

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN VALENCIA**

**ORDENANZA QUE DETERMINA LA
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DEL SUELO**

CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA**ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN VALENCIA****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Valencia establece que el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es el instrumento técnico y normativo de planeación y gestión urbanística de largo plazo que establece el modelo integral de desarrollo, pues determina los mecanismos adecuados para que el aprovechamiento del suelo se ejecute de manera equilibrada y de conformidad a las políticas e instrumentos de gestión.

Con la expedición de la Constitución de la República del Ecuador en el 2008, se dio un gran avance en el desarrollo del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, por lo que, en cumplimiento del mandato constitucional y la planificación del desarrollo, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Valencia, establece el desarrollo normativo para la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo en Valencia.

Dentro de las metas e indicadores en el uso y gestión del suelo y de acuerdo con la propuesta del PDOT, se lograron concertar y construir de manera participativa: políticas, 54 metas a cumplir al 2033 e indicadores para monitoreo y seguimiento.

La Nueva Agenda Urbana se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en la ciudad de Quito Ecuador, el día 20 de octubre del 2016. La Asamblea General de las Naciones Unidas refrendó la Nueva Agenda Urbana en su sexagésimo octava sesión plenaria de su septuagésimo primer período de sesiones, el 23 de diciembre de 2016. Esta Agenda representa la persecución de un ideal común en el beneficio de toda la ciudad, orientada hacia un futuro mejor y sostenible, en el que se garanticen los derechos de los ciudadanos a la igualdad, acceso a los beneficios y oportunidades que las ciudades ofrecen, al derecho a la ciudad y al goce de estos de acuerdo con el marco mundial para el desarrollo.

La Nueva Agenda Urbana establece los principios rectores trasladados del mundo real al papel, de acuerdo con la práctica en el desarrollo histórico de la humanidad en la planificación, construcción y gestión de espacios urbanos, con la finalidad de otorgar a las personas un ambiente social, equilibrado y sustentable, con el que se concrete el ideal de una ciudad en la que se apliquen las políticas y medidas en favor del desarrollo urbano.

En cuanto al ideal común, en el numeral 13 señala: "Imaginamos ciudades y asentamientos humanos que:

- a) Cumplen su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la

salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida”.

El desarrollo urbano sostenible en pro de la inclusión social y la erradicación de la pobreza está plenamente establecido en la Nueva Agenda Urbana, en el numeral 25 al señalar que: “Reconocemos que la erradicación de la pobreza en todas sus formas y dimensiones, incluida la pobreza extrema, es el mayor desafío a que se enfrenta el mundo y constituye un requisito indispensable para el desarrollo sostenible. Reconocemos también que la desigualdad creciente y la persistencia de múltiples dimensiones de la pobreza, incluido el aumento del número de habitantes de barrios marginales y asentamientos informales, afectan tanto a los países desarrollados como a los países en desarrollo y que la organización espacial, la accesibilidad y el diseño de los espacios urbanos, así como la infraestructura y la prestación de servicios básicos, junto con las políticas de desarrollo, pueden promover la cohesión social, la igualdad y la inclusión, u obstaculizarlas”.

De igual forma en cuanto al desarrollo urbano resiliente y ambientalmente sostenible, en el numeral 63 señala: “Reconocemos que las ciudades y los asentamientos humanos se enfrentan a amenazas sin precedentes planteadas por las pautas insostenibles de consumo y producción, la pérdida de diversidad biológica, la presión sobre los ecosistemas, la contaminación, los desastres naturales y los causados por el ser humano, y el cambio climático y los riesgos conexos, socavando los esfuerzos para poner fin a la pobreza en todas sus formas y dimensiones y lograr el desarrollo sostenible. Habida cuenta de las tendencias demográficas de las ciudades y su papel fundamental en la economía mundial, los esfuerzos de mitigación y adaptación relacionados con el cambio climático y el uso de los recursos y los ecosistemas, la forma en que esas ciudades se planifican, se financian, se desarrollan, se construyen, se administran y se gestionan tiene repercusiones directas en la sostenibilidad y la resiliencia mucho más allá de las fronteras de las zonas urbanas”.

De la misma manera en su numeral 69 señala: “Nos comprometemos a preservar y promover la función social y ecológica de las tierras, incluidas las zonas costeras que dan apoyo a las ciudades y los asentamientos humanos, y a fomentar soluciones basadas en los ecosistemas para garantizar pautas de consumo y producción sostenibles, a fin de que no se sobrepase la capacidad regenerativa de los ecosistemas. Nos comprometemos también a promover el uso sostenible de la tierra, a mantener unas densidades y una compacidad adecuadas al ampliar las zonas urbanas a fin de prevenir y a contener el crecimiento urbano incontrolado y prevenir los cambios innecesarios del uso de las tierras y la pérdida de tierras productivas y de ecosistemas frágiles e importantes”.

En cuanto a la aplicación efectiva, en el numeral 81 manifiesta que: “Reconocemos que para aplicar los compromisos de transformación establecidos en la Nueva Agenda Urbana harán falta marcos normativos propicios en los planos nacional, subnacional y local, integrados por la planificación y la gestión participativas del desarrollo espacial urbano, y medios de ejecución eficaces, complementados mediante cooperación internacional y actividades de creación de capacidad, por ejemplo el intercambio de mejores prácticas, políticas y programas entre los gobiernos a todos los niveles”.

Además, en el numeral 114 establece que: “Promoveremos el acceso de la ciudadanía a unos sistemas de transporte terrestre y marítimo y de movilidad urbana que sean

seguros, asequibles, accesibles y sostenibles y tengan en cuenta las cuestiones de edad y género, que hagan posible una participación significativa en las actividades sociales y económicas en las ciudades y los asentamientos humanos, mediante la integración de los planes de transporte y movilidad en las planificaciones urbanas y territoriales y la promoción de una amplia gama de opciones de transporte y movilidad, en particular mediante el apoyo a:

- a) Un crecimiento significativo de las infraestructuras de transporte público accesible, seguro, eficiente, asequible y sostenible, así como opciones no motorizadas como la circulación peatonal y en bicicleta, a las que se dará prioridad frente al transporte motorizado privado;
- b) Un “desarrollo orientado al tránsito” equitativo que reduzca al mínimo los desplazamientos, en particular los de los pobres, y prime la vivienda asequible para grupos de ingresos mixtos y una combinación de empleos y servicios;
- c) Una planificación mejor y coordinada del transporte y el uso de la tierra, que permitiría reducir las necesidades de viaje y transporte y mejorar la conectividad entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales, incluidos los cursos de agua, y una planificación del transporte y la movilidad, en particular para los pequeños Estados insulares en desarrollo y las ciudades costeras;
- d) Conceptos de logística y planificación del transporte urbano de mercancías que permitan un acceso eficiente a los productos y servicios, reduzcan al mínimo sus efectos sobre el medio ambiente y la habitabilidad de las ciudades y aumenten al máximo su contribución a un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible”.

De acuerdo con los medios de aplicación, la Nueva Agenda Urbana sostiene: “Apoyaremos el desarrollo de modelos verticales y horizontales de distribución de los recursos financieros para disminuir las desigualdades entre territorios subnacionales, dentro de los centros urbanos y entre las zonas urbanas y rurales, así como para promover el desarrollo territorial integrado y equilibrado. En este sentido, hacemos hincapié en la importancia de mejorar la transparencia de los datos sobre el gasto y la asignación de recursos como instrumento para evaluar el progreso hacia la equidad y la integración espacial”.

Así también, se refiere al desarrollo económico en el numeral 137 al indicar que: “Promoveremos las mejores prácticas para captar y compartir el aumento del valor de la tierra y los bienes resultante de los procesos de desarrollo urbano, los proyectos de infraestructura y las inversiones públicas. Quizá podrían ponerse en práctica medidas como políticas fiscales relativas a los beneficios, según proceda, a fin de impedir que estos reviertan exclusivamente en el sector privado y que se especule con tierras y bienes raíces. Reforzaremos el vínculo entre los sistemas fiscales y la planificación urbana, así como los instrumentos de gestión urbana, incluida la regulación del mercado de tierras. Trabajaremos para garantizar que los esfuerzos por generar finanzas basadas en la tierra no resulten en un uso y consumo insostenibles de la tierra”.

El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, en su objetivo 11 en cuanto a las Ciudades y comunidades sostenibles señala que: “Más de la mitad de la población mundial vive hoy en zonas urbanas. En 2050, esa cifra habrá aumentado a 6.500 millones de personas, dos tercios de la humanidad. No es posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y administramos los espacios urbanos.

El rápido crecimiento de las urbes en el mundo en desarrollo, en conjunto con el aumento de la migración del campo a la ciudad, ha provocado un incremento explosivo de las megas urbes. La extrema pobreza suele concentrarse en los espacios urbanos y los gobiernos nacionales y municipales luchan por absorber el aumento demográfico en estas áreas.

Mejorar la seguridad y la sostenibilidad de las ciudades implica garantizar el acceso a viviendas seguras y asequibles y el mejoramiento de los asentamientos marginales; también incluye realizar inversiones en transporte público, crear áreas públicas verdes y mejorar la planificación y gestión urbana de manera que sea participativa e inclusiva.

En cifras:

- 3.5 mil millones de personas, la mitad de la población mundial vive en ciudades. Para el 2050 se espera que la población urbana alcance los 6.5 mil millones;
- Las ciudades ocupan solo el 3% de la tierra, pero representan del 60 al 80% del consumo de energía y el 75% de las emisiones de carbono;
- En la actualidad, 828 millones de personas viven en barrios marginales, y el número va en aumento;
- En 1990, había 10 ciudades con 10 millones de habitantes o más; en el 2014, el número de mega ciudades había llegado a 28;
- En las próximas décadas, el 95% de la expansión urbana tendrá lugar en el mundo en desarrollo; y,
- 1.2 mil millones de trabajos dependen de un ambiente sano y estable.”.

El Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC), de acuerdo con los datos socio demográficos del cantón Valencia, señala que la población en el año 2022 fue de 51.509 habitantes, se encontraba constituida el 45% en el suelo urbano y el 55% en suelo rural.

El Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025, los ejes planteados son: social, desarrollo económico, infraestructura, energía y medio ambiente e institucional, los cuales tienen 9 objetivos nacionales, 70 políticas, 176 estrategias y 105 metas y adicionalmente se tiene la Estrategia Territorial Nacional ETN, que constituye la expresión de la política nacional en el territorio y constituye un instrumento para el ordenamiento territorial, ésta tiene 4 directrices con sus respectivos lineamientos; por otra parte, un total de 99 de las 105 metas del PND están alineadas a las metas de la Agenda 2030.

El Plan Nacional de Desarrollo, analiza las características de cada territorio y determina la problemática y potencialidades para alcanzar la cohesión territorial con sustentabilidad ambiental y gestión de riesgos, lineamientos territoriales de acceso equitativo a infraestructura, conocimiento y lineamientos de articulación para la gestión territorial y gobernanza multinivel.

El derecho a la ciudad y la función social del derecho a la propiedad se encuentran proclamados en nuestro ordenamiento jurídico, pues, la Constitución de la República dispone 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, y que 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.

La Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de 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.

La ley ibidem, en cuanto a los principios rectores señalados en el numeral 6 del Art. 5 señala que: "Comprende los siguientes elementos:

- a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
- b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
- c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación."

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece componentes dirigidos a organizar el uso y gestión del suelo, como puntos de partida para la configuración equitativa de un hábitat equilibrado, con sustento en la normativa municipal local y su ejecución conforme a instrumentos de gestión del suelo urbano y rural, que permitan intervenir en la morfología urbana y la estructura predial, regular el mercado del suelo, financiar el desarrollo urbano y regular el uso de suelo en casos de asentamientos de hecho.

El Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, fue expedido con fecha 25 de febrero del 2019, cuyo objeto del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, es: "(...) normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y gestión de Suelo, así como la actividad de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, el ejercicio de las atribuciones y el cumplimiento de las responsabilidades de las autoridades e instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativo en el marco de dicha ley".

Con estricta observancia de un Plan de Uso y Gestión del Suelo, que desarrolle políticas sociales, económicas y ambientales que garanticen un hábitat saludable y seguro, facilitando el acceso al suelo, su financiación, crédito y asistencia técnica, en concordancia con los distintos niveles de gobierno y con respeto de las competencias establecidas en la Constitución y la ley para los entes rectores, es ineludible contar con una regulación cantonal en la que se establezca los puntos legales para su cumplimiento.

La propuesta de una ordenanza de Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Valencia, va orientada a una adecuada relación entre el espacio geográfico, la población y la utilización adecuada de los recursos; de acuerdo con la función social y ambiental de la propiedad, la prevalencia del interés colectivo por sobre el interés individual, el

desarrollo sustentable en busca de garantizar el buen vivir, la inclusión en el territorio y la prestación equitativa de los servicios públicos que garanticen el desarrollo de la ciudad de acuerdo con los principios establecidos en el Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

La necesidad que presenta nuestra ciudad al haberse extendido en los últimos años dentro del sector urbano es que se pueda contribuir de una manera eficiente a concientizar a la sociedad al correcto uso de los recursos naturales, específicamente del uso de los suelos, pues es menester señalar que la importancia del buen uso de los recursos ambientales es primordial para el buen desarrollo de una población. Con el fin de alcanzar un desarrollo socioeconómico dentro del cantón Valencia desde el punto de vista social, territorialmente equilibrado y que exista una mejor calidad de vida para la ciudadanía, es necesario la existencia de una normativa que regule la gestión responsable de los recursos naturales, el aprovechamiento racional del suelo urbano y rural y en general la protección al ambiente para un desarrollo integral del área con eficacia y eficiencia dentro del marco constitucional a fin de garantizar la adopción plena y responsable de políticas públicas.

Entra en vigor 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, la misma que fue 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 el 23 de septiembre de 2021, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del COOTAD.

Posteriormente, en el mismo año, se aprueba la Ordenanza Sustitutiva de 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 02 de diciembre del 2021 y 08 de diciembre de 2021, y promulgada el 15 de diciembre del 2021 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del COOTAD.

Una vez que se aprueba la Ordenanza Sustitutiva de 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, se da cumplimiento al Art. 68 del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

Con Oficio Nro. SOT-INZ5_8-0487-2022-O, del 05 de diciembre de 2022, el GAD Municipal de Valencia, recibe la Comunicación de Resultados del Proceso de Control - Informe Técnico de Resultados de la evaluación del PUGS, dentro de la Acción Programada 002. GAD Municipal Valencia, "INFORME TÉCNICO DE RESULTADOS No. SOT-PAC-INZ5_8-ITR- 027-CT, de fecha 31 de octubre de 2022, el cual tiene como resultado el incumplimiento de varios parámetros evaluados dentro de la Acción de Control 2022 y en donde se le recuerda al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia, que, de conformidad a la Norma Legal antes citada, tiene hasta el 15 de diciembre para presentar los alcances que considere pertinente para subsanar los errores identificados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo por este órgano de control".

Mediante Oficio Nro. 600 GADMCV-DPOT-2022, del 15 de diciembre de 2022, suscrito por el Ing. Jordán Carrillo Fares, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial quien expone un comunicado al Ing. Celso Fuertes Sojos, Alcalde del cantón Valencia, para que se dé respuesta a la Oficio Nro. SOT-INZ5_8-0487-2022-O, del 05 de diciembre de 2022 en el que se comunica el *"INFORME TÉCNICO DE RESULTADOS No. SOT-PAC-INZ5_8-ITR- 027-CT, de fecha 31 de octubre de 2022.*

Con Oficio 745 GADMCV-A, de fecha 15 de diciembre del 2022, Ing. Celso Fuertes Sojos, Alcalde del cantón Valencia, remite a la Intendencia Zonal 5 y 8 el Oficio Nro. 600 GADMCV-DPOT-2022, en donde se solicita un nuevo plazo para subsanar las observaciones emitidas en el mencionado documento.

Con Oficio Nro. 601 GADMCV-DPOT-2022, del 16 de diciembre de 2022, suscrito por el Ing. Jordán Carrillo Fares, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se fije una fecha y hora para una reunión informativa entre el Equipo Técnico de la SOT y el Equipo Técnico Municipal y Consultor para solventar los requerimientos solicitados en el Oficio Nro. SOT-INZ5_8-0487-2022-O.

Con fecha 27 de diciembre del 2022, comunica la Intendencia Zonal 5 y 8 al GADM Valencia mediante correo electrónico que se concede la reunión informática para el viernes 6 de enero del 2023, a las 10H30, la misma que se realizará de manera telemática y se adjunta el enlace.

Con fecha 26 de abril del 2023, la Intendencia Zonal 5-8 de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión del Suelo sienta razón de recepción de Acto de Inicio del Procedimiento Sancionador 1211-018-2023 y con fecha 27 de abril del 2023 sienta razón de recepción de Acto de Inicio del Procedimiento Sancionador 1211-018-2023.

Con fecha 10 de mayo del 2023 con Oficio No. 178 GADMCV-DPOT-2023 el Ing. Jordán Carrillo Fares, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial indica: *"En atención a Razón de recepción de Notificación del Acto de inicio del Procedimiento Sancionador, iniciada por la Intendencia Zonal 5-8 de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, recibido por esta Dirección el 27 de abril de 2023, que ha existido un lapsus involuntario el cual fue observado mediante INFORME TÉCNICO DE RESULTADOS No. SOT-PAC-INZ5_8-ITR- 027-CT, de fecha 31 de octubre de 2022, notificado mediante Oficio No. SOT-INZ5_8-0487-2022-O, del 05 de diciembre de 2022, mismas observaciones que hasta la actualidad se ha venido trabajando en la respectiva remediación de estas. Y como instrumento técnico e insumo para comparecer en base a lo indicado en el numeral Quinto comparecer ante la SOT y se sugiere solicitar acogernos a la remediación de las observaciones indicadas, recordando que dicho proceso fue notificado con fecha 27 de abril del 2023, en base al plazo otorgado de 10 días hábiles, se informa que dicho plazo fenece el viernes 12 de mayo de 2023".*

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo Intendencia Zonal 5-8, en el Procedimiento Sancionador No 1211-018-2023. *"Guayaquil, 15 de mayo de 2023, las 17H00. Agréguese a los autos el Oficio No. 108 GADMCV, presentado el 12 de mayo del 2023 a las 12:01 y sus anexos, suscrito por el señor Ing. Celso Guillermo Fuertes Sojos, Alcalde del GAD municipal del cantón Valencia, proveyendo el mismo expongo lo siguiente: DISPONGO. - PRIMERO.- De la revisión del oficio remitido, (...),*

suscribe la Abg. Marlluri Montesdeoca Chávez, *Intendencia Zonal 5-8 de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.*

Con fecha 17 de mayo del 2023, mediante Oficio No. 001 GADMCV-DP-2023, suscrito por la Ing. Mariuxi Zambrano Tuárez, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que la Dirección con fecha 27 de abril de 2023, *“recibió la notificación de inicio del Acto del Procedimiento Administrativo Sancionador, mismo que mediante oficio No. 178 GADMCV-DPOT-2023 de fecha 10 de mayo del 2023, en base a los antecedentes presentados en el PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR No. 1211-018-2023, en el cual indica que, “De lo revisado en el PUGS, no se incluye los respectivos informes de factibilidad con la creación de los nuevos tratamiento urbanísticos, por lo cual, se califica de incumplimiento en estos parámetros. 4. El PUGS propone un suelo rural de expansión urbana, (...). Por lo tanto, el GAD Municipal del cantón Valencia, estaría presuntamente incurriendo en la infracción leve estipulada en el artículo 103 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación del Suelo. (...) Razón por la cual pongo en su conocimiento notificación recibida con fecha 15 de mayo de 2023 respecto al procedimiento Administrativo Sancionador No. 1211-018-2023 (...). Del cual se está a la espera del respectivo informe técnico del área correspondiente, por la Autoridad instructora.*

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo Intendencia Zonal 5-8, en el Procedimiento Sancionador No. 1211-018-2023, *Guayaquil, 15 de mayo de 2023, las 17H00. “Agréguese a los autos el Memorando Nro. SOT-IZ5_8-0093-2023-M, de fecha 30 de mayo de 2023, que contiene el Informe de Análisis Documental de Solicitud de Remediación No. SOT-INZ5_8-ISR-1211018-001-2023, suscrito por el Arq. Marco León Siza, Especialista Zonal 5-8. En lo principal, PRIMERO: – Acogiendo las conclusiones y recomendaciones del Informe de Análisis Documental de Solicitud de Remediación N° SOT-INZ5_8-ISR-1211018-001-2023, de fecha 30 de mayo de 2023, se niega el Plan de remediación propuesto por la entidad controlada, puesto que, la actual normativa aplicable (Art. 30 LOOTUGS) no permite una modificación del componente estructurante del PUGS por un período de doce años desde la aprobación de la ordenanza. Por lo cual, se REANUDA los términos y plazos que fueron suspendido, mediante providencia de fecha 15 de mayo de 2023 a las 17:00, para continuar con la sustanciación del presente procedimiento administrativo sancionador acorde a lo establecido en el Art. 94 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. SEGUNDO: De conformidad con el artículo 25 de la Resolución No. SOT-DS-2022-005, de fecha 22 de abril de 2022, se declara abierto el término de prueba por QUINCE días; y, se reproduce como prueba por parte del órgano instructor, la documentación señalada y adjuntada en el Acto de Inicio de fecha 25 de abril de 2023, a las 16h00, el mismo que fue notificado a la entidad controlada los días 26 y 27 de abril de 2023”, suscribe la Abg. Marlluri Montesdeoca Chávez, Intendencia Zonal 5-8 de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.*

La SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO INTENDENCIA ZONAL 5-8. *“En el Procedimiento Administrativo Sancionador N° 1211-018-2023, hay lo siguiente: VISTOS: Guayaquil, 21 de junio de 2023, las 16H30.- En lo principal; y, habiendo transcurrido en su totalidad el respectivo término probatorio dentro del Procedimiento Administrativo Sancionador N° 1211-018-2023, en contra del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 256 del Código Orgánico Administrativo; y, al no estar pendiente diligencias que evacuar, se declara concluido el término de*

prueba, pásese los autos para dictamen”, suscribe Abg. Narcisa Pinela Alvarado SECRETARIA AD-HOC.

Con fecha 26 de junio del 2023, 14:25, se emite el Dictamen de Instrucción PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR N° 1211-018-2023, en donde se emite Primero. Determinación de la infracción, con todas las circunstancias, Segundo. Nombres y apellidos de la o el inculcado, Tercero. Los elementos en los que se funda la instrucción, Cuarto. La disposición legal que sanciona el acto por el que se le inculpa, Quinto. La sanción que se pretende imponer. (...) En tal sentido, y en base a todo lo antes expuesto y a la norma legal citada, se recomienda a la autoridad resolutive, se sancione al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia, con la imposición de la multa equivalente a TRECE (13) salarios básicos unificados de los trabajadores en general; esto es, la cantidad de USD \$ 5.850,00 (CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA con 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA). Sexto. Se deja constancia que en la sustanciación de este procedimiento no se ha adoptado medidas cautelares. SÉPTIMO. - Póngase el presente dictamen con todos sus documentos, alegaciones e información que obra de este, en conocimiento del órgano resolutor como Autoridad Administrativa Resolutiva; y, remítase el original del procedimiento compuesto de un cuerpo procesal en procedimiento sancionatorio, con 77 fojas útiles. (...). Octavo. Por lo expuesto y de conformidad a lo establecido en el artículo 257 del COA, DISPONGO emitir el presente DICTAMEN DE EXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD, en contra del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA; (...).

Con fecha 4 de julio de 2023, a las 12H30, la SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR Nro. 1211-018-2023, *“avoco conocimiento del procedimiento administrativo sancionador Nro. 1211-018-2023, que la Intendencia Zonal 5-8 de la SOT sigue en contra del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Valencia, por consiguiente, en lo principal dispongo: PRIMERO. - Agréguese al expediente el Memorando Nro. SOT-IZ5_8-0151-2023-M de 27 de junio de 2023, mediante el cual se remite el expediente administrativo sancionador Nro. 1211-018-2023 a esta Dirección, estando la causa en estado de resolver. SEGUNDO. - Notifíquese: a) Al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Valencia, a los correos electrónicos señalado para el efecto unvalencia@hotmail.com; y asesoria.juridica@valencia.gob.ec; b) A la Intendencia Zonal 5-8 de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo a los correos electrónicos marlluri.montesdeoca@sot.gob.ec & narcisa.pinela@sot.gob.ec.”*, suscrito por la Abg. Daniela Karolina Madera Urbina DIRECTORA DE SANCIONES INTENDENCIA NACIONAL RESOLUTIVA.

La SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO, INTENDENCIA ZONAL 5-8, En el Procedimiento Administrativo Sancionador No. 1211-018-2023, hay lo siguiente: VISTOS: Guayaquil, 07 de noviembre de 2023, las 16:30.- Abg. Marlluri Montesdeoca Chávez, en calidad de Intendente Zonal 5-8, conforme consta en la Acción de Personal N° 025, de fecha 27 de febrero de 2023. AVOCO conocimiento del Procedimiento Administrativo Sancionador No. 1211-018-2023, el mismo que fue remito por la Dirección de Sanciones de la Intendencia Nacional Resolutiva, conforme se desprende en la Providencia de fecha 10 de octubre de 2023, las 10h30, suscrita por la Abg. Daniela Madera Urbina, Directora de Sanciones, que en su ordinal segundo manifiesta: *“(...) por haber culminado la fase resolutive del procedimiento administrativo sancionador Nro. 1211-018-2023 seguido en contra del*

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cantón Valencia, devuélvase el expediente original a la Intendencia Zonal 5-8 de esta Superintendencia, la cual deberá dar continuidad al trámite pertinente de conformidad con la normativa de esta institución (...). En lo principal. - PRIMERO: Agréguese a los autos el Oficio N° 556 GADMCV-A, de fecha 01 de noviembre de 2023, en el cual remite un comprobante de pago de fecha 27 de octubre de 2023, realizado a la cuenta corriente Nro. 7821212 del Banco del Pacífico, a nombre de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo - SOT, por la cantidad de \$ 20.13 por concepto de intereses de la multa impuesta en la Resolución N° SOT-INAR-DIS-2023-057, de fecha 21 de julio de 2023. SEGUNDO: Por lo expuesto, y en base a la normativa legal vigente dispongo, solicitar mediante memorando a la Dirección Financiera que verifique si el valor antes referido se encuentra acreditado en la cuenta de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y proceda con el registro de pago por el valor de \$ 20.13 que correspondería a los intereses de la multa impuesta dentro del presente Procedimiento Administrativo Sancionador No. 1211-018-2023, conforme lo establece el artículo 325 de la Resolución N° SOT-DS-2023-013, de fecha 04 de septiembre de 2023, que sitúa: “(...)”.

La SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO INTENDENCIA ZONAL 5-8 “En el Procedimiento Administrativo Sancionador N° 1211-018-2023, hay lo siguiente: VISTOS: Guayaquil, 20 de noviembre de 2023, las 10:00.- Abg. Marlluri Montesdeoca Chávez, en calidad de Intendente Zonal 5-8 de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - SOT, conforme consta en la Acción de Personal N° 025, de fecha 27 de febrero de 2023. En lo principal. PRIMERO. - Agréguese a los autos el Memorando Nro. SOT-IZ5_8-0406-2023-M, de fecha 07 de noviembre de 2023, y el Memorando Nro. SOT-DAFF-0873-2023-M, de fecha 10 de noviembre de 2023, con sus anexos. SEGUNDO.- Antecedentes: 2.1.- Mediante Resolución No. SOT-INAR-DIS-2023-057, de fecha 21 de julio de 2023, la Ab. Daniela Karolina Madera Urbina, Directora de Sanciones, resolvió imponer al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia, la sanción económica de Cinco Mil Ochocientos Cincuenta Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD \$ 5.850,00), por haber incurrido en la conducta tipificada en el artículo 106 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS. 2.2.- Mediante correo electrónico de fecha 09 de agosto de 2023, el GAD Municipal Valencia, remitió el Oficio No. 282 GADMCV-A, de fecha 09 de agosto de 2023, adjuntando el SPI del pago a la cuenta corriente del Banco del Pacífico número 782121-2 sub-línea 190499 a nombre de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, por el valor de \$ 5.850,00. 2.3.- Mediante Memorando Nro. SOT-DAFF-0723-2023-M, de fecha 03 de octubre de 2023, la Directora Financiera de la SOT, remitió el Comprobante Único de Registro - CUR Nro. 176-2023 y la actualización de liquidación de interés Nro. SOT-DAFF-0283-2023-L, por el pago de \$5.850,00; e informa: “(...) se encuentra pendiente de recaudación un valor de USD. \$20,13 por concepto de intereses. (...)”, lo cual fue comunicado al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia. 2.4.- Mediante Providencia - Orden de Procedimiento de fecha 10 de octubre de 2023, las 10h30, la Ab. Daniela Karolina Madera Urbina, Directora de Sanciones, dispuso: “(...) Se informa al administrado que de conformidad el Memorando Nro. SOT-DAFF-0723-2023-M de 03 de octubre de 2023, se encuentra pendiente de recaudación un valor de USD 20,13 por concepto de intereses. (...) devuélvase el expediente original a la Intendencia Zonal 5-8 de esta Superintendencia, la cual deberá dar continuidad al trámite pertinente de conformidad con la normativa de esta institución (...)”. 2.5.- Mediante correo electrónico de fecha 01 de noviembre de 2023, el GAD Municipal Valencia, remitió el Oficio No. 556

GADMCV-A, de fecha 01 de noviembre de 2023, adjuntando el comprobante de pago a la cuenta corriente del Banco del Pacífico número 782121-2 sub línea 190499 a nombre de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, por el valor de \$20,13. 2.6.- Mediante Memorando Nro. SOT-DAFF-0873-2023-M, de fecha 10 de noviembre de 2023, la Directora Financiera de la SOT, remitió el Comprobante Único de Registro - CUR Nro. 236-2013, por el pago de \$20,13. 2.7.- Mediante Memorando Nro. SOT-DAFF-0882-2023-M, de fecha 14 de noviembre de 2023, la Directora Financiera de la SOT, remitió el Comprobante de Recaudación No. CR045, el cual indica: "(...) se verifica que el GADM del Cantón Valencia a la presente fecha no mantiene valores pendientes de pago dentro del Proceso Sancionatorio No.1211-018-2023 de la multa impuesta (...)". TERCERO. - Consideraciones legales: El artículo 327 del Código Sustantivo, emitido en la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013, que establece: "El pago. - El pago de la totalidad de los valores adeudados a la SOT, por parte de la entidad coactivada, extingue la obligación" CUARTO. - Análisis y Motivación: Se determina lo siguiente: 4.1. Mediante Comprobante Único de Registro – CUR No. 176 de fecha 03 de octubre de 2023, se visualiza el pago efectuado por el GAD Municipal Valencia, el valor de USD. \$ 5.850,00 correspondiente a la multa impuesta en la Resolución No. SOT-INAR-DIS-2023-057, de fecha 21 de julio de 2023. 4.2. Mediante Comprobante Único de Registro - CUR No. 236, de fecha 10 de noviembre de 2023, se visualiza el pago efectuado por el GAD Municipal Valencia, el valor de USD. \$20,13 por concepto de intereses. 4.3.- Mediante Comprobante de Recaudación No. CR045, de fecha 14 de noviembre de 2023, se verifica que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia, NO mantiene valores pendientes de pago dentro del presente Procedimiento Administrativo Sancionador N° 1211-018-2023, por la multa impuesta en la Resolución No. SOT-INAR-DIS-2023-057, de fecha 21 de julio de 2023. QUINTO. – En este punto se puede determinar que, se realizó la recaudación del valor total de la multa establecida mediante Resolución No. SOT-INAR-DIS-2023-057, de fecha 21 de julio de 2023, más los intereses generados hasta la total cancelación de dicha obligación, sin que existan valores pendientes de pago. Por lo que, y de conformidad con el artículo 327 de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013, de fecha 04 de septiembre de 2023, se extingue la obligación establecida en la Resolución No. SOT-INAR-DIS-2023-057, de fecha 21 de julio de 202. Por lo expuesto, y en ejercicio de las atribuciones establecidas en la Ley, DISPONGO: EL ARCHIVO del Procedimiento Administrativo Sancionador N° 1211-018-2023; debido a que, la entidad sancionada realizó el pago de la totalidad de los valores adeudados a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sin ser necesario el inicio de un Proceso Coactivo. Notifíquese al GAD Municipal del cantón Valencia" (...).

