas rurales de **producción agropecuaria** el área mínima de lote será de **diez mil (10.000) metros cuadrados**. En las áreas rurales de **restauración**, el área mínima de lote será de **dos mil (2.000) metros cuadrados**.
2. En áreas rurales de **transición agro-urbana** y **rurales de expansión urbana** se distinguen los siguientes casos:
 - a. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana para cultivos y ecosistemas naturales; es decir, cuando el fraccionamiento no induzca o estimule la aparición asentamientos humanos concentrados de hecho, y no contradigan las disposiciones y planificación del plan de uso y gestión del suelo, el área mínima fluctuará entre **mil (1.000) metros cuadrados y quinientos (500) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
 - b. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana para desarrollo de transición, el área mínima fluctuará entre **quinientos (500) metros cuadrados y doscientos (200) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.



- c. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para cultivos y ecosistemas naturales; es decir, cuando el fraccionamiento no induzca o estimule la aparición asentamientos humanos concentrados de hecho, y no contradigan las disposiciones y planificación del plan de uso y gestión del suelo, el área mínima fluctuará entre **mil (1.000) metros cuadrados y quinientos (500) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
 - d. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para desarrollo de expansión, el área mínima fluctuará entre **mil (1.000) metros cuadrados y doscientos (200) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
3. En áreas **urbanas en consolidación y áreas urbanas consolidadas**, oficialmente declaradas tales, se distinguen los siguientes casos:
- a. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos en consolidación, el área mínima fluctuará entre **quinientos (500) metros cuadrados y doscientos (200) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
 - b. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos consolidados, el área mínima fluctuará entre **quinientos (500) metros cuadrados y doscientos (200) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
4. Se admitirán excepciones en los siguientes casos:

En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión urbana y áreas rurales de transición agro-urbana, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal o cuando las mismas contribuyan a solucionar modificaciones del entorno urbanístico, a financiar construcciones modestas, a resolver conflictos de particiones sucesorias y en general otras causales que las autoridades consideren atendibles, podrán reducirse prudencialmente los mínimos establecidos en el plan de uso y gestión del suelo.

Artículo 175. Frente mínimo de lote.

Para la fijación del frente mínimo de lote en los fraccionamientos urbanos y fraccionamientos rurales se atenderán las siguientes normas:

1. En áreas **rurales de aprovechamiento**, el frente mínimo de lote fluctuará entre **doscientos (200) metros y cincuenta (50) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo. En áreas **rurales de producción agropecuaria**, el frente mínimo de lote será de **cien (100) metros**. En áreas rurales **de restauración**, el frente mínimo de lote será de **cincuenta (50) metros**.
2. En áreas **rurales de transición agro-urbana y rurales de expansión urbana** se distinguen los siguientes casos:
 - a. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana para cultivos y ecosistemas naturales; es decir, cuando el fraccionamiento no induzca o estimule la aparición asentamientos humanos concentrados de hecho, y no contradigan las disposiciones y planificación del plan de uso y gestión del suelo, el frente mínimo será entre **veinte (20)** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.

- b. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana para desarrollo de transición, el frente mínimo fluctuará entre **veinte (20) metros y diez (10) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
 - c. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para cultivos y ecosistemas naturales; es decir, cuando el fraccionamiento no induzca o estimule la aparición asentamientos humanos concentrados de hecho, y no contradigan las disposiciones y planificación del plan de uso y gestión del suelo, el frente mínimo será entre **veinte (20) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
 - d. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para desarrollo de expansión, el frente mínimo fluctuará entre **veinte (20) metros y diez (10) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
3. En áreas **urbanas en consolidación y áreas urbanas consolidadas**, oficialmente declaradas tales, se distinguen los siguientes casos:
- a. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos en consolidación, el frente mínimo fluctuará entre **veinte (20) metros y diez (200) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
 - b. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos consolidados, el frente mínimo fluctuará entre **veinte (20) metros y diez (200) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
4. Se admitirán excepciones en los siguientes casos:
- En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión urbana y áreas rurales de transición agro-urbana, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal o cuando las mismas contribuyan a solucionar modificaciones del entorno urbanístico, a financiar construcciones modestas, a resolver conflictos de particiones sucesorias y en general otras causales que las autoridades consideren atendibles, podrán reducirse prudencialmente los mínimos establecidos en el plan de uso y gestión del suelo.

Artículo 176. Relación de lote.

Para la fijación del frente mínimo de lote en los fraccionamientos urbanos y fraccionamientos rurales se atenderán las siguientes normas:

- 1. En áreas **rurales de aprovechamiento**, la relación de lote fluctuará entre **1:2 y 1:1** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo. En áreas **rurales de producción agropecuaria**, la relación de lote será **1:1**. En áreas **rurales de restauración**, la relación de lote será **1:2**.
- 2. En áreas **rurales de transición agro-urbana y rurales de expansión urbana** se distinguen los siguientes casos:
 - a. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana para cultivos y ecosistemas naturales; es decir, cuando el fraccionamiento no induzca o estimule la aparición asentamientos humanos concentrados de hecho, y no contradigan las disposiciones y planificación del plan de uso y gestión del suelo, la relación de lote será **1:1** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.



- b. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de transición agro-urbana para desarrollo de transición, la relación de lote será **1:2** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
 - c. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para cultivos y ecosistemas naturales; es decir, cuando el fraccionamiento no induzca o estimule la aparición asentamientos humanos concentrados de hecho, y no contradigan las disposiciones y planificación del plan de uso y gestión del suelo, la relación de lote será **1:1** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
 - d. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para desarrollo de expansión, la relación de lote será **1:2** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
3. En áreas **urbanas en consolidación y áreas urbanas consolidadas**, oficialmente declaradas tales, se distinguen los siguientes casos:
- a. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos en consolidación, la relación de lote será **1:2** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo o.
 - b. Dentro de los polígonos de intervención territorial urbanos consolidados, la relación de lote será **1:2** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
4. Se admitirán excepciones en los siguientes casos:

En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión urbana y áreas rurales de transición agro-urbana, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal o cuando las mismas contribuyan a solucionar modificaciones del entorno urbanístico, a financiar construcciones modestas, a resolver conflictos de particiones sucesorias y en general otras causales que las autoridades consideren atendibles, podrán reducirse prudencialmente los mínimos establecidos en el plan de uso y gestión del suelo.

Parágrafo 6. Sistema vial

Artículo 177. Sistema vial.

El sistema vial se establece a través de la estructuración y definición de secciones viales, tomando en cuenta las características funcionales y técnicas tales como: sistemas de transporte existentes, características de capacidad de las vías, demanda vehicular y la relación con las actividades de la población. El sistema vial se clasifica en:

- Sistema vial rural; y,
- Sistema vial urbano.

Artículo 178. Sistema vial rural.

El sistema vial urbano se clasifica en los siguientes tipos:

- Vías troncales
- Vías interparroquiales
- Vías vecinales

A continuación se presenta la tabla de especificaciones técnicas del sistema vial rural; y más adelante la explicación técnica y descriptiva de cada tipología.

Tabla 23. Especificaciones técnicas del sistema vial rural

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SISTEMA VIAL RURAL CANTÓN VALENCIA						
TIPO DE VIA	CARRILES (número)	ANCHO CARRIL (metros)	CUNETA (metros)	PARTERRE (metros)	ESPALDÓN (metros)	ANCHO MÍNIMO TOTAL DE VIA (metros)
VÍAS TRONCALES	8	3,50	1,50	5,00	2,00	40,00
VÍAS INTERPARROQUIALES	4	3,50	1,50	-	1,50	20,00
VÍAS VECINALES	2	3,50	1,00	-	-	9,00

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

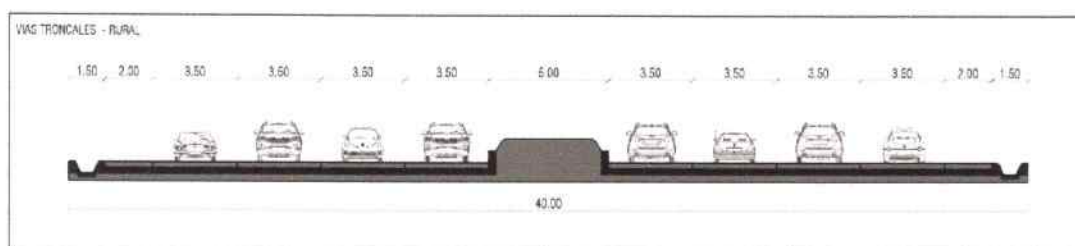
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 179. Vías troncales.

Las vías troncales hacen parte de la red vial estatal; además sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso. Sus características funcionales son:

- Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales;
- Fácil conexión entre áreas o regiones;
- Garantizan altas velocidades de operación y movilidad;
- Soportan grandes flujos vehiculares;
- No admiten accesos directos a los lotes frentistas;
- En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente;
- Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.

