



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año IV - Nº 1026

**Quito, martes 16 de
mayo de 2017**

Valor: US\$ 12,00 + IVA



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 243-0110

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército
esquina, Edificio del Colegio de Abogados
del Guayas, primer piso. Telf. 252-7107

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

386 páginas TOMOS I y II

www.registroficial.gob.ec

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO

ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TOMO I



**CÓDIGO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PORTOVIEJO**

**LIBRO 2
COMPONENTE TERRITORIAL**



ÍNDICE

ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

TÍTULO I	NORMAS GENERALES
TÍTULO II	ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO
TÍTULO III	PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE
CAPÍTULO I	NORMAS GENERALES, CONTENIDO Y PRINCIPIOS POR LOS QUE SE RIGE EL PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE DEL CANTÓN PORTOVIEJO
SECCIÓN I	DEL OBJETO, ÁMBITO, APLICACIÓN Y PLAZO
SECCIÓN II	DEL PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE: CONTENIDOS Y ACTUALIZACIÓN
SECCIÓN III	PRINCIPIOS GENERALES PARA LA PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO
CAPÍTULO II	DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA
CAPÍTULO III	DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE
CAPÍTULO IV	SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y CONTROL



TÍTULO IV

NOMENCLATURA, NUMERACIÓN DE CALLES, DISEÑO DE PLACAS Y DIVISIÓN DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO.

CAPÍTULO I

DE LA NOMENCLATURA DE NUMERACIÓN DE CALLES Y DISEÑO DE PLACAS.

CAPÍTULO II

DE LA NOMENCLATURA Y DISEÑO DE PLACAS DOMICILIARIAS.

CAPÍTULO III

DE LA ESTRUCTURA DE DIRECCIONES.

CAPÍTULO IV

DEL FINANCIAMIENTO DE LA OBRA.

CAPÍTULO V

NOMENCLATURA URBANA QUE CODIFICA Y DESIGNA CON NOMBRES DE DISTINGUIDOS CIUDADANOS Y CIUDADANAS PORTOVEJENSES A DIVERSAS CALLES DE PORTOVIEJO.

TÍTULO V

REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO.

CAPÍTULO I

ÁMBITO, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

CAPÍTULO II

DE LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO III

DE LA ZONIFICACIÓN

CAPÍTULO IV

NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN I

DE LA DIVISIÓN DEL SUELO

SECCIÓN II

DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

SECCIÓN III

DE LAS EDIFICACIONES *g/*



SECCIÓN IV	DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
SECCIÓN V	INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO
SECCIÓN VI	DE LAS VÍAS
SECCIÓN VII	DE LAS CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES
SECCIÓN VIII	DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS
SECCIÓN IX	DE LA PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES
CAPÍTULO V	DE LOS PROCEDIMIENTOS
SECCIÓN I	DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES
SECCIÓN II	DEL INFORME DE REGULACIÓN URBANA Y RIEGOS (IRUR)
SECCIÓN III	PROCEDIMIENTOS APROBADOS DE URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES.
SECCIÓN IV	DE LA APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIONES
SECCIÓN V	DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
SECCIÓN VI	DE LA APROBACIÓN DE TRABAJOS VARIOS
SECCIÓN VII	DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES
SECCIÓN VIII	DE LOS PERMISOS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIALES Y VARIOS PARA CIERTAS EDIFICACIONES
<i>PARÁGRAFO I</i>	<i>ESTACIONES DE SERVICIO Y GASOLINERAS</i>
<i>PARÁGRAFO II</i>	<i>MECÁNICAS AUTOMOTRICES, MECÁNICAS EN GENERAL, VULCANIZADORAS Y LAVADORAS</i>
<i>PARÁGRAFO III</i>	<i>IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL</i>
SECCIÓN IX	DE LA INSPECCIÓN DE EDIFICACIONES
SECCIÓN X	DEL PERMISO DE HABITABILIDAD



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
1820 - 2017

SECCIÓN XI	DE LAS GARANTÍAS PARA INICIAR CONSTRUCCIONES
CAPÍTULO VI	INFRACCIONES Y SANCIONES
SECCIÓN I	DE LA COMPETENCIA
SECCIÓN II	DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES
TÍTULO VI	PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO DE LA PARROQUIA PICOAZÁ
CAPÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES
SECCIÓN I	ÁMBITO DE APLICACIÓN
SECCIÓN II	REVISIÓN Y MODIFICACIÓN
CAPÍTULO II	DE LOS USOS DEL SUELO
CAPÍTULO III	DE LA ZONIFICACIÓN
CAPÍTULO IV	NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO
SECCIÓN I	DE LA DIVISIÓN DEL SUELO
SECCIÓN II	DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
SECCIÓN III	DE LAS EDIFICACIONES
SECCIÓN IV	DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
SECCIÓN V	INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO.
SECCIÓN VI	DE LAS VÍAS
SECCIÓN VII	DE LAS CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES
SECCIÓN VIII	DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS
SECCIÓN IX	DE LA PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES.