Con base en los motivos expuestos, en cumplimiento de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, para integrar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Valencia y de acuerdo a las necesidades institucionales para el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, es necesario crear, modificar y acondicionar las normas para el aprovechamiento urbanístico del cantón Valencia de acuerdo a Oficio Nro. SOT-INZ5_8-0487-2022-O, del 05 de diciembre de 2022, Comunicación de Resultados del Proceso de Control - Informe Técnico de Resultados de la evaluación del PUGS, dentro de la Acción Programada 002. GAD Municipal Valencia, "INFORME TÉCNICO DE RESULTADOS No. SOT-PAC-INZ5_8-ITR- 027-CT, de fecha 31 de octubre de 2022, el cual tiene como resultado el incumplimiento de varios parámetros evaluados dentro de la Acción de Control 2022, con el fin de contar con un aparato administrativo que brinde calidad en el servicio, bajo los principios de planificación, transparencia y evaluación,

por lo que mediante el órgano legislativo del Municipio de Valencia crea la Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Valencia.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 3, numeral 5, de la Constitución de la República del Ecuador establece que son deberes primordiales del Estado: “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir”;
- Que,** el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;
- Que,** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 26 establece: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;
- Que,** el Art. 238 de la Carta Magna establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana (...) Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales”;
- Que,** el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 264, en su numeral 1 en cuanto al régimen de competencias de los gobiernos municipales establece: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural” y en el numeral 2 dicta: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;
- Que,** el Art. 323 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado por razones de utilidad pública o interés social y nacional podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la Ley. Se prohíbe toda forma de confiscación”;
- Que,** los artículos 409 y 410 de la Constitución de la República del Ecuador, respectivamente determinan que: “Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco

normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión (...)” y: “El Estado brindará a los agricultores y a las comunidades rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria”;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su Art. 2 manifiesta que: “Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de esta que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos (...)”;

Que, el Art. 57 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que: “Las transferencias de derechos fundados en “posesiones, derechos y acciones de sitio”, “derechos y acciones de montaña” y los originados en tales instrumentos y otros similares, como hijuelas, compraventa de derechos y acciones, herencias, donaciones, prescripción adquisitiva de dominio sobre tierras estatales, no constituyen título de propiedad por el hecho de haberse inscrito ante el Registro de la Propiedad y catastrado en el municipio, ni aún si hayan pagado tributos por el predio. Está prohibido a las y los notarios, registradores de la propiedad y funcionarios municipales, protocolizar, certificar, incorporar al catastro, registrar o autorizar particiones, sucesiones, transferencias de dominio y más actos y contratos basados en títulos, instrumentos o “derechos y acciones de sitio”, “derechos y acciones de montaña” y otros similares. De hacerlo, no obstante, esta prohibición, tales actuaciones, actos y contratos se presumirán legalmente nulos, sin perjuicio de la responsabilidad legal de los responsables y la sanción que corresponda” ;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el literal c) del Art. 60, prescribe: “Mantener la integridad del predio, en los términos de esta ley. Sin embargo, con autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacional se podrá fraccionar una vez que se ha pagado el precio y cumplido el plazo de quince años a partir de la adjudicación y se ha cumplido el plan de manejo productivo, siempre que no se fraccione en superficies menores que la Unidad Productiva Familiar prevista en esta Ley” ;

Que, en la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, indica: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, deberán contemplar en sus instrumentos de ordenamiento territorial la prohibición del asentamiento de áreas urbanas en las zonas aledañas y colindantes a la red vial estatal o provincial con el fin de mantener los niveles de servicio de vialidad planificados. En caso de inobservancia de esta disposición por la falta de planificación o ejercicio de control del ordenamiento territorial debidamente declarada por la autoridad competente, los niveles de gobierno responsables deberán asumir el costo que corresponda a la infraestructura vial referida, valor que será descontado de forma automática del presupuesto asignado al gobierno autónomo descentralizado respectivo”;

- Que,** el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a los lineamientos para el desarrollo establecidos en el Art. 2, numeral 4 determina: “Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas”;
- Que,** el numeral 2 del Art. 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: “Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos (...)” ;
- Que,** el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a su ámbito de aplicación, en su Art. 4 manifiesta que: “Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República (...)”;
- Que,** el Art. 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe que: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización (...)”;
- Que,** el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente. Las circunscripciones territoriales indígenas, afro ecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley”;
- Que,** el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden (...)”;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en

el literal a) del Art. 54 manifiesta: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”, señalando en su literal c): “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”, en su literal m): “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;” y en su literal o): “Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el Art. 55 literal a) y b) respectivamente: “Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”; y “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 56 establece que: “El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 57, literales a) y x) respectivamente señala: “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;”, y “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 322, señala: “Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...)”;

- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 423, manifiesta que: “Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad”;
- Que,** en el numeral 17 del Art. 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se define como vivienda adecuada y digna a: “Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural”;
- Que,** el Art. 5, numeral 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural”; Que, el numeral 1 y 2 del Art. 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respectivamente establece que: “El derecho a un hábitat seguro y saludable” y “El derecho a una vivienda adecuada y digna”;
- Que,** el Art. 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, define que: “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno”;
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su Art. 27 señala que: “Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico (...)”;
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el Art. 40 establece: “Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística (...)”;
- Que,** el Art. 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “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 o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo. 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”;

Que, el Art. 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo”;

Que, el Art. 106 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina como infracciones leves para los Gobiernos Autónomos Descentralizados: “No registrar los planes de ordenamiento territorial, o sus actualizaciones ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en un plazo de sesenta días a partir de su publicación;

Que, el Art. 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano (...);

Que, el Art. 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”;

Que, el Art. 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el Art. 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Consejo Municipal o Metropolitano”;

Que, el Art. 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, sobre los planes parciales prescribe que: “La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su

formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares”;

- Que,** el Art. 33 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Los 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”; y,
- Que,** el segundo inciso del Art. 68 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Registro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de los planes de uso y gestión del suelo.- Los gobiernos autónomos descentralizados en un plazo no mayor de sesenta días de publicados sus respectivos planes de desarrollo y ordenamiento territorial y planes de uso y gestión del suelo, sus reformas o actualizaciones, deberán remitir estos instrumentos a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, solicitando el registro de los mismos. A la solicitud de registro se deberá acompañar al menos los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, los planes de uso y gestión del suelo, el proceso de aprobación y la ordenanza debidamente publicada en el Registro Oficial;
- Que,** con fecha 21 de octubre del 2024, se emite el Informe Favorable y la Resolución de Informe Favorable por el Consejo de Planificación del cantón Valencia, de conformidad a lo establecido en la Resolución No. 005–CTUGS– 2020;
- Que,** con fecha 12 de noviembre del 2024, el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, expide la Resolución No. 018–CTUGS–2024 que menciona la Norma Técnica para el proceso de Formulación o Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;
- Que,** la antes mencionada Norma Técnica para el Proceso de Formulación o Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en su Art 14 indica que: “Dentro del proceso de actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los GADM deben evaluar los elementos constitutivos del componente estructurante y de ser necesario podrá ajustar su estructura; considerando los siguientes aspectos: b) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas;
- Que,** con fecha 5 de noviembre del 2024, la Presidencia de la Republica del Ecuador, expide el Decreto Ejecutivo No. 445 donde indica las Reformas al Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y al Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales;

Que, el Decreto Ejecutivo No. 445 indica en el Art 1.- Sustitúyase el segundo inciso del artículo 12 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial. Uso y Gestión del Suelo, por lo siguiente:

“Sin embargo, en las siguientes circunstancias y de manera excepcional, se podrá efectuar una modificación al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo:

1. *Cuando haya existido un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro de este procedimiento”;*

Que, el mismo Decreto Ejecutivo No. 445, indica en el Art 4.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, por el siguiente texto:

Las autoridades de los Gobiernos autónomos Descentralizados, electas para el periodo 2023 – 2027, adecuarán y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el caso de los GAD municipales y metropolitano, además sus planes de Liso y Gestión del Suelo hasta el 31 de marzo de 2025.

El Concejo Municipal en uso de la facultad prevista en los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 7, 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide:

LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN VALENCIA

TÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES CAPÍTULO I. GENERALIDADES

Art. 1. Objeto. - La presente ordenanza tiene como objeto la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT 2024-2033 y Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS 2021-2033, del cantón Valencia.

Art. 2. Ámbito de aplicación, jurisdicción y obligatoriedad. - Corresponde al GAD Municipal de Valencia a través de las dependencias respectivas en el ámbito de sus funciones y atribuciones, gestionar, impulsar, apoyar y realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en PDOT y PUGS.

La presente ordenanza será de aplicación obligatoria en el cantón Valencia, para las personas que realicen actividades en el suelo urbano y rural del cantón Valencia, acorde a la naturaleza de los instrumentos de planificación y de naturaleza a fin.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión de Suelo, sus planes complementarios y las definiciones, se sujetarán a esta ordenanza, a las

disposiciones legales de la materia y estarán orientados a garantizar el bien común sobre los intereses particulares.

Las instituciones del sector público cuando realicen intervenciones en el suelo urbano o rural del cantón Valencia, deberán hacerlo en el marco legal vigente y del respeto al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Valencia.

Art. 3. Fines. - Constituyen fines relacionados a la planificación de desarrollo y ordenamiento territorial y al uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural:

- a) Garantizar una mejor calidad de vida mediante el goce del derecho a la ciudad, a un hábitat y vivienda segura y a la salud para los ciudadanos del cantón Valencia.
- b) Desarrollar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo al desarrollo socioeconómico, político y cultural de la localidad, la gestión responsable de los recursos naturales, la protección ambiental; y, la utilización sostenible y sustentable del territorio.
- c) Contribuir a la garantía del ejercicio de los derechos individuales y colectivos, constitucionales y los reconocidos en los instrumentos internacionales de derechos humanos, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el cantón y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos.
- d) Disminuir las inequidades, territorial, intercultural, intergeneracional y de género.
- e) Garantizar el ejercicio del derecho a la cultura que permita facilitar el disfrute pleno de la vida cultural del Cantón, preservar y acrecentar el patrimonio cultural.
- f) Mejorar la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos del Cantón.
- g) Definir el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad.
- h) Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades sociales, administrativas, económicas y de gestión.
- i) Actualizar el uso del suelo del cantón Valencia.
- j) Recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.
- k) Lograr una comunidad cantonal ordenada y sustentable, bajo un modelo de autonomía y soberanía territorial que se gobierna sobre un esquema de gobierno mancomunado, participativo e incluyente que ejerce a plenitud sus competencias de territorio autónomo descentralizado de uso y gestión de suelo y la provisión de servicios de calidad, con énfasis en la protección de la naturaleza y la salud integral de la población.
- l) Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización.
- m) Promover el aprovechamiento del suelo urbano y rural de forma eficiente, equitativa, racional y equilibrada para consolidar un hábitat seguro y saludable en el cantón.
- n) Promover la producción, la comercialización agroecológica para garantizar una soberanía alimentaria.

- o) Promover un desarrollo basado en la prevención de riesgos de desastres y fortalecer la resiliencia en el cantón Valencia.
- p) Proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del cantón con el fin de potenciar el desarrollo integral del ser humano.
- q) Garantizar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, sociales y culturales, derivados de las acciones y decisiones públicas en el cantón y el desarrollo urbano en general.
- r) Asegurar la distribución y el desarrollo equilibrado, equitativo, universal, justo, sustentable y sostenible de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades dentro del territorio.
- s) Articular las políticas cantonales para enfrentar los efectos de la crisis climática desde el enfoque de la justicia climática, ecológica y social; con especial énfasis en los ecosistemas productores de servicios ecosistémicos y las poblaciones que cumplen un rol de cuidado del agua y los ecosistemas.
- t) Garantizar el cumplimiento de la prohibición de la explotación minera metálica en las zonas de recarga hídrica del cantón.
- u) Promover a través de la planificación los instrumentos necesarios que permitan la gestión de los sistemas públicos de soporte mejorando las condiciones de gestión y eficiencia en la inversión del GAD Municipal a través del modelo de gestión de los presupuestos participativos.

Art. 4. Principios rectores. - Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

1. **La sustentabilidad.** - La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
2. **La equidad territorial y justicia social.** - Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
3. **La autonomía.** - 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.
4. **La coherencia.** - Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. **La concordancia.** - Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.
6. **El derecho a la ciudad.** - Comprende los siguientes elementos:

- 1) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
 - 2) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
 - 3) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
- 7. La función pública del urbanismo.** - Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
- 8. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.** - Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Art. 5. Vigencia. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2027 del cantón Valencia, tiene una visión al 2033 con vigencia temporal hasta el año 2027 y entrará en vigor a partir de su expedición; pudiendo ser actualizado cuando así lo considere el GAD Municipal de Valencia de conformidad a la normativa legal, debiendo ser actualizado al inicio de cada gestión.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo, tiene una vigencia de doce años 2021 - 2033 a partir de la aprobación y sanción; el componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del concejo municipal; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal, estará vigente hasta el 2033.

Art. 6. 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.

Art 7. Definiciones generales. -

Actuación urbanística. - Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

Afectación. - Son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo que se encuentran determinadas en la presente ordenanza y los instrumentos de planeamiento urbanístico complementarios. Las afectaciones se podrán determinar afectaciones por obras públicas o de interés social, la provisión vial, la protección de eventuales riesgos naturales, la protección de

los cursos y cuerpos hídricos, la protección ambiental; y, las servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, minera, de telecomunicaciones, entre otras).

Altura de local. - Es 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, semiabiertas o abiertas excluyendo el tapa gradas en azoteas.

Área cubierta. - Es el área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

Área de planificación. - Son las 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 equipamiento comunal. - Es el área destinada a la implantación de los siguientes servicios:

- a) Centros educativos;
- b) Puestos o retenes policiales;
- c) Locales de asistencia social o de salud, a nivel barrial o vecinal (subcentros, consultorios o puestos de salud);
- d) Equipamiento deportivos (estadios, coliseos, canchas de usos múltiples);
- e) Gestión y administración (casas comunales y otros);
- f) Locales de equipamiento sociocultural (bibliotecas, museos, auditorios, casas comunales y similares);

- g) Parqueaderos; y,
- h) Todas aquellas que presten servicio a la comunidad.

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

Área de servidumbre. - Superficies destinadas al paso de líneas de alta tensión, acueductos, poliductos u otros sistemas de infraestructura, las mismas deben inscribirse como gravámenes, en el Registro de la Propiedad.

Área no edificable. - Es aquella que, por restricciones biofísicas, ambientales o factores de riesgo, se restringirá la ocupación para construcción según la legislación nacional y local correspondiente, excepto las unidades de medida para la gestión de tierra rural y se acogerá lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Área pública. - Son suelos de uso público, con libre accesibilidad a la comunidad, en oposición a los espacios privados, donde el paso puede ser restringido. Por lo tanto, es aquel espacio de propiedad, dominio y uso público, donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales simbólicos de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

Áreas verdes. - Espacios públicos o privados que ofrecen óptimas condiciones para la práctica de deportes, paseos, momentos de esparcimiento y reposo, en el que el elemento fundamental de composición es la vegetación.

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

Área total. - Es la superficie total de un predio individualizado, con linderación y medidas precisas que va a ser sometido a fraccionamiento y/o urbanización.

Asentamientos humanos. - Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Barrio. - Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

Beneficios urbanísticos. - Son 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.

Ciudad. - Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

Calzada. - Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Cambio de uso de suelo. - Es la posibilidad de aplicar una modificación a la normativa urbanística, en cuanto a uso de suelo, que determina el Plan de Uso y Gestión del Suelo, siempre y cuando este debida y técnicamente motivado por las unidades técnicas correspondientes y sea aprobado mediante resolución por el concejo municipal; y, con la autorización previa de la Autoridad Agraria o Ambiental Nacional de ser el caso.

Sólo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana (periurbana); la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención territorial que permita el Plan de Uso y Gestión del Suelo o sus Planes Urbanísticos Complementarios. Cualquier autorización de este tipo de cambio de uso de suelo no autorizada por la Autoridad Agraria Nacional será inválida.

Camino o calle. - Es 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, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, plantaciones, muros de contención, bardas cerramientos y/o pasamanos.

Camino rural y vecinal. - Es cualquier carretera convencional básica que incluye a todos los caminos rurales destinados a recibir tráfico doméstico de poblaciones rurales, zonas de producción agrícola, acceso a sitios turísticos.

Cargas urbanísticas. - Son 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.

Ciudad. - Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

Clasificación del suelo. - Es la 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 en planta baja (COS PB). - Es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote.

Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL). - Es la 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.

Condiciones mínimas de habitabilidad. - Se entiende por condiciones mínimas de habitabilidad de las edificaciones, cuando cuentan con agua segura y evacuación de aguas servidas y red de alumbrado eléctrico. Las construcciones para ser habitadas deben contar con trabajos mínimos de construcción; es decir, estructura, mampostería,

ventanas y puertas exteriores y al menos una unidad sanitaria; no es necesario que se hayan realizado trabajos de acabados, como recubrimientos de piso, enlucido de paredes, cielo raso, trabajos de carpintería interior, cerramiento exterior, etc. No podrán considerarse en esta disposición, edificaciones obsoletas, en proceso de construcción o no concluidas. Si alguien vive en condiciones de inhabitabilidad por riesgo, será inmediatamente evacuada y colocada en albergue transitorio.

Conjuntos Habitacionales. - Son los conjuntos habitacionales son edificaciones para vivienda que pueden estar dispuestos en forma unifamiliar o multifamiliar.

Control previo de construcciones. - Son las que realiza el Jefe de la Unidad de Gestión de Riesgos a las construcciones y reconstrucciones en el Cantón, quien debe reportar la inhabitabilidad de cualquier inmueble por situaciones de riesgo a las dependencias locales y nacionales competentes.

El Jefe de la Unidad de Gestión de Riesgos asesorará al COE Cantonal en todas las situaciones de riesgos, e informará a las dependencias locales y nacionales competentes sobre la ejecución de planes de contingencia intra e interinstitucional, elaborará el mapa de riesgos del cantón y diseñará anualmente planes de contingencia integral del cantón.

Compatibilidad de usos de suelo. - Son los usos 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.

Derecho humano al agua. - Es el derecho que tiene toda persona sin discriminación alguna, a disponer de agua limpia, suficiente, salubre, aceptable, accesible y asequible para el uso personal y doméstico en cantidad, calidad, continuidad y cobertura. También forma parte de este derecho el acceso al saneamiento ambiental que asegure la dignidad humana, la salud, evite la contaminación y garantice la calidad de las reservas de agua para consumo humano. El derecho humano al agua es fundamental e irrenunciable en toda actividad humana; por lo tanto, ninguna persona puede ser privada y excluida o despojada de este derecho.

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. **Derecho a la ciudad.** Es el ejercicio pleno de la ciudadanía que asegura la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia; la gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas; y la función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. El derecho a la ciudad contempla la prohibición de toda forma de confiscación

Desarrollo urbano. - Es el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

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

Edificabilidad. - Es el volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.

Equipamiento social y de servicios. - 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.

Espacio público. - Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y contruidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

Estándares urbanísticos. - Son las determinaciones de obligatorio cumplimiento 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, socioeconómicas y culturales del lugar.

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. - Es la distancia mínima del lindero frontal que debe observarse en la propuesta de lotes para urbanizar.

Hábitat. - Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del gobierno central y local.

Infraestructura. - Son las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

Instancia técnica municipal de planificación. - Es la entidad técnica perteneciente a la Estructura Orgánica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal encargada de los procesos de planificación territorial dentro de la jurisdicción municipal y que formulará y actualizará los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y los Planes de Uso y Gestión del Suelo PUGS. En el caso del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Valencia esta instancia técnica municipal es la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial.

Línea de fábrica. - Es 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. - Es la 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. - Es el 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. - Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

Norma urbanística. - Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

Obra mayor. - Son 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. - Son las 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.

Paisaje. - Es el concepto que comprende los ecosistemas que requieren ser conservados, como elementos significativos del patrimonio cultural y natural del cantón, de manera que éstas aporten al mantenimiento de la ecología, así como a la provisión de bienes, servicios y funciones de eco de sistémicas.

Este concepto permite la adopción de prácticas de uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, que pueden ser utilizados para desarrollo de la recreación, el turismo, la investigación y educación ambiental, entre otras; y, pueda generar alternativas económicas para las comunidades y la gente local.

Perímetros de expansión urbana. - Son los perímetros que contienen 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.

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

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. - El Plan maestro sectorial 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 (PDOT). 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 Art. 36 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Plan parcial. - El plan parcial es un instrumento normativo 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.

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 Art. 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

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

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, socioeconómico 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 Art. 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Polígono de zonificación. - Es el 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.

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

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.

Tratamientos urbanísticos. - Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico- ambiental y socioeconómico.

Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:

- a) **Tratamiento de conservación.** - Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, 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.
- b) **Tratamiento de consolidación.** - Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
- c) **Tratamiento de desarrollo.** - Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
- d) **Tratamiento de mejoramiento integral.** - Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico espacial, regularización predial o urbanización.
- e) **Tratamiento de renovación.** - Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
- f) **Tratamiento de sostenimiento.** - Se aplica en áreas que se caracterizan por un 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 la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Tratamientos urbanísticos para suelo rural:

- a) **Tratamiento de conservación.** - Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, 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.

b) **Tratamiento de desarrollo.** - Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

c) **Tratamiento de mitigación.** - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural 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.

d) **Tratamiento de promoción productiva.** - Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para 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.

e) **Tratamiento de recuperación.** - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un 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 y agraria.

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.

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

Uso del suelo. - Es el 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. - Es el espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

Vivienda adecuada y digna. - Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

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, retiros y alturas, conforme las asignaciones de este plan.

TÍTULO II

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I. DEFINICIÓN, CONTENIDO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Art. 8. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT. - Es el instrumento de planificación que contiene las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo, que permiten la gestión concertada y articulada del territorio; tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, que sobre el suelo se producen.

Art. 9. Contenido del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El PDOT del cantón Valencia en concordancia con la normativa legal vigente tiene el siguiente contenido:

a) Diagnóstico, contiene:

1. La descripción de las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades del cantón Valencia;
2. La identificación y caracterización de los asentamientos humanos existentes y su relación con la red de asentamientos humanos nacional planteada en el Estrategia Territorial Nacional;
3. La identificación de las actividades económico – productivas, zonas de riego, patrimonio cultural y natural y grandes infraestructuras que existan en el cantón Valencia;
4. La identificación de proyectos nacionales de carácter estratégico y sectorial que se llevan a cabo en su territorio;
5. Las relaciones del territorio con los circunvecinos;
6. La posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al plan Nacional de desarrollo, y;
7. El Modelo Territorial Actual

b) Propuesta:

1. Visión de mediano plazo;
2. Objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias, planes, programas y proyectos, indicadores y metas, que faciliten la rendición de cuentas y el control social, y;
3. Modelo Territorial Deseado

c) Modelo de Gestión:

1. Estrategias de articulación y coordinación para la implementación del plan;
2. Estrategias y metodología de seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de la inversión pública, y;
3. Estrategias para garantizar la reducción progresiva de factores de riesgo o su mitigación.

Art. 10. Visión de Desarrollo al 2033.- La visión de desarrollo es la siguiente:

Valencia, potencializa las actividades productiva, económicas, agropecuarias y turísticas sostenibles; generando ingresos económicos a través de la comercialización interna y externa; donde se implementan servicios sociales, servicios básicos y el uso recreativo del espacio público; dotado con energía eléctrica, vías en buen estado, seguridad ciudadana y transporte seguro para una mejor calidad de vida, a través de un

trabajo democrático, incluyente, participativo y en convivencia armónica con los recursos naturales, adaptación, mitigación y resiliencia a riesgos naturales y antrópicos.

Art. 11. Objetivos estratégicos de desarrollo. - Los objetivos estratégicos de desarrollo son los siguientes:

- a) **Físico Ambiental.-** Conservar, proteger y aprovechar responsablemente los recursos naturales manteniendo el patrimonio natural y fortalecimiento de capacidades para la adaptación al cambio climático y resiliencia a riesgos naturales y antrópicos.
- b) **Económico – Productivo.-** Promover el desarrollo económico productivo con asistencia técnica, capacitación, dotación de equiposs, insumos, materiales, transformación agrícola - pecuaria y fortalecimiento turístico.
- c) **Sociocultural.-** Incentivar la equidad entre grupos poblacionales y de atención prioritaria bajo el enfoque de derechos, promoviendo el acceso a servicios sociales: salud, educación, inclusión económica y social, formación continua de acuerdo con las necesidades y vocación del territorio; recreación, deporte y la puesta en valor del patrimonio tangible e intangible.
- d) **Asentamientos Humanos.-** Mejorar la integración territorial urbana y rural con vías en buen estado que permitan la conectividad con los asentamientos humanos, transporte seguro y seguridad vial; asegurar la dotación de servicios básicos: agua segura, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales, recolección de residuos sólidos y espacios públicos para la práctica de la recreación y deporte para toda la población.
- e) **Político Institucional.-** Fortalecer la institucionalidad, la organización social, activación de los mecanismos de participación ciudadana, inclusiva y democrática para la construcción de una sociedad pacífica que promueva la toma de decisiones y alcanzar la igualdad de oportunidades para el desarrollo cantonal.

Art. 12. Seguimiento y evaluación del PDOT. - El GAD Municipal del cantón Valencia, a través de la dependencia correspondiente, verificará y evaluará la implementación del avance y resultados de lo establecido en el PDOT conforme a los lineamientos establecidos por el órgano competente a nivel nacional. El monitoreo periódico de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la evaluación de su cumplimiento será reportada anualmente al órgano competente de planificación a nivel nacional, y puesta en conocimiento del Concejo Municipal y del Consejo Cantonal de Planificación, quienes realizarán las acciones necesarias para que se cumplan con estos objetivos.

La dependencia correspondiente del GAD Municipal realizará el seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial trimestralmente, como insumos que aporten a la evaluación de la autoridad nacional.

Art. 13. Aprobación Presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la ley de la materia, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia tendrá la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Valencia.

TÍTULO III PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I. DEFINICIÓN Y CONTENIDO

Art. 14. Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Es el instrumento de planificación y gestión que tiene como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo; complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, permite articular, regular, gestionar e incorporar la normativa urbanística que rige el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón; incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística que será detallada mediante planes complementarios y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Art. 15. Contenido del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y gestión del Suelo contiene:

- a) Componente Estructurante.
- b) Componente Urbanístico.
- c) Planes Urbanísticos Complementarios (PUC).

CAPÍTULO II. COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Art. 16. 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

Art. 17. Ajuste de la estructura urbano rural. - La división política administrativa del cantón Valencia está conformada por la parroquia Valencia, la parroquia Urbana La Unión y la parroquia urbana La Nueva Unión.