Gráfico 29. Sección de las vías troncales en áreas rurales



Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

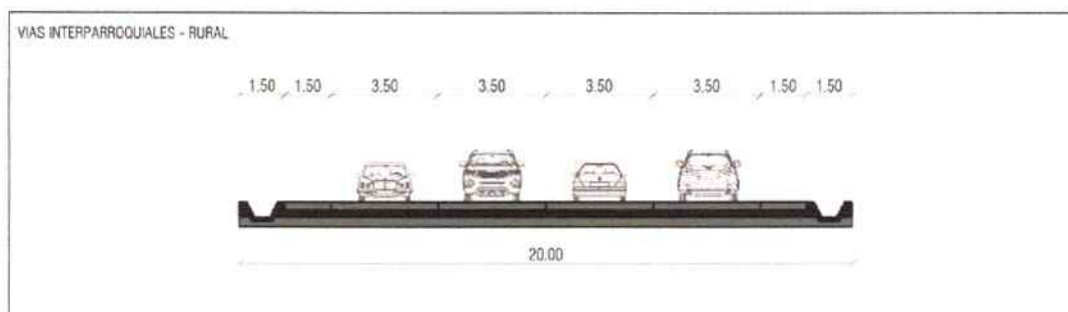


Artículo 180. Vías interparroquiales.

Las vías interparroquiales contiene a la red vial intracantonal y a la red vial intraprovincial e interprovincial que conectan los asentamientos humanos concentrados que no están dentro de la red vial estatal. Sus características funcionales son:

- Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales que no están dentro de la red vial estatal;
- Asume el tráfico intercantonal;
- Sirve a pequeños generadores de tráfico;
- Garantizan altas y medias velocidades de operación y movilidad;
- Comprende la vinculación entre las parroquias rurales del cantón y el resto de las parroquias de los cantones vecinos, las mismas tendrán un mantenimiento permanente, de acuerdo con la normativa vial provincial.

Gráfico 30. Sección de las vías interparroquiales en áreas rurales



Fuente: Equipo Consultor – PUGS

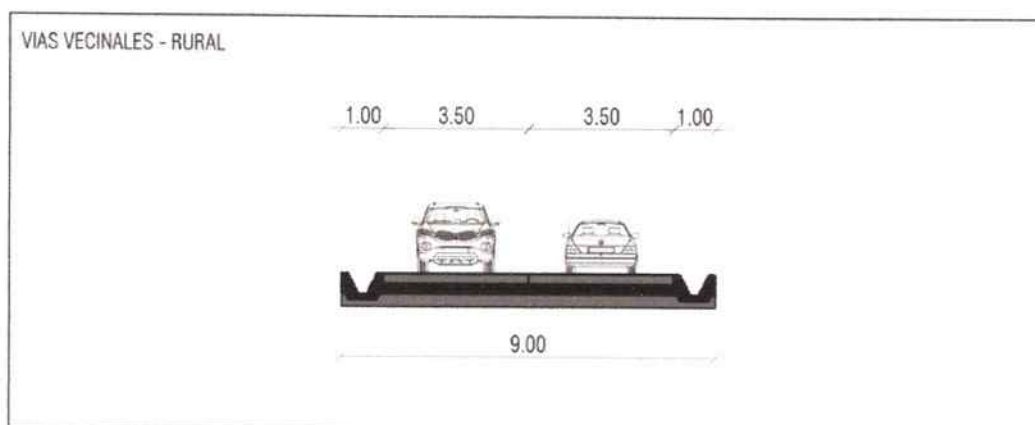
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 181. Vías vecinales.

Las vías vecinales hacen parte de la red vial estatal; además sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso. Sus características funcionales son:

- Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico menor entre los pequeños asentamientos humanos concentrados de las zonas rurales;
- Fácil conexión entre pequeños poblados rurales, comunidades o zonas de producción agropecuaria;
- Permiten conectarse con el sistema de vías interparroquiales;
- Garantizan bajas velocidades de operación y movilidad.

Gráfico 31. Sección de las vías vecinales en áreas rurales



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 182. Sistema vial urbano.

El sistema vial urbano se clasifica en los siguientes tipos:

- Vías troncales
- Vías arteriales
- Vías colectoras
- Vías locales
- Ciclovías
- Vías peatonales y escalinatas

A continuación se presenta la tabla de especificaciones técnicas del sistema vial urbana; y más adelante la explicación técnica y descriptiva de cada tipología.

Tabla 24. Especificaciones técnicas del sistema vial urbano

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SISTEMA VIAL URBANO CANTÓN VALENCIA					
TIPO DE VIA	CARRILES (número)	ANCHO CARRIL (metros)	PARTERRE (metros)	ACERA (metros)	ANCHO MÍNIMO TOTAL DE VIA (metros)
VÍAS TRONCALES	6	3,50	3,00	2,00	28,00
VÍAS ARTERIALES	4	3,50	3,00	2,00	21,00



VÍAS COLECTORAS	2	3,50	-	2,00	11,00
VÍAS LOCALES	2	3,50	-	1,50	10,00
CICLOVÍAS	2	1,20	-	-	2,40
VÍAS PEATONALES Y ESCALINATAS	2	3,50	-	-	7,00

Fuente: Equipo Consultor – PUGS

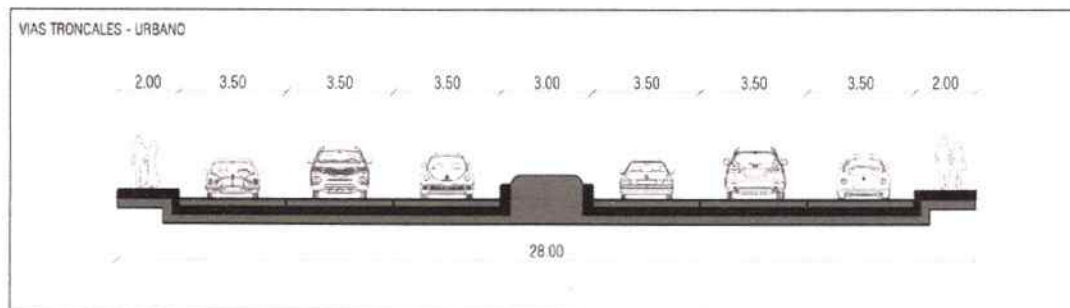
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 183. Vías troncales.

Las vías troncales sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan a los asentamientos humanos concentrados y hacen parte de la red vial estatal; además sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso. Sus características funcionales son:

- Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales;
- Fácil conexión entre áreas o regiones;
- Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas;
- Garantizan altas velocidades de operación y movilidad;
- Soportan grandes flujos vehiculares;
- Separan al tráfico directo del tráfico local;
- No admiten accesos directos a los lotes frentistas;
- En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente;
- Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.

Gráfico 32. Sección de las vías troncales en áreas urbanas



Fuente: Equipo Consultor – PUGS

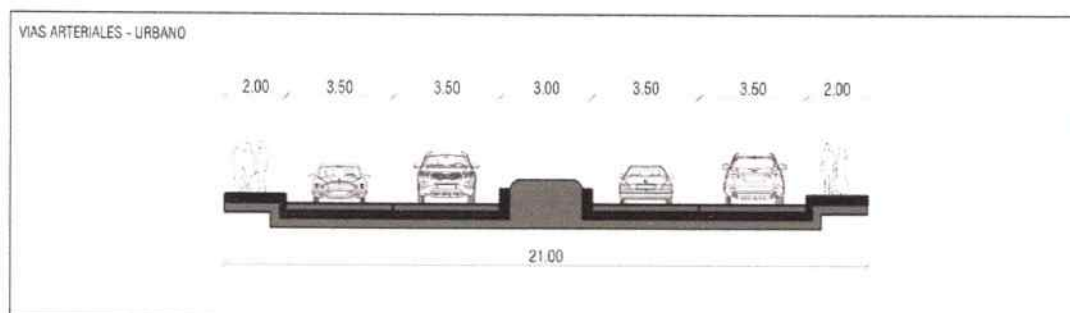
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 184. Vías arteriales.

Las vías arteriales sirven de enlace entre vías trocales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general. Sus características funcionales son:

- a. Sirven de enlace entre vías arteriales primarias y las vías colectoras;
- b. Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad;
- c. Permiten buena velocidad de operación y movilidad;
- d. Proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes que las vías arteriales principales;
- e. Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de las vías expresas y arteriales principales;
- f. Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización;
- g. Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos;
- h. Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación; e,
- i. Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.