✓



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
MAYO 1811

TÍTULO VII

LOS POLOS DE DESARROLLO DEL CANTÓN PORTOVIEJO, ZONAS DE NO AFECTACIÓN Y USO ADECUADO DEL SUELO.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

CAPÍTULO II

POLOS DE DESARROLLO

SECCIÓN I

CLÚSTER DE SALUD

SECCIÓN II

LA PARROQUIA CRUCITA

SECCIÓN III

PARQUE DE NEGOCIOS VILLA NUEVA

SECCIÓN IV

COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y
LOGÍSTICO (CIAL)

CAPÍTULO III

SANCIONES

TÍTULO VIII

OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

SECCIÓN I

ÁMBITO Y OBJETO

SECCIÓN II

ZONIFICACIÓN DEL CANTÓN Y NORMAS DE
APLICACIÓN GENERAL

CAPÍTULO II

DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I

LOS DESECHOS COMO FORMA DE OBSTRUIR EL
ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN II

DE LAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A LOS
PROPIETARIOS DE PREDIOS Y SUS
USUFRUCTUARIOS, EN RELACIÓN CON EL
ESPACIO PÚBLICO.

SECCIÓN III

DE LAS ACTIVIDADES COMERCIALES E
INDUSTRIALES Y LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO
PÚBLICO



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
1847

<i>PARÁGRAFO I</i>	<i>DE LAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS O ADMINISTRADORES DE LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES, EN RELACIÓN A LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO</i>
<i>PARÁGRAFO II</i>	<i>DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL USO DE HOTELES, BARES Y RESTAURANTES FORMALES.</i>
<i>PARÁGRAFO III</i>	<i>DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL COMERCIO AUTÓNOMO Y POR CUENTA PROPIA</i>
<i>PARÁGRAFO IV</i>	<i>DE LOS PUESTOS ESTACIONARIOS EN EL ESPACIO PÚBLICO PARA EL EXPENDIO DE DIVERSOS PRODUCTOS Y SERVICIOS</i>
<i>SECCIÓN IV</i>	<i>DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO POR LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN Y DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS</i>
<i>SECCIÓN V</i>	<i>DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS, EMPRESAS E INSTITUCIONES QUE ORDENEN TRABAJOS EN EL ESPACIO PÚBLICO.</i>
<i>SECCIÓN VI</i>	<i>DEL ESPACIO PÚBLICO, LOS VEHÍCULOS Y EL TRÁNSITO VEHICULAR</i>
<i>PARÁGRAFO I</i>	<i>DE LAS ZONAS PROHIBIDAS PARA ESTACIONAR VEHÍCULOS</i>
<i>PARÁGRAFO II</i>	<i>DE LA CIRCULACIÓN, TRÁNSITO POR LAS VÍAS URBANAS, Y PARQUEO DE LOS VEHÍCULOS PESADOS Y DE CARGA LIVIANA</i>
<i>PARÁGRAFO III</i>	<i>DE LOS CARRILES EXCLUSIVOS PARA TRANSPORTE PÚBLICO Y OTRAS DISPOSICIONES PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO</i>
<i>PARÁGRAFO IV</i>	<i>DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL PARQUEO RESERVADO DE VEHÍCULOS</i>
<i>PARÁGRAFO V</i>	<i>DEL ESTACIONAMIENTO INDEBIDO DE VEHÍCULOS EN EL ESPACIO PÚBLICO Y DE SU CIRCULACIÓN</i>
<i>CAPITULO III</i>	<i>DE LA OCUPACIÓN Y USO DEL ESPACIO PÚBLICO PARA LA INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, AUDIO Y VIDEO POR SUSCRIPCIÓN.</i>



<i>SECCIÓN I</i>	<i>CONDICIONES GENERALES</i>
<i>SECCIÓN II</i>	<i>DE LOS PERMISOS</i>
<i>SECCIÓN III</i>	<i>HECHO GENERADOR, SUJETO ACTIVO, SUJETO PASIVO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</i>
<i>SECCIÓN VI</i>	<i>DE LAS INFRACCIONES Y SANCIÓN</i>
<i>SECCIÓN V</i>	<i>OTRAS FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO</i>
<i>PARÁGRAFO I</i>	<i>DEL ESPACIO PÚBLICO Y LOS ANIMALES</i>
<i>PARÁGRAFO II</i>	<i>DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA ACTIVIDADES CULTURALES, DESFILES, JUEGOS MECÁNICOS Y CIRCOS</i>
<i>PARÁGRAFO III</i>	<i>OTRAS FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO</i>
<i>CAPÍTULO IV</i>	<i>PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO E IMPOSICIÓN DE SANCIONES</i>
TÍTULO IX	INSTALACIÓN DE MEDIOS PUBLICITARIOS Y PROPAGANDA ELECTORAL EN EL ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO DEL CANTÓN PORTOVIEJO (2016-12-08)
<i>CAPÍTULO I</i>	<i>GENERALIDADES</i>
<i>CAPÍTULO II</i>	<i>DE LOS MEDIOS PUBLICITARIOS</i>
<i>CAPÍTULO III</i>	<i>DE LA EXHIBICIÓN DE PUBLICIDAD</i>
<i>SECCIÓN I</i>	<i>DEL PERMISO Y REQUISITOS PARA INSTALAR Y MANTENER UN MEDIO DE PUBLICITARIO</i>
<i>PARÁGRAFO I</i>	<i>DEL PERMISO</i>