Por consiguiente, la estructura urbana 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 2020		VIVIENDA 2020	
					Habitantes	%	Viviendas	%
1	Valencia	Valencia	01 Cabecera Urbana Cantonal	Urbano	18774	35.21	4694	35.21

AJUSTE DE LA ESTRUCTURA URBANO Y RURAL CANTÓN VALENCIA								
2	La Unión	La Unión	02 Centro Poblado Urbano	Urbano	6577	12.34	1644	12.34
3	La Nueva Unión	La Nueva Unión	02 Centro Poblado Urbano	Urbano	4836	9.07	1209	9.07
4	Costa Azul	Valencia	03 Núcleo Poblado Urbano	Urbano	1626	3.05	407	3.05
5	La Cadena	Valencia	03 Núcleo Poblado Urbano	Urbano	1614	3.03	404	3.03
6	Chipe	Valencia	03 Núcleo Poblado Urbano	Urbano	626	1.17	157	1.17
7	Monte Nuevo	Valencia	03 Núcleo Poblado Urbano	Urbano	270	0.51	68	0.51
1	La Experiencia	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	313	0.59	78	0.59
2	Aguas Claras	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	299	0.56	75	0.56
3	El Triunfo	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	259	0.49	65	0.49
4	Pise La Blanquita	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	185	0.35	46	0.35
5	Aguas Blancas	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	161	0.30	40	0.30
6	Hamburgo	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	157	0.29	39	0.29
7	Penizola	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	143	0.27	36	0.27
8	Buena Esperanza	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	133	0.25	33	0.25
9	El Recreo	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	115	0.22	29	0.22
10	San Pablo	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	111	0.21	28	0.21
11	Segunda Banquera	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	110	0.21	28	0.21
12	Los Almendros	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	100	0.19	25	0.19
13	Isla Libertad	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	56	0.11	14	0.11
14	Ni un paso atrás	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	54	0.10	14	0.10
15	Lampa	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	54	0.10	14	0.10
16	Guamaní	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	53	0.10	13	0.10
17	Sindicato de Choferes	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	52	0.10	13	0.10
18	Valle Negro	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	51	0.10	13	0.10
19	6 de Agosto – Primera Banquera	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	36	0.07	9	0.07
20	El Copal	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	35	0.07	9	0.07
21	Las Palmas	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	35	0.07	9	0.07
22	Tercera Banquera	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	33	0.06	8	0.06
23	González Suárez	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	33	0.06	8	0.06
24	Murocomba	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	24	0.05	6	0.05

AJUSTE DE LA ESTRUCTURA URBANO Y RURAL CANTÓN VALENCIA								
25	Mirador de Valencia	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	15	0.03	4	0.03
26	Cooperativa 21 de Noviembre	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	10	0.02	3	0.02
27	San José	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	18	0.03	5	0.03
1	Valencia Disperso	Valencia	06 Disperso Rural	Rural	6043	11.33	1511	11.33
8	El Vergel	Valencia	02 Centro Poblado Urbano	Urbano	2056	3.86	514	3.86
9	San Pedro de la Y	Valencia	03 Núcleo Poblado Urbano	Urbano	544	1.21	161	1.21
10	Federico Intriago	Valencia	03 Núcleo Poblado Urbano	Urbano	254	0.48	64	0.48
28	La Libertad	Valencia	04 Centro Poblado Rural	Rural	254	0.48	64	0.48
29	Zulay	Valencia	05 Núcleo Poblado Rural	Rural	299	0.56	75	0.56
30	Aguacate de Pise	Valencia	05 Núcleo Poblado Rural	Rural	271	0.51	68	0.51
31	Fátima	Valencia	05 Núcleo Poblado Rural	Rural	209	0.39	52	0.39
32	San Simón	Valencia	05 Núcleo Poblado Rural	Rural	170	0.32	43	0.32
33	La Frontera	Valencia	05 Núcleo Poblado Rural	Rural	162	0.30	41	0.30
34	Unión del Toachi	Valencia	05 Núcleo Poblado Rural	Rural	152	0.29	38	0.29
35	La Sagrada Familia	Valencia	05 Núcleo Poblado Rural	Rural	136	0.26	34	0.26
36	Guampe	Valencia	05 Núcleo Poblado Rural	Rural	98	0.18	25	0.18
37	Fruta de Pan	Valencia	05 Núcleo Poblado Rural	Rural	91	0.17	23	0.17
38	Gualipe	Valencia	05 Núcleo Poblado Rural	Rural	85	0.16	21	0.16
39	Palo Blanco	Valencia	05 Núcleo Poblado Rural	Rural	79	0.15	20	0.15
40	La Italia	Valencia	05 Núcleo Poblado Rural	Rural	74	0.14	19	0.14
41	Santa Martha	Valencia	05 Núcleo Poblado Rural	Rural	59	0.11	15	0.11
42	La Familia	Valencia	05 Núcleo Poblado Rural	Rural	22	0.04	6	0.04
43	Cooperativa Camarones	Valencia	05 Núcleo Poblado Rural	Rural	20	0.04	5	0.04
TOTAL CANTONAL		CANTÓN VALENCIA			53318	100	13329	100

Fuente. PUGS, 2024

Elaboración. Consorcio TERRECONSULTINS, 20244

Dentro de la parroquia Valencia se tienen 4 asentamientos humanos concentrados de derecho (perímetros urbanos) y se incorpora de 1 asentamiento humano concentrado de derecho (perímetros urbanos), Monte Nuevo (fue creado mediante ordenanza municipal); 27 asentamientos humanos concentrados de hecho se encuentran en expansión urbana para que en el futuro, después de la vigencia del presente plan 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 expansión urbana, durante el período de la vigencia del presente plan; 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 expansión urbana, durante el período de la vigencia del presente plan. 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).

El Vergel es 1 asentamiento humano concentrado de derecho (perímetros urbanos) y 2 asentamientos humanos concentrados de derecho (perímetros urbanos), San Pedro de la Y, y Federico Intriago; 16 asentamientos humanos concentrados de hecho que entrarán a un proceso de expansión urbana para que en el futuro, después de la vigencia del presente plan 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 expansión urbana, durante el período de la vigencia del presente plan; 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 expansión urbana, durante el período de la vigencia del presente plan.

En la parroquia Valencia se tienen 5 asentamientos humanos concentrados de derecho (perímetros urbanos): VALENCIA, COSTA AZUL, LA CADENA, CHIPE y MONTE NUEVO; y, 27 asentamientos humanos concentrados de hecho, que se encuentran en expansión urbana: PABLO JACHO, 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.

Se tienen 3 asentamientos humanos concentrados de derecho (perímetros urbanos): EL VERGEL, SAN PEDRO DE LA Y, en este asentamiento humano se identifica una zona de riesgo, la misma que impide la construcción de viviendas) y FEDERICO INTRIAGO; y, 15 asentamientos humanos concentrados de hecho en proceso de expansión urbana: ZULAY, AGUACATE DE PISE, FATIMA, SAN SIMON, si bien se identifica como un asentamiento humano, sin embargo es una zona de alto riesgo a inundaciones, por lo que deberá ser reubicado; LA FRONTERA, UNION DEL TOACHI, LA SAGRADA FAMILIA, GUAMPE, FRUTA DE PAN, GUALIPE, PALO BLANCO, LA ITALIA, SANTA MARTHA, LA FAMILIA, COOPERATIVA CAMARONES.

Es importante señalar que mediante declaratoria de regulación prioritaria se procedió a regularizar el asentamiento de hecho Pablo Jacho y se encuentran en análisis dos asentamientos: Nuevo Horizonte y El Paraíso.

Para los ajustes a los perímetros de los asentamientos humanos se consideró el análisis de riesgos presentes en el cantón, cuya incidencia corresponde a inundaciones periódicas principalmente en Aguas Claras y San Simón.

Sección II. Interpretación de los asentamientos humanos concentrados

Art. 18. Ajuste de 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 perímetro urbano

ÁREAS AJUSTE PERÍMETROS URBANOS CANTÓN VALENCIA											
ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO O DE DERECHO	PARROQUIA	JERARQUIZACIÓN	TIPO DE SUELO	POBLACIÓN				ÁREAS ANTERIORE		ÁREAS AJUSTE	
				2020		2032		SUPERFICIE		SUPERFICIE	
				habitantes	%	habitantes	%	(ha.)	%	(ha.)	%
VALENCIA	VALENCIA	CABECERA CANTONAL URBANA	URBANO	18.774	50	24.608	50	299,59	47	314,82	105
LA UNIÓN	LA UNIÓN	CENTRO POBLADO URBANO	URBANO	6.577	18	8.620	18	111,24	18	94,19	85
LA NUEVA UNIÓN	LA NUEVA UNIÓN	CENTRO POBLADO URBANO	URBANO	4.836	13	6.338	13	81,54	13	76,69	94
COSTA AZUL	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	1.626	4	2.131	4	29,31	5	31,55	108
LA CADENA	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	1.614	4	2.115	4	27,72	4	33,44	121
CHIPE	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	626	2	821	2	11,31	2	9,27	82
MONTE NUEVO	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	43,09	130
SAN PEDRO DE LA Y	EL VERGEL	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	644	2	844	2	14,05	2	10,82	77
FEDERICO INTRIAGO	EL VERGEL	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	254	1	333	1	16,30	3	5,26	32
TOTAL CANTÓN				37.278	100	48.859	100	632,91	100	624,73	99

Fuente. PUGS, 2021
Elaboración. Consorcio TERRECONSULTINS, 2024

VALENCIA, LA UNIÓN Y LA NUEVA UNIÓN

El ajuste del perímetro urbano de Valencia determina 314,82 hectáreas como área urbana.

El ajuste del perímetro urbano de La Unión determina 94,19 hectáreas como área urbana.

El ajuste del perímetro urbano de La Nueva Unión determina 76,69 hectáreas como área urbana.

Mapa 1. Ajuste del perímetro urbano – Valencia



Fuente. PUGS, 2024

Elaboración. Consorcio TERRECONSULTINS, 2024

COSTA AZUL

El ajuste del perímetro urbano de Costa Azul determina 31,55 hectáreas como área urbana.

Mapa 2. Ajuste del perímetro urbano – Costa Azul



Fuente. PUGS, 2024

Elaboración. Consorcio TERRECONSULTINS, 2024

LA CADENA

El ajuste del perímetro urbano de La Cadena determina 33,44 hectáreas como área urbana.

Mapa 3. Ajuste del perímetro urbano – La Cadena



Fuente. PUGS, 2024

Elaboración. Consorcio TERRECONSULTINS, 2024

CHIPE

El ajuste del perímetro urbano de Chipe determina 9,27 hectáreas como área urbana.

Mapa 4. Ajuste del perímetro urbano – Chipe



Fuente. PUGS, 2024

Elaboración. Consorcio TERRECONSULTINS, 2024

MONTE NUEVO

El ajuste del perímetro urbano de Monte Nuevo determina 5,60 hectáreas como área urbana.

Mapa 5. Ajuste del perímetro urbano – Monte Nuevo**Fuente.** PUGS, 2024**Elaboración.** Consorcio TERRECONSULTINS, 2024**EL VERGEL**

El ajuste del perímetro urbano de El Vergel determina 43,09 hectáreas como área urbana.

Mapa 6. Ajuste del perímetro urbano – El Vergel**Fuente.** PUGS, 2024**Elaboración.** Consorcio TERRECONSULTINS, 2024**SAN PEDRO DE LA Y**

El ajuste del perímetro urbano de San Pedro de la Y determina 10,82 hectáreas como área urbana.

Mapa 7. Ajuste del perímetro urbano – San Pedro de la Y



El ajuste del perímetro urbano de Federico Intriago determina 5,26 hectáreas como área urbana.

AJUSTE DEL PERÍMETRO URBANO - FEDERICO INTRIAGO

GOBIERNO AUTÓNOMO DE GUAYAS
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

PROYECTO: Ajuste del Perímetro Urbano
FECHA: 2014
ELABORADO POR: [Nombre del autor]

LEGENDA:
 PERÍMETRO URBANO

MAPA DE LOCALIZACIÓN:

Sección III. Modelo de desarrollo urbano y rural

43

Valencia, cantón que garantiza la producción agrícola 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.

Art. 20. 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

Art. 21. De la clasificación del suelo. - El suelo del Cantón Valencia se clasifica en rural y urbano.

Tabla 3. Clasificación del suelo

CLASIFICACIÓN DEL SUELO CANTÓN VALENCIA			
CLASIFICACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE	
		Hectáreas	%
Rural	RU	96.356,43	99,36
Urbano	UR	624,73	0,64
TOTAL CANTÓN		96.981,16	100

Fuente. PUGS, 2024

Elaboración. Consorcio TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 9. Clasificación del suelo



El suelo urbano de Valencia corresponde a 314,82 has, La Unión 94,19 has y La Nueva Unión 76,69 has.

Mapa 10. Suelo urbano Valencia, La Unión, Nueva Unión



El suelo urbano de Costa Azul corresponde a 31,55 has.

Mapa 11. Suelo urbano Costa Azul



Fuente. PUGS, 2024

Elaboración. Consorcio TERRECONSULTINS, 2024

El suelo urbano de La Cadena corresponde a 33,44 has.

Mapa 12. Suelo urbano La Cadena



Fuente. PUGS, 2024

Elaboración. Consorcio TERRECONSULTINS, 2024

El suelo urbano de Chipe corresponde a 9,27 has.

Mapa 13. Suelo urbano Chipe



Fuente. PUGS, 2024

Elaboración. Consorcio TERRECONSULTINS, 2024

El suelo urbano de Monte Nuevo corresponde a 5,60 has.

Mapa 14. Suelo urbano Monte Nuevo



Fuente. PUGS, 2024

Elaboración. Consorcio TERRECONSULTINS, 2024

El suelo urbano de El Vergel corresponde a 43,09 has.

Mapa 15. Suelo urbano El Vergel



Fuente. PUGS, 2024

Elaboración. Consorcio TERRECONSULTINS, 2024

El suelo urbano de San Pedro de la Y corresponde a 10,82 has.

Mapa 16. Suelo urbano San Pedro de la Y



Fuente. PUGS, 2024

Elaboración. Consorcio TERRECONSULTINS, 2024

El suelo urbano de Federico Intrigo corresponde a 5,26 has.

Mapa 17. Suelo urbano Federico Intrigo



Fuente. PUGS, 2024
Elaboración. Consorcio TERRECONSULTINS, 2024

Art. 23. Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, 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

Art. 24. De la subclasificación del suelo. - El suelo del Cantón Valencia se subclasifica en: rural de producción, rural de aprovechamiento extractivo, rural de expansión urbana y rural de protección; y, en urbano consolidado, urbano no consolidado y urbano de protección.

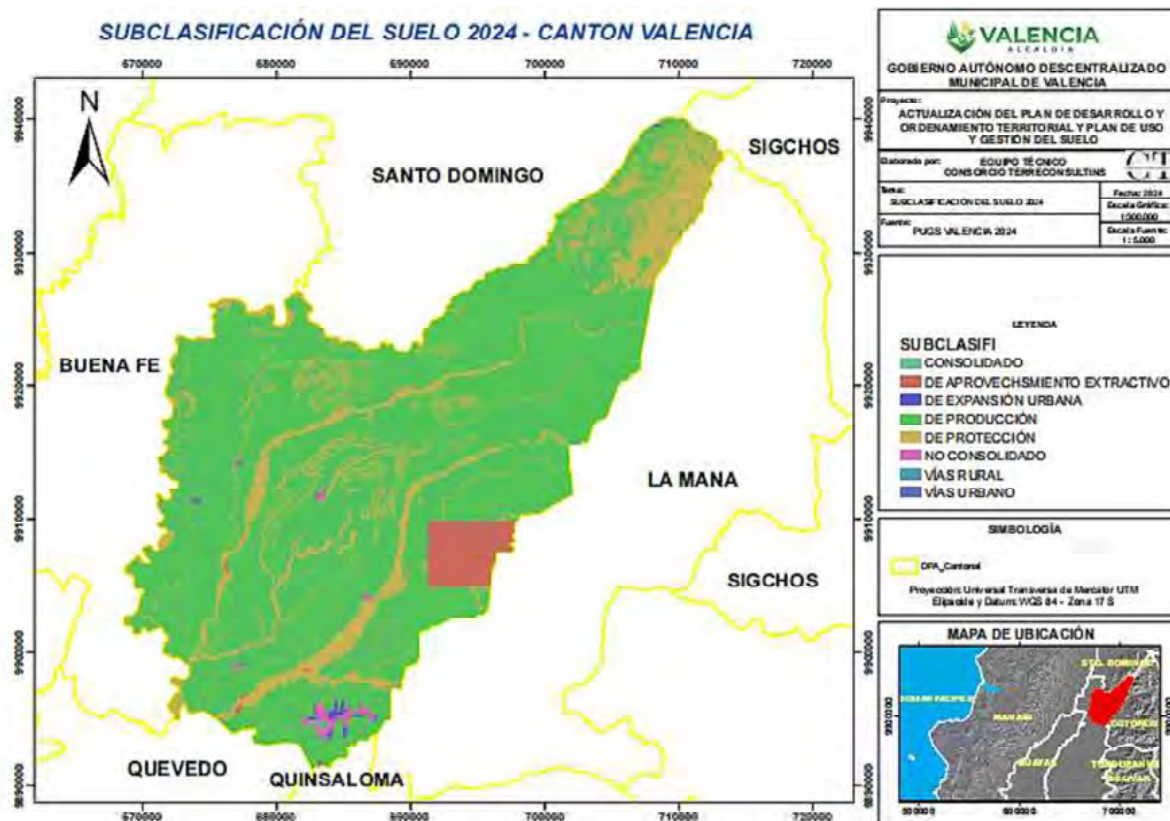
El suelo del cantón Valencia en:

Tabla 4. Subclasificación del suelo rural y urbano del cantón Valencia

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL y URBANO			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	CÓDIGO	SUPERFICIE (ha)	%
SUBCLASIFICACIÓN RURAL			
Producción	RU-PDC	53217,8	54,98
Aprovechamiento extractivo	RUC-APV	22975,6	23,74
Expansión urbana	RU-EXP	366,2	0,38
Protección	RU-PTC	16754,8	17,31
SUBCLASIFICACIÓN URBANO			
Consolidado	UR-CNS	51,5	0,05
No consolidado	UR-ECN	513,8	0,53
Protección	UR-PTC	40,3	0,04

Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 18. Subclasificación de suelo rural y urbano



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 25. Suelo rural de producción. - Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Art. 26. 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, garantizando los derechos de naturaleza.

Art. 27. 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, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante al suelo urbano definido a nivel municipal o metropolitano, salvo excepciones plenamente justificadas en un Plan Parcial específico y autorizadas por el ente rector agrario.

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 del suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Se prohíbe, además, Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

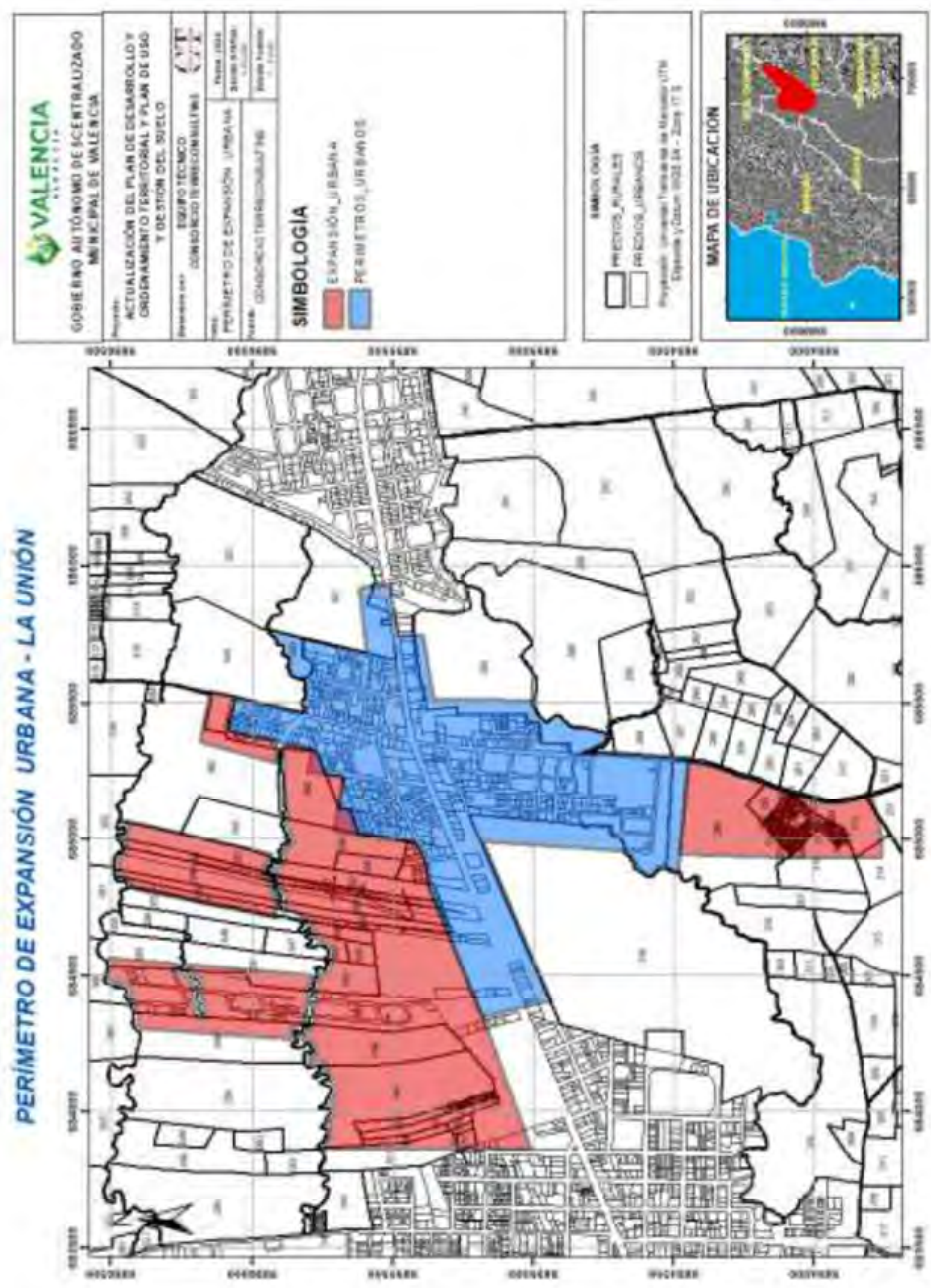
Tabla 5. Áreas rurales de expansión urbana del cantón Valencia

ÁREAS RURALES DE EXPANSIÓN URBANA CANTÓN VALENCIA											
ASENTAMIENTO O HUMANO CONCENTRADO O 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%	314,82	50%	136,14	42%
LA UNIÓN	LA UNIÓN	CENTRO POBLADO URBANO	URBANO	6.577	18%	8.620	18%	94,19	15%	99,11	166%
LA NUEVA UNIÓN	LA NUEVA UNIÓN	CENTRO POBLADO URBANO	URBANO	4.836	13%	6.338	13%	76,69	12%	22,29	33%
COSTA AZUL	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	1.626	4%	2.131	4%	31,55	5%	0,00	0%
LA CADENA	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	1.614	4%	2.115	4%	33,44	5%	9,90	30%
CHIPE	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	626	2%	821	2%	9,27	1%	5,40	58%
MONTENUEVO	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	270	1%	354	1%	5,60	1%	8,30	148%
EL VERGEL	VALENCIA	CENTRO POBLADO URBANO	URBANO	2.056	6%	2.695	6%	43,09	7%	15,85	12%
SAN PEDRO DE LA Y	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	644	2%	844	2%	10,82	2%	6,85	26%
FEDERICO INTRIAGO	VALENCIA	NÚCLEO POBLADO URBANO	URBANO	254	1%	333	1%	5,26	1%	30,73	282%
TOTAL CANTÓN				37.278	100%	48.859	100%	624,73	100%	310,09	50%

Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

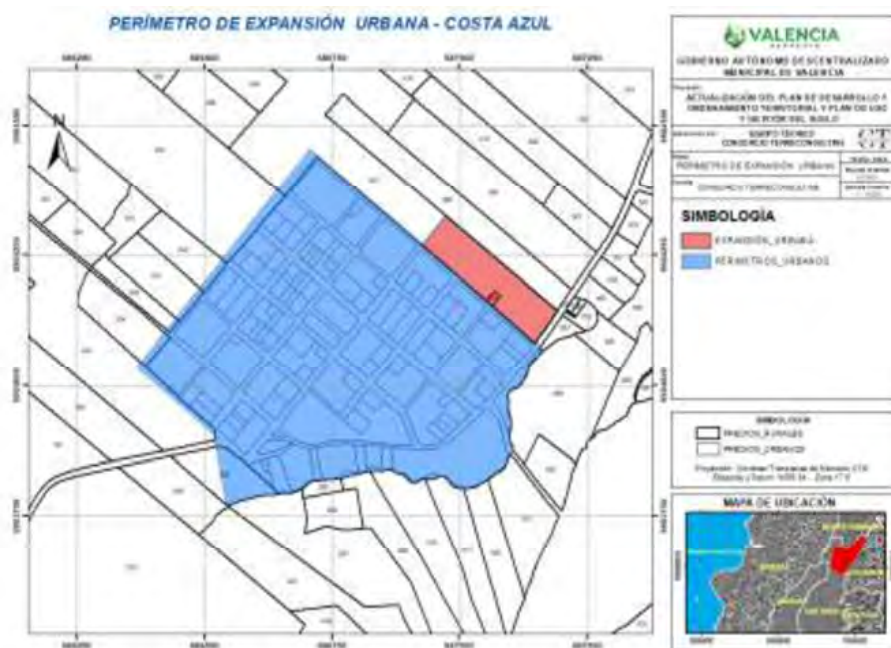
Es importante señalar que los límites establecidos en San Pedro de la Y, se considera en función de las inundaciones periódicas por tanto no se consideran la superficie total del asentamiento humano.