Gráfico 33. Sección de las vías arteriales en áreas urbanas



Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

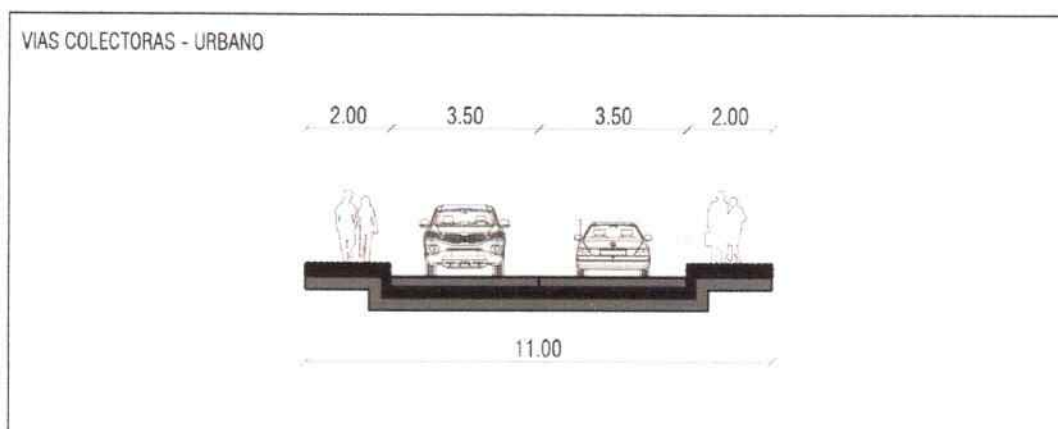
Artículo 185. Vías colectoras.

Las vías colectoras sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones). Sus características funcionales son:



- a. Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial secundario;
- b. Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas;
- c. Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos;
- d. Proveen acceso a propiedades frentistas;
- e. Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad;
- f. Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos;
- g. Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores;
- h. Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo; e,
- i. Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Gráfico 34. Sección de las vías colectoras en áreas urbanas



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

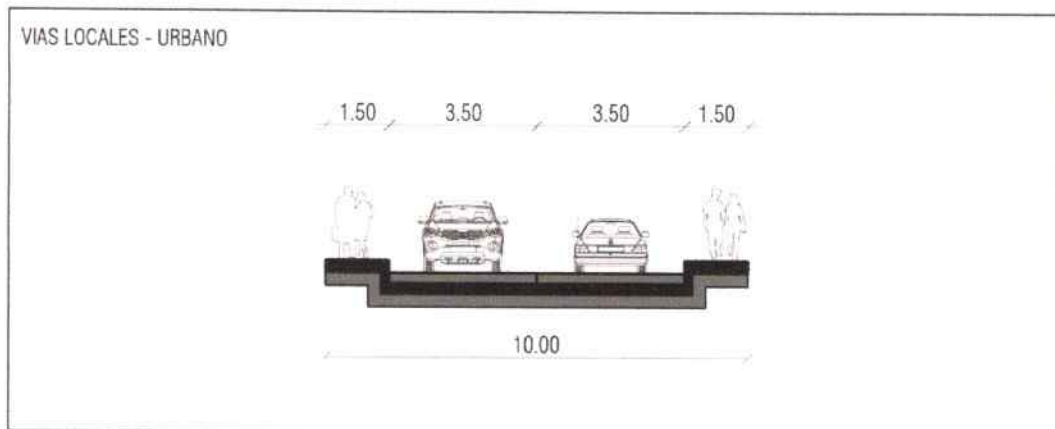
Artículo 186. Vías locales.

Las vías locales conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso, ni de vehículos pesados, excepto vehículos de emergencia y mantenimiento. Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 metros para conectarse con una vía colectoras. Sus características funcionales son:

- a. Se conectan solamente con vías colectoras;
- b. Proveen acceso directo a los lotes frentistas;

- c. Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación;
- d. Bajos flujos vehiculares;
- e. No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad);
- f. No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad;
- g. Pueden permitir el estacionamiento de vehículos;
- h. La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable;
- i. La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos;
- j. Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos; y,
- k. No permiten la circulación de líneas de buses.

Gráfico 35. Sección de las vías locales en áreas urbanas



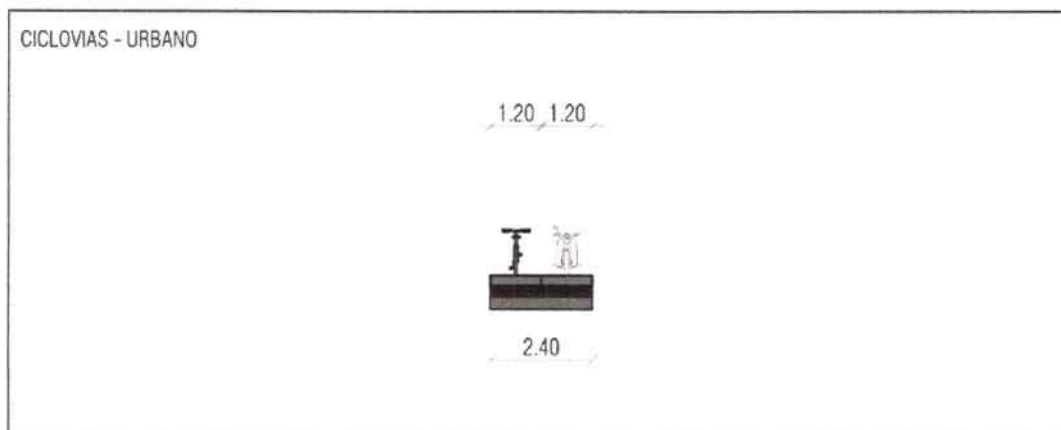
Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Artículo 187. Ciclovías.

Las ciclovías están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas menores. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.



Gráfico 36. Sección de las ciclovías en áreas urbanas



Fuente: Equipo Consultor – PUGS

Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros y de doble sentido 2,40 metros. Deberá tener un elemento de protección entre la vía y la ciclovía para dar seguridad.

Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local, puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

Cuando las ciclovías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 metros.

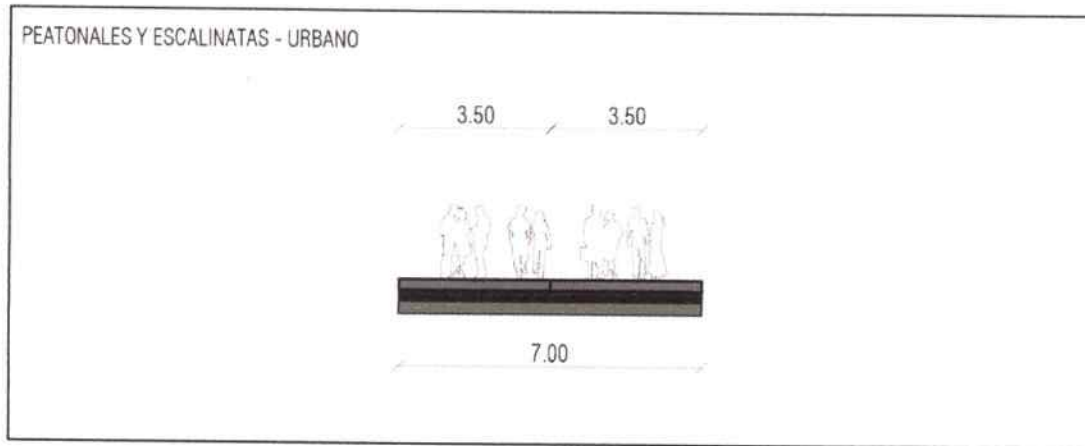
Artículo 188. Vías peatonales y escalinatas.

Las vías peatonales son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 8,00 metros.

Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de un metro en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo "cebra"), el ancho estándar es de cuatro metros, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 metros.

Gráfico 37. Sección de las vías peatonales y escalinatas en áreas urbanas



Fuente: Equipo Consultor – PUGS
Elaboración: JUANPABLONAVAS|ARQUITECTOS

En los cruces peatonales, si por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1.20 metros, con una longitud mínima de cruce de 3,00 metros, y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 metros.

Las escalinatas permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 metros, y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1, 20 metros.

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: $2CH + 1H = 64$. La contrahuella máxima será de 0.175 metros.

Parágrafo 7. Determinación de la normativa urbanística

Artículo 189. Determinación de la normativa urbanística.

Se entiende como la determinación de la normativa urbanística a la asignación de los aprovechamientos urbanísticos, que está definida en base a:

- Usos del suelo;
- Zonificación del suelo;
- Ocupación del suelo;
- Edificabilidad del suelo; y,
- Fraccionamiento del suelo.



Artículo 190. Asignación de los aprovechamientos urbanísticos.

La propuesta normativa de la asignación de los aprovechamientos urbanísticos está determinada en base a la estructura de los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos y la zonificación propuesta; y se encuentra especificado en las tablas de asignación de aprovechamientos urbanísticos que se forman parte del expediente técnico del plan de uso y gestión del suelo.

La tabla de asignación de aprovechamientos urbanísticos contiene:

- Clasificación de Suelo
- Subclasificación de Suelo
- Polígono de Intervención Territorial
- Tratamiento Urbanístico
- Uso del Suelo
- Zonificación del Suelo
- Ocupación del Suelo
 - Retiros
 - Forma de Ocupación del Suelo
 - COS PB
- Edificabilidad del Suelo
 - Alturas
 - COS Total
- Fraccionamiento del Suelo
 - Área mínima
 - Frente mínimo
 - Relación de Lote
- Afectaciones

Sección IV. Estándares Urbanísticos Específicos

Artículo 191. Estándares urbanísticos específicos.