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
MAYO 2017

SECCIÓN II	DE LOS REQUISITOS Y PLAZO PARA IMPLANTACIÓN
CAPITULO IV	DE LA TASA POR EL PERMISO Y CONTROL DE MEDIOS PUBLICITARIOS
CAPÍTULO V	OCUPACIÓN DEL ESPACIO PUBLICO PARA MEDIOS PUBLICITARIOS
SECCIÓN I	DEL PERMISO Y PROHIBICIONES PARA LA OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO PARA LOS MEDIOS PUBLICITARIOS
<i>PARÁGRAFO I</i>	<i>DEL PERMISO</i>
<i>PARÁGRAFO II</i>	<i>DE LAS PROHIBICIONES</i>
CAPITULO VI	DE LA TASA POR LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PUBLICO PARA MEDIOS PUBLICITARIOS
CAPITULO VII	RESPONSABILIDADES POR DAÑOS A TERCEROS
TITULO VIII	DE LA PROPAGANDA ELECTORAL
SECCIÓN I	DEFINICIÓN, REQUISITOS Y PROHIBICIONES.
CAPÍTULO IX	DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y CONTROL
SECCIÓN I	DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES
CAPITULO X	DE LA VIGILANCIA Y CONTROL
TÍTULO X	REGENERACIÓN URBANA
CAPÍTULO I	ZONA DE REGENERACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO
CAPÍTULO II	DEL ORDENAMIENTO, INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y GESTIÓN
SECCIÓN I	USO DEL SUELO EN LAS ÁREAS PÚBLICAS
SECCIÓN II	USO DEL SUELO EN LAS ÁREAS PRIVADAS



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
1820-2017

SECCIÓN III	DE LOS ACCESOS VEHICULARES Y APARCAMIENTOS
SECCIÓN IV	COMERCIO EN ACERAS
SECCIÓN V	DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS
CAPÍTULO III	DE LAS EDIFICACIONES
SECCIÓN I	ARMONIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES CON EL ENTORNO INTERVENIDO
SECCIÓN II	DE LAS INSTALACIONES DE SERVICIOS
SECCIÓN III	DE LAS INTERVENCIONES URBANÍSTICAS SOBRE CALLES E INFRAESTRUCTURA.
SECCIÓN IV	DE LOS RÓTULOS PUBLICITARIOS
SECCIÓN V	DEL MOBILIARIO URBANO
CAPÍTULO IV	DE LA ADMINISTRACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REGENERACIÓN URBANA DE LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO
CAPÍTULO V	TERCERIZACIÓN, INCENTIVOS, SANCIONES, PROCEDIMIENTOS Y EXCEPCIONES.
SECCIÓN I	TERCERIZACIÓN
SECCIÓN II	DEL PROCEDIMIENTO PARA INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS PATRIMONIALES
SECCIÓN III	DEL MEDIO AMBIENTE
SECCIÓN IV	EXCEPCIONES
TÍTULO XI	DE LA ENAJENACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO EN EL CANTÓN PORTOVIEJO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO

4



CAPÍTULO I	CAUSAS QUE MOTIVAN LAS DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO
CAPÍTULO II	DE LOS PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS
CAPÍTULO III	DEL VALOR A PAGARSE POR LA DIFERENCIA O EXCEDENTES DE TERRENO
TÍTULO XII	PLAN SOCIAL MASIVO DE LEGALIZACIÓN DE TERRENOS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO
CAPÍTULO I	GENERALIDADES
CAPÍTULO II	DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES
CAPÍTULO III	REQUISITOS PARA SOLICITAR LA ADJUDICACIÓN Y VENTA DE LOS BIENES MOSTRENCOS
CAPÍTULO IV	DEL TRÁMITE
CAPÍTULO V	DE LA UNIDAD DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS
CAPÍTULO VI	DE LA ADJUDICACIÓN
CAPÍTULO VII	DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES DE TERRENO, GRAVÁMENES Y SU VALOR
CAPÍTULO VIII	DE LA PUBLICACIÓN Y RECLAMACIONES
TÍTULO XIII	DE INTERÉS PARTICULAR
CAPÍTULO I	PROHIBICIÓN DE CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O REHABILITACIÓN EN LA FRANJA CORRESPONDIENTE AL DERECHO DE VÍA DE LOS BIENES INMUEBLES Y ÁREAS AFECTADAS EN EL SECTOR RURAL, POR LOS TRABAJOS DE REHABILITACIÓN Y



MANTENIMIENTO DE LA CARRETERA CHONE – CANUTO – CALCETA – JUNÍN – PIMPIGUASÍ, INCLUIDO EL PASO LATERAL DE JUNÍN Y SUS PUENTES, EN LO QUE CORRESPONDE AL TERRITORIO DEL CANTÓN PORTOVIEJO.