Mapa 20. Subclasificación de suelo rural expansión urbana La Unión



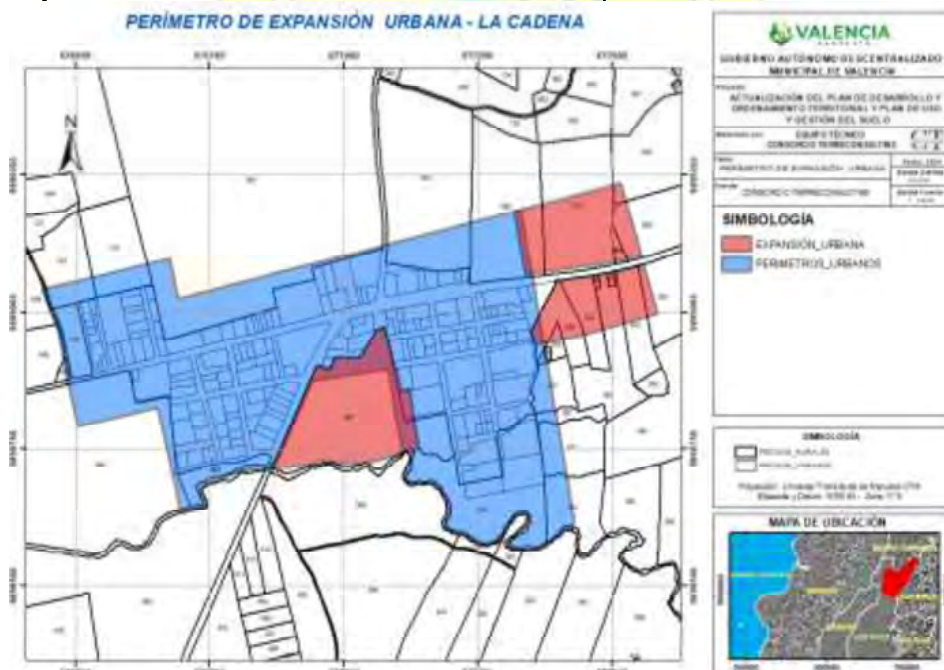
Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 22. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Costa Azul



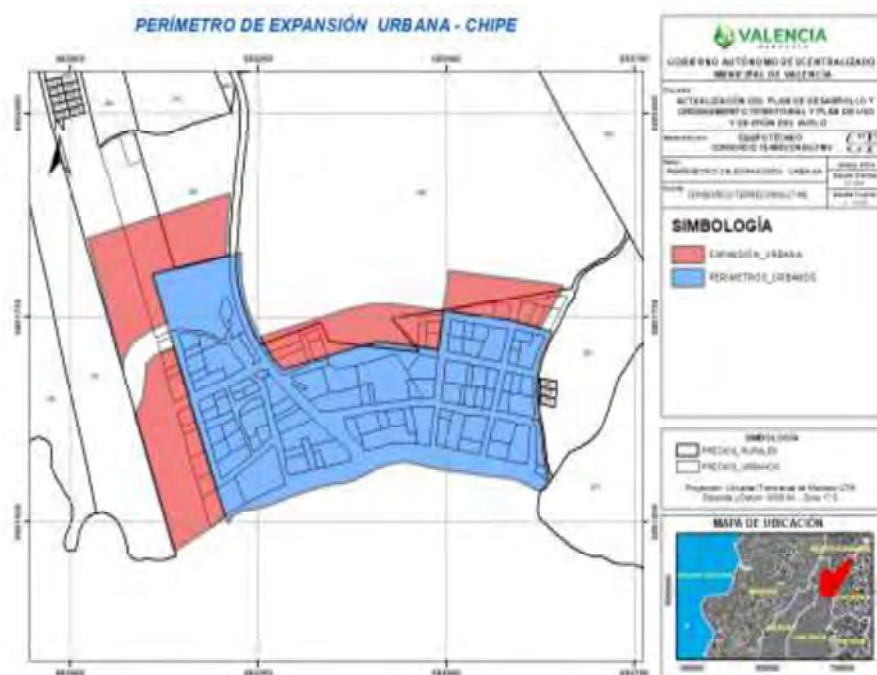
Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 23. Subclasificación de suelo rural expansión urbana La Cadena



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

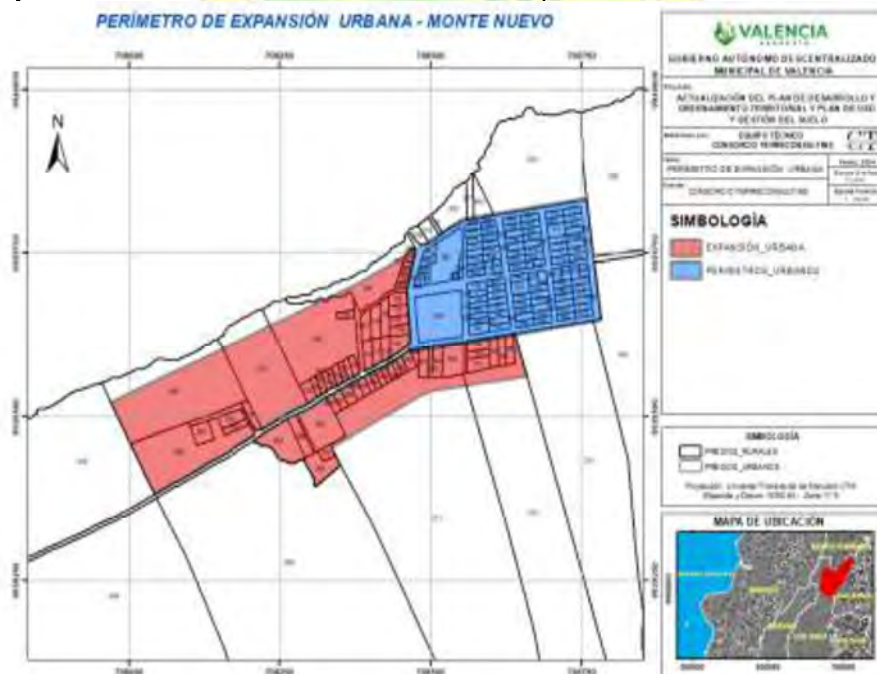
Mapa 24. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Chiipe



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

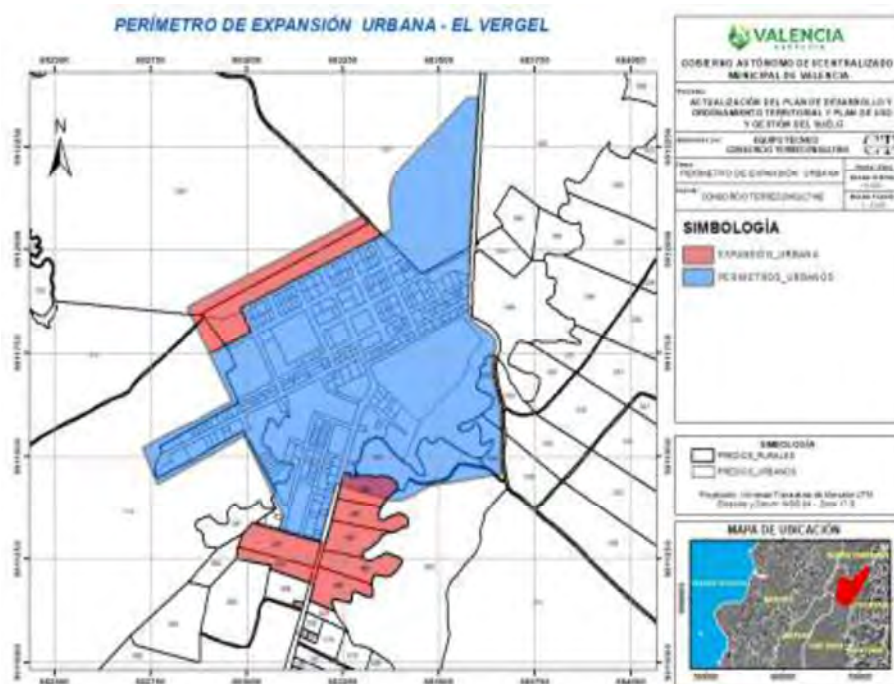
Mapa 25. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Monte Nuevo



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 26. Subclasificación de suelo rural expansión urbana El Vergel



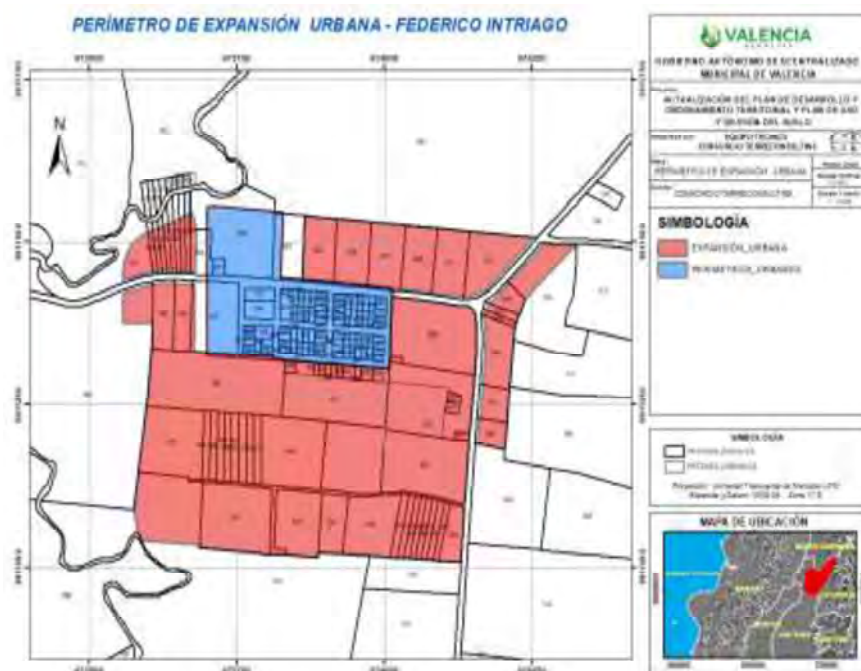
Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 27. Subclasificación de suelo rural expansión urbana San Pedro de la Y



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 28. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Federico Intriago



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 29. Subclasificación de suelo rural expansión urbana La Experiencia



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 30. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Aguas Claras



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 31. Subclasificación de suelo rural expansión urbana El Triunfo



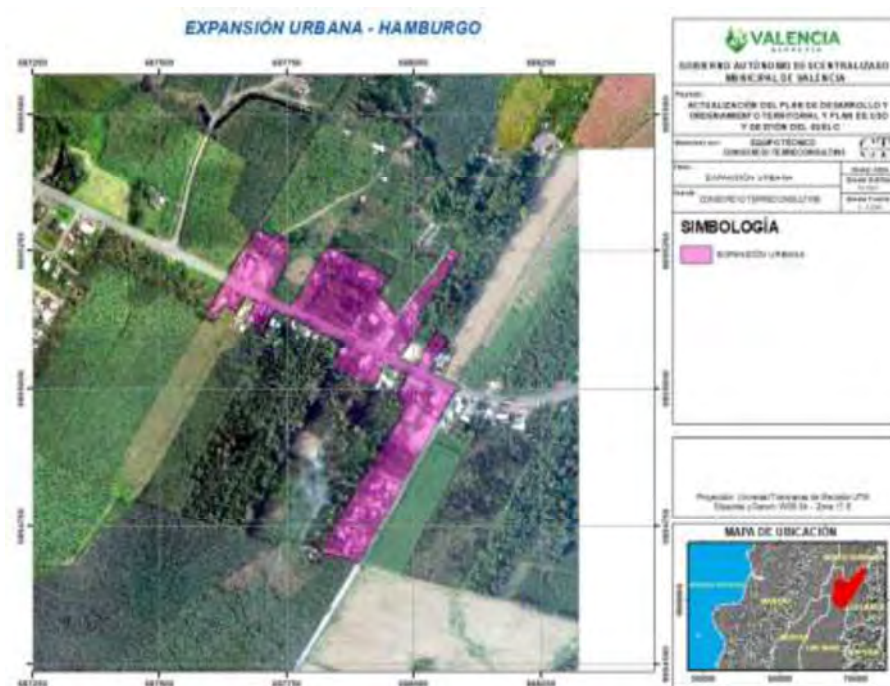
Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 32. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Pise de Blanquita

[illegible]

Mapa 34. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Hamburgo



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 35. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Penizola



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 36. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Buena Esperanza



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 37. Subclasificación de suelo rural expansión urbana El Recreo



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 38. Subclasificación de suelo rural expansión urbana San Pablo



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 39. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Segunda Banquera



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 40. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Los Almendros



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 41. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Isla Libertad



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

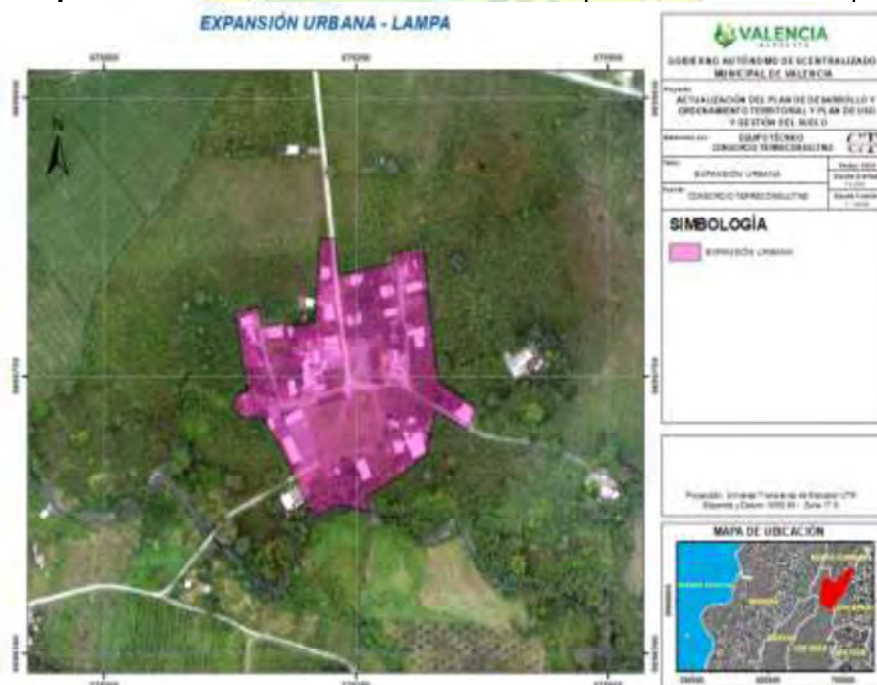
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 42. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Ni un paso Atrás



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 43. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Lampa



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

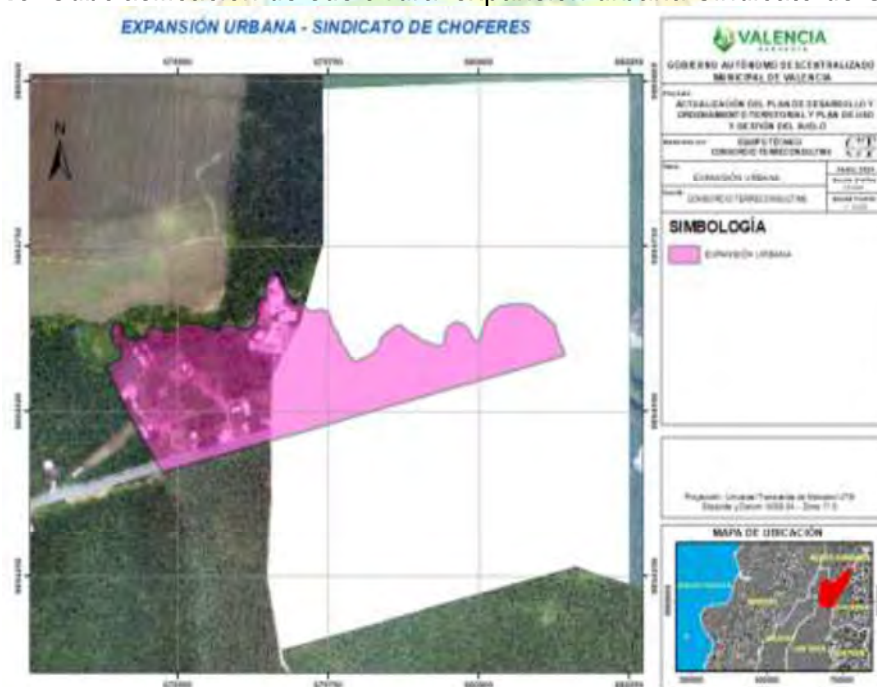
Mapa 44. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Guamaní



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 45. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Sindicato de Choferes



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

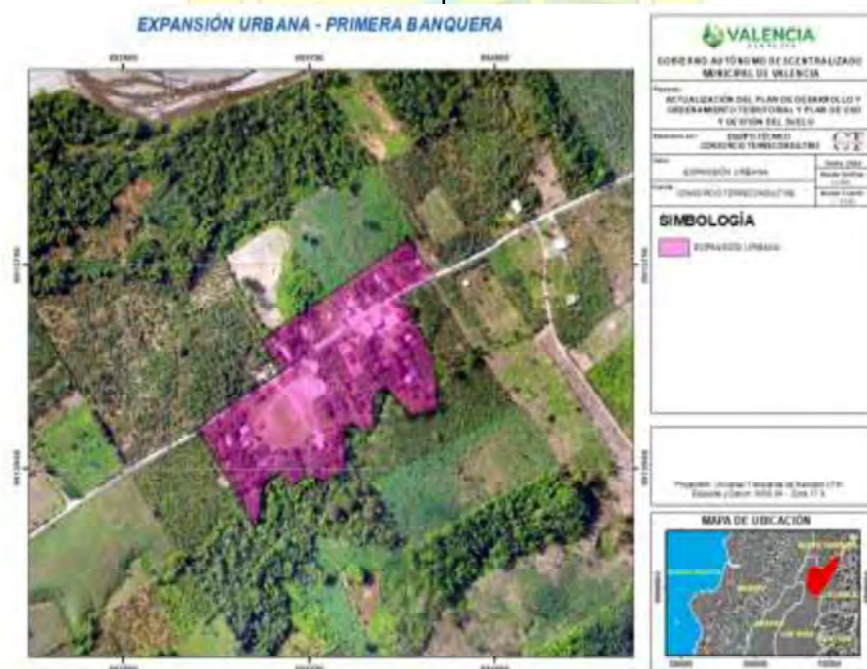
Mapa 46. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Valle Negro



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 47. Subclasificación de suelo rural expansión urbana 6 de Agosto – Primera Banquera



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

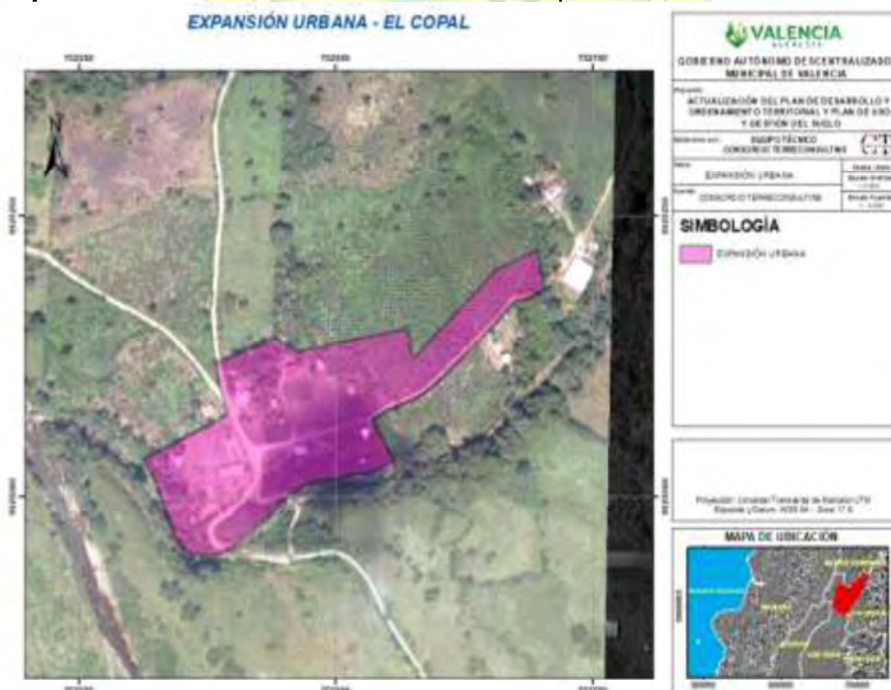
Mapa 48. Subclasificación de suelo rural expansión urbana El Copal



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 49. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Las Palmas



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 50. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Tercera Banquera



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 51. Subclasificación de suelo rural expansión urbana González Suárez



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 52. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Murocomba



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 53. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Mirador de Valencia



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

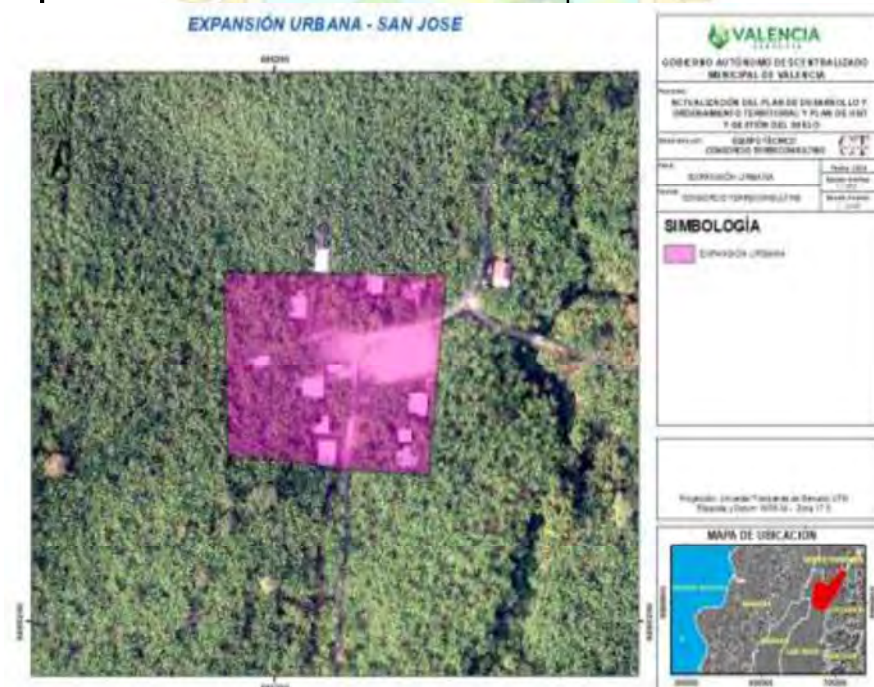
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 54. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Cooperativa 21 de Noviembre



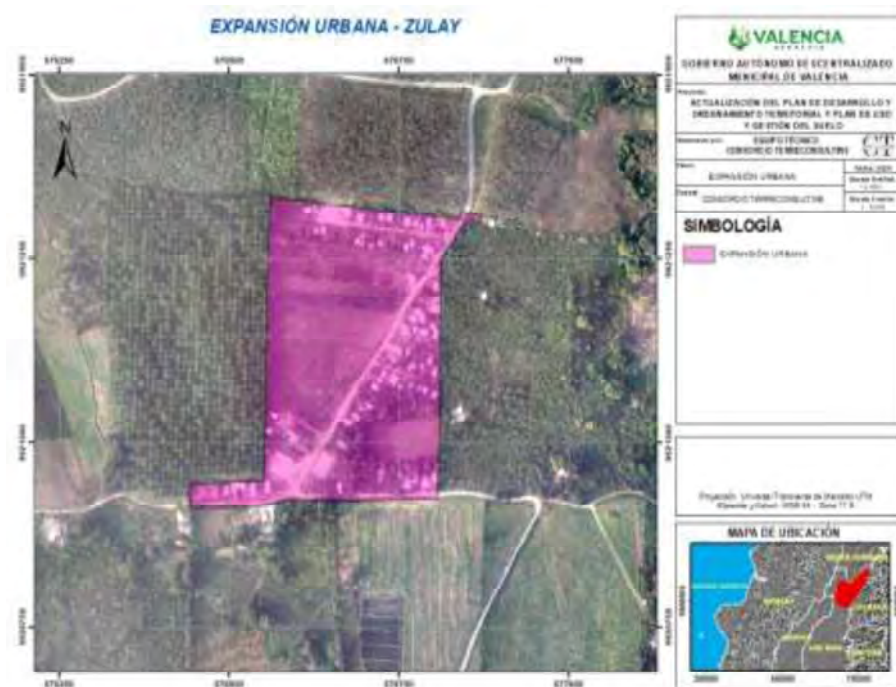
Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 55. Subclasificación de suelo rural expansión urbana San José



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

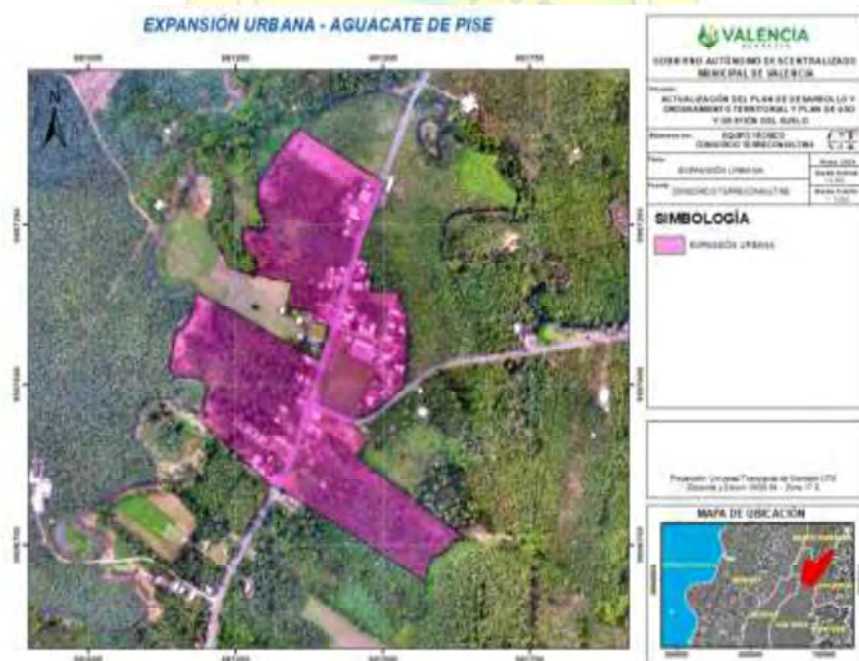
Mapa 56. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Zulay



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 57. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Aguacate de Pise



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

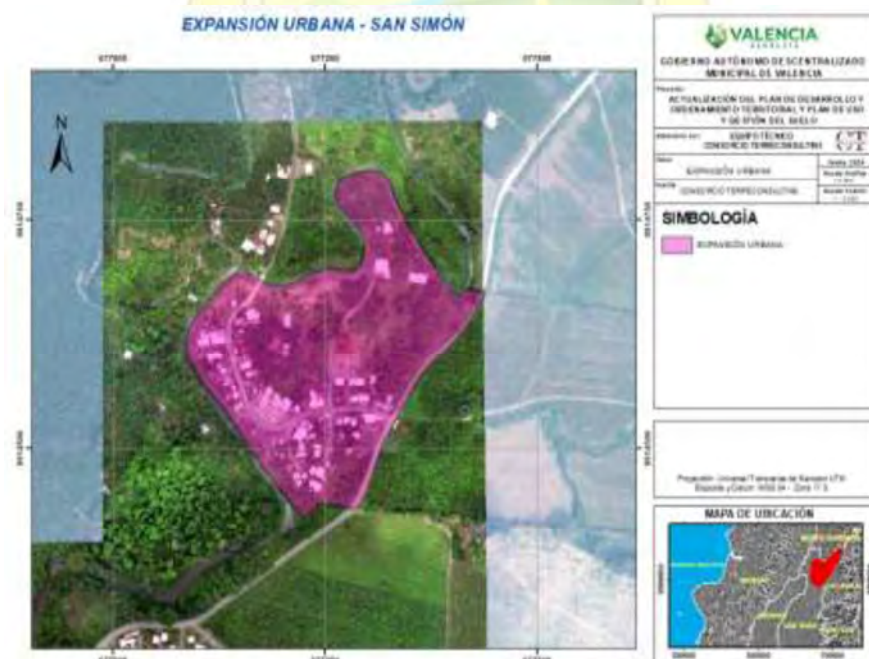
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 58. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Fátima



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 59. Subclasificación de suelo rural expansión urbana San Simón



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 60. Subclasificación de suelo rural expansión urbana La Frontera



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 61. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Unión del Toachi



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 62. Subclasificación de suelo rural expansión urbana La Sagrada Familia



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 63. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Guampe



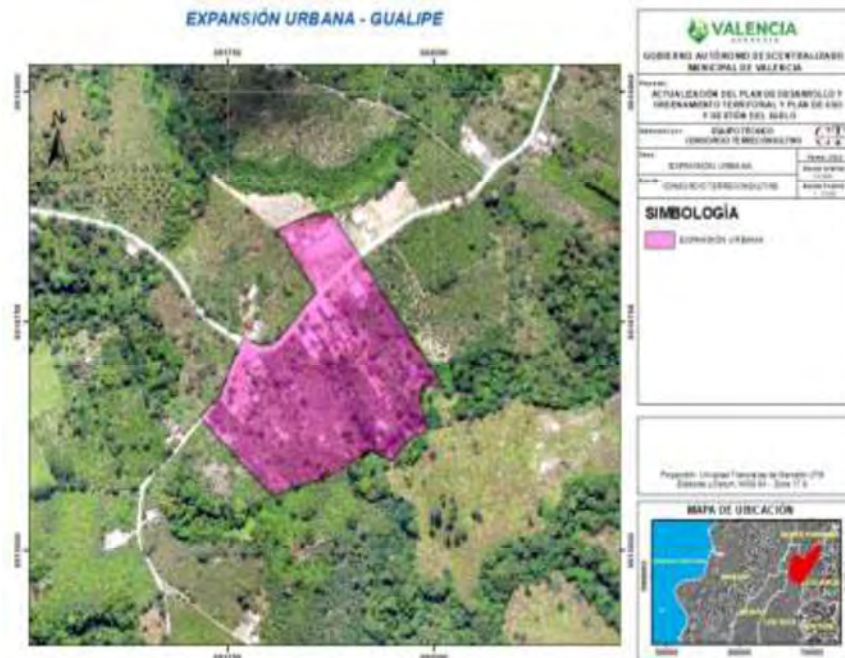
Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 64. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Fruta de Pan



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 65. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Gualipe



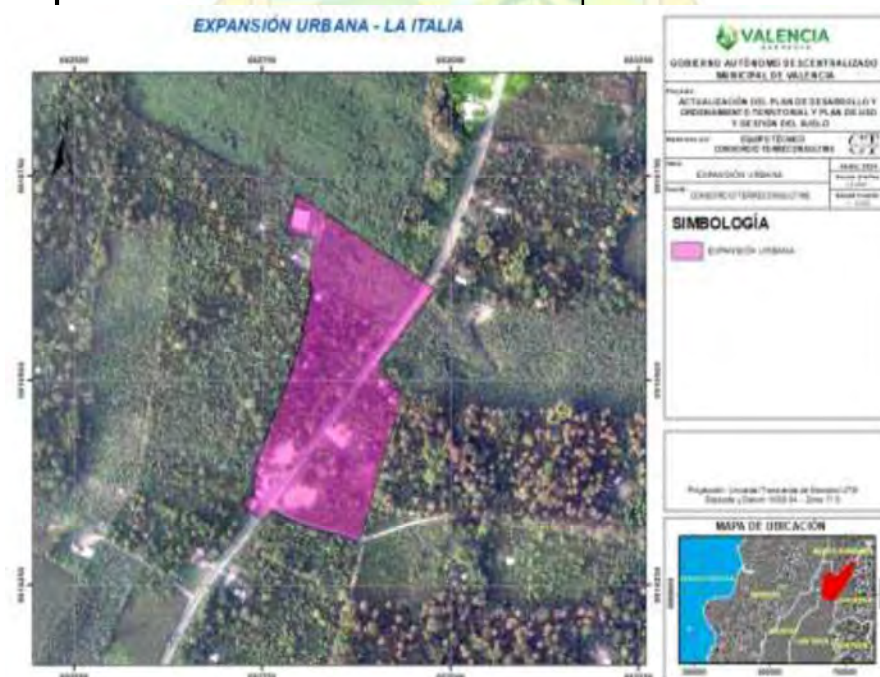
Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 66. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Palo Blanco



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 67. Subclasificación de suelo rural expansión urbana La Italia