Los estándares urbanísticos específicos son las determinaciones de obligatorio cumplimiento que el gobierno autónomo descentralizado municipal del Cantón Valencia ha establecido respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Para el efecto se ha determinado polígonos para suelo destinado a:

- Espacios públicos;
- Equipamientos urbanos y rurales;
- Infraestructura vial;
- Infraestructura productiva y servicios; y
- Regularización prioritaria y vivienda de interés social.

Artículo 192. Suelo destinado a espacios públicos.

El suelo destinado a espacios públicos comprende los terrenos destinados a espacios públicos plataforma y espacios públicos verde que tienen el objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. A los efectos de su descripción y del establecimiento de sus condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de espacios públicos:

- Plataforma; y,
- Verde.

Artículo 193. Espacios públicos – Plataforma.

Los espacios públicos plataforma, son áreas de piso duro de uso público; que tienen por objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y otras actividades; a la relación vinculada al sistema viario; y en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

De los espacios públicos plataforma se desprenden:

- Plazas; y,
- Boulevard.

Artículo 194. Plaza.

El espacio público plaza es un espacio amplio o pequeño y descubierto de piso duro, en el que se suelen realizar gran variedad de actividades. Las plazas tienen diferentes tamaños y morfologías. Por su relevancia y vitalidad dentro de la estructura de una ciudad se constituyen en puntos de encuentro de los habitantes.

Artículo 195. Boulevard.

El espacio público boulevard es un espacio lineal y descubierto de piso duro, que acompañan a una calle o avenida, de doble sentido, ancha y arbolada. Un boulevard se caracteriza por ser un paseo en el cual se desarrollan varias actividades complementarias.

Artículo 196. Espacios públicos – Verde.

Los espacios públicos verde, son áreas con arbolado y jardinería; que tienen el objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y otras actividades; a la relación vinculada al sistema viario; y en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

De los espacios públicos verde se desprenden:

- Parque suburbano y/o ecológico;
- Parque urbano; y,
- Jardín y/o área ajardinada.



Artículo 197. Parque suburbano y/o ecológico.

El espacio público parque suburbano y/o ecológico corresponde a los espacios verde exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población.

No podrá edificarse en los parques suburbanos salvo en caso de actividades vinculadas al uso, o de investigación e instrucción a la población sobre las características propias del parque, y las concesiones especiales que el municipio acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de bebidas y alimentos, y similares).

Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuada al entorno natural.

Artículo 198. Parque urbano.

El espacio público parque urbano corresponde a los espacios verde exteriores destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter verde que los define.

Podrá disponerse edificación sólo para los usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

Artículo 199. Jardín y/o área ajardinada.

El espacio público jardín corresponde a los espacios verde ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno. También corresponde a los espacios verde con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones, y al acompañamiento del viario.

Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes: formados por mobiliario, y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
- Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como petanca, bolos, etc.
- Áreas de deporte no reglado.
- Áreas de plantación y ajardinamiento.
- Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento.
- Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir.

Artículo 200. Suelo destinado a equipamientos.

El suelo destinado a espacios públicos se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como

son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas.

A los efectos de su descripción y del establecimiento de sus condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamientos urbanos:

- Salud / Educación / Seguridad;
- Cultura / Social / Recreación; y,
- Administración / Servicios.

Artículo 201. Equipamientos – Salud / Educación / Seguridad.

Los equipamientos de salud corresponden a: hospitales, centros de salud, dispensarios médicos, y cualquier equipamiento relacionado a la salud; los equipamientos urbanos de educación corresponden a: escuelas, colegios y cualquier tipo de unidad educativa; y, los equipamientos urbanos de seguridad corresponden a: estaciones de policía, estaciones de bomberos, y cualquier equipamiento relacionado con la seguridad.

Artículo 202. Equipamientos – Cultura / Social / Recreación.

Los equipamientos de cultura corresponden a: museos, centros de exposiciones, bibliotecas, y cualquier equipamiento relacionado a la cultura; los equipamientos urbanos social corresponden a: centros de desarrollo comunitario y cualquier tipo de equipamiento de desarrollo social; y, los equipamientos urbanos de recreación corresponden a: centros deportivos, piscinas, y cualquier tipo de equipamiento de recreación.

Artículo 203. Equipamientos – Administración / Servicios.

Los equipamientos de administración corresponden a cualquier edificio de la administración pública; y, los equipamientos urbanos servicios corresponden a cualquier equipamientos que preste servicios públicos.

Artículo 204. Suelo destinado a infraestructura vial.

El suelo destinado a infraestructura vial se sujetará a las especificaciones contenidas en la parte pertinente del presente documento técnico, referido a características mínimas de las vías, a las normas establecidas en la Ley de Caminos y derechos de vías del sistema nacional de autopistas y zonas de protección de líneas de transmisión eléctricas.

Artículo 205. Suelo destinado a infraestructura productiva y servicios.

El suelo destinado a infraestructura productiva y servicios comprende a todo tipo de infraestructuras e instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales; que permitan el desarrollo y sostengan las actividades de producción del cantón; además de infraestructuras e instalaciones de servicios y que aporten o hagan parte de los sistemas públicos de soporte.

Se podrán establecer limitaciones a su instalación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes.



Artículo 206. Suelo destinado a regularización prioritaria y vivienda de interés social.

El suelo destinado a regularización prioritaria y vivienda de interés social comprende a todas las áreas en donde existan conflictos de uso u ocupación de suelo y deban ser reubicada, especialmente del sector de vivienda; y que necesitan ser reubicados en nuevas áreas de vivienda de interés social.

Artículo 207. Identificación de los bancos de suelo.

La identificación de los bancos de suelo comprende la individualización grafica de los polígonos que contienen los predios para la previsión de suelo para:

- Espacios públicos;
- Equipamientos;
- Infraestructura vial;
- Infraestructura productiva y servicios; y
- Regularización prioritaria y vivienda de interés social

Dichas áreas propuestas han sido dispuestas según al territorio en donde se implantan, de la siguiente manera:

- Rurales de transición agro-urbana;
- Rurales de expansión urbana – Valencia;
- Rurales de expansión urbana – San José / Paz y Bien / La Libertad;
- Rurales de expansión urbana – Aguas Negras;
- Urbanos – Valencia;
- Urbanos – San José / Paz y Bien / La Libertad; y,
- Urbanos – Aguas Negras.

Los polígonos determinados para las diferentes infraestructuras y equipamientos podrán ser ampliados y reformados bajo criterio técnico sustentado por informe de la autoridad técnica municipal.

Artículo 208. Programas de vivienda de interés social.

La vivienda de interés social es aquella adecuada y digna que garantiza el derecho a la vivienda cumpliendo con condiciones de habitabilidad y servicios básicos indispensables, dirigidas a quienes pertenecen a uno de grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, que residen en el cantón, las mismas que por su precio son susceptibles de adquisición.

Los programas de vivienda de interés social serán diseñados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda o en coordinación con este; y, se implementarán en suelo urbano o rural de expansión urbana o transición agro urbana que estén debidamente dotados de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.

La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regule su acceso, financiamiento y construcción serán

determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda podrán ser planificados y ejecutados por etapas y sus obras de urbanización serán entregadas al municipio del cantón Valencia de la misma manera o en su totalidad.

La construcción de las obras de equipamiento comunal y las áreas verdes será de responsabilidad del promotor (en todos los casos, tanto en proyectos desarrollados por esta institución, como los que reciban su calificación y apoyo) y se garantizará la dotación de equipamientos en lo relativo a educación, recreación y deportes, bienestar social, salud, etc.

Sección V. Gestión del Suelo

Artículo 209. Instrumentos de Gestión del Suelo.

Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal. La gestión del suelo se realizará a través de:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para la intervención de la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para la regularización del mercado de suelo.
4. Instrumentos el financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Artículo 210. Distribución equitativa de las cargas y beneficios.

La distribución equitativa de cargas y beneficios promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Artículo 211. Unidad de actuación urbanística.

Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.



Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 212. Intervención de la morfología urbana y la estructura predial.

La intervención de la morfología urbana y la estructura permite intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios para establecer una nueva configuración física y predial, y asegurar el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas.

Artículo 213. Reajuste de terrenos.

El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Artículo 214. Integración inmobiliaria.

La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Artículo 215. Fraccionamiento, partición o subdivisión.

El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 216. Cooperación entre partícipes.

La cooperación entre partícipes es un instrumento de gestión del suelo que permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los

predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Artículo 217. Regularización del mercado del suelo.

La regularización del mercado del suelo establece mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas.

Artículo 218. Derecho de adquisición preferente.

El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del gobierno autónomo descentralizado municipal para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Artículo 219. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.

La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es un instrumento de gestión del suelo que permite al gobierno autónomo descentralizado municipal determinar zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el gobierno autónomo descentralizado municipal. En consecuencia se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma.

Esta obligación será inscrita por el gobierno autónomo descentralizado municipal en el registro de la propiedad.

Artículo 220. Declaración de zona de interés social.

La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es un instrumento de gestión del suelo que permite al gobierno autónomo descentralizado municipal declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la



propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el gobierno autónomo descentralizado municipal proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Artículo 221. Anuncio de proyecto.