CAPÍTULO II

PROHIBICIÓN DE CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN EN LA FRANJA CORRESPONDIENTE AL DERECHO DE VÍA DE LOS BIENES INMUEBLES Y ÁREAS AFECTADAS POR LOS TRABAJOS DE AMPLIACIÓN, RECTIFICACIÓN Y MEJORAMIENTO DE CARRETERA PORTOVIEJO –CRUCITA

CAPÍTULO III

PROHIBICIÓN DE CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O REHABILITACIÓN EN LA FRANJA CORRESPONDIENTE AL DERECHO DE VÍA, DE LOS BIENES INMUEBLES Y ÁREAS AFECTADAS EN EL SECTOR RURAL, POR LOS AJOS DE REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA PORTOVIEJO – SAN PLÁCIDO-PICHINCHA

CAPÍTULO IV

ZONAS DE PROTECCIÓN, NO AFECTACIÓN O RESTRICCIÓN DEL USO DEL SUELO EN EL CORREDOR DEL RÍO PORTOVIEJO

SECCIÓN I

ZONA DE SERVICIOS MIXTOS

SECCIÓN II

ZONA AGRÍCOLA

SECCIÓN III

ZONA RECREATIVA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

SECCIÓN IV

RESUMEN

CAPÍTULO V

RECONSTRUCCIÓN DE PORTOVIEJO: MEDIDAS EMERGENTES

SECCIÓN I

DE LA ZONA CERO Y ZONAS AFECTADAS

SECCIÓN II

DE LA DEMOLICIÓN Y REHABILITACIÓN DE CONSTRUCCIONES DENTRO DE LA ZONA CERO Y ZONAS AFECTADAS



SECCIÓN III	REUBICACIÓN COMERCIAL
SECCIÓN IV	SANCIONES
CAPÍTULO VI	ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL
SECCIÓN I	GENERALIDADES
SECCIÓN II	ALCANCE Y CLASIFICACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL
SECCIÓN III	REQUISITOS, CONTENIDOS Y EVALUACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL
SECCIÓN IV	REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS DEPENDIENDO DEL TIPO DE PROYECTOS
SECCIÓN V	SISTEMA DE CONTROL DE ACCESOS
SECCIÓN VI	DEL RÉGIMEN SANCIONADOR
TÍTULO XIV	DEFINICIONES
DISPOSICIONES	PERMANENTES
	TRANSITORIAS
	DEROGATORIA



**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO
CONSIDERANDO:**

Que, la Constitución de la República en su artículo 264 establece entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales: 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 determina, en su inciso final, que “en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República señala que “el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes”;

Que, dentro de los principios generales del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) se reconoce en su artículo 7 la potestad de los concejos municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas y resoluciones aplicables dentro de su circunscripción territorial, observando lo prescrito en la Constitución y la Ley;

Que, el artículo 54 del COOTAD contempla, en sus letras c) y m), como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, las de “establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico...”; y, “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”;

Que, según el artículo 55 del COOTAD, letras a), b) y c), dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, sin perjuicio de otras que determine la Ley, se encuentran: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana”;

Que, el artículo 57 del COOTAD establece como atribuciones del concejo municipal, entre otras: aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de



participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; 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; regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;

Que, la letra c) del artículo 419 del COOTAD determina que los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales, constituyen bienes de dominio privado; de acuerdo con el artículo 435 ibídem, estos bienes de dominio privado son administrados por los gobiernos autónomos descentralizados; y por su parte el artículo 436 de la mencionada norma autoriza a los concejos municipales la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado;

Que, de acuerdo al artículo 466 del COOTAD, corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón; que el plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir. Además deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres. Y con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras;

En ejercicio de la facultad normativa y las atribuciones que le otorgan la Constitución y el COOTAD, expide la siguiente: 4



ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

TÍTULO I NORMAS GENERALES

Art. 1.- Competencia.-El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo (GAD Portoviejo) tiene competencia para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, 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, así como también, elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial.

Art. 2.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular el desarrollo y el ordenamiento territorial dentro del cantón Portoviejo.

Art. 3.- Ámbito.-La presente Ordenanza constituye norma legal de obligatoria aplicación en todo el territorio del cantón Portoviejo, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias del GAD Portoviejo.



TÍTULO II

ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

REF.: ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (2016-12-16).

Art. 4.- Incorpórense al ordenamiento jurídico municipal, la actualización de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, que se adjuntan y hacen parte integral de la presente Ordenanza.

Art. 5.- Ámbito.- La presente Ordenanza constituye norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal, que incluye 5 áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas, concurrentes, adicionales y residuales, el desarrollo local, la gestión territorial y la articulación entre los diferentes niveles de gobierno.

Art. 6.- Objetivo general.- Actualizar los planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, -PDyOT- para que el GAD Municipal cuente con los instrumentos que faciliten la gestión concertada del territorio en correspondencia con las directrices estratégicas de desarrollo en virtud de sus competencias y demás atribuciones establecidas en el marco legal vigente; considerando además, las decisiones, lineamientos y orientaciones, definidas por la institución rectora de la planificación del nivel nacional SENPLADES.

Como Visión de Desarrollo, para el año 2035, a 500 años de fundación, Portoviejo es reconocido como un territorio inteligente, incluyente, próspero y sostenible. Modelo de ciudad para la vida y el encuentro manabita, que ofrece un hábitat digno y servicios públicos de calidad a ciudadanos orgullosos de su identidad cultural. Centro de negocios donde se aprovechan los recursos naturales y la capacidad de su población, para la agroindustria de exportación, el turismo, los servicios especializados de alto valor agregado como la salud e industrias creativas, impulsado por un Gobierno autónomo, moderno, eficiente y confiable, que lidera la articulación regional, junto a una sociedad civil organizada, activa y con sólidos valores éticos.