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

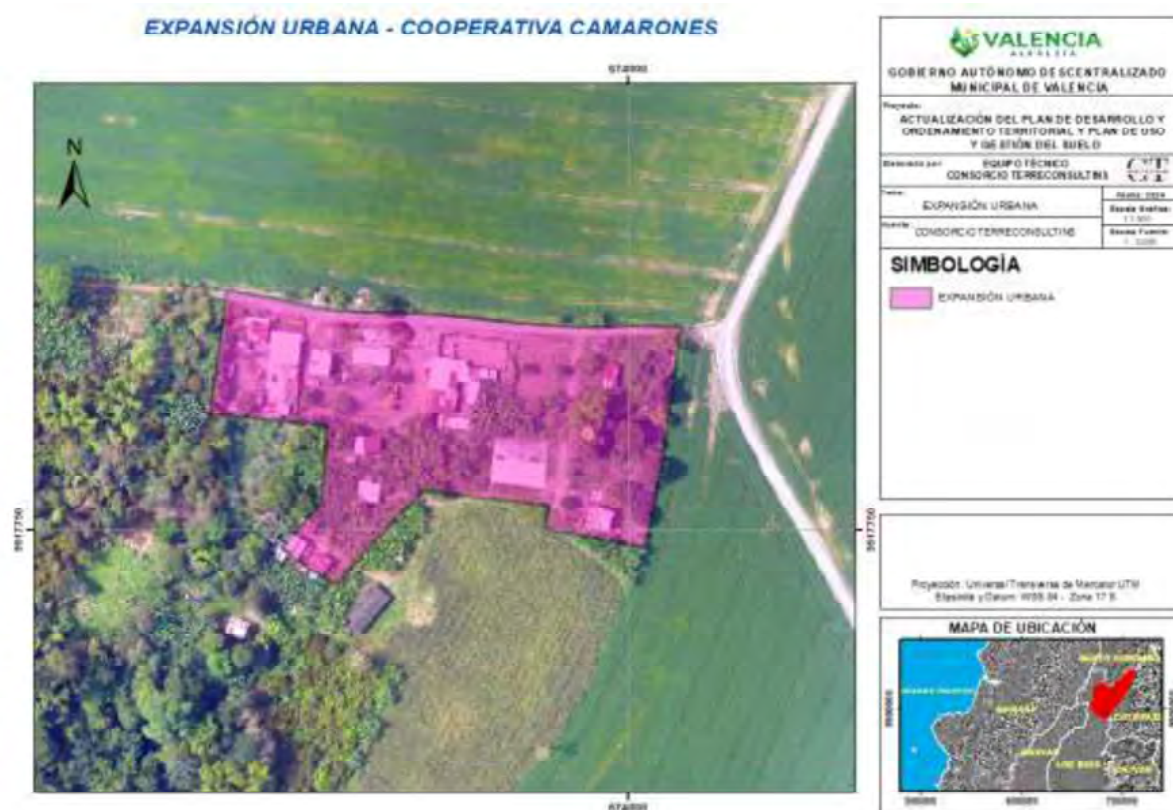
Mapa 68. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Santa Martha



Mapa 69. Subclasificación de suelo rural expansión urbana La Familia



Mapa 70. Subclasificación de suelo rural expansión urbana Cooperativa Camarones



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

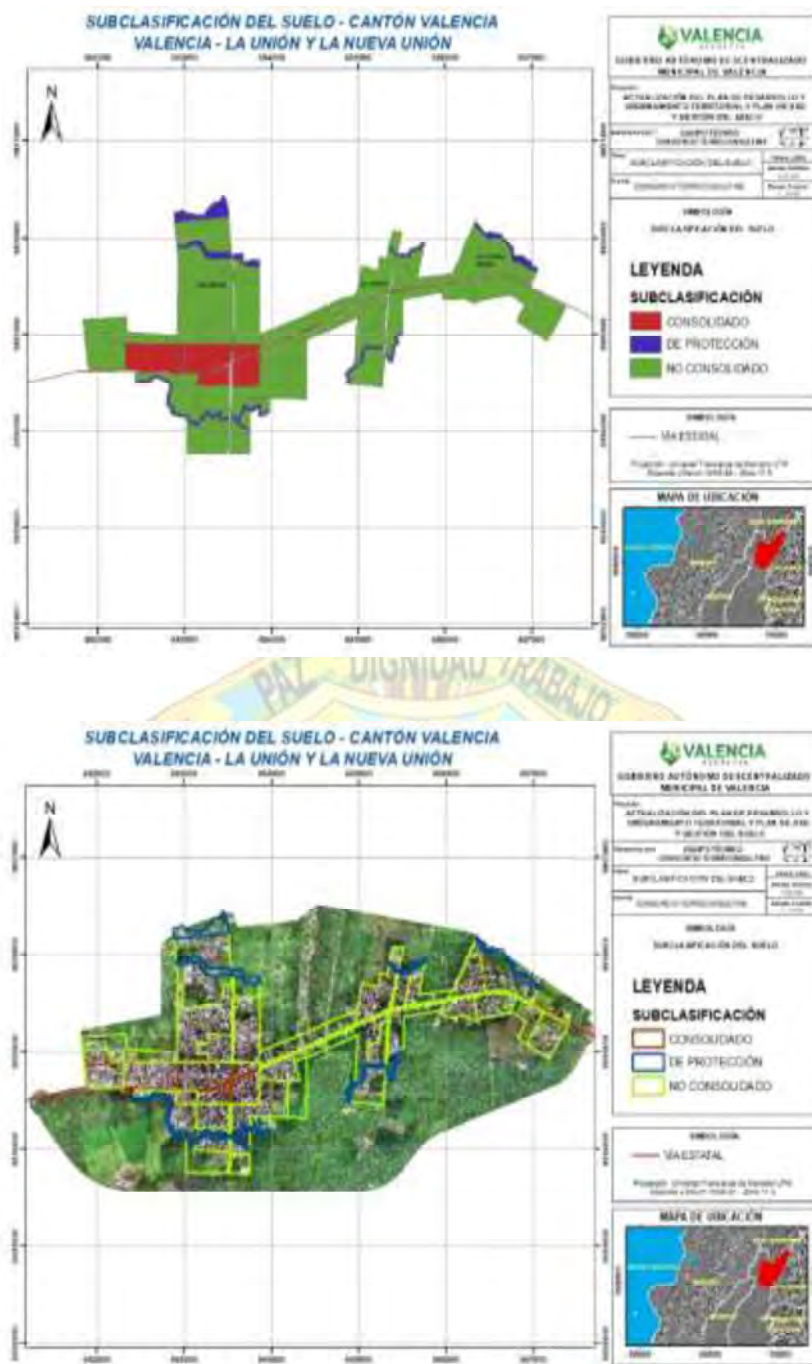
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 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. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Art. 29. Suelo urbano no consolidado. - 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.

Art. 30. 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, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Mapa 71. Subclasificación del suelo urbano: Valencia, La Unión y La Nueva Unión

Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

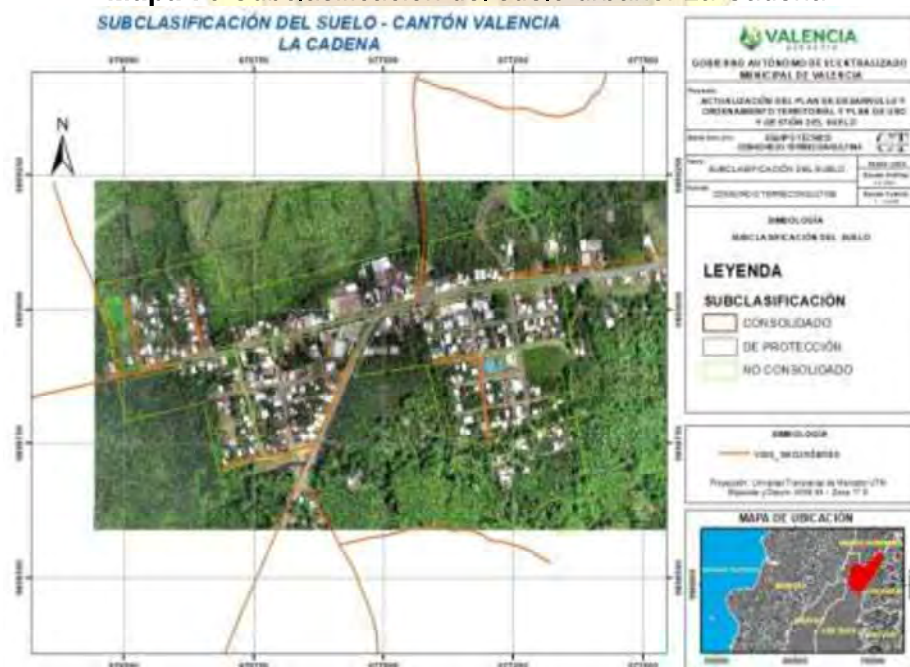
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 72. Subclasificación del suelo urbano: Costa Azul



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 73 Subclasificación del suelo urbano: La Cadena



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 74. Subclasificación del suelo urbano: Chipe



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 75. Subclasificación del suelo urbano: Monte Nuevo



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 76. Subclasificación del suelo urbano: El Vergel



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 77. Subclasificación del suelo urbano: San Pedro de la Y



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 78. Subclasificación del suelo urbano: Federico Intriago



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

CAPÍTULO III. COMPONENTE URBANÍSTICO
Sección I. Polígonos de Intervención Territorial y Tratamientos Urbanísticos

Art. 31. Descripción normativa y delimitación territorial. - Los polígonos de intervención territorial han sido definidos en base a las características homogéneas que han sido identificadas y propuestas desde las categorías de ordenamiento territorial.

Tabla 6. Tratamiento Urbanístico Suelo Rural y Suelo Urbano

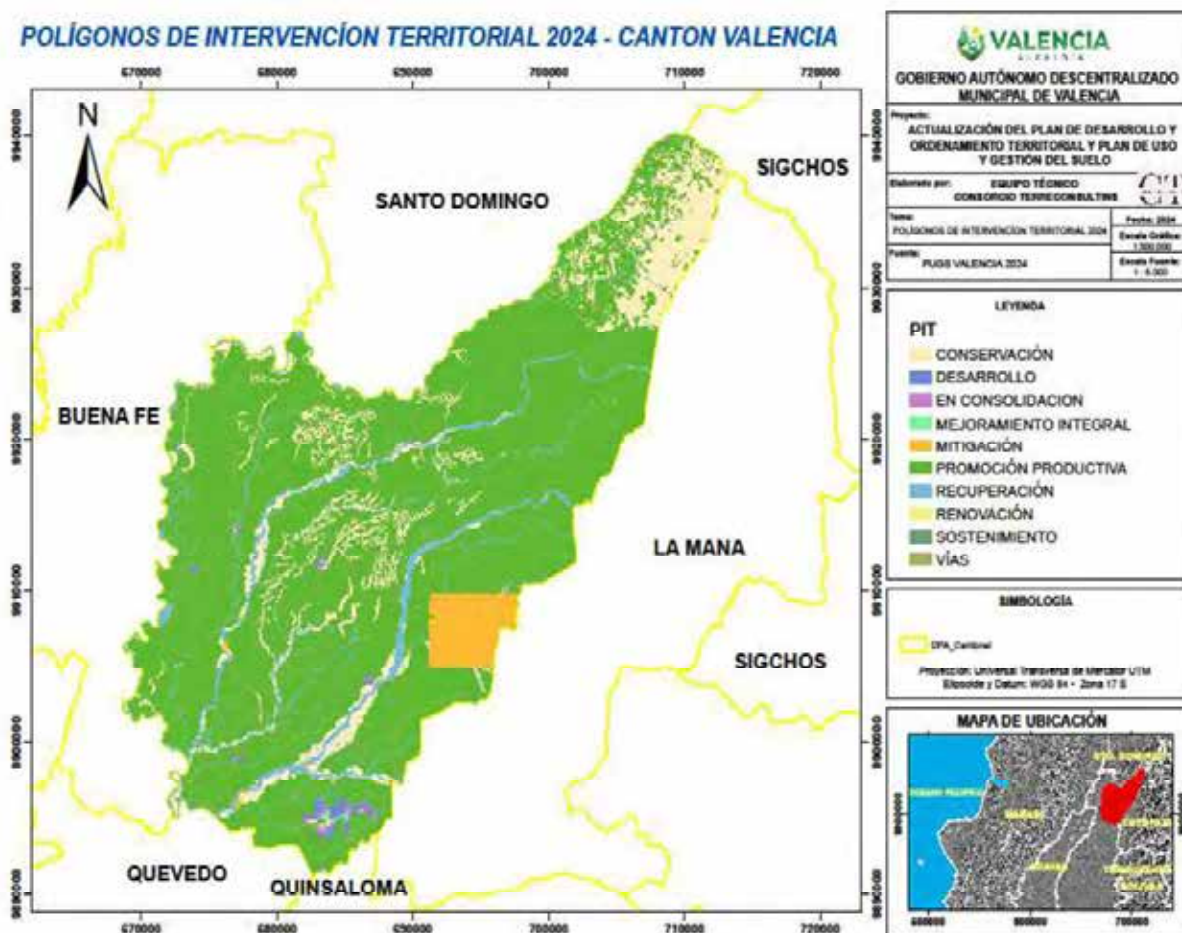
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL CANTÓN VALENCIA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	CODIFICACIÓN #	POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL – PIT DESCRIPCIÓN NORMATIVA
RURAL	RURAL DE PROTECCIÓN	PIT-RU-PTC-01	CONSERVACIÓN
		PIT-RU-PTC-02	RECUPERACIÓN
	RURAL DE PRODUCCIÓN	PIT-RU-PDC-01	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
	RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PIT-RU-APV-01	MITIGACIÓN
	RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	PIT-RU-EXP-01	DESARROLLO
URBANO	URBANO CONSOLIDADO	PIT-URCONS-01	SOSTENIMIENTO
		PIT-URCONS-02	RENOVACIÓN
	URBANO NO CONSOLIDADO	PIT-URECN-01	MEJORAMIENTO INTEGRAL
		PIT-URECN-02	NO CONSOLIDACIÓN
		PIT-URECN-03	DESARROLLO
	URBANO DE PROTECCIÓN	PIT-UR-PTC-01	CONSERVACIÓN
		PIT-UR-PTC-02	RECUPERACIÓN

Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Se han establecido polígonos de intervención territorial rurales, de los cuales se han determinado: 2 PIT de protección, 1 PIT de Producción, 1 PIT de Aprovechamiento Extractivo y 1 PIT de Expansión Urbana: los polígonos de intervención territorial urbano son: 2 PIT de urbano consolidado, 3 PIT urbano no consolidado y 2 PIT urbano de protección.

Mapa 79. PIT y Tratamientos Urbanísticos Suelo Rural y Suelo Urbano



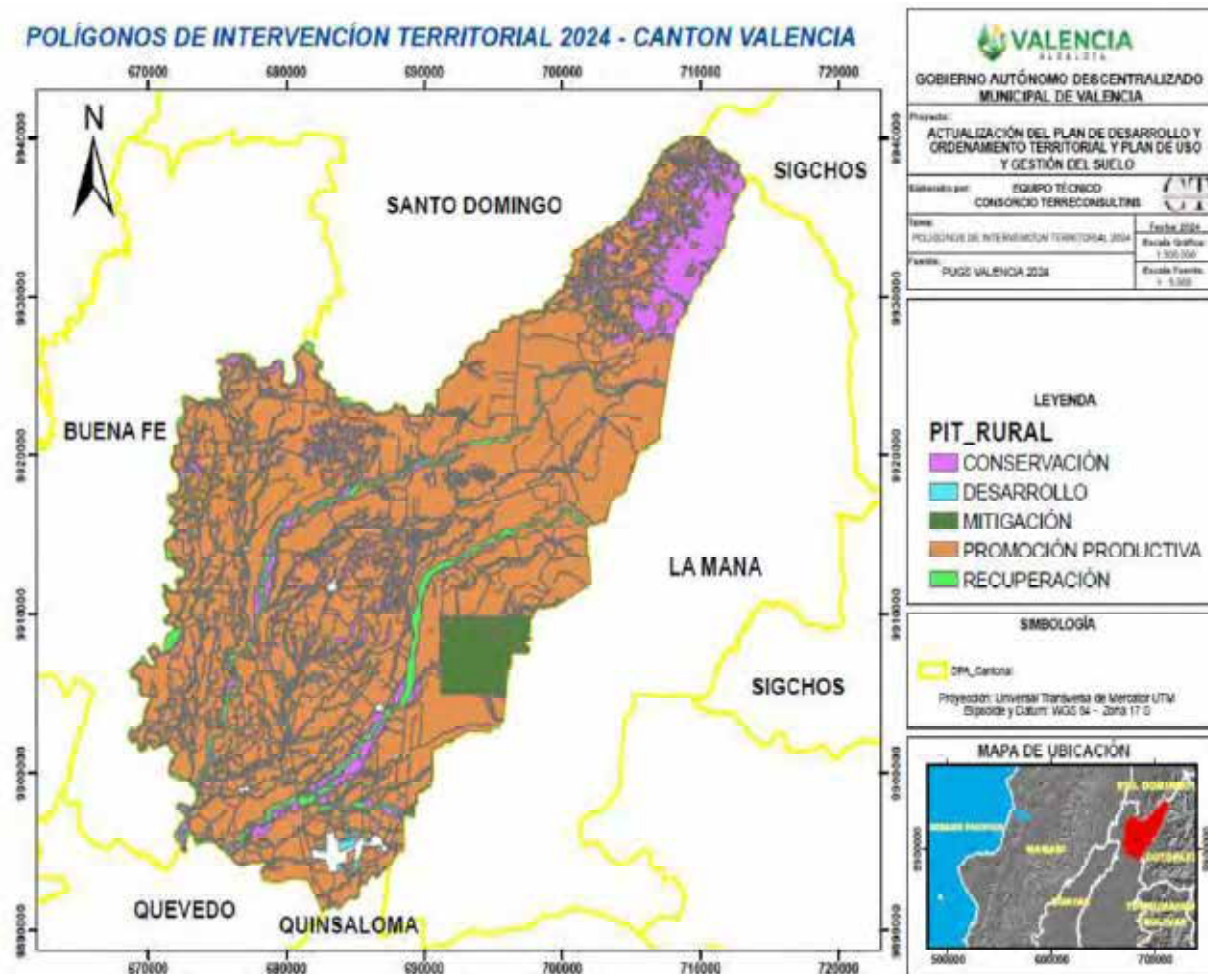
Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Parágrafo 1. Tratamientos Urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial para suelo rural

Art. 32. Polígonos de Intervención Territorial para suelo rural de protección. - Se aplicará los tratamientos: conservación y recuperación.

Mapa 80. Tratamiento Urbanístico Suelo Rural



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

PIT-RU-PTC-01. Suelo rural de protección para conservación. Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, 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.

PIT-RU-PTC-02. Suelo rural de protección para recuperación. - Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción 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.

Art. 33. Polígonos de Intervención Territorial para suelo rural de producción. - Se aplicará el tratamiento: promoción productiva.

PIT-RU-PDC-01. Suelo rural de producción para promoción productiva. Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para 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.

Art. 34. Polígonos de Intervención Territorial para suelo rural de aprovechamiento extractivo. - Se aplicará el tratamiento: mitigación

PIT-RU-APV-01. Suelo rural de aprovechamiento extractivo para mitigación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural 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.

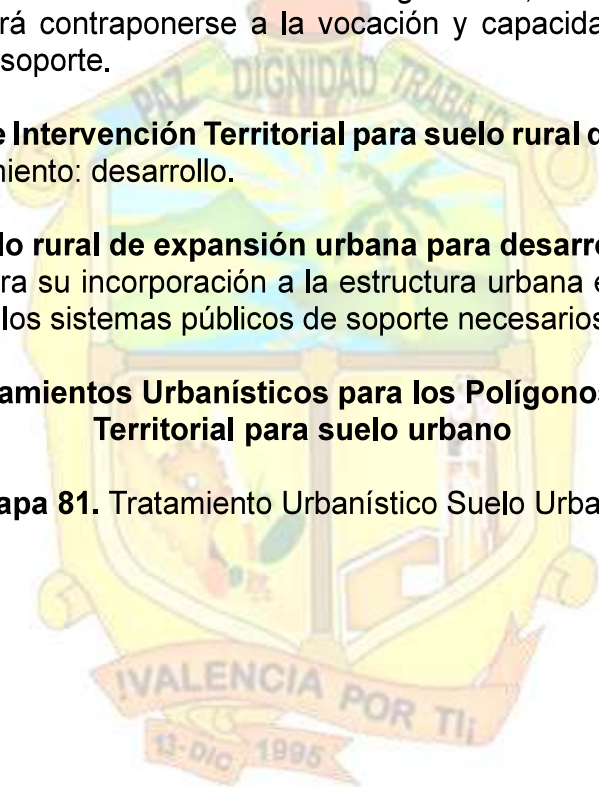
En el marco de sus competencias, los GAD municipales y metropolitanos podrán generar nuevos tratamientos, siempre y cuando su descripción y asignación esté plenamente justificada en el informe de factibilidad que deberá presentar la dependencia municipal o metropolitana responsable de la planificación y que será posteriormente aprobado por el Concejo Municipal o Metropolitano dentro de la expedición de la ordenanza de la aprobación de los PUGS. En ningún caso, el tratamiento aplicable al suelo asignado deberá contraponerse a la vocación y capacidad de dotación de los sistemas públicos de soporte.

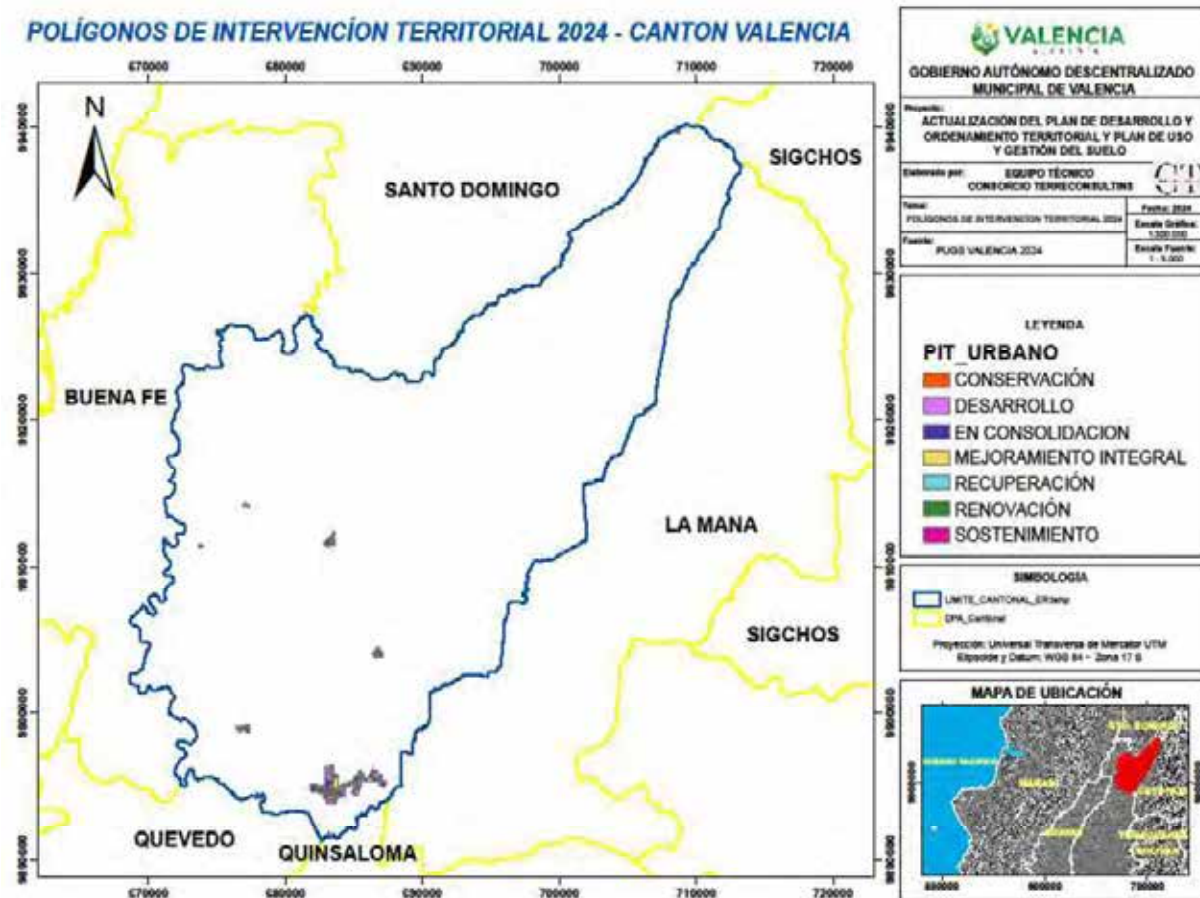
Art. 35. Polígonos de Intervención Territorial para suelo rural de expansión urbana. - Se aplicará el tratamiento: desarrollo.

PIT-RU-EXP-01. Suelo rural de expansión urbana para desarrollo. Áreas que deben ser transformadas 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 los Polígonos de Intervención Territorial para suelo urbano

Mapa 81. Tratamiento Urbanístico Suelo Urbano





Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 82. Tratamientos Urbanísticos Suelo Urbano Valencia, la Unión y Nueva Unión



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 83. Tratamientos Urbanísticos Suelo Urbano Costa Azul

Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

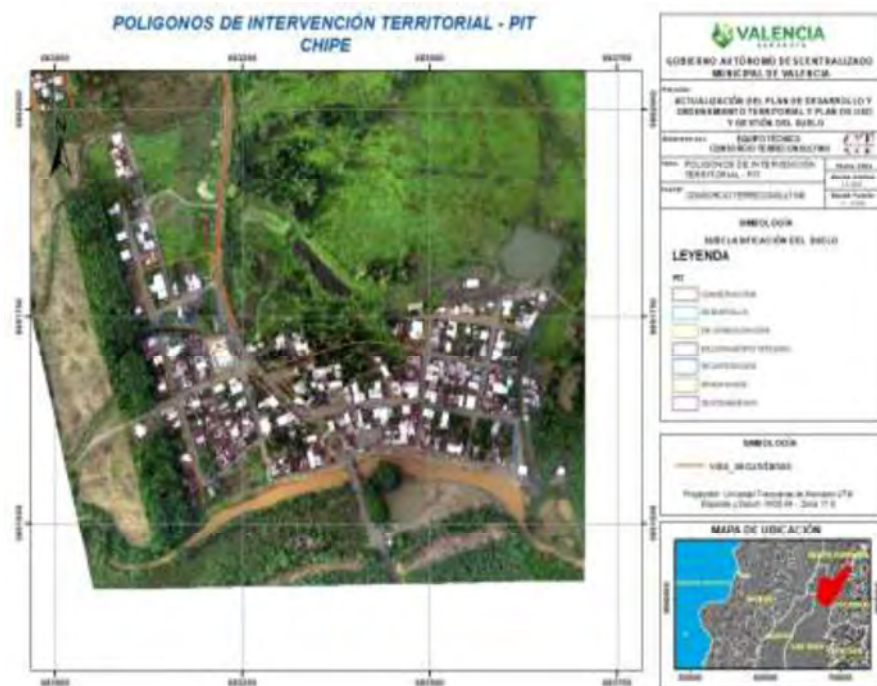
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 84. Tratamientos Urbanísticos Suelo Urbano La Cadena

Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

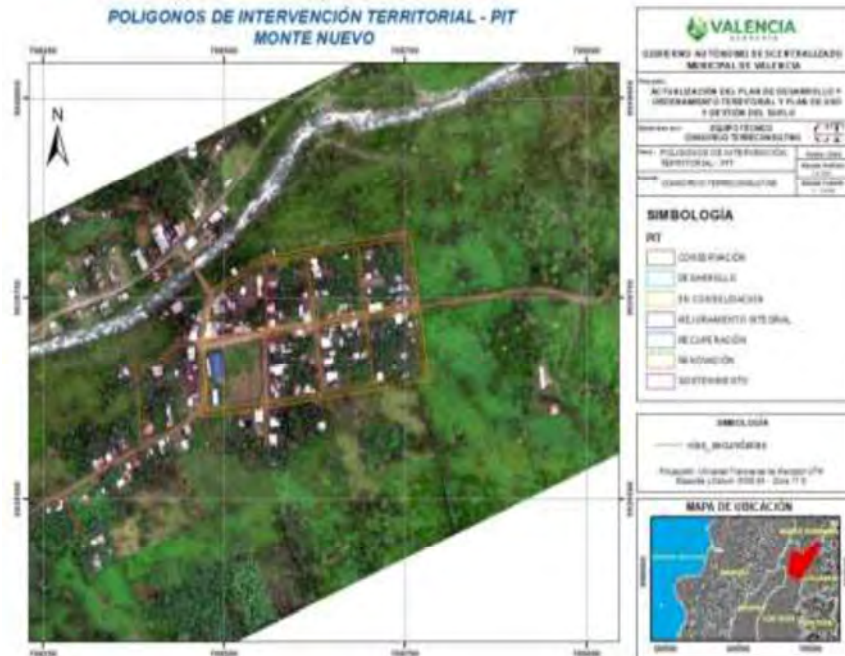
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 85. Tratamientos Urbanísticos Suelo Urbano Chiipe



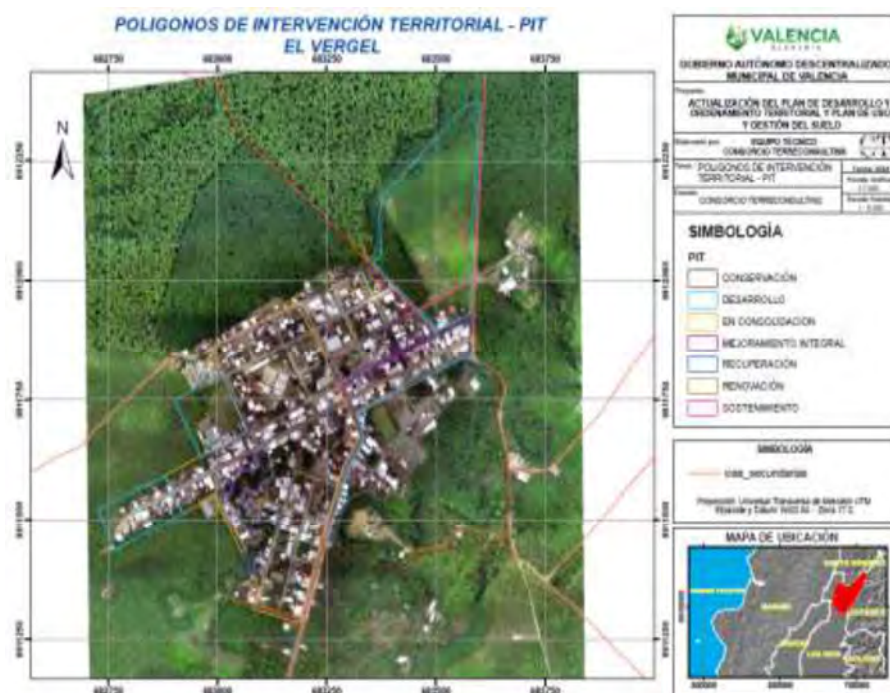
Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 86. Tratamientos Urbanísticos Suelo Urbano Monte Nuevo



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 87. Tratamientos Urbanísticos Suelo Urbano El Vergel



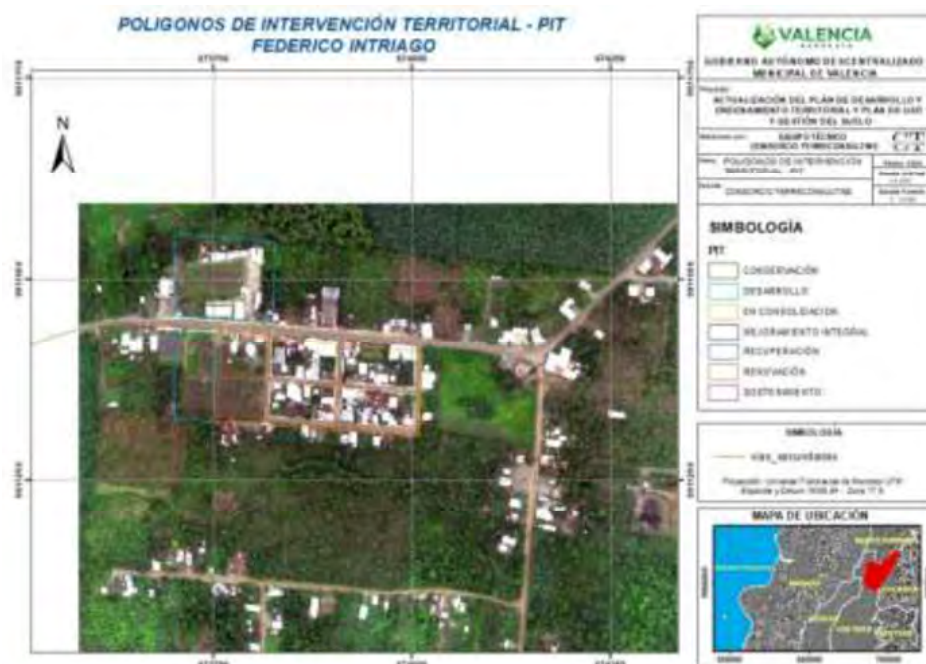
Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 88. Tratamientos Urbanísticos Suelo Urbano San Pedro de la Y



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 89. Tratamientos Urbanísticos Suelo Urbano Federico Intriago



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 36. Polígonos de Intervención Territorial para suelo urbano consolidado. - Se aplicarán los tratamientos: sostenimiento y renovación.