El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo gobierno autónomo descentralizado municipal y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo gobierno autónomo descentralizado municipal, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Artículo 222. Afectaciones.

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo que están determinadas en el presente plan de uso y gestión de suelo y en los instrumentos de planeamiento urbanístico que se desarrollaran a partir del mismo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial. La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Artículo 223. Derecho de superficie.

El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público

titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Artículo 224. Banco de suelo.

Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

Artículo 225. Financiamiento del desarrollo urbano.

El financiamiento del desarrollo urbano determina mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano general, en especial al transformar suelo rural en urbano; transformar suelo rural en suelo rural de expansión urbana; modificar los usos de suelo y al autorizar un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 226. Concesión onerosa de derechos.

El gobierno autónomo descentralizado municipal para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de transición agro-urbana o suelo rural de expansión o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, el gobierno autónomo descentralizado municipal exigirá a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, el gobierno autónomo descentralizado municipal determinará en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Sólo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de transición agro-urbana o suelo rural de expansión o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y



gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el gobierno autónomo descentralizado municipal podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

Artículo 227. Pago.

Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al gobierno autónomo descentralizado municipal 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.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Artículo 228. Gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La gestión del suelo de asentamientos de hecho promueve la regularización jurídica y urbana de los asentamientos de hecho.

Artículo 229. Obligatoriedad del levantamiento de información.

El gobierno autónomo descentralizado municipal realizará un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

Artículo 230. Declaratoria de regularización prioritaria.

El gobierno autónomo descentralizado municipal determinará zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que el gobierno autónomo descentralizado municipal no lo realice en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en

el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el gobierno autónomo descentralizado municipal gestionará de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el gobierno autónomo descentralizado municipal aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

El gobierno autónomo descentralizado municipal como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del gobierno autónomo descentralizado municipal, precautelando su sostenibilidad financiera.

Artículo 231. Beneficios de los propietarios de las UAU.

Se consideran beneficios 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 presente plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.

Los beneficios de los propietarios de las unidades de actuación urbanística (UAU) son los siguientes:

- Bienes inmuebles generados a partir del aprovechamiento total.
- Edificabilidad de un uso concreto asignado al suelo delimitado por la municipalidad

Parte de este aprovechamiento corresponde a los propietarios mientras que otra parte corresponde al municipio como derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. Si bien la ley no establece el porcentaje de participaciones de la colectividad en los beneficios, lo que se canaliza a través de la administración pública (municipio) deberá contemplar un porcentaje en cada operación urbana, a menos que el reglamento expendio para el efecto establezca porcentajes fijos.

Artículo 232. Cargas de los propietarios de las UAU.

Se entiende por cargas a los 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 Valencia 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.

Las cargas de los propietarios de las unidades de actuación urbanística (UAU) son las siguientes:

- Cesiones gratuitas de suelo para áreas verdes y equipamientos
- Financiar y ejecutar las obras de urbanización. Todos los gastos de urbanización interior e incluso obras exteriores que el municipio puede imponer para no mermar la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes
- Gastos de derrocamientos, reubicaciones, etc.
- Gravámenes, imposiciones, etc.

Resulta evidencia que para que una UAU tenga viabilidad, los beneficios deben ser superiores a las cargas. Para ello, tanto en el PUGS como en los planes parciales se deberá tener en cuenta que las edificabilidades y los usos asignados al plan están condicionando, tanto al modelo de ciudad (tipologías, densidades habitacionales, etc.) como a la viabilidad económica de las actuaciones que el propio plan prevé.

El primer paso para poder hacer el reparto es calcular el aprovechamiento medio de la unidad de actuación. De este aprovechamiento, solo un porcentaje corresponde a los propietarios. Este es el porcentaje para repartir, en función de los derechos de cada propietario. A este aprovechamiento subjetivo. El segundo paso es calcular los derechos de los propietarios. Cada uno de ellos tiene derecho a un porcentaje del aprovechamiento subjetivo, en función del valor de los inmuebles que aporta cada uno.

Si se considera el valor del inmueble suelo, el valor del inmueble edificación y si la unidad de actuación presenta características homogéneas en cuanto a su localización, etc., el cálculo podrá hacerse en perjuicio de que el valor de las edificaciones de cada propietario sea valorado independientemente para su indemnización, como carga de todos los propietarios del ámbito.

Una vez conocido el porcentaje de derechos de cada propietario y el de la administración, se puede saber de inmediato cuantas unidades de aprovechamiento (metros edificables de un uso concreto) le corresponde a cada uno y, por tanto, puede asignársele una parte resultante concreta, con base en la edificabilidad y uso asignados por el plan a cada predio.

Habrán caso en los que el derecho del propietario no coincida con el aprovechamiento del predio resultante. En este caso será necesario recurrir a la figura del proindiviso o bien adjudicar el exceso. Estos excesos o defectos producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, deben compensarse entre quienes los que ganan y los que pierden, en función del valor de cada unidad de aprovechamiento, todos los cálculos se reflejan en una cuenta de liquidación que resume estos datos.

Artículo 233. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo consiste en un documento expedido por la autoridad técnica municipal (Dirección de Planificación) 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.

Anteriormente, este documento ha sido conocido como línea de fábrica o certificado de normas particulares o normativa urbanística predial.

En este sentido, el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) contendrá al menos los siguientes datos:

- Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente
- Propietario o poseionario del predio
- Clasificación del Suelo
- Subclasificación del Suelo
- Polígono de intervención territorial
- Tratamiento urbanístico
- Usos del suelo
 - Uso del Suelo General y Específicos
 - Compatibilidades de uso
- Zonificación
- Ocupación del suelo
 - Retiro de construcción
 - Forma de ocupación de suelo
 - COS Planta Baja
- Edificabilidad del suelo
 - Altura de local y edificación
 - COS Total
- Fraccionamiento del suelo
 - Área mínima
 - Frente mínimo
 - Relación de lote
- Afectaciones
 - Vial (de ser el caso)
 - Riesgos Naturales (de ser el caso)
 - Hídrica (de ser el caso)
 - Ambiental (de ser el caso)
 - Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

CAPÍTULO IV. PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 234. De los planes urbanísticos complementarios.

Los planes urbanísticos complementarios (PUC) son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, y se clasifican en:

- a) Planes maestros sectoriales;
- b) Planes parciales; y,
- c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos instrumentos de planificación urbanística complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS.



Sección I. Planes Maestros Sectoriales

Artículo 235. De los planes maestros sectoriales.

Tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales nacionales con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal.

La iniciativa para la elaboración de estos planes deberá ser motivada por parte de la administración municipal o del órgano rector competente de conformidad con las necesidades físicas de la ciudad y del patrimonio que beneficia a la ciudadanía.

Artículo 236. Contenidos Mínimos de los planes maestros sectoriales.

Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector. Delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales 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.
- b. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c. Determinación de las especificaciones técnicas del plan.
- d. Conclusiones y anexos de los resultados del plan maestro sectorial: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Sección II. Planes Parciales

Artículo 237. De los planes parciales.

Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen 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 identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Artículo 238. Contenidos Mínimos de los planes parciales.

Los planes parciales, deberán contener la siguiente información:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
- b. Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana o suelo de transición agro-urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería así como, del Ministerio del Ambiente;
- c. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- d. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- e. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- f. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
- g. Mecanismos de gestión del suelo;
- h. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada; y,
- i. Conclusiones y anexos.

Artículo 239. Desarrollo de los planes parciales.

Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

- a) **Diagnóstico de las condiciones actuales.** El diagnostico contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del plan parcial, definiendo:
 - La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
 - Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.
 - Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
 - Estructura Predial
 - Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
 - Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
 - Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.
- b) **Modelos de ocupación del suelo para el área de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística.** En concordancia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y el plan de uso y gestión del suelo se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:
 - Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
 - Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y



- secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.
- Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
- c) **Instrumentos de Gestión del Suelo.** Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al gobierno municipal incidir en las decisiones de su territorio, a través de:
- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (unidades de actuación urbanística, entre otros).
 - Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros).
 - Instrumentos para regular el mercado del suelo (derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros).
 - Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (concesión onerosa de derechos, entre otros).
 - Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros).
 - Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado desde el artículo 47 hasta el artículo 76 de la LOOTUGS.
- d) **Mecanismos de financiamiento.** Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

Artículo 240. Planes parciales para la gestión de suelo de interés social.

Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo con lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y el plan de uso y gestión del suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del plan de uso y gestión del suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión, sus contenidos serán los determinados en el artículo 33 del Reglamento de la LOOTUGS, la Normativa Legal vigente en cuanto a los "Lineamientos para Procesos de Regularización y Levantamiento de Información Periódica de los Asentamientos Humanos de Hecho" y demás legislación vigente.

Artículo 241. Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

El gobierno autónomo descentralizado municipal podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

Sección III. Aprobación, vigencia y registro de los PUC

Artículo 242. Aprobación de los planes urbanísticos complementarios.

Los planes urbanísticos complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal.