Art. 7.- Objetivos.- Para la aplicación de la presente ordenanza, se determinan los siguientes objetivos:

1. Como objetivos estratégicos para el desarrollo:

- a) Mejorar la calidad de vida de los portovejenses promoviendo el acceso equitativo a un hábitat digno, a espacios públicos de calidad y la recuperación de la identidad cultural y los valores ciudadanos.
- b) Recuperar y conservar los recursos naturales, los servicios eco sistémicos y la calidad ambiental del Cantón Portoviejo.



- c) Transformar la estructura productiva del Cantón, a través del desarrollo de agroindustria y servicios especializados de alto valor agregado, e industrias creativas ancladas en los activos bioculturales del territorio.
- d) Promover el fortalecimiento de la institucionalidad y gobernabilidad local, a través de la mejora de la eficiencia y la capacidad de gestión del Municipio, y la adecuada articulación de los actores territoriales de desarrollo, para una eficaz garantía de derechos y concreción de la visión de futuro cantonal.
- e) Organizar el territorio del Cantón considerando sus atributos y potencialidades, que posibilite la implementación de políticas públicas multisectoriales para la equidad y la sostenibilidad en el área urbana y rural y convertir a Portoviejo en un espacio de encuentro y centro dinamizador, articulador de la región.

2. Como objetivos específicos para el ordenamiento territorial.

a) Diseñar y poner en práctica el proceso de actualización del POT sobre la base de los lineamientos para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial emitidos por SENPLADES y mandatos del COOTAD con miras a articular estos instrumentos y las grandes políticas nacionales, el fomento de la planificación participativa en la formulación y la transparencia que deben primar en las fases de concreción o puesta en marcha de esos planes.

b) Actualizar el Plan de Ordenamiento Territorial en base a los mandatos e instancias propuestas en la ley para la planificación participativa. -Definir las fases de realización de los presentes estudios para la actualización del Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, de acuerdo los plazos requeridos por la entidad rectora de la planificación -SENPLADES-, y estipulados en el Cronograma de Trabajo de estos términos de referencia.

Art. 8.- Aplicación.- La aplicación y ejecución de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Cantón, es responsabilidad del GAD Portoviejo, a través de las instancias asesoras, operativas y unidades administrativas municipales previstas en la estructura institucional, en coordinación con el Consejo Cantonal de Planificación, las instancias respectivas del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa (SNDPP), el Sistema Cantonal de Participación Ciudadana y Control Social, sociedad civil, sector público y privado, así como otros organismos e instancias relacionadas.

El GAD Portoviejo realiza las gestiones pertinentes ante las instituciones del gobierno central, del gobierno autónomo descentralizado provincial, entre gobiernos municipales, con gobiernos autónomos descentralizados parroquiales, con las organizaciones públicas y privadas, organizaciones no gubernamentales debidamente acreditadas, nacionales o extranjeras, organismos de cooperación y otros, que conforman el Sistema Nacional de Planificación Participativa de acuerdo al artículo 21 del Código de Planificación y Finanzas Públicas, a fin de impulsar, apoyar, financiar y ejecutar los programas y proyectos contemplados en los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo según las disposiciones de ley.

Art. 9.- Contenido.- Los Planes de Desarrollo y de ordenamiento Territorial del cantón Portoviejo que se adjuntan y forman parte integral de esta Ordenanza, contienen:



- a) Diagnostico por Componentes Ambiental, Socio Cultural, Económico, Institucional y Diagnostico Integrado;
- b) Propuesta Estratégica de Desarrollo,
- c) Modelo de Gestión que incluye los Marcos de Acción Estratégica de los Componentes Ambiental, Económico, Institucional y Social.

Art. 10.- Actualización.- Los planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo obligatoriamente deberán ser publicados y difundidos, así mismo deberán ser actualizados al inicio de cada gestión conforme lo establece el segundo inciso del artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas públicas.

Cualquier tipo de modificación se respaldará en estudios técnicos que evidencien variaciones en la estructura urbana, la administración y gestión del territorio, el uso y ocupación del suelo, variaciones del modelo territorial o las circunstancias de carácter demográfico, social, económico, ambiental o natural que incidan sustancialmente sobre las previsiones de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial actualmente concebidos.

El GAD Portoviejo convocara a la Asamblea Ciudadana Cantonal, para el conocimiento y aprobación de las modificaciones o actualizaciones de los planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo.

Art. 11.-Seguimiento, evaluación y control.- Para efectos de seguimiento, evaluación y control de la ejecución de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, encárguese a la Coordinación General de planificación Municipal, tomando en cuenta las atribuciones del Consejo Cantonal de planificación al respecto.

4



TÍTULO III PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE

REF.: ORDENANZA DEL PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE DEL CANTÓN PORTOVIEJO (2013-03-22).

CAPÍTULO I NORMAS GENERALES, CONTENIDO Y PRINCIPIOS POR LOS QUE SE RIGE EL PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE DEL CANTÓN PORTOVIEJO

SECCIÓN I DEL OBJETO, ÁMBITO, APLICACIÓN Y PLAZO

Art. 12.-Objeto.- La presente norma tiene por objeto aprobar el Plan de Movilidad Sustentable del cantón Portoviejo y articularlo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón, que busca dinamizar el desarrollo socioeconómico de la localidad orientándola hacia la construcción de un proceso de movilidad sustentable que redunde en una mejora en la calidad de vida y por ende buen vivir; así como la gestión responsable del tránsito, transporte terrestre y seguridad Vial, amigable con el ambiente, y la utilización racional de la vía pública.