PIT-URCNS-01. Suelo urbano consolidado de sostenimiento. Para áreas 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.

PIT-URCNS-02. Suelo urbano consolidado de renovación. Áreas de suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan 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.

Art. 37. Polígonos de Intervención Territorial para suelo urbano no consolidado. - Se aplicarán los tratamientos: mejoramiento integral, en consolidación y desarrollo.

PIT-URECN-01. Suelo urbano no consolidado para mejoramiento integral. Para aquellas áreas 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.

PIT-URECN-02. Suelo urbano no consolidado en consolidación. Para aquellas 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.

PIT-URECN-03. Suelo urbano no consolidado para desarrollo. Para aquellas zonas 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.

Art. 38. Polígonos de Intervención Territorial para suelo urbano de protección. - Se aplicará los tratamientos: conservación y recuperación.

PIT-UR-PTC-01. Suelo urbano de protección para conservación. Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, 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.

PIT-UR-PTC-02. Suelo urbano de protección para recuperación. Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción 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.

Sección III. Aprovechamientos Urbanísticos

Parágrafo 1. Usos del suelo

Art. 39. Aprovechamiento urbanístico o de suelo. - El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la LOOTUGS.

Art. 40. Uso. - El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en la LOOTUGS. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Art. 41. Uso general. - Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Art. 42. Usos específicos. - Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

1. **Uso principal.** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
2. **Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

3. **Uso restringido.** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
4. **Uso prohibido.** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el plan de uso y gestión de suelo, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en la LOOTUGS.

El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

Art. 43. De los destinos de los usos del suelo. - Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, cuya terminología es de carácter obligatorio, más la subclasificación depende de la realidad del cantón:

- a) **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 residencial puede dividirse de acuerdo con la densidad establecida.
 - **Residencial de baja densidad.** - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
 - **Residencial de mediana densidad.** - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
 - **Residencial de alta densidad.** - son 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.
- b) **Uso comercial y de servicios.** - Es el suelo destinado a 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.
- c) **Uso mixto o múltiple.** - Es el uso que se le da 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.
- d) **Uso industrial.** - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:
 - **Industrial de bajo impacto.** - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

- **Industrial de mediano impacto.** - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados y pesadas).
- **Industrial del alto impacto.** - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)
- e) **Uso Equipamiento.** - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.
- a) **Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.** - Son 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 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.
- b) **Uso Agropecuario.** - Corresponde 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, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario 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.
- c) **Uso Forestal.** - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. 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.
- d) **Uso Acuícola.** - Corresponde 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 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.
- e) **Uso de Protección Ecológica.** - Es un 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 considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

- f) **Uso de Aprovechamiento Extractivo.** - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para 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 debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.
- g) **Uso de protección de Riesgos.** - Es un suelo urbano o rural en la 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 amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Tabla 7. Usos del suelo específicos

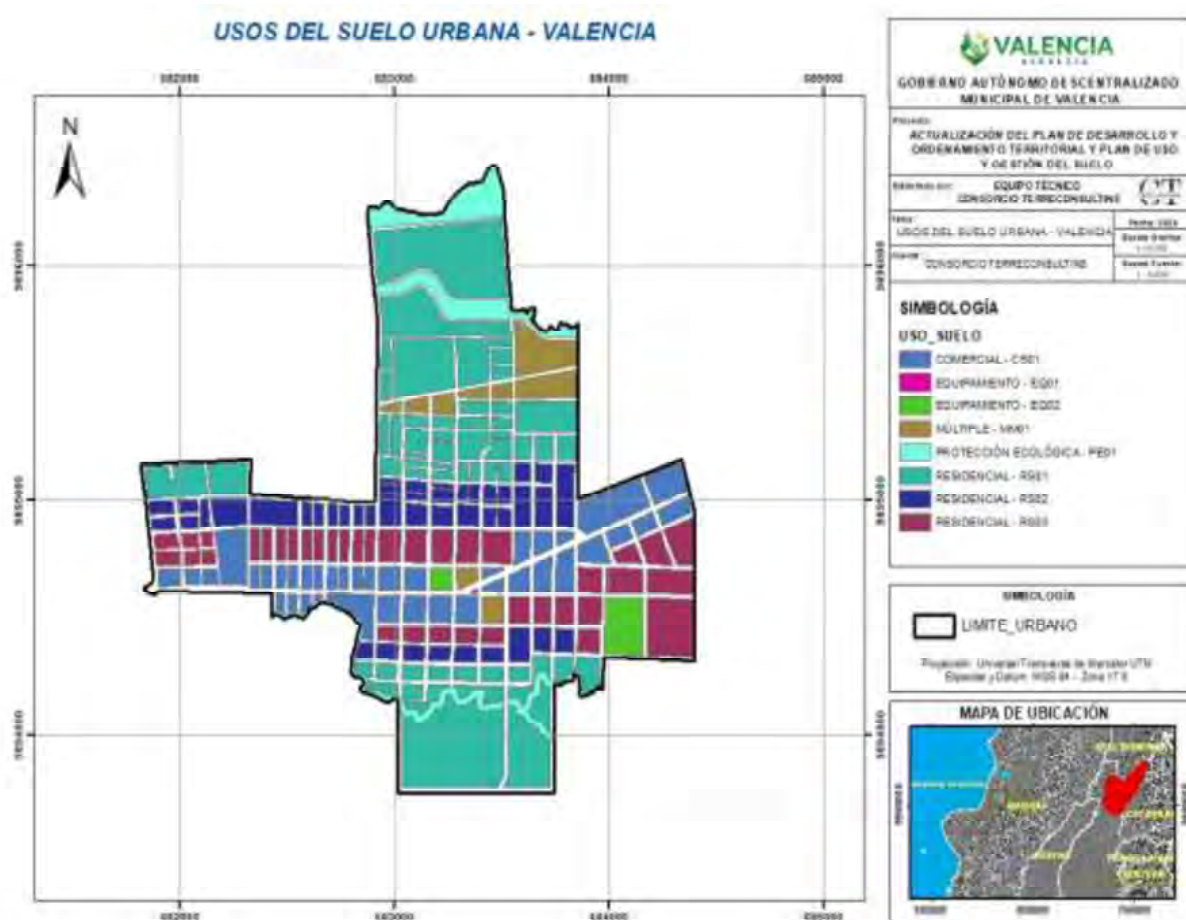
USOS DEL SUELO CANTÓN VALENCIA			
USOS DEL SUELO	CÓDIGO	USOS DEL SUELO	CÓDIGO
Uso Residencial	RS	Residencial de baja densidad	RS01
		Residencial de media densidad	RS02
		Residencial de alta densidad	RS03
Uso Comercial y de Servicios	CS	Comercial por menor	CS01
		Comercial por mayor	CS02
		Servicios y Oficinas	CS03
		Estacionamientos	CS04
		Comercial condicionado	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	PP01
Uso Agropecuario	AG	Agropecuario	AG01
Uso Forestal	FR	Forestal	FR01
Uso Acuícola	AC	Acuícola	AC01
Uso de Protección Ecológica	PE	Protección Ecológica	PE01

USOS DEL SUELO CANTÓN VALENCIA			
Uso de Aprovechamiento Extractivo	AE	Aprovechamiento Extractivo	AE01
Uso de Protección de Riesgos	PR	Protección de Riesgos	PR01

Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 90. Uso Suelo Urbano Valencia



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Mapa 91. Uso Suelo Urbano La Unión



Mapa 92. Uso Suelo Urbano La Nueva Unión



98

Art. 45. 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.

Art. 46. 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.

Art. 47. 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.

Art. 48. 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.

Art. 49. 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.

Art. 50. Actividades del uso de suelo residencial – RS. - Las actividades del uso de suelo residencial – RS, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 8. 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: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 51. 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.

Art. 52. 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.

Art. 53. Uso servicios y oficinas – CS03. - Se aplica al suelo que alberga zonas destinadas al uso de oficinas públicas y privadas y prestación de servicios.

Art. 54. 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.

Art. 55. 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.

Art. 56. Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios.

-

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

- 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 unidad de gestión ambiental y de la Dirección 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 vigente y las disposiciones de la unidad de gestión ambiental 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 hidrocarburíferos del Ecuador, a las normas de urbanismo y arquitectura, a la legislación ambiental vigente, a las disposiciones de unidad de gestión ambiental y los 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.

Art. 57. 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.
- 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 unidad de gestión ambiental municipal.
- Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la unidad de planeamiento urbano y rural y se sujetarán a los requerimientos de la ordenanza municipal vigente.
- 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 unidad de planeamiento urbano y rural emitirá un informe técnico favorable siempre y cuando presenten:
 - Certificado Ambiental emitido por el área municipal correspondiente;
 - 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 vigente y a las disposiciones de la unidad de gestión ambiental 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.

Art. 58. 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 9. Actividades del uso comercial y de servicios – CS

USOS DEL SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS – CS CANTÓN VALENCIA				
USO	CÓDIGO	USOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	CS	Comercial por menor	CS01	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; ART.S PARA EL HOGAR EN GENERAL; VENTA DE DISCOS; VENTA DE APARATOS Y ACCESORIOS PARA VIDEOJUEGOS; ART.S DE CRISTALERÍA; ART.S 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; ART.S DE OFICINA; VENTA DE BICICLETAS; VENTA DE MOTOCICLETAS; DISTRIBUIDORA DE FLORES; VENTA DE MASCOTAS; VENTA; ALIMENTOS Y ACCESORIOS 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; ART.S 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 ART.S 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.

USOS DEL SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS – CS CANTÓN VALENCIA				
		Comercial por mayor	CS02	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 EMPENO; 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 DESEMBLAJE; ACEITES VEGETALES USADOS EN PROCESOS DE FRITURAS; VENTA AL POR MAYOR DE MUEBLES DE OFICINA; BODEGA DE PRODUCTOS
		Servicios y Oficinas	CS03	(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 ENCOMIENDAS; COMERCIOS AGRUPADOS EN GENERAL HASTA 5000M2 DE ÁREA ÚTIL. 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 ART.S 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	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; LICORERÍAS; MOTELES.

Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 59. 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.

Art. 60. Condiciones de implantación en zonas MM01. - En áreas de uso múltiple, el uso residencial no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

Art. 61. 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 10. 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: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 62. 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.

Art. 63. 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 vigente y a las disposiciones de la autoridad 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 vigente y las normas de urbanismo y arquitectura, así como las disposiciones de la autoridad 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 las correspondientes autorizaciones administrativas municipales.

Art. 64. 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 emitido por la autoridad ambiental competente.

Art. 65. 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 vigente y a las disposiciones de la autoridad 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 vigente y las normas de urbanismo y arquitectura, así como las disposiciones de la autoridad 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 vigente y a las disposiciones de la autoridad 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 vigente y a las disposiciones de la autoridad 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 autorización administrativa municipal.
- En estas zonas se podrán implantar casas de cita; cabarés, prostíbulos; centros de tolerancia; centros de diversión para adultos.

Art. 66. 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.

Art. 67. 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 unidad de planeamiento urbano y rural previo informe de la dependencia municipal ambiental.
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la legislación ambiental vigente y a las disposiciones de la autoridad 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 vigente y a las disposiciones de la autoridad 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 hidrocarburiíferas del Ecuador, a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, a la legislación ambiental vigente y a las disposiciones de la autoridad 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 vigente y las normas de urbanismo y arquitectura, así como las disposiciones de la autoridad 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 vigente, a las disposiciones de la autoridad ambiental municipal y los 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, previo a la obtención de las correspondientes autorizaciones administrativas municipales.

Art. 68. 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.

Art. 69. Actividades del uso de suelo industrial – IN. - Las actividades del uso de suelo industrial – IN, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 11. Actividades del uso de suelo industrial – IN

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL	IN	Industrial de bajo impacto	IN01	(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 ART.S 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 (EXCEPTO LA MANUFACTURA DE LOS COMPONENTES BÁSICOS); EMPACADORAS DE JABÓN O DETERGENTES MANUFACTURAS (ARTESANAL) SIN PROCESO DE SAPONIFICACIÓN; PRODUCTOS DE CERA (ARTESANAL); CERÁMICA EN PEQUEÑA ESCALA; ARMADO DE MÁQUINAS DE ESCRIBIR; CALCULADORAS; FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN (ÓPTICOS); INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN (RELOJES) ARTESANALES; ACCESORIOS PLÁSTICOS CUBRE LLUVIAS Y SIMILARES; MOTOCICLETAS DE REPARTO Y EN GENERAL; FABRICACIÓN DE MOTOCICLETAS Y REPUESTOS; FABRICACIÓN DE BICICLETAS; TALLER DE ORFEBRERÍA Y JOYERÍA; INSTRUMENTOS MUSICALES (ARTESANAL); ART.S DEPORTIVOS (PELOTAS; GUANTES; RAQUETAS); 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.
		Industrial de mediano impacto	IN02	FABRICACIÓN DE LÁMINAS ASFÁLTICAS; PIROTECNIA ARTESANAL; 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); FABRICACIÓN Y REFINACIÓN DE AZÚCAR; FABRICACIÓN DE CHOCOLATE; FABRICACIÓN DE CONFITES; FABRICACIÓN DE CAFÉ MOLIDO. DESTILACIÓN; MEZCLA; FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS; EMBOTELLAMIENTO INDUSTRIAL CON AGUA SIN POTABILIZAR; HIELO SECO (DÍOXIDO DE CARBONO O NATURAL); FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE YUTE Y CÁÑAMO (SIN TINTURADO); FABRICACIÓN DE MUEBLES; FABRICACIÓN DE TELAS - SIN TINTURADO; FABRICACIÓN DE GUANTES DE CAUCHO - SIN TINTURADO; FABRICACIÓN DE PIELES ARTIFICIALES (PROCESO SECO); FABRICACIÓN DE ART.S DE CUERO; FABRICACIÓN DE ART.S 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 ART.S; EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS; IMPRENTA INDUSTRIALES

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
				(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 FOTOGRÁFICAS; FABRICACIÓN DE ART.S 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 CHOCOLATE; FABRICACIÓN DE CONFITES; FABRICACIÓN DE CAFÉ MOLIDO. DESTILACIÓN; MEZCLA; FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS; EMBOTELLAMIENTO INDUSTRIAL CON AGUA SIN POTABILIZAR; HIELO SECO (DIÓXIDO DE CARBONO O NATURAL); FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE YUTE Y CÁÑAMO (SIN TINTURADO); FABRICACIÓN DE MUEBLES; FABRICACIÓN DE TELAS - SIN TINTURADO; FABRICACIÓN DE GUANTES DE CAUCHO - SIN TINTURADO; FABRICACIÓN DE PIELES ARTIFICIALES (PROCESO SECO);FABRICACIÓN DE ART.S DE CUERO; FABRICACIÓN DE ART.S 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 ART.S; EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS; IMPRENTA 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 FOTOGRÁFICAS; FABRICACIÓN DE ART.S 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;

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
				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 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.
		Industrial de alto impacto	IN03	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; 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

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
				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 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 SEMIRREMOLQUES 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; CASAS DE CITA; CABARETS, PROSTITUTOS; CENTROS DE TOLERANCIA.

Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 70. Uso equipamiento barrial – EQ01.- Corresponde a aquellos cuya influencia sea un barrio.

Art. 71. Uso equipamiento sectorial o zonal – EQ02. - Corresponde aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad.

Art. 72. 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.

Art. 73. 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 de 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.

Art. 74. 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 unidad de planeamiento urbano y rural 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 unidad de planeamiento urbano y rural 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 autoridad local pertinente a 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 autoridad técnica municipal verificará que el establecimiento cuente con baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres, que disponga de un área para enfermería, un espacio para recreación.

Todos los equipamientos y espacios públicos nuevos deberán observar obligatoriamente las normas nacionales de accesibilidad universal.

Art. 75. Actividades del uso de suelo equipamiento – EQ. - Las actividades del uso de suelo equipamiento – EQ, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 12. Actividades del uso de suelo equipamiento – EQ

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO00	ACTIVIDADES
EQUIPAMIENTO	EQ	Equipamiento barrial	EQ01	(NIVEL BÁSICO); PREESCOLAR; BIBLIOTECAS BARRIALES; SALUD: SUBCENTRO DE SALUDSOCIAL: 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.
		Equipamiento sectorial o zonal	EQ02	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

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO00	ACTIVIDADES
				DE ENSEÑANZA DE IDIOMAS; CENTRO DE ENSEÑANZA PARA CONDUCTORES DE NO PROFESIONALES; CENTROS DE ENSEÑANZA PARA CONDUCTORES PROFESIONALES; CENTRO 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. 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. 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; HOSPITALES ENTRE (15 A 25 CAMAS); ASILO DE ANCIANOS; ORFANATOS; CENTRO DE FORMACIÓN JUVENIL Y FAMILIAR; CENTROS DE REPOSO; ALBERGUES DE ASISTENCIA SOCIAL. CULTO: IGLESIAS HASTA 500 PUESTOS; TEMPLOS SEGURIDAD: ESTACIÓN DE BOMBEROS; CUARTEL DE POLICÍA; CENTRO DE DETENCIÓN PROVISIONAL; PENITENCIARIAS 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.) TRANSPORTE Y MOVILIDAD: CENTROS DE REVISIÓN VEHICULAR; DE TRANSPORTE PÚBLICO; TRANSPORTE TERRESTRE TURÍSTICO; ESTACIONES DE TRANSPORTE DE CARGA Y MAQUINARIA PESADA. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: ESTACIÓN DE BOMBEO; TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA; ESTACIÓN

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO0	ACTIVIDADES
				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
		Equipamiento de ciudad	EQ03	EDUCACIÓN: UNIVERSIDADES Y ESCUELAS POLITÉCNICAS; CENTROS DE DOCUMENTACIÓN. CUTURA: CASAS DE LA CULTURA; TEATROS MAYORES A 300 PUESTOS; AUDITORIO MAYORES A 300 PUESTOS; CINES MAYORES A 300 PUESTOS; MUSEOS; CINEMATECAS; HEMEROTECAS. SALUD: HOSPITAL DE ESPECIALIDADES; HOSPITAL GENERAL (MÁS DE 25 CAMAS DE HOSPITALIZACIÓN); SOCIAL: CENTRO DE PROTECCIÓN DE MENORES. RECREACIÓN: JARDÍN BOTÁNICO; ZOOLOGICOS; PARQUE DE CIUDAD; PARQUE DE FAUNA Y FLORA SILVESTRE; TELEFÉRICO; ESTADIO (MÁS DE 2500 PERSONAS); PLAZAS DE TOROS (MÁS DE 1000 PERSONAS). CULTO: CATEDRAL; CENTRO DE CULTO RELIGIOSO MÁS DE 500 PUESTOS; CONVENTO MONASTERIOS. SEGURIDAD: INSTALACIONES MILITARES; CUARTELES; CÁRCELES; CENTRO DE REHABILITACIÓN SOCIAL. ADMINISTRACIÓN: ALCALDÍA; SEDES PRINCIPALES DE ENTIDADES PÚBLICAS; CENTROS ADMINISTRATIVOS NACIONALES; CENTROS ADMINISTRATIVOS PROVINCIALES; CENTROS ADMINISTRATIVOS DISTRITALES. 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.) 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. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: TRATAMIENTO DE DESECHOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS; PLANTAS PROCESADORAS; INCINERACIÓN; LAGUNAS DE OXIDACIÓN; RELLENOS SANITARIOS; BOTADEROS.

Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 76. 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.

Art. 77. Condiciones de implantación en zonas - PP01. - Toda construcción o habilitación del suelo con uso Patrimonial Cultural se someterá a lo establecido en el expediente técnico del plan de uso y gestión del suelo y a las disposiciones de la normativa patrimonial vigente a la fecha en que se solicite la autorización.

Art. 78. 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 13. Actividades del uso de suelo de protección del patrimonio – PP

USOS DEL SUELO CANTÓN VALENCIA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL - PP				
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: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 79. 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 dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo.

Art. 80. 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.

Art. 81. Actividades del uso de suelo agropecuario – AG.- Las actividades del uso agropecuario – AG, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 14. Actividades del uso de suelo agropecuario – AG

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
AGROPECUARIO	AG	Agropecuario	AG	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;

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
				HUERTOS HORTÍCOLAS, FRUTÍCOLAS, ALMACENAMIENTO DE ABONOS VEGETALES, GRANJAS DE PRODUCCIÓN PECUARIA: AVÍCOLAS, GANADERAS (ACOPIO Y CRÍAS DE ESPECIES MAYORES Y MENORES).

Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 82. 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.

Art. 83. 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.

Art. 84. Actividades del uso de suelo forestal – FR.- Las actividades del uso forestal – FR, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 15. Actividades del uso de suelo forestal – FR
USOS DEL SUELO CANTÓN VALENCIA
FORESTAL FR

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: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 85. 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.

Art. 86. 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.

Art. 87. Actividades del uso de suelo acuícola – AC. - Las actividades del uso acuícola –AC, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 16. Actividades del uso de suelo acuícola –AC

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

Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 88. 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.

Art. 89. Clasificación del uso protección ecológica. - Corresponde a las categorías de manejo las 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.

Art. 90. Condiciones de implantación en las zonas PE01. - Cualquier implantación permitida en este uso se sujetará a los requerimientos de las ordenanzas municipales referentes al ambiente.

Art. 91. Actividades del uso de protección ecológica – PE. - Las actividades del uso de protección ecológica – PE, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 17. Actividades del uso de suelo de protección ecológica – PE

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

Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 92. 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.

Art. 93. 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.

Art. 94. Actividades del uso de aprovechamiento extractivo – PE. - Las actividades del uso de aprovechamiento extractivo – PE, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 18. Actividades del uso de suelo de aprovechamiento extractivo – AE

USOS DEL SUELO CANTÓN VALENCIA APROVECHAMIENTO/EXTRACTIVO AE				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE	Aprovechamiento o 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: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 96. 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.

Art. 97. 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 correspondiente 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 Unidad de Gestión de Riesgos.

Art. 98. Actividades del uso de protección de riesgos – PR. - Las actividades del uso de protección de riesgos – PR, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 19. Actividades del uso de suelo de protección de riesgos – PR

USOS DEL SUELO CANTÓN VALENCIA PROTECCIÓN DE RIESGOS				
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: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 99. 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.

Art. 100. 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.

Art. 101. 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.

Art. 102. 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.

Art. 103. Uso prohibido. - El **uso prohibido** es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y tampoco es permitido en una determinada zona. Aquellos usos que no son considerados como principales, complementarios o restringidos, serán prohibidos.

Art. 104. 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 20. Compatibilidad de usos del suelo

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

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
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	CS04, EQ02, EQ03	CS05, IN01, IN02, IN03, AG01, FR01, AC01, PE01, AE01, PR01
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: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 105. 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.

Parágrafo 2. Zonificación del suelo

Art. 106. 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 y 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.

Art. 107. 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 tipológica 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 tipológica de la zonificación se explica en el siguiente diagrama.

Gráfico 1. Estructura tipológica de la zonificación del suelo



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

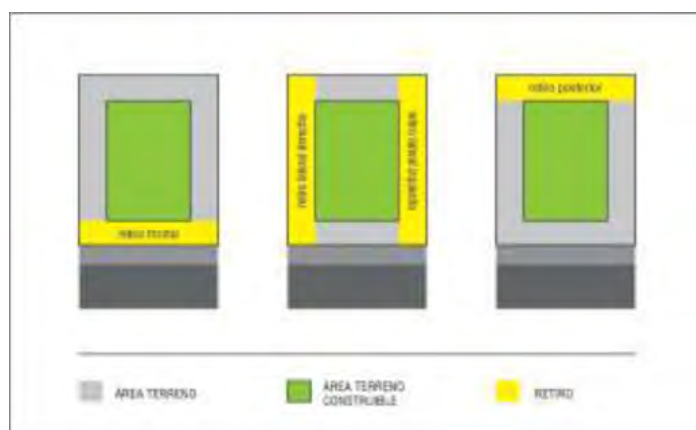
Art. 108. Delimitación de la zonificación de suelo en el territorio. - La delimitación de la zonificación de suelo se encuentra debidamente aplicada en todo el territorio cantonal y cuenta con la respectiva cartografía que se encuentra almacenada en los archivos digitales que hacen parte integrante del expediente técnico de plan de uso y gestión de suelo.

Parágrafo 3. Ocupación del suelo

Art. 109. Ocupación del suelo. - 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 la LOOTUGS.

Art. 110. 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: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 111. 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.

Art. 112. 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:

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

Art. 113. 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.

Art. 114. 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.

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.

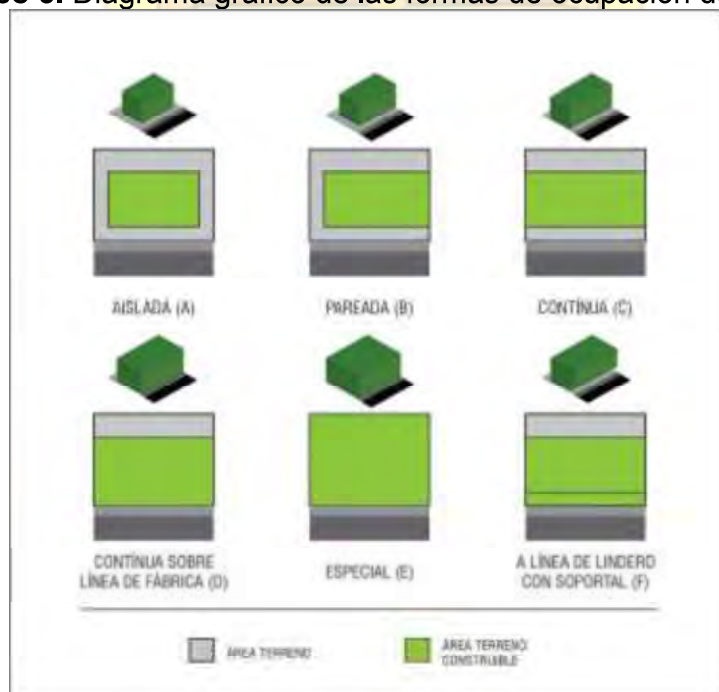
Se autorizará el adosamiento y la ocupación de retiros laterales y posteriores, a partir de los 4 metros de altura en adelante, siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad. Los retiros laterales y posteriores en subsuelo 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.

Art. 115. 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: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

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.

Art. 116. Aislada (A). - Se aplica para edificaciones con retiros frontales, laterales y posteriores, en áreas residenciales de baja densidad, en áreas industriales y agrícolas, en asentamientos rurales y en áreas de influencia de zonas de preservación patrimonial.

Art. 117. 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.