La instancia técnica municipal de planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al concejo municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario (PUC); memoria técnica; bases de datos; mapas; planos; y, anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cantón Valencia.

Artículo 243. Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.

Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cantón Valencia en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
- d) Por solicitud del órgano legislativo municipal.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el concejo municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado.

Artículo 244. Registro de los planes urbanísticos complementarios.



El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cantón Valencia almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

CAPÍTULO V. REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN Y CONTROL DE URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES

Sección I. Fraccionamientos o subdivisión en áreas de expansión urbana.

Artículo 245. Requisitos para la aprobación de subdivisiones.

La dirección de planificación emitirá el informe favorable posterior a recibir:

- a) Solicitud por parte del propietario dirigida al Director de Planificación con la firma de él o de los propietarios o de su representante legal;
- b) Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
- c) Informe de la Unidad de Gestión de Riesgos;
- d) Copia de la escritura, legalmente inscrita en el registro de la Propiedad;
- e) Certificado de gravámenes actualizado otorgado por el registrador de la Propiedad;
- f) Certificados de Agua Potable y Alcantarillado otorgados por la Dirección de Obras Públicas donde se establezca la posibilidad de dotación de los servicios en los predios que no los tengan;
- g) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el registro de la Propiedad;
- h) En caso de partición extrajudicial o transferencia de dominio de Padres a Hijos, se presentará una solicitud firmada por todos los interesados y el profesional responsable;
- i) En caso de partición judicial entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda de partición legalmente certificada, con su respectivo auto de calificación;
- j) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- k) Plano de subdivisión georreferenciado en coordenadas UTM, elaborado a escala en formato digital y en físico entregado 4 copias de acuerdo con el formato INEN escogido. La propuesta de Subdivisión deberá ser realizada sobre el plano topográfico actualizado si se lo requiere, conteniendo: curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, esteros, ríos y quebradas;
- l) La numeración de manzanas y lotes deberá ser al norte y al lado más derecho;
- m) Cuadro de áreas con su respectiva superficie y porcentaje de: Área total del predio a subdividirse; Área útil; Área de vías y aceras; Área de afectación; Área de protección; y área verde; Listado total de lotes: Numeración continua, por manzanas, frente, fondo y superficie;
- n) Presupuesto de la obra y Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura, en el caso que se proyecten calles o pasajes;
- o) Los planos deberán tener la firma responsable del profesional arquitecto; y,
- p) Entrega de replanteo de lotes.

La Dirección de Planificación podrá requerir en casos especiales otras certificaciones o documentos a fin de atender adecuadamente la solicitud presentada.

Artículo 246. Procedimiento.

La Dirección de Planificación, emitirá el informe técnico respectivo y pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para la aprobación final. En caso de que el informe fuere negativo, deberán señalarse las razones por segunda ocasión los planos modificados por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación en su primera instancia, siempre y cuando el proyecto no se hubiere modificado en el resto de su contenido.

La Procuraduría Jurídica se encargará del trámite jurídico administrativo, elaborará al efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales. Posterior a la aprobación la documentación deberá ser remitida a la Dirección de Planificación para su registro.

Sección II. Urbanizaciones en zonas urbanas y en zonas rurales de expansión urbana y en zonas rurales de transición agro-urbana

Artículo 247. Procedimiento.

El procedimiento para la aprobación de un proyecto de urbanización contempla:

- a) Informe básico y de factibilidad;
- b) Presentación del anteproyecto; y,
- c) Aprobación del proyecto definitivo de la urbanización;

Artículo 248. Informe básico y de factibilidad.

Para el otorgamiento del informe básico y de factibilidad de desarrollo del proyecto, el urbanizador deberá presentar en la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, con la firma del propietario del predio o su representante legal;
- b) Informe básico para urbanizar;
- c) Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
- d) Copia de la escritura de la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización del predio a urbanizarse;
- e) Copia del pago del impuesto predial;
- f) Certificado actualizado del Registro de la propiedad, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización;
- g) Posesión efectiva en caso de no haber partición judicial o extrajudicial entre herederos;
- h) Insinuación judicial en el caso de donaciones;
- i) Informe de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la Dirección de Obras Públicas;
- j) Informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica CNEL;
- k) Informe de factibilidad del servicio de telecomunicaciones por parte de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT);
- l) Informe de la unidad de Gestión de Riesgos;
- m) Cuando se trate de urbanizaciones calificadas de interés social, se deberá adjuntar la respectiva calificación del organismo competente;
- n) Plano de ubicación del predio a urbanizarse en escala uno a veinticinco mil;



- o) Plano topográfico actualizado conteniendo: la ubicación de todo el sistema vial circundante, curvas de nivel, accidentes del terreno, líneas de alta tensión, acequias, canales, ríos, quebradas, etc.; y,
- p) En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas el propietario requerirá de un informe previo de la unidad administrativa encargada del área de Avalúos y Catastros, acerca de la determinación del borde superior de quebrada o la delimitación de la ribera del río para su correspondiente afectación.

Artículo 249. Informe de revisión del anteproyecto.

Para el otorgamiento del informe básico, el interesado, debe presentar en la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, con la firma del propietario del predio o su representante legal;
- b) Informe Básico de urbanizaciones (carpeta de documentación otorgada en el proceso de obtención del informe previo);
- c) Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
- d) Copia del Título de propiedad del predio a urbanizar;
- e) Cuatro copias del plano del proyecto de urbanización en escalas 1:1000, 1:500, 1:200, o 1:100 de acuerdo con el formato INEN, sobre el plano topográfico actualizado. Este plano se presentará con respaldo magnético y contendrá el trazado de las afectaciones proyectadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Valencia, todo lo cual será verificado por los respectivos funcionarios municipales, y deberá contener:
 - o Ubicación del predio a escala, con coordenadas y delimitación exacta de los linderos del predio con nombres de los colindantes;
 - o División de lotes producto del diseño urbanístico;
 - o Plano de equipamiento comunitario y áreas verdes (con todos los detalles y especificaciones técnicas)
 - o Cortes de terreno para indicar pendientes, ríos, quebradas, etc.
 - o Cuadro de datos con superficies y porcentajes: áreas totales del predio a urbanizarse, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección si el caso lo amerita, áreas verdes y comunales: densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, listado de lotes con numeración continua, frente fondo y superficie.
- f) En caso de conjuntos habitacionales, plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones;
- g) En caso de conjuntos habitacionales, plano de diseño de viviendas y de las memorias estructurales basados en las normas NEC-15.
- h) En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral del predio, las firmas de los profesionales responsables del proyecto y del propietario.

Toda la documentación descrita anteriormente, será repartida para su análisis en la Jefatura de Avalúos y Catastros y en las direcciones de Planificación y Obras Públicas.

De no cumplirse con alguno de estos requisitos, o de emitirse al menos un informe desfavorable, el proyecto de urbanización será negado.

Artículo 250. Requisitos para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización.

Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización, el arquitecto planificador deberá presentar a la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, con la firma del propietario del predio o su representante legal;
- b) Informe de aprobación y plano aprobado del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);
- c) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas);
- d) Memoria técnica justificativa del proyecto definitivo;
- e) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras;
- f) Comprobante de pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior;
- g) Informe de la Dirección de Obras Públicas de la estructura vial del diseño presentado;
- h) Informe y plano aprobatorio (con las respectivas firmas de responsabilidad profesional) de las empresas encargadas de los sistemas de electricidad y telecomunicaciones;
- i) Informe y plano aprobatorio (con las respectivas firmas de responsabilidad profesional) de la dirección de obras públicas de sistema de agua potable y alcantarillado;
- j) Cuatro copias del plano del proyecto de urbanización en escalas 1:1000, 1:500, 1:200, o 1:100 de acuerdo con el formato INEN, sobre el plano topográfico actualizado. Este plano se presentará con respaldo magnético y contendrá el trazado de las afectaciones proyectadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Valencia, todo lo cual será verificado por los respectivos funcionarios municipales, y deberá contener:
 - Ubicación del predio a escala, con coordenadas y delimitación exacta de los linderos del predio con nombres de los colindantes;
 - División de lotes producto del diseño urbanístico;
 - Plano de equipamiento comunitario y áreas verdes (con todos los detalles y especificaciones técnicas)
 - Cortes de terreno para indicar pendientes, ríos, quebradas, etc.
 - Cuadro de datos con superficies y porcentajes: áreas totales del predio a urbanizarse, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección si el caso lo amerita, áreas verdes y comunales: densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, listado de lotes con numeración continua, frente fondo y superficie.
- k) En caso de conjuntos habitacionales, plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones;
- l) En caso de conjuntos habitacionales, plano de diseño de viviendas y de las memorias estructurales basados en las normas NEC-15.
- m) En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral del predio, las firmas de los profesionales responsables del proyecto y del propietario.

Toda la documentación descrita anteriormente, será repartida para su análisis en la Jefatura de Avalúos y Catastros y en las direcciones de Planificación y Obras Públicas.

De no cumplirse con alguno de estos requisitos, o de emitirse al menos un informe desfavorable, el proyecto de urbanización será negado.