Art. 13.- Ámbito.- La presente norma, constituye norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas concurrentes, adicionales y residuales, el desarrollo local, la gestión territorial y la articulación entre los diferentes niveles de gobierno.

Art. 14.-Movilidad Sustentable.- Se entiende como la manera de reordenar el tránsito, el transporte terrestre y la seguridad vial para que todos podamos trasladarnos de manera oportuna, segura y ordenada procurando satisfacer las necesidades de la sociedad de moverse libremente, acceder, comunicar, comercializar o establecer relaciones sin sacrificar otros valores humanos o ecológicos básicos actuales o del futuro. Busca proteger a los colectivos más vulnerables como peatones, ciclistas, personas con movilidad reducida garantizando la accesibilidad universal de los ciudadanos a los lugares y equipamientos públicos, procurando el uso de medios de transporte mucho más eficientes y amigables con el ambiente.

Art. 15.- Plazo.- Se considera como horizonte temporal, un mediano plazo de cuatro años y un largo plazo de quince años, una vez que entre en vigencia el Plan de Movilidad Sustentable del Cantón, en concordancia con el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas sobre los planes de inversión cuatrianuales, anuales y los planes plurianuales, contenidos en las agencias territoriales acordadas en el nivel intermedio de planificación correspondiente.

Art. 16.-Aplicación.- La aplicación y ejecución del Plan de Movilidad Sustentable del Cantón, es responsabilidad del GAD Portoviejo a través de la Empresa Pública Municipal de



Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial EPM – PORTOVIAL, y de las instancias asesoras, operativas y unidades administrativas municipales, previstas en la estructura institucional en coordinación con el Consejo Cantonal de Planificación, las instancias respectivas del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa SNDPP, de la Agencia Nacional de Tránsito, del Sistema Cantonal de Participación Ciudadana y control Social, sociedad civil, sector público y privado así como otros organismos e instancias relacionadas.

El GAD Portoviejo realizará las gestiones pertinentes ante las instituciones del Gobierno Central a través de la Agencia Nacional de Tránsito, del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial, entre gobiernos municipales, con gobiernos autónomos descentralizados parroquiales, con las organizaciones públicas y privadas, organizaciones no gubernamentales debidamente acreditadas nacionales o extranjeras, organismos de cooperación y otros que conforman el Sistema Nacional de Planificación Participativa de acuerdo al Código de Planificación y Finanzas Públicas, a fin de impulsar, apoyar, financiar y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo según las disposiciones legales.

SECCIÓN II DEL PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE: CONTENIDOS Y ACTUALIZACIÓN

Art. 17.-Contenido.- En concordancia con el Código de Planificación y Finanzas Públicas y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Plan de Movilidad Sustentable contiene las directrices y lineamientos para la gestión de la movilidad cantonal, en función de las cualidades territoriales, visión de largo plazo y los siguientes elementos:

- a) **Diagnóstico.-** Describe las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades del territorio, la situación deficitaria de los proyectos existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articulados al Plan Nacional de Movilidad Sustentable y al modelo territorial actual.
- b) **Propuesta.-** Visión de mediano y largo plazo, los objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas y el modelo territorial que debe implementarse para Viabilizar el logro de sus objetos, y;
- c) **Modelo de gestión.-** Contiene datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos, instancias responsables de la ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación que faciliten la rendición de cuentas y el control social.

Art. 18.-Vigencia.- El Plan de Movilidad Sustentable podrá ser actualizado periódicamente, articulándolo al Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial cantonal, siendo obligatoria



su actualización al inicio de cada gestión conforme lo establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El Concejo Municipal aprobará la actualización y conocerá las propuestas, previo el correspondiente proceso de concertación y/o consulta pública, a través de las instancias determinadas en esta norma, que establece el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Portoviejo.

Las modificaciones sugeridas se respaldarán en estudios técnicos que evidencien variaciones en el crecimiento de los índices de motorización cantonal, la estructura urbana, la administración y gestión del territorio, el uso y ocupación del suelo, variaciones del modelo territorial o las circunstancias de carácter demográfico, social, económico, ambiental o natural que incidan sustancialmente sobre las previsiones del Plan de Movilidad Sustentable actualmente concebido.

SECCIÓN III PRINCIPIOS GENERALES PARA LA PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

Art. 19.-Principios.- El GAD Portoviejo, para la planificación de la movilidad sustentable del cantón, se regirá por los siguientes principios establecidos en el COOTAD:

- a) Unidad jurídica territorial, económica, igualdad de trato;
- b) Solidaridad;
- c) Coordinación y corresponsabilidad;
- d) Subsidiariedad;
- e) Complementariedad;
- f) Equidad interterritorial;
- g) Participación Ciudadana;
- h) Sustentabilidad del desarrollo y;
- i) Ajuste a los principios que constan en el Código de Planificación y Finanzas Públicas.

Art. 20.-Presupuesto.- La articulación del Plan de Movilidad Sustentable con el presupuesto municipal, de la Empresa Pública Municipal de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial EPM – PORTOVIAL, y los otros niveles de gobierno, observará lo siguiente:



- Los objetivos, metas, programas y proyectos establecidos en el Plan de Movilidad Sustentable deberán guardar coherencia con el presupuesto del GAD Portoviejo conforme lo determina el COOTAD, y con el presupuesto de la Empresa Pública Municipal de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial EPM – PORTOVIAL.
- Las inversiones presupuestarias del GAD Portoviejo se ajustarán a los planes de desarrollo de los niveles de gobierno conforme lo señala el COOTAD.