Art. 118. Continua (C). - Se aplica para edificaciones con retiro frontal y posterior, en áreas residenciales de mediana y alta densidad, y múltiples.

Art. 119. 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.

Art. 120. 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.

Art. 121. 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.

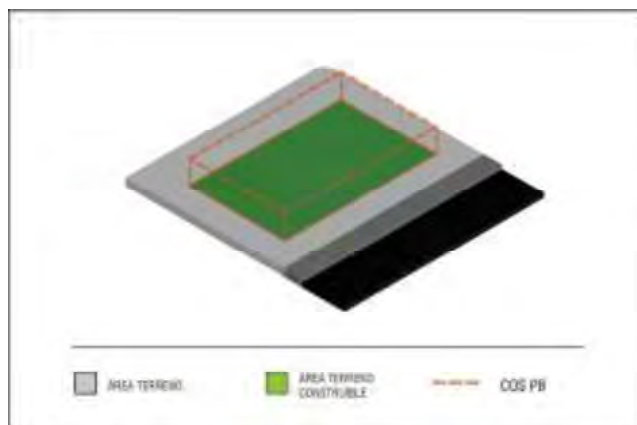
Art. 122. Coeficientes de ocupación de suelo PB. - El coeficiente de ocupación de suelo PB (COS PB) es un porcentaje que, multiplicado por la superficie total del predio, fija el área máxima de ocupación en planta baja; es decir, el máximo de metros cuadrados posibles de construir en planta baja.

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.

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: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Parágrafo 4. Edificabilidad del suelo

Art. 123. Edificabilidad del suelo. - La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al 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 establecidos 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.

Art. 124. 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

Art. 125. Altura de local. -

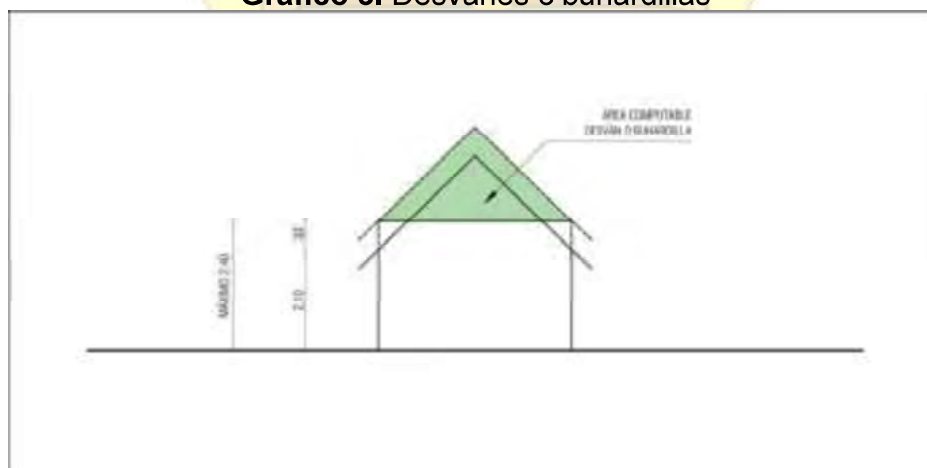
La altura optima de local admisible es de 3.00 metros; no obstante, se admitirá una altura mínima de 2.70 metros y una altura máxima de 3.30 metros.

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: PUGS GADM Valencia, 2021

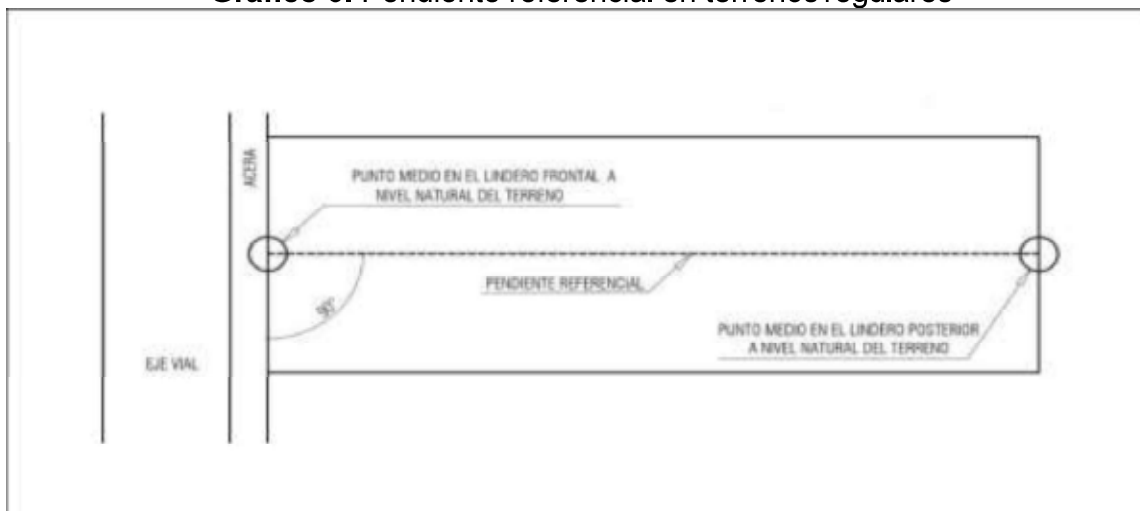
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

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 entresijo 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 entresijos para uso residencial debe ser un máximo de 4 metros.

Art. 126. 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.

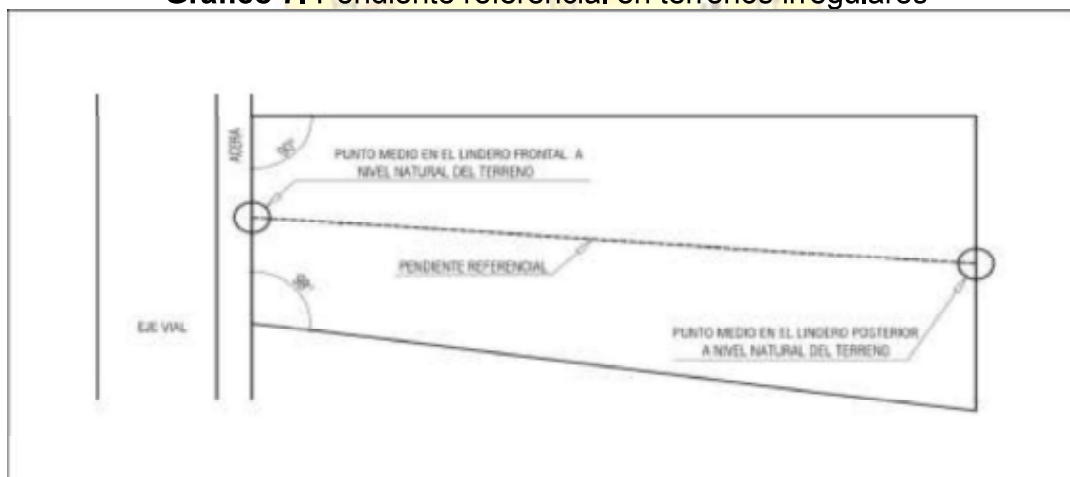
Gráfico 6. Pendiente referencial en terrenos regulares



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Gráfico 7. Pendiente referencial en terrenos irregulares

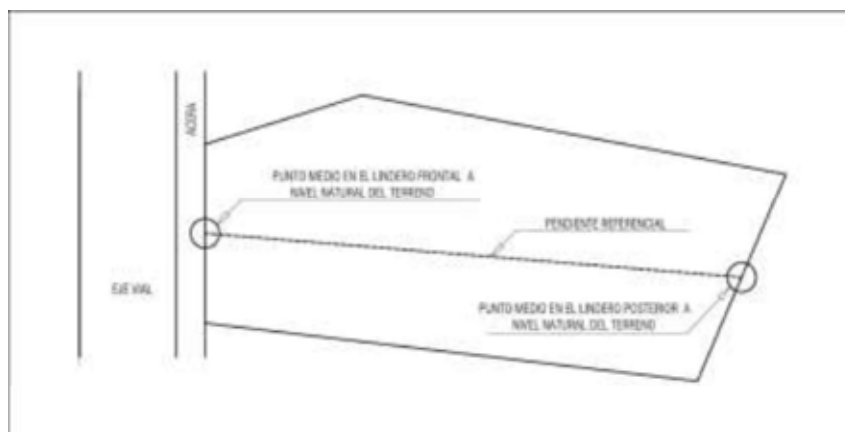


Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

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



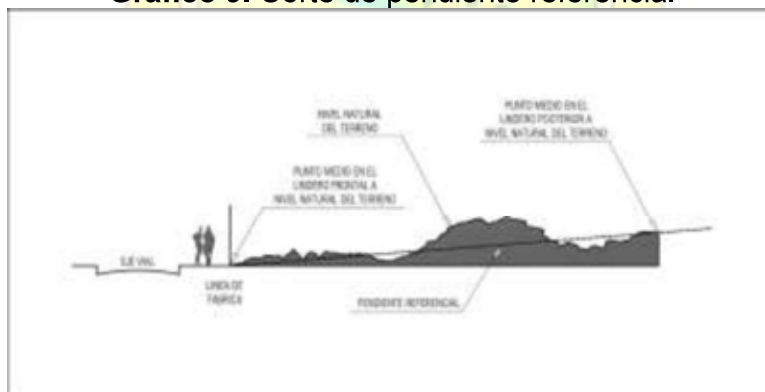
Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

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: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 127. 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.

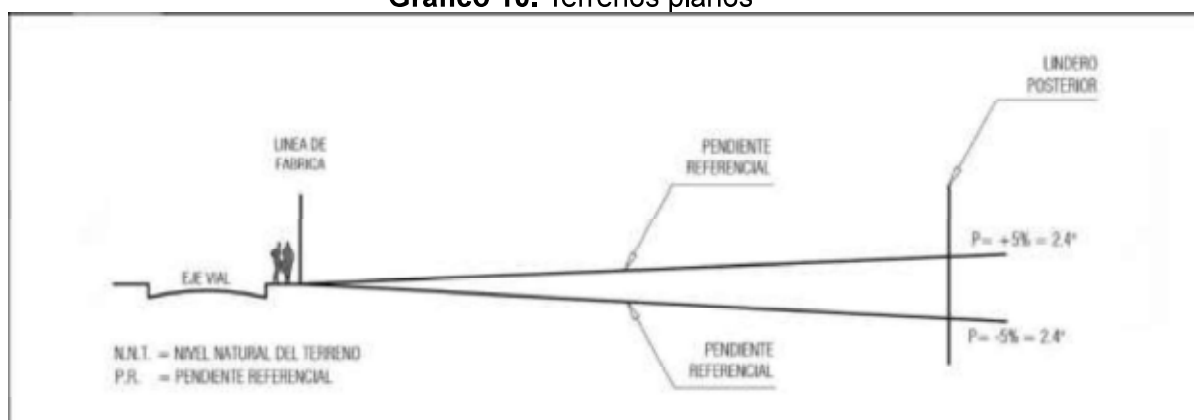
En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, 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.

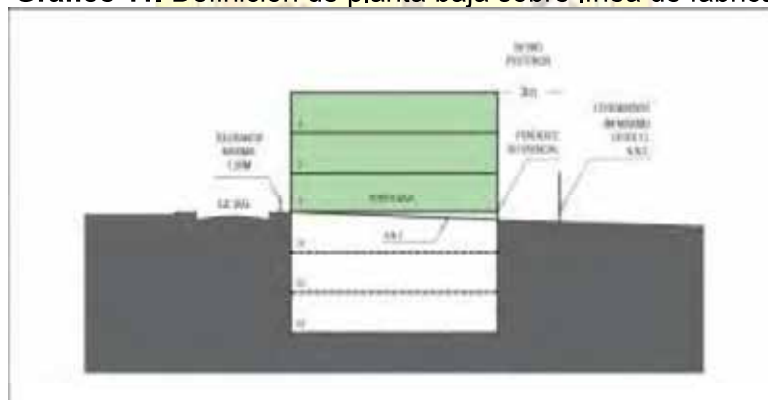
Gráfico 10. Terrenos planos



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Gráfico 11. Definición de planta baja sobre línea de fábrica

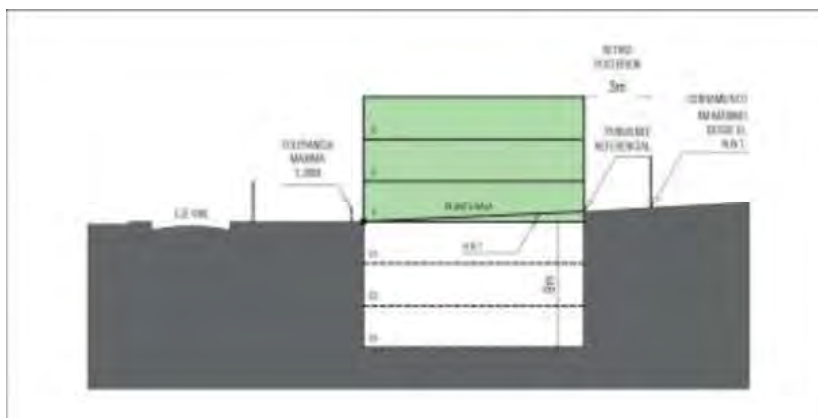


Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

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: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

En terrenos intermedios o esquineros con pendiente positiva y negativa con frente a dos o más vías, en el que se proyecten construcciones, el nivel de planta baja (pb) se debe definir hacia el nivel más bajo de la pendiente referencial; tal como se evidencia en el gráfico de edificaciones en pendiente positiva o negativa con retiro frontal hacia dos vías.

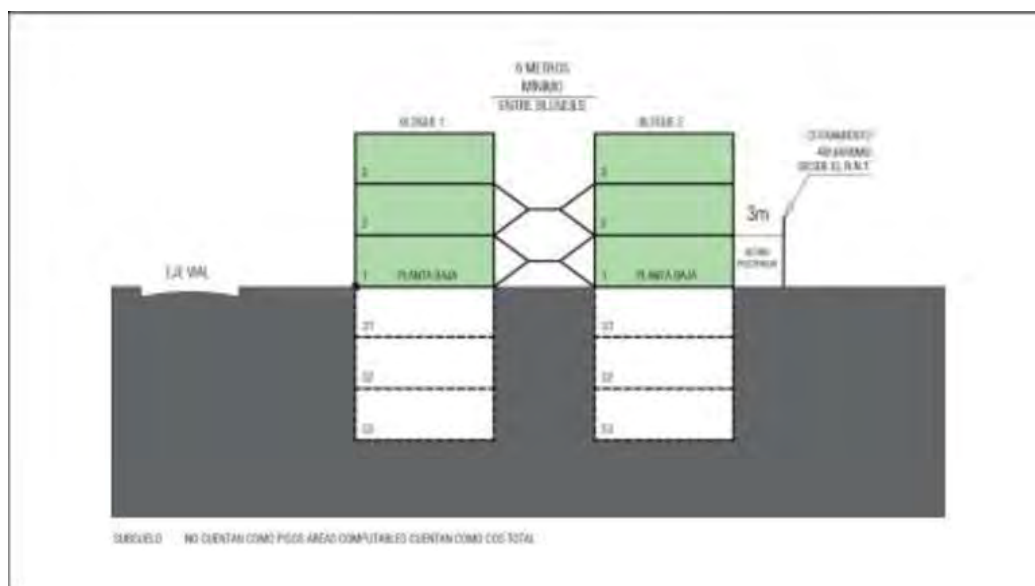
En terrenos con pendiente positiva la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencia del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una tolerancia máxima de 1.20 metros bajo o sobre la pendiente referencial.

Art. 128. 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.

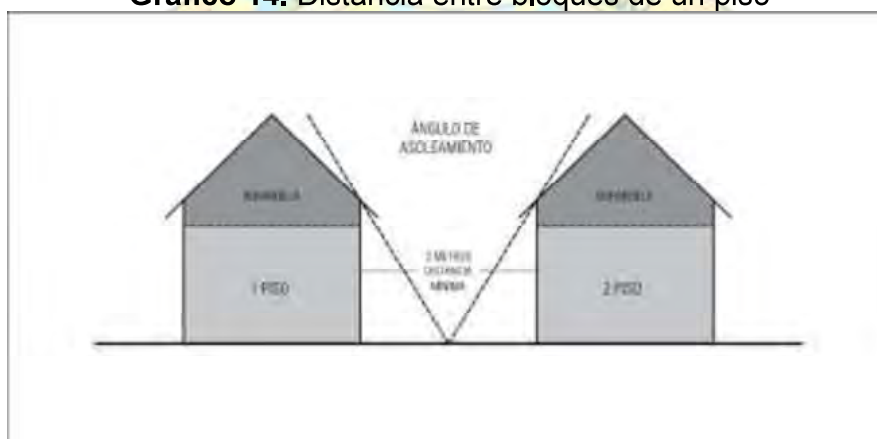
Gráfico 13. Edificaciones en bloques separados



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Gráfico 14. Distancia entre bloques de un piso



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 129. 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.

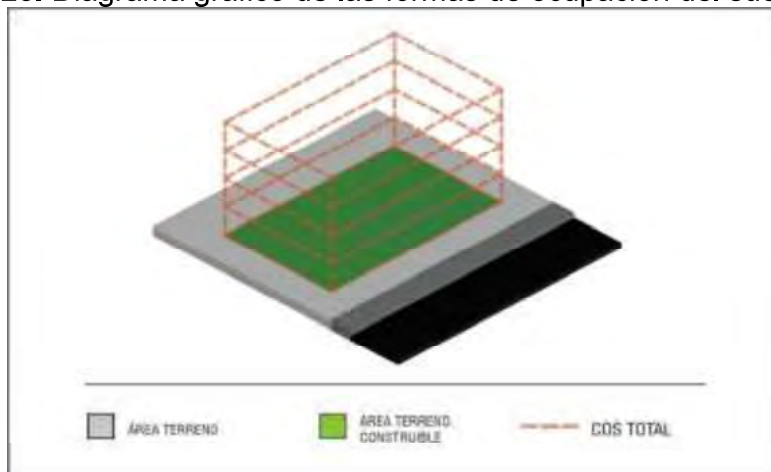
COS TOTAL = % especificado en la normativa municipal vigente

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.

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: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Parágrafo 5. Fraccionamiento del suelo

Art. 130. 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 Art. 32 de la Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que sustituye el Art. 434 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y el Art. 40 de la Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que sustituye el Art. 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.

Art. 131. 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.

Art. 132. 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;
- Reestructuración parcelaria en áreas urbanas; y,
- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles en áreas urbanas.

Art. 133. 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, 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/o urbanismo; y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

Art. 134. 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/o urbanismo y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

Art. 135. Reestructuración parcelaria en áreas urbanas. - Se considerará reestructuración parcelaria en áreas urbanas a la redefinición de un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, en áreas urbanas, que 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 del ordenamiento urbanístico.

En los proyectos de reestructuración parcelaria en áreas urbanas que incluyan la reconfiguración 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.

Art. 136. 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.

Art. 137. 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 urbana;
- Fraccionamiento o subdivisión en áreas rurales de expansión urbana;
- Restructuración parcelaria en áreas rurales de expansión urbana;
- Fraccionamiento agrícola en áreas rurales; y,
- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles en áreas rurales.

Art. 138. Urbanización en áreas rurales de expansión urbana. - 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, 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/o urbanismo; y aprobado por la autoridad técnica municipal, con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad.

Art. 139. Fraccionamiento o subdivisión en áreas rurales de expansión urbana. - Se considerará fraccionamiento o subdivisión en áreas rurales la división de un terreno, predio o lote, exclusivamente en el área rural de expansión 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.

Art. 140. Restructuración parcelaria en áreas rurales de expansión urbana. - Se considerará restructuración parcelaria en áreas rurales a la redefinición de un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, exclusivamente en áreas rurales de expansión urbana, que 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 rurales que incluyan la reconfiguración 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.

Art. 141. 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.

Art. 142. 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.

Art. 143. 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:

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo con lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (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 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.

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

1. Cuando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el 15% para áreas comunales y verdes.
2. 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.
3. 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.

Cuando 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.

Si el predio limita o está atravesado por un curso o cuerpo de agua o área de interés ecológico, se mantendrá una franja de afectación hídrica y/o ambiental, medidos horizontalmente desde margen de la ribera del curso o cuerpo de agua, detallados en el expediente técnico del plan de uso y gestión del suelo; constituyéndose en retiro obligatorio de libre construcción.

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 7 metros como mínimo, siempre y cuando el número de lotes corresponden al número de herederos y/o legitimarios.

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.

Art. 144. 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 atenderán 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.

Art. 145. 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 **cinco mil (5.000) 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 expansión urbana** se distinguen los siguientes casos:

- a. 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.
 - b. Dentro de los polígonos de intervención territorial rurales de expansión urbana para desarrollo, 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.
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 ciento veinte (120) metros cuadrados** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
4. Se admitirán excepciones en los siguientes casos:
- a. En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión 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 presente documento técnico.
 - b. Se autorizará fraccionamientos rurales de menor cabida a las zonificaciones previstas cuando en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal.

Art. 146. 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 **cincuenta (50) metros**. En áreas rurales de **restauración**, el frente mínimo de lote será de **veinte y cinco (25) metros**.
2. En áreas **rurales de expansión urbana** se distinguen los siguientes casos:
 - a. 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 de asentamientos humanos concentrados de

- hecho, y no contradigan las disposiciones y planificación del plan de uso y gestión del suelo, el frente mínimo será de **veinte (20) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
- b. 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 siete (7) 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 siete (7) metros** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
 4. Se admitirán excepciones en los siguientes casos:
 - a. En subdivisiones proyectadas en áreas rurales de expansión 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.

Art. 147. Relación de lote. - Para la fijación de la relación 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 1:4 y 1:2 según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo. En áreas rurales de producción agropecuaria, la relación de lote podrá ser hasta 1:4. En áreas rurales de restauración, la relación de lote podrá ser hasta 1:2.
2. En áreas rurales de expansión urbana se distinguen los siguientes casos:
 - a. 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 podrá ser hasta **1:2** según la especificidad de la asignación de la zonificación del suelo.
 - b. 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 podrá ser hasta **1:3** 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 podrá ser hasta **1:3** 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, 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

Art. 148. 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.

Art. 149. Sistema vial rural. - El sistema vial urbano se clasifica en los siguientes tipos:

- Vías troncales
- Vías interparroquiales
- Vías vecinales

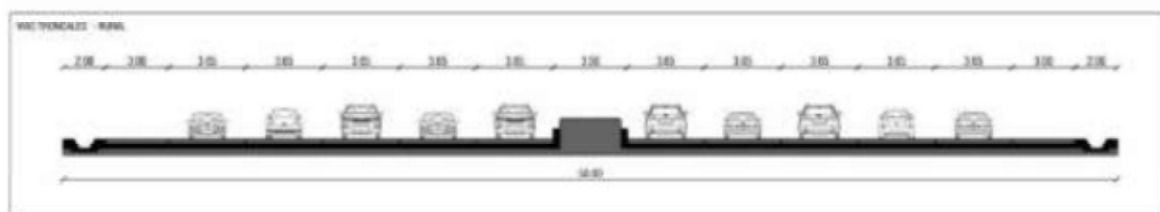
A continuación, se presenta la tabla de especificaciones técnicas del sistema vial rural; y más adelante la explicación técnica y descriptiva de cada tipología.

Tabla 21. Especificaciones técnicas del sistema vial rural

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SISTEMA VIAL RURAL						
TIPO DE VÍA	CARRILES (número)	ANCHO CARRIL (metros)	CUNETA (metros)	PARTERRE (metros)	ESPALDÓN (metros)	ANCHO MÍNIMO TOTAL DE VÍA (metros)
TRONCALES	10	3,65	2,00	3,50	3,00	50,00
INTERPARROQUIALES	4	3,65	1,20	-	2,50	22,00
VECINALES	4	3,65	0,70	-	-	16,00
INTERNAS PREDIALES PÚBLICAS o CAMINOS PÚBLICOS	2	-	-	-	-	7,00

Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

- 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.



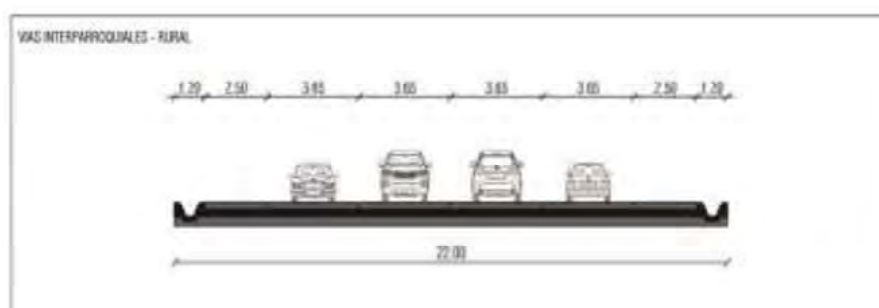
Valencia, 2021
RECONSULTINS, 2024

Parroquiales. - Las vías interparroquiales forman parte de la red vial intraprovincial e interprovincial, y se refieren a los concentrados que no están dentro de los límites municipales son:

- El sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo y de tráfico urbano-regionales que no están dentro de los límites municipales;
- Los generadores de tráfico;
- Las altas y medias velocidades de operación y movimiento.

vinculación entre las parroquias rurales de los cantones vecinos, las mismas tendrán que estar de acuerdo con la normativa vial provincial.

int



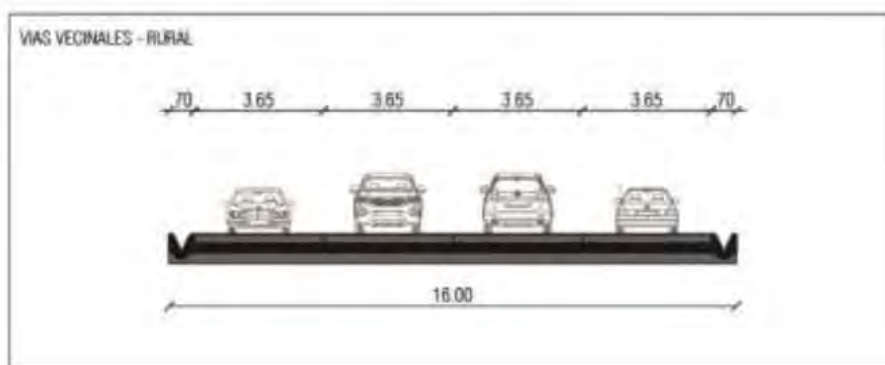
Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 152. 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 17. Sección de las vías vecinales en áreas rurales

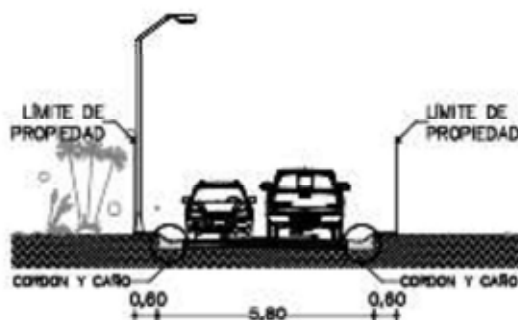


Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 153. Vías internas prediales o caminos públicos. - Estas vías pueden ser por su dominio y funcionalidad:

Gráfico 18. Vías internas prediales o caminos públicos
VÍAS INTERNAS PREDIALES O CAMINOS PÚBLICOS



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

- Caminos públicos:** Son todas las vías de tránsito terrestre, de dominio y uso público, construidas para el uso y goce común, así como aquellas que no siendo de titularidad pública hayan sido declaradas de uso público.

- b. **Caminos Privados:** Son aquellos que se construyen a expensas de los particulares en terrenos de su pertenencia, cuyo dominio no se altera, salvo lo previsto en la ley, aunque los propietarios permitan el uso y goce de todos. Los caminos privados deberán respetar la norma técnica expedida por el ministerio rector, de acuerdo con su funcionalidad.