Artículo 251. Trámite para la aprobación de planos modificatorios.

Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el Arquitecto Planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación por él o los propietarios o su procurador común;
- b) El original de la resolución del Concejo Municipal;
- c) Memoria justificativa de los cambios;
- d) Cuatro copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos; y,
- e) Un juego de planos aprobados;

Artículo 252. Entrega de garantías y pago de tasa por aprobación de planos.

Previo a la emisión del informe de aprobación definitiva, el Urbanizador estará obligado a realizar el pago de la tasa retributiva por gastos administrativos de aprobación de plano equivalente al 1x1000 del costo de las obras de urbanización, y deberá constituir la garantía correspondiente a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Valencia, por el fiel cumplimiento de las obras de infraestructura básica.

Artículo 253. Monto de la garantía.

El monto de la garantía para fiel cumplimiento de las obras de infraestructura básica que se realicen en la urbanización será equivalente al 10% del valor de mercado fijado por la dirección de Planificación para las obras de infraestructura básica.

En el caso que las construcciones se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Valencia, una garantía equivalente al 10% del valor de las obras de infraestructura básica de la etapa a ejecutarse.

Artículo 254. Tipos de garantía.

La garantía se constituirá mediante depósito en moneda de curso legal a la orden del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Valencia en la misma institución o en los bancos indicados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Valencia.

Artículo 255. Aprobación de Urbanización.

Las urbanizaciones serán aprobadas por el pleno del Concejo Municipal del cantón Valencia.

Artículo 256. Entrega de planos.

Luego de la aprobación de la Urbanización por parte del Concejo Municipal, la Secretaría General retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las cuatro copias restantes a:

- a) La Dirección de Planificación
- b) La Dirección de Obras Públicas

- c) La Jefatura de Avalúos y Catastros
- d) El Urbanizador.

Artículo 257. Protocolización.

El Acuerdo que el Concejo Municipal apruebe para cada urbanización una vez protocolizada en una de las Notarías Públicas del Cantón Valencia constituye la autorización para ejecutar las obras de urbanización y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunal a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Valencia, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.

El registro de la propiedad se abstendrá de registrar escrituras traslaticias de dominio por estos conceptos.

El urbanizador se obliga a entregar a la Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Valencia, dos copias notariadas de la escritura pública inscrita, para el respectivo archivo, 1 (copia) será destinada para la Dirección de Planificación y una 1(copia) certificada para el archivo.

El Urbanizador deberá notificar por escrito su iniciación a la Dirección de Planificación y Dirección de obras Públicas, cuyo plazo no deberá superar los dos años.

Sección III. Inspección de la urbanizaciones

Artículo 258. Control de la urbanizaciones.

Las diferentes áreas municipales, como también las empresas prestadoras de servicios públicos, realizarán inspecciones y emitirán sus respectivos informes, en las siguientes etapas:

- a) Durante el desbroce y limpieza, replanteo general y de ejes viales nivelados y colocación de hitos referenciales: inspección a cargo del Departamento de Obras Públicas;
- b) Durante la construcción de las aceras, bordillos, redes de agua potable y alcantarillado: inspección a cargo del Departamento de Obras Públicas;
- c) Durante la instalación de redes eléctricas y telefónicas: Inspección a cargo de las empresas correspondientes;
- d) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías: inspección a cargo del Departamento de Obras Públicas;
- e) Durante la construcción de las áreas verdes y comunales: inspección a cargo del Departamento de Obras Públicas; y,
- f) Cuando las obras de urbanización hayan concluido: inspección a cargo del Departamento de Obras Públicas.

De emitirse al menos un informe desfavorable en las etapas señaladas con anterioridad, la autoridad juzgadora municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra, hasta que el Urbanizador subsane las observaciones establecidas en el respectivo informe, en el plazo que considere pertinente la Dirección de Obras Públicas.



Artículo 259. Recepción de las urbanizaciones.

La Dirección de Obras Públicas, procederá a la recepción de la Urbanización, en el momento en que estén concluidas las siguientes obras:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillados con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano. Con informe de cumplimiento de obra emitido por la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Valencia;
- b) Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas verdes arborizadas en las vías. Con informe de cumplimiento de la Dirección de Obras Públicas;
- c) Construcción del sistema eléctrico, atendiendo las regulaciones que deben observarse sobre pasos de redes de alta tensión, de ser el caso. Con Informe de Empresa Eléctrica;
- d) Construcción y habilitación de áreas verdes y comunales. Con informe de la Dirección de Obras Públicas;
- e) Construcción e instalación del sistema de telecomunicaciones. Con informe de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT); y,
- f) Señalización de los lotes que comprende el amojonamiento, claro y visible de cada predio, de ser el caso. Con informe de la Dirección de Obras Públicas.

Artículo 260. Devolución de la garantía.

La garantía será devuelta una vez que el Urbanizador haya concluido la construcción total de las obras de infraestructura básica de la Urbanización o de la etapa respectiva si fuera el caso, y ésta haya sido recibida previo los informes favorables dispuestos en los artículos anteriores, sin que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Valencia reconozca ningún tipo de interés sobre la garantía depositada.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la Urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada o de conformidad con el proyecto aprobado, la Dirección de Obras Públicas hará conocer por escrito al Urbanizador, los requisitos que deben cumplirse para tal fin.

Artículo 261. Acta entrega-recepción de obras.

Suscrita el acta de entrega- recepción de obras, la Procuraduría Síndica Municipal procederá a remitir un informe a la Dirección Financiera a fin de que realice previo el conocimiento de la Máxima Autoridad, el trámite de devolución de la garantía de la obra.

La Procuraduría Síndica Municipal, además se encargará de elaborar la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales.

Artículo 262. Ampliación de plazos.

Cuando los propietarios, no hayan realizado la construcción de infraestructura básica, podrán solicitar su ampliación por un máximo de un año. La solicitud estará dirigida al Director de Planificación y deberá exponer los motivos del retraso.

El plazo podrá ser ampliado cuando su retraso se deba a eventos de fuerza mayor, como clima y otras condiciones adversas, que lo justifiquen.

Sección IV. Restructuración parcelaria

Artículo 263. Reestructuración parcelaria.

La municipalidad o los usuarios podrá iniciar trámites de reestructuración parcelaria, para lo cual presentaran los mismos requisitos exigidos para los proyectos de subdivisión, aplicando el mismo procedimiento. En el caso de existir ya ventas, se solicitará la firma de respaldo de los nuevos propietarios.

Estos proyectos deberán ser propuestos en base a la mejoría de la situación existente, sin que afecte la trama vía u otras proyecciones urbanísticas. Se incluirá un plano de lo existente previo a la reestructuración.

Artículo 264. Requisitos adicionales.

La municipalidad podrá solicitar requisitos adicionales en el caso de presentarse casos particulares de fraccionamiento, lotización y urbanización, de acuerdo con las características y condiciones del terreno.

Sección V. Fraccionamiento agrícola

Artículo 265. Fraccionamiento agrícola.

La municipalidad o los usuarios podrá iniciar trámites de fraccionamiento agrícola, para lo cual presentaran los mismos requisitos exigidos para los proyectos de fraccionamiento o subdivisión, adicionando la certificación del ministerio competente en la cual se indica que el plan de manejo ha sido cumplido aplicando el mismo procedimiento.

Artículo 266. Sanciones.

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas zonificación, pero que no tengan permisos de construcción, serán sancionados con la multa equivalente a dos salarios básicos, sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la suspensión de las obras hasta que se presente el permiso de construcción o su derrocamiento.

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permisos de construcción, serán sancionados con multa equivalente a cinco salarios básicos, perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y el permiso de construcción o su derrocamiento.



DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. El Plan de Uso y Gestión del Suelo, sus actualizaciones y los instrumentos de gestión serán elaborados por la dependencia administrativa encargada de la gestión y el ordenamiento territorial del Cantón, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Municipal.

SEGUNDA. Todos los trámites iniciados antes de la vigencia y publicación de la presente ordenanza y que al menos cuenten con anteproyectos aprobados por el GAD Municipal del Cantón Valencia de fraccionamiento, urbanización, o de edificación, continuarán el proceso para la obtención de los correspondientes permisos de acuerdo con la zonificación y al trámite vigentes a la fecha de ingreso pese al cambio de norma que instituye esta ordenanza. Esta disposición se aplicará respecto del otorgamiento de permisos de construcción, subdivisión, urbanización, de propiedades horizontales o similares hasta el plazo de un año luego de aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo, luego de lo cual caducarán las autorizaciones que se hayan conferido y deberán ser ejecutadas en función de esta norma.

Así mismo los propietarios de suelo podrán adaptar o acogerse a los nuevos índices de las zonificaciones siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en las normas administrativas definidas para el efecto.