Art. 21.-Priorización del gasto social.-El GAD Portoviejo, a fin de impulsar el Buen Vivir en la jurisdicción cantonal, priorizará el gasto social estableciendo un orden de ejecución de obras, adquisición de bienes y provisión de servicios, observando además la debida continuidad en procura de los fines y objetivos previstos en el Plan de Movilidad Sustentable del cantón Portoviejo, con base en las evaluaciones periódicas que se realicen.

CAPÍTULO II DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Art. 22.-Garantía de Participación.- En observancia con lo dispuesto en la Constitución de la República, el GAD Portoviejo reconoce la participación en democracia de sus habitantes y garantiza que las ciudadanas y ciudadanos en forma individual y colectiva, participen de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, derecho que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.

Art. 23.-Mecanismos de Participación.- El GAD Portoviejo, de conformidad con lo prescrito en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce toda forma de participación ciudadana de carácter individual y colectivo, incluyendo aquellas que se generen en las unidades territoriales de base, barrios, comunidades, comunas, recintos y aquellas organizaciones propias de los pueblos y nacionalidades en el marco de la Constitución y la Ley.

Para la aplicación de esta norma también se acatará lo preceptuado en la Ley de Participación Ciudadana y en la norma que establece el Sistema de Participación Ciudadana del cantón Portoviejo.

CAPÍTULO III DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE

Art. 24.-Documentos Técnicos.- El conjunto de planos, normativas y especificaciones técnicas que forman parte de la documentación del Plan de Movilidad Sustentable, constituyen los documentos técnicos que complementan la parte operativa y de gestión del GAD Portoviejo.

La documentación del Plan de Movilidad Sustentable, esto es: /



- a) Diagnóstico;
- b) Propuesta;
- c) Modelo de Gestión y los datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos se constituyen en el instrumento para la gestión de la movilidad sustentable del cantón Portoviejo;

Todos los documentos técnicos y anexos señalados son parte integrante de esta norma.

CAPÍTULO IV SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y CONTROL

Art. 25.-Responsables.- El seguimiento, evaluación y control de la ejecución del Plan de Movilidad Sustentable, estará a cargo de la Empresa Pública Municipal de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial EPM – PORTOVIAL, en coordinación con la Unidad Técnica del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, adscrita a la Dirección General de Planificación y Gestión Municipal o quien haga sus veces.

Art. 26.-Prohibición .- Queda prohibido todo tipo de construcción o edificación en los predios aledaños al Puente Puerto Real, inmediaciones del sitio conocido como Las Vegas de Portoviejo, área protegida cuyos linderos son: Al Norte con prolongación de la calle Quiroga; al Sur con Río Portoviejo; al Este con la prolongación de la calle Morales; y al Oeste con la calle Ricaurte, que contempla un espacio de aproximadamente 12 hectáreas y que tienen como objetivo primordial promover la creación de un pulmón verde combinado con espacios de recreación, esparcimiento y parqueo masivo para la ciudad; obras programadas dentro del Plan de Movilidad Sustentable del cantón Portoviejo, y en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigentes.

La Dirección Municipal de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, será la encargada del control y supervisión de lo preceptuado en este artículo.

Quien infrinja esta norma será sancionado con una multa equivalente a 20 SBU y a la demolición inmediata de la construcción.

Art. 27.- Prohíbese el otorgamiento y actualización de permisos de estacionamientos fijos, también llamados parqueos reservados, hasta que se reglamenten a través de la norma que regula la Ocupación del Espacio Público en el cantón Portoviejo, que entrará en vigencia en un plazo máximo de 60 días a partir de la promulgación de la presente norma debiéndose respetar el proyecto integral elaborado por la Dirección de Gestión y Control Territorial, o quien haga sus veces Municipal.



Art. 28.- Prohibase todo tipo de edificación en los predios aledaños al proyecto de construcción del Centro de Investigación, Difusión y de Exposición Arqueológica “Cerro de Hojas – Jaboncillo”, que se ejecuta en la parroquia Picoazá, en el sector de Las Amazonas, hasta que se determine el área integral del proyecto que va a ser utilizado para fines públicos.

TÍTULO IV NOMENCLATURA, NUMERACIÓN DE CALLES, DISEÑO DE PLACAS Y DIVISIÓN DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO.

REF.: CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ADMINISTRATIVA QUE DETERMINA LA NOMENCLATURA DE NUMERACIÓN DE CALLES Y DISEÑO DE PLACAS Y DIVISIÓN DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO. (2009-07-29).

CAPÍTULO I DE LA NOMENCLATURA DE NUMERACIÓN DE CALLES Y DISEÑO DE PLACAS.

Art. 29.- Dividir a la ciudad de Portoviejo, exceptuando la parroquia Andrés de Vera, cuadrantes que se denominarán parroquias, de acuerdo a coordenadas formadas por los ejes de las calles Pedro Gual y Rocafuerte, prolongación Avenida Universitaria, cuya intersección constituirá el punto cero de la ciudad.