Art. 154. 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 22. Especificaciones técnicas del sistema vial urbano

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

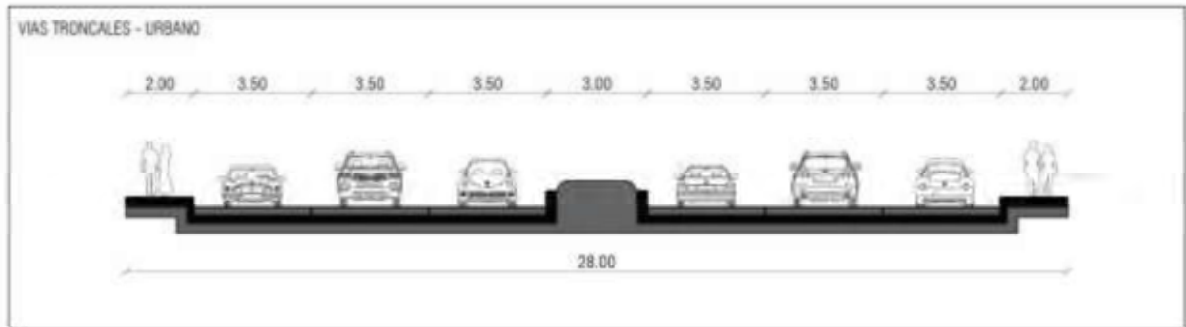
Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 155. 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:

- a. Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales;
- b. Fácil conexión entre áreas o regiones;
- c. Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas;
- d. Garantizan altas velocidades de operación y movilidad;
- e. Soportan grandes flujos vehiculares;
- f. Separan al tráfico directo del tráfico local;

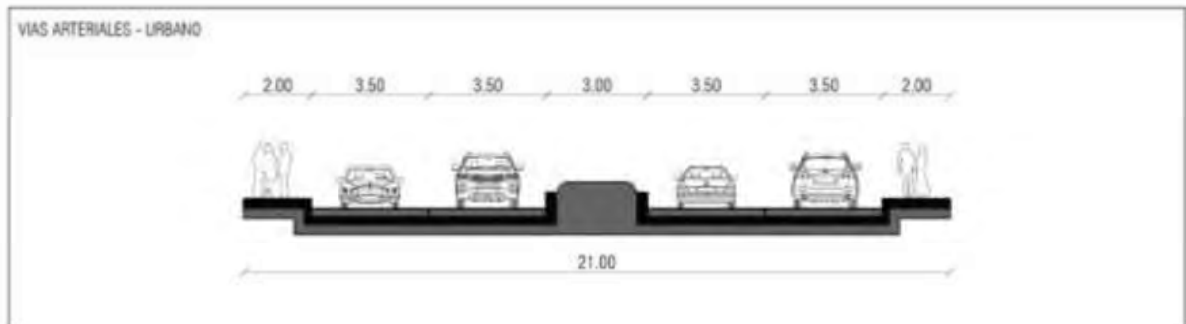
- ### Gráfico 19. Sección de las vías troncales en áreas urbanas



Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

- 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 20. Sección de las vías arteriales en áreas urbanas

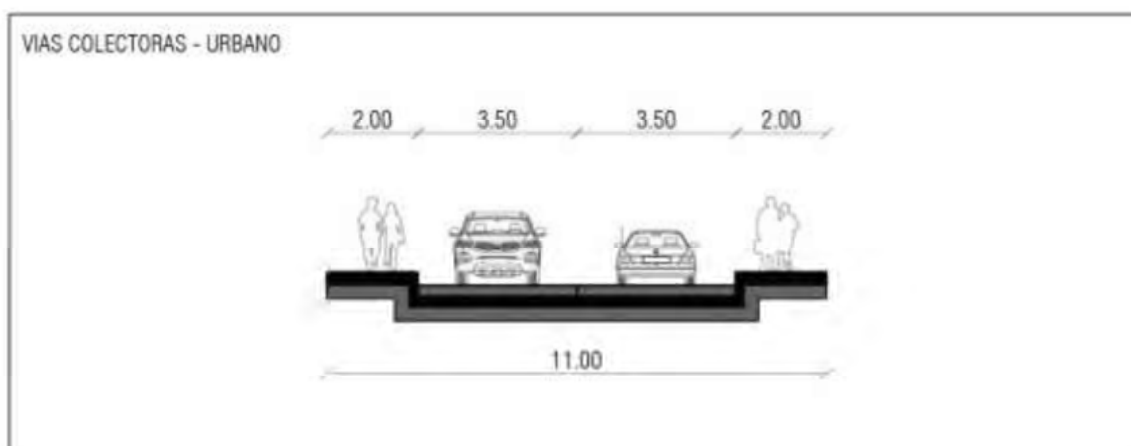


Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 157. 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 21. Sección de las vías colectoras en áreas urbanas



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

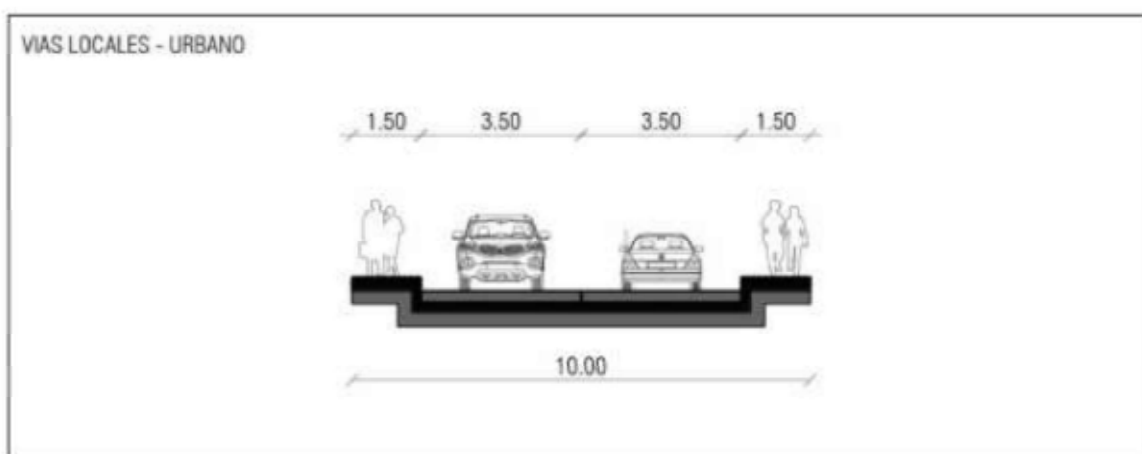
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 158. 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 colectora. 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 22. Sección de las vías locales en áreas urbanas

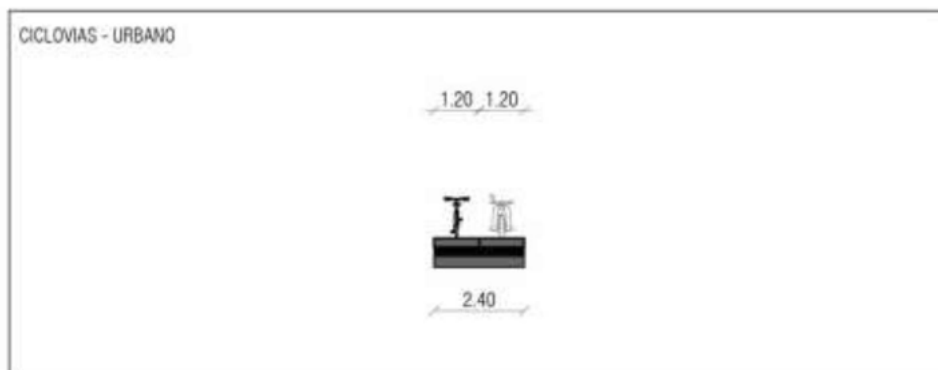


Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 159. 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 23. Sección de las ciclovías en áreas urbanas



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

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).

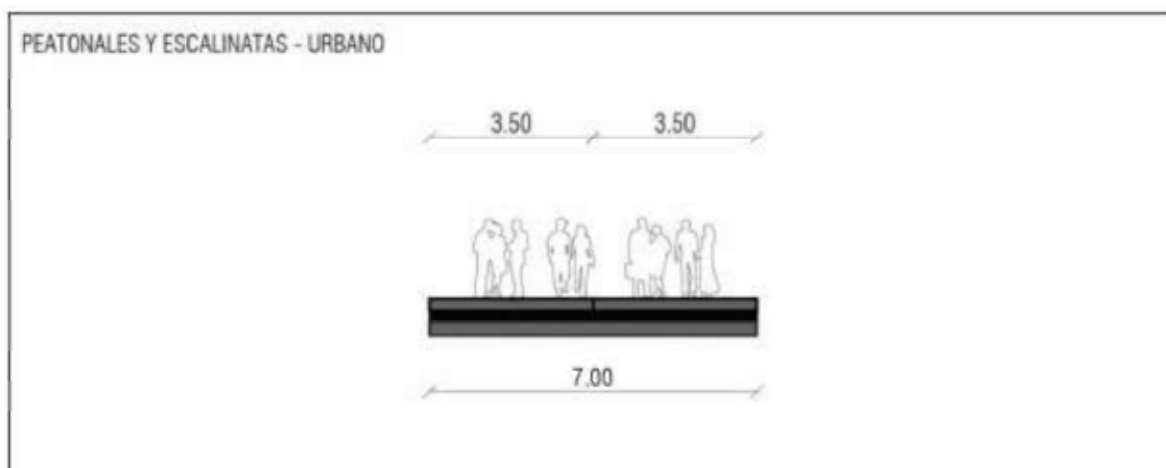
Cuando las ciclovías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 metros.

Art. 160. 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 7,00 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 24. Sección de las vías peatonales y escalinatas en áreas urbanas



Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021

Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

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. Sistema hídrico

Art. 161. Sistema hídrico. - El sistema hídrico comprende los cursos, cuerpos y vertientes de agua que están delimitadas por la línea divisoria de sus aguas que drenan o afloran superficialmente hacia un cauce, área o punto común. Se determinan además de la unidad territorial que ocupa el curso, cuerpo o vertientes de agua, sus respectivas áreas de afectación. El sistema hídrico está compuesto por:

- Río doble mayor;
- Río doble menor;
- Río simple mayor;
- Río simple menor;
- Estero mayor;
- Estero menor;
- Quebrada mayor;
- Quebrada simple;
- Laguna; y,
- Vertiente.

Tabla 23. Especificaciones técnicas del sistema hídrico

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SISTEMA HÍDRICO CANTÓN VALENCIA				
DENOMINACIÓN	RANGO POR ANCHO PROMEDIO (metros)	AFECTACIÓN POR MARGEN (metros)	AFECTACIÓN AMBOS MARGENES (metros)	DESCRIPCIÓN DE LA LÍNEA DE MEDIDA
RIO DOBLE MAYOR	mayores a 50 metros	50,00	100,00	desde el margen superior de la ribera del curso de agua
RIO DOBLE MENOR	30 a 50 metros	30,00	60,00	desde el margen superior de la ribera del curso de agua
RIO SIMPLE MAYOR	20 a 30 metros	20,00	40,00	desde el margen superior de la ribera del curso de agua
RIO SIMPLE MENOR	10 a 20 metros	10,00	20,00	desde el margen superior de la ribera del curso de agua
ESTERO MAYOR	5 a 10 metros	5,00	10,00	desde el margen superior de la ribera del curso de agua
ESTERO MENOR	2 a 5 metros	2,00	4,00	desde el margen superior de la ribera del curso de agua

QUEBRADA MAYOR	mayores a 10 metros	15,00	30,00	desde el margen superior de la ribera del curso de agua
QUEBRADA SIMPLE	2 a 10 metros	10,00	20,00	desde el margen superior de la ribera del curso de agua
LAGUNA	toda dimensión	15,00	15,00	desde el margen superior de la ribera del cuerpo de agua
VERTIENTE	toda dimensión	25,00	25,00	de radio desde el punto medio de la vertiente de agua

Fuente: PUGS GADM Valencia, 2021
Elaborado por: TERRECONSULTINS, 2024

Art. 162. Río doble mayor. - El río doble mayor comprende la unidad territorial que contiene un curso de agua que se encuentra delimitado por la línea divisoria de sus aguas que drenan superficialmente hacia un cauce común.

Se considerará río doble mayor al curso de agua cuyo ancho promedio sea mayor a los 50 metros. Las afectaciones hídricas que aplican a los ríos dobles mayores se encuentran descritas en la tabla de especificaciones técnicas del sistema hídrico.

Art. 163. Río doble menor. - El río doble menor comprende la unidad territorial que contiene un curso de agua que se encuentra delimitado por la línea divisoria de sus aguas que drenan superficialmente hacia un cauce común.

Se considerará río doble mayor al curso de agua cuyo ancho promedio varíe entre 30 metros a 50 metros. Las afectaciones hídricas que aplican a los ríos dobles menores se encuentran descritas en la tabla de especificaciones técnicas del sistema hídrico.

Art. 164. Río simple mayor. - El río simple mayor comprende la unidad territorial que contiene un curso de agua que se encuentra delimitado por la línea divisoria de sus aguas que drenan superficialmente hacia un cauce común.

Se considerará río simple mayor al curso de agua cuyo ancho promedio varíe entre 20 metros a 30 metros. Las afectaciones hídricas que aplican a los ríos simples mayores se encuentran descritas en la tabla de especificaciones técnicas del sistema hídrico.

Art. 165. Río simple menor. - El río simple menor comprende la unidad territorial que contiene un curso de agua que se encuentra delimitado por la línea divisoria de sus aguas que drenan superficialmente hacia un cauce común.

Se considerará río simple menor al curso de agua cuyo ancho promedio varíe entre 10 metros a 20 metros. Las afectaciones hídricas que aplican a los ríos simples menores se encuentran descritas en la tabla de especificaciones técnicas del sistema hídrico.

Art. 166. Estero mayor. - El estero mayor comprende la unidad territorial que contiene un curso de agua inferior a un río que se encuentra delimitado por la línea divisoria de sus aguas que drenan superficialmente hacia un cauce común.

Se considerará estero mayor al curso de agua cuyo ancho promedio varíe entre 5 metros a 10 metros. Las afectaciones hídricas que aplican a los esteros mayores se encuentran descritas en la tabla de especificaciones técnicas del sistema hídrico.

Art. 167. Estero menor. - El estero menor comprende la unidad territorial que contiene un curso de agua inferior a un río que se encuentra delimitado por la línea divisoria de sus aguas que drenan superficialmente hacia un cauce común.

Se considerará estero menor al curso de agua cuyo ancho promedio varíe entre 2 metros a 5 metros. Las afectaciones hídricas que aplican a los esteros menores se encuentran descritas en la tabla de especificaciones técnicas del sistema hídrico.

Art. 168. Quebrada mayor. - La quebrada mayor comprende la unidad territorial donde se quiebra el terreno. Se aplica a laderas escarpadas y altas o a los valles erosivos del tipo de los cañones. En las quebradas eventualmente pueden aparecer cursos de agua intermitentes.

Se considerará quebrada mayor al curso de agua cuyo ancho promedio sea mayor a los 10 metros. Las afectaciones hídricas que aplican a las quebradas mayores se encuentran descritas en la tabla de especificaciones técnicas del sistema hídrico.

Art. 169. Quebrada menor. - La quebrada menor comprende la unidad territorial donde se quiebra el terreno. Se aplica a laderas escarpadas y altas o a los valles erosivos del tipo de los cañones. En las quebradas eventualmente pueden aparecer cursos de agua intermitentes.

Se considerará quebrada menor al curso de agua cuyo ancho promedio varíe entre 2 metros a 10 metros. Las afectaciones hídricas que aplican a las quebradas menores se encuentran descritas en la tabla de especificaciones técnicas del sistema hídrico.

Art. 170. Laguna. - La laguna comprende la unidad territorial que contiene un cuerpo de agua que se encuentra delimitado por la línea divisoria de sus aguas que se encuentran depositadas de forma natural.

Se considerará laguna todo cuerpo de agua. Las afectaciones hídricas que aplican a las lagunas se encuentran descritas en la tabla de especificaciones técnicas del sistema hídrico.

Art. 171. Vertiente. - La vertiente comprende la unidad territorial que contiene un ojo de agua que se encuentra delimitado por la línea divisoria de sus aguas que drenan superficialmente hacia un punto específico.

Se considerará vertiente a todo ojo de agua. Las afectaciones hídricas que aplican a las vertientes se encuentran descritas en la tabla de especificaciones técnicas del sistema hídrico.

Parágrafo 8. Determinación de la normativa urbanística

Art. 172. 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.

Art. 173. 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

Art. 174. 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.

Art. 175. 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. Se distinguen las siguientes clases de espacios públicos:

- Plataforma; y,
- Verde.

Art. 176. 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; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de actividades lúdicas; y en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

De los espacios públicos plataforma se desprenden:

- Plazas; y,
- Boulevard.

Art. 177. Plaza. - El espacio público plaza es un espacio amplio o pequeño y descubierto de piso duro, en el que se pueden realizar 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.

Art. 178. Boulevard. - El espacio público boulevard es un espacio lineal y descubierto de piso duro, que acompaña a una avenida, de doble sentido, ancha y arbolada. Se caracteriza por ser un paseo en el cual se desarrollan varias actividades complementarias.

Art. 179. 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.

Art. 180. 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.

Art. 181. 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.

Art. 182. 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 verdes 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.

Art. 183. 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 / Deporte, Recreación; y,
- Administración / Servicios.

Art. 184. 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.

Art. 185. Equipamientos – Cultura / Social / Recreación. - Los equipamientos de cultura corresponden a: museos, centros de exposiciones, bibliotecas, y cualquier equipamiento relacionado a la cultura; el equipamiento urbano social corresponde a:

centros de desarrollo comunitario y cualquier tipo de equipamiento de desarrollo social; y, los equipamientos urbanos de recreación corresponden a: centros deportivos, polideportivos, piscinas, y cualquier tipo de equipamiento de recreación.

Art. 186. Equipamientos – Administración / Servicios. - Los equipamientos de administración corresponden a cualquier edificio de la administración pública; y, los equipamientos urbanos servicios corresponden a cualquier equipamiento que preste servicios públicos.

Art. 187. Suelo destinado a infraestructura vial. - El suelo destinado a infraestructura vial se sujetará a las especificaciones contenidas en el expediente técnico del plan de uso y gestión del suelo y en el cuadro de especificaciones técnicas del sistema vial urbano y rural de la presente ordenanza en las cuales se describen las características mínimas de las vías, las cuales son concordantes con 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.

Art. 188. 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, como grandes depósitos, talleres o bodegas que permitan el desarrollo y sostengan las actividades de producción del cantón. Se podrán establecer limitaciones a su instalación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes.

Art. 189. 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 reubicadas, especialmente del sector de vivienda; y que necesitan ser reubicados en nuevas áreas de vivienda de interés social.

Art. 190. 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;
- 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 expansión urbana – Valencia;
- Rurales de expansión urbana – La Unión;
- Rurales de expansión urbana – La Nueva Unión;
- Rurales de expansión urbana – CAZ/LCD/CHP/MNV;
- Rurales de expansión urbana – EVG/SPY/FIN;
- Urbanos – Valencia;
- Urbanos – La Unión;
- Urbanos – La Nueva Unión;

- Urbanos – CAZ/LCD/CHP/MNV; y,
- Urbanos – EVG/SPY/FIN.

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.

Art. 191. 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 mimas 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 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

Art. 192. 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:

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

Art. 193. 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.

Art. 194. 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.

Art. 195. 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.

Art. 196. 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.

Art. 197. 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 se podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Art. 198. 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.

Art. 199. 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.

Art. 200. 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.

Art. 201. 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.

Art. 202. 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.

Art. 203. 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.

Art. 204. 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.

Art. 205. 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.

Art. 206. 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.

Art. 207. 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.

Art. 208. 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.

Art. 209. 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 expansión o suelo urbanos; 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 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.

Art. 210. 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.

Art. 211. 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.

Art. 212. 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.

Art. 213. 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 regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

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.

Art. 214. 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.

Art. 215. 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.

Habrà 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.

Art. 216. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo. - Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal o metropolitana resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación municipal o metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.

Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS), se realizará de acuerdo con lo establecido en la Resolución 009-CTUGS-2020.

CAPÍTULO IV. PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Art. 217. 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:

- Planes maestros sectoriales;
- Planes parciales; y,
- 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 Art. del 31 al 37 de la LOOTUGS.

Sección I. Planes Maestros Sectoriales

Art. 218. 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.

Art. 219. 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

Art. 220. 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.

Art. 221. 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 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.

Art. 222. 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 Art. 47 hasta el Art. 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.

Art. 223. 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 Art. 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.

Art. 224. 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

Art. 225. 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.

Art. 226. 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:

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.

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.

Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
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.

Art. 227. 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.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Valencia se encuentra alineado al Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025 conforme a lo establecido al Acuerdo SNP-SPN-DPT-2024-001-D DIRECTRICES PARA LA ALINEACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2024 – 2025.

SEGUNDA. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Valencia vincula a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

TERCERA. - La aplicación de la normativa contenida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es de aplicación inmediata y el Plan de Uso y Gestión del Suelo es de aplicación progresiva, hasta que los diferentes cuerpos normativos locales vigentes que contemplen disposiciones que tengan relación directa o indirectamente con los contenidos del Plan de Uso y Gestión del Suelo, sean remplazados por las ordenanzas alineadas al referido plan, dentro de los plazos establecidos en las disposiciones transitorias; los dos instrumentos mencionados entrarán en vigencia, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y se dará cumplimiento al Art. 68 del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo y Art. 13 de la Resolución No. 0015-CTUGS-2023.

CUARTA. - Todo proceso de habilitación del suelo y edificación se encuentra sujeto al cumplimiento y observancia obligatoria de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.

QUINTA. - Los mapas de susceptibilidad a inundaciones podrán ser actualizados mediante aprobación del Concejo Municipal previo informe favorable de la Unidad de Gestión de Riesgos, de acuerdo con lo determinado en la presente ordenanza, deberá incluirse el presupuesto necesario para los estudios geotécnicos requeridos.

SEXTA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de VALENCIA, fortalecerá la Unidad de Gestión de Riesgos para que se incorporen los riesgos por cambio climático, naturales y otros, como herramienta de planificación y ordenamiento territorial.

SÉPTIMA. - El GAD Municipal de Valencia remitirá a la Autoridad Agraria Nacional, para los fines legales pertinentes, la clasificación y subclasificación del suelo rural del cantón Valencia conforme se define en la presente ordenanza, en cumplimiento de lo determinado en el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

OCTAVA. - Todos los trámites iniciados deberán alinearse al Plan de Uso y Gestión del Suelo, continuarán el proceso para la obtención de los correspondientes permisos y autorizaciones de acuerdo con los cuerpos normativos locales vigentes previo a la sanción de la presente ordenanza.

Así mismo los propietarios de suelo podrán adaptarse o acogerse a la nueva normativa determinada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de creerlo beneficioso para sus

intereses, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en las normas administrativas definidas para el efecto.

NOVENA. - Se autoriza expresamente a las entidades encargadas de la planificación y ordenamiento territorial, movilidad, obras públicas, gestión ambiental y transporte a depurar la cobertura del sistema vial urbano y rural del cantón, el sistema hídrico, las áreas de susceptibles a riesgos, debidamente georreferenciadas y con su respectiva cobertura de proyecciones y afectaciones viales y base de datos geográficos, en base a las disposiciones normativas de la presente ordenanza y en coordinación con la autoridad provincial competente y someterlo a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Municipal e incorporarlos al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - En el término de trescientos sesenta y cinco días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, de conformidad a lo establecido en la Norma Técnica para la Creación, Consolidación y Fortalecimiento de los Sistemas de Información Local, Art. 4 Registro Oficial N° 556, año 2015 y Acuerdo No. SNPD-006-2018 (Refórmese la Norma Técnica para la Creación, Consolidación Fortalecimiento de los Sistemas de Información Local), se implementará la normativa en el GAD Municipal de Valencia, para esto la Dirección Administrativa con la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial coordinarán con las dependencias municipales que son parte de este proceso.

SEGUNDA. - En el plazo de ciento ochenta días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, el GAD Municipal de Valencia aprobará la Ordenanza para el cumplimiento de la Resolución 009-CTUGS-2020 de los Parámetros para permisos, autorizaciones, previos de construcción; y, una vez aprobada la ordenanza en mención se realizará un Plan de implementación progresivo de trámites en línea, conforme a la capacidad institucional, mediante la aplicación de tecnologías de la información de los servicios relacionados a los procedimientos de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, con base a los procedimientos definidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Valencia, en concordancia con lo estipulado en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

TERCERA. - En el plazo de ciento veinte días a la promulgación de la presente Ordenanza la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial iniciará el proceso de Reforma de la Ordenanza que Instrumenta los Planes Urbanísticos Complementarios del cantón Valencia y Ordenanza que Regulariza los Asentamientos Humanos Concentrados de Hecho en las áreas rurales del cantón Valencia; para el efecto se requerirá la contratación de consultorías técnicas especializadas para la ejecución parcial o total de los mencionados planes.

CUARTA. - En el término de ciento ochenta días, contados desde la vigencia de la presente ordenanza la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial realizará el trámite para la autorización de la zona industrial y expansión urbana del cantón Valencia ante el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

QUINTA. - La Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial, una vez realizado el trámite de autorización de la zona industrial del cantón Valencia ante el Ministerio de Agricultura y Ganadería, para el año fiscal 2026 se inicie con el proceso de contratación de consultoría para realizar el estudio para la Zona Industrial del cantón Valencia y su

implementación dependerá de los resultados de la consultoría y siempre y cuando existan los recursos necesarios en el GAD Municipal de Valencia.

SEXTA. - 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 cinco años hasta que se cuente con los recursos necesarios, contado desde la vigencia de esta ordenanza.

SÉPTIMA. - Las actividades económicas: industrias, cultivos agrícolas bajo invernadero y plántales avícolas y porcinos que se encuentren funcionando con permiso o patente de funcionamiento anual en el cantón Valencia y que con la nueva asignación de usos del plan de uso y gestión del suelo se encuentren incompatibles y prohibidos podrán seguir funcionando por un plazo máximo de cinco años para lo cual presentarán un plan de cierre y reubicación, salvo que se cuente con recursos para implementación de la zona industrial. Se exceptúan las actividades extractivas que se rigen por la ordenanza de áridos y pétreos.

OCTAVA. - No se renovarán los permisos, de haberlos, 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, especialmente en zonas de uso residencial y mixto, para esto la Coordinación de Gestión Ambiental deberá definir los desechos peligrosos y/o especiales de acuerdo con la normativa ambiental.

NOVENA. - Las actividades extractivas que están en funcionamiento y que tengan incompatibilidad de usos, podrán seguir funcionando previo informe favorable de la dependencia municipal de gestión ambiental y la dependencia municipal de gestión de riesgos, caso contrario el titular deberá presentar un proyecto de retiro definitivo. Para este efecto se contemplará el cierre y abandono de la mina aprobada por la autoridad competente y la dependencia municipal de gestión ambiental.

DÉCIMA. - El Concejo Municipal para formular 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, aprobará el proyecto definitivo debiendo aplicar la clasificación urbana y rural establecida en el PUGS.

DÉCIMA PRIMERA. - La Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial en coordinación con las demás dependencias municipales y el Concejo Municipal en el plazo 365 días desde la promulgación de la presente Ordenanza, previo a la revisión, ajuste y recodificación por parte de Procuraduría Sindica, 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 Cantón Valencia.

DÉCIMA SEGUNDA. - En el plazo de seis meses desde la promulgación de la presente Ordenanza la Coordinación de 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 su respectivo plan.

DÉCIMA TERCERA. - En el término de ciento ochenta días de entrada en vigor la presente ordenanza, la Coordinación de Gestión Ambiental presentará la propuesta de Ordenanza que determine las condiciones de emplazamiento para las actividades de criaderos de animales domésticos y actividades pecuarias, y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

DÉCIMA CUARTA. - En el plazo de nueve meses desde la promulgación de la presente Ordenanza la Coordinación de Gestión Ambiental y Coordinación de Gestión Social y en coordinación con la Unidad de Gestión de Riesgos, la Dirección de Avalúos y Catastros y la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural, elaborará un proyecto de ordenanza para el manejo y control de las actividades ambientales de plantaciones de productos agrícolas en el cantón, generando un proceso de Licencia Única de Actividades para su correspondiente aprobación por parte del Concejo Municipal.

DÉCIMA QUINTA. - El Concejo Municipal en el plazo tres meses desde la promulgación de la presente Ordenanza, previo a la propuesta técnica y codificación la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural, y la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial aprobará la Ordenanza que instrumenta las Normas de Urbanismo y Arquitectura del cantón Valencia.

DÉCIMA SEXTA. - 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.

DÉCIMA SÉPTIMA. - En el término ciento ochenta días, contado desde la entrada en vigor de la presente ordenanza, la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial presentarán la propuesta de Ordenanza que establezca y regule los Mecanismos para la Administración del Banco de Suelo en el cantón Valencia, y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

DÉCIMA OCTAVA. - Corresponderá a los Directores y Jefes de Unidad, hacer conocer al Alcalde y al Concejo Municipal, a través de sus respectivas comisiones legislativas,

que ordenanzas deben alinearse al plan de uso y gestión del suelo, para lo cual presentarán sugerencias, informes técnicos y borradores de proyectos de ordenanzas.

DÉCIMA NOVENA. - En los trámites de regularización de suelo urbano y rural que ejecuta el GAD Municipal de Valencia, se exceptúa el cumplimiento de las relaciones frente fondo, frente y áreas o superficies mínimas de lotes de terreno, establecidas en la presente normativa.

VIGÉSIMA. - En un plazo de treinta días a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial con la Coordinación de Planificación Institucional y demás dependencias municipales realizarán la socialización y difusión del PDOT y PUGS.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Se deroga la ORDENANZA DE ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN VALENCIA VIGENTE AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021-2025, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del GAD Municipal del Cantón Valencia, en dos sesiones distintas, celebradas los días 09 de junio 2023 y 16 de junio de 2023 y sancionada el 20 de junio del 2023.

SEGUNDA. - Se deroga la ORDENANZA SUSTITUTIVA DE 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 discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Valencia en las sesiones realizadas los días 2 y 8 de diciembre de 2021, y publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 111 del 6 de abril del 2022 y toda norma que se contraponga.

DISPOSICION FINAL

ÚNICA. La presente Ordenanza entrará en vigor desde su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional, Gaceta Municipal y/o Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del GAD Municipal del cantón Valencia, a los 31 días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

Cúmplase. -

Lo certifico. -



firmado electrónicamente por:
DANIEL VICENTE
MACÍAS LOPEZ

Ing. Daniel Macías López
ALCALDE DEL CANTON VALENCIA



firmado electrónicamente por:
OSCAR HERIBERTO
SANCHEZ VEGA

Ab. Oscar Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO: Que, LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y 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 27 y 31 de marzo del 2025, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del COOTAD.

Valencia, 31 de marzo de 2025



Ab. Oscar Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN. - En Valencia, a los 11 días del mes de abril de 2025. 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 Y 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 vigencia, desde su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional, Gaceta Municipal y/o Registro Oficial.

Valencia, 11 de abril de 2025.



Ing. Daniel Macías López
ALCALDE DEL CANTÓN VALENCIA

SECRETARÍA GENERAL. - Valencia, a los 11 días del mes de abril de 2025, proveyó, firmó y ordenó la promulgación inmediata de **LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN VALENCIA**, Ing. Daniel Macías López, Alcalde del Cantón Valencia.

Valencia, 11 de abril de 2025.



Ab. Oscar Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.