TERCERA. Se autoriza expresamente a las entidades encargadas de la Planificación y Ordenamiento Territorial y Movilidad y Transporte a definir el sistema vial del Cantón y someterlo a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Municipal e incorporarlos al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

CUARTA. Las actividades comerciales y de servicios a excepción de centros de diversión y de comercio restringido en funcionamiento que no cuenten con permisos de funcionamiento o patentes y que con la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo resulten incompatibles a los usos principales podrán seguir operando con permiso provisional durante un año contado desde la vigencia de esta ordenanza, luego de lo cual tendrán que reubicarse, impostergablemente.

QUINTA. Las actividades económicas: industrias, cultivos agrícolas bajo invernadero y plántales avícolas y porcinos que se encuentren funcionando con permiso o patente de funcionamiento en el Cantón Valencia y que con la nueva asignación de usos del PUGS se encuentren incompatibles podrán seguir funcionando por un plazo máximo de dos años para lo cual presentarán un plan de cierre y reubicarse. Se exceptúan las actividades extractivas que se rigen por la ordenanza de áridos y pétreos.

SEXTA. Las actividades económicas: industrias, cultivos agrícolas bajo invernadero y plántales avícolas y porcinos que se encuentren funcionando sin permiso o patente de funcionamiento en el Cantón Valencia y que con la nueva asignación de usos del PUGS se encuentren incompatibles podrán seguir funcionando por un plazo máximo de un año para lo cual presentarán un plan de cierre y reubicarse.

SÉPTIMA. No se renovarán los permisos a actividades que impliquen el acopio y gestión de desechos peligrosos y o especiales y las que en general ocasionen un evidente peligro para la seguridad de la población en usos principales vivienda y mixto.

OCTAVA. Las actividades extractivas que están en funcionamiento y que tengan incompatibilidad de usos, podrá seguir funcionando previo informe favorable de la dependencia municipal de ambiente y gestión de riesgos, caso contrario el titular deberá

presentar un proyecto de retiro definitivo. Para este efecto se contemplará el cierre y abandono de mina aprobado por la Autoridad Competente y la Dirección de Ambiente.

NOVENA. Los informes de compatibilidad de usos de suelo emitidos previos a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberán actualizarse obligatoriamente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Bajo los parámetros de la presente Ordenanza, el Concejo Municipal, la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales del Cantón Valencia, la que debe estar aprobada hasta antes del 30 de diciembre del 2021.

SEGUNDA. El Concejo Municipal en el plazo dieciocho meses desde la promulgación de la presente Ordenanza, previo a la revisión, ajuste y recodificación por parte de Procuraduría Sindica, y demás Direcciones Municipales que se requieran, en armonía a esta ordenanza, actualizará o en su defecto creará las siguientes ordenanzas, entre otras: 1) Ordenanza para Regular Autorizar y Controlar la Explotación de Materiales Áridos y Pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagunas, y canteras existentes en la jurisdicción de Valencia; 2) Ordenanza que Regula el Expendio y Consumo de Bebidas Alcohólicas y establece el horario de funcionamiento de Bares, Discotecas, Centros Nocturnos y Otros Establecimientos en los que se comercialicen y consuman alimentos y bebidas alcohólicas en el Cantón Valencia; 3) Ordenanza para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental Ocasionada por las Actividades Agroindustriales, Industriales, Artesanales, Domésticas y de Servicios; 4) Ordenanza que Regula la Administración, Control y Recaudación del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía en el Cantón Valencia; 5) Ordenanza que Regula el Cobro por la Ocupación de Vía Pública; 6) Ordenanza Municipal que Incorpora la Normativa para la Eliminación de las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas para la Accesibilidad de las Personas con Discapacidad y Movilidad Reducida, así como establece las sanciones y multas a su Incumplimiento; 7) Ordenanza para la Protección de Fuentes y Zonas de Recarga de Agua, Ecosistemas Frágiles y Otras Áreas Prioritarias para la Conservación de la Biodiversidad y el Patrimonio Natural del Cantón Valencia; y, 8) Ordenanza que Regula la Implantación de Estructuras Fijas de Soporte de Antenas y su Infraestructura Relacionada para el servicio Móvil Avanzado (SMA) en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Valencia.

TERCERA. En el plazo de doce meses desde la promulgación de la presente Ordenanza la Dirección encargada de la Gestión Ambiental elaborará un inventario de los polígonos con perspectivas extractivas dentro del cantón para regularizar y controlar las operaciones y crecimientos de esta actividad; los mismos que deberán ser aprobados mediante plan parcial.

CUARTA. En el plazo de nueve meses desde la promulgación de la presente Ordenanza la Dirección de Ambiente junto a las demás direcciones elaborará un proyecto de ordenanza para el manejo y control de las actividades ambientales de floricultoras en el cantón, generando un proceso de Licencia Única de Actividades para su correspondiente aprobación por parte del Concejo Municipal.

QUINTA. El Concejo Municipal en el plazo seis meses desde la promulgación de la presente Ordenanza, previo a la propuesta técnica y codificación la Dirección de Planificación y



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

Ordenamiento Territorial aprobará la Ordenanza que instrumenta las Normas de Urbanismo y Arquitectura del Cantón Valencia.

SEXTA. Los informes de regulación municipal, de compatibilidad de usos y geo portales con información del PUGS, deberán incorporarse para consulta ciudadana en la página web oficial del GAD Municipal de Cantón Valencia en el plazo de seis meses, por parte de la Dirección de Planificación del GAD Municipal del Cantón Valencia.

SÉPTIMA. Inmediatamente a la promulgación de la presente Ordenanza la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial iniciará el proceso de elaboración de los planes urbanísticos complementarios. Específicamente la formulación de planes maestros sectoriales en las áreas urbanas y la formulación de planes parciales en las áreas rurales de expansión urbana y en las áreas rurales de transición agro-urbana. Para el efecto la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial requerirá la contratación de consultorías técnicas especializadas para la ejecución parcial o total de los mencionados planes.

OCTAVA. El ajuste de la estructura urbano-rural deberá ser conocido por los respectivos órganos rectores (Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Ministerio de Agricultura y Ganadería, Ministerio de Ambiente, Consejo Nacional de Límites), los mismos que, de presentar alguna observación a esta Ordenanza, se tomarán en cuenta inmediatamente, para aplicar las modificaciones o reformas que ello implique. Para el efecto, el gobierno municipal, fundamentado en el presente plan, deberá iniciar los trámites pertinentes.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. Se deroga la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Valencia en las sesiones realizadas los días 7 y 27 de diciembre de 2011, y publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 726 el 18 de junio de 2012;

SEGUNDA. Deróguese la ORDENANZA DE DELIMITACIÓN URBANA EN EL CANTÓN VALENCIA, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Valencia en dos sesiones distintas, celebradas los días 06 de noviembre de 2019 y 13 de noviembre de 2019, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 302 de 31 de Enero de 2020.

TERCERA. Se deroga la ORDENANZA DE ADECUACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL MARCO DE LA EMERGENCIA DE LA PANDEMIA COVID-19 discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Valencia en las sesiones realizadas los días 26 y 29 de mayo de 2020, y publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 992 el 10 de septiembre de 2020;

CUARTA. Se deroga expresamente toda disposición legal local que contenga especificaciones de usos, ocupaciones, aprovechamientos y gestión del suelo, así como cualquier disposición legal local que contenga especificaciones sobre límites urbanos, centros poblados urbanos o rurales o cualquier referencia a la estructura urbano-rural, en general quedan derogadas y sin asidero legal todas las ordenanzas y disposiciones que se le opongan a las contenidas al presente instrumento.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. La presente ordenanza determina la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e instrumenta el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Valencia.

SEGUNDA. La presente Ordenanza entrará en vigor posterior a su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Sitio Web de la Institución y/o Gaceta Municipal.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del GAD Municipal del cantón Valencia, a los veintitrés días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno.

Cúmplase.-

Lo certifico.-


Ing. Celso Guillermo Fuentes Sojos
ALCALDE DEL CANTON VALENCIA


Ab. John Alvarez Perdomo
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL E INSTRUMENTA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN VALENCIA**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del GAD Municipal del Cantón Valencia, en dos sesiones distintas, celebradas los días 16 de septiembre del 2021 y 23 de septiembre de 2021, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del COOTAD.

Valencia, 23 de septiembre de 2021


Ab. John Alvarez Perdomo
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- En Valencia, a los 30 días del mes de septiembre de 2021. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 324 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la **ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL E INSTRUMENTA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN VALENCIA**, está de acuerdo con la constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.-** La presente Ordenanza entrará en vigor posterior a su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Sitio Web de la Institución y/o Gaceta Municipal.



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

Unidos por el Cambio

Valencia, 30 de septiembre de 2021



Ing. Celso Guillermo Fuertes Sojos
ALCALDE DEL CANTÓN VALENCIA

SECRETARÍA GENERAL.- Valencia, a los 30 días del mes de septiembre de 2021, proveyó, firmó y ordenó la promulgación inmediata de **ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL E INSTRUMENTA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN VALENCIA**, Ing. Celso Guillermo Fuertes Sojos, Alcalde del Cantón Valencia.

Valencia, 30 de septiembre de 2021



Ab. John Alvarez Perdomo
SECRETARIO DEL CONCEJO