Art. 30.- Siguiendo el sentido del movimiento de las manecillas del reloj, se designarán los cuadrantes con los nombres de parroquias: 12 de Marzo el noreste; parroquia Pacheco el sureste; parroquia San Gregorio de Portoviejo el suroeste; parroquia 18 de Octubre al noroeste y Parroquia San Pablo al noreste.

Art. 31.- Se denominarán calles a todas las vías vehiculares que corran en sentido Este- Oeste, es decir, paralelas a la actual Pedro Gual y se les asignará, pospuesto al vocablo calle, el número cardinal correspondiente en forma ascendente hacia el norte y sur a partir de la calle uno o eje, en este caso la Pedro Gual.

Art. 32.- Se denominarán avenidas a todas las vías vehiculares que corran en sentido norte-sur, es decir, paralelas a la actual Rocafuerte prolongación de la Avenida Universitaria y se les asignará, antepuesto al vocablo avenida, el número ordinal correspondiente escrito en letras, en forma ascendente hacia el este y oeste, a partir de la primera avenida o eje, en este caso la Rocafuerte - prolongación Avenida Universitaria.

Art. 33.- Si una calle o calles, avenida o avenidas, no tuvieren salida al eje correspondiente, se las denominará igual que sus inferiores inmediatas, agregándole, en caso de calles, pospuesto a su número y precedido de un guión, el literal en letra minúscula que le corresponda, siguiendo el orden alfabético.



Para el caso de avenidas se utilizará letra mayúscula, pospuesta al vocablo avenida y precedida de una coma.

Art. 34.- Se denominarán peatonales a todas las vías no vehiculares que corran en cualquier sentido entre manzanas y se las identificará por la calle o avenida a que desembocan, anteponiéndole el número que le corresponda, de acuerdo a la nomenclatura para signar puertas que se establece en artículos a continuación.

Art. 35.- Las placas de nominación de calles, serán de dos caras, de lámina de hierro 1/16, de 20 cm. de alto por 60 cm. de largo y llevarán inscripción en tres líneas:

- a) Nombre de la parroquia en letras de 4 cm. de alto;
- b) Calle o avenida y su número correspondiente seguido de un guión, en letras de 8 cm. de alto; y,
- c) Nombre vigente de las calles o avenidas si lo tuviera en letras de 2 cm. de alto.

En el extremo derecho de la placa se escribirá en sentido vertical la calle o avenida de intersección.

Se utilizarán los colores blanco, azul, rojo y amarillo para fondo y letras de acuerdo al siguiente distributivo:

- a) Fondo azul y letras blancas para la parroquia 12 de Marzo;
- b) Fondo amarillo y letra azul para la parroquia Pacheco;
- c) Fondo rojo y letras blancas para la parroquia San Gregorio de Portoviejo;
- d) Fondo blanco y letra azul para la parroquia 18 de Octubre.

Para identificar las calles o avenidas de intersección se utilizarán los colores establecidos para cada parroquia invirtiéndolos en función de fondo y letras.

Art. 36.- Las placas de nominación de calles y avenidas se instalarán en todos los vértices de las veredas de la ciudad en forma de ele horizontal y pendientes de brazos soldados al extremo de un tubo de 3 pulgadas de diámetro que irá empotrado en la vereda sobresaliendo 2.70 m. de la superficie del suelo.

Art. 37.- En la intersección de la primera avenida y calle 1 (Rocafuerte y Pedro Gual), se instalará una señalización especial por constituir el punto cero de nuestra ciudad.

A 8 metros de alto y pendientes de brazos amarrados a cuatro postes instaladas en los vértices de las veredas de esta intersección, se colgarán letreros luminosos con los colores e inscripciones en la proporción establecida en el numeral 1-7. Estos letreros tendrán 70 cm. de alto por tres metros de largo y serán de doble cara, para servir en todas direcciones.

Nota:

El Art. 1.2 fue reformado por el artículo segundo de la Ordenanza Reformativa del 08-08-1986.



CAPÍTULO II

DE LA NOMENCLATURA Y DISEÑO DE PLACAS DOMICILIARIAS

Art. 38.-La numeración de las puertas de los edificios y los peatonales, se hará siguiendo el código internacional, es decir: números pares el este y sur e impares al oeste y norte para avenidas y calles, respectivamente.

Art. 39.-La numeración de puertas domiciliarias en los peatonales se hará conservando los números impares a la izquierda y pares a la derecha, partiendo del nacimiento del peatonal.

Se considera nacimiento del peatonal la boca más próxima al eje transversal que le corresponda, es decir, calle 1 o 1ª avenida, según el caso.

Art. 40.- Los números con que se signarán las puertas de los edificios y bocas de peatonales estarán formados por dos grupos de cifras separados por un guión. El primero corresponderá al número de cuadra con relación al centro de la ciudad. El segundo corresponderá al número de metros existentes entre el filo interior de la vereda donde nace la cuadra y la puerta o peatonal a numerarse, respetando siempre lo dispuesto en el literal 2.1 en lo referente a orientación de números pares e impares.

Art. 41.- El número con que se signará las placas domiciliarias para puertas con frente a peatonales corresponderá a los metros existentes entre el filo interior de la vereda donde nace el peatonal y la puerta a numerarse, respetando lo establecido en el numeral 2.2 en lo referente a la orientación de números pares e impares.

Art. 42.- Las placas domiciliarias serán de 15 por 25 cm., de una sola cara, construidas de latón con inscripción de números de 10 cm. de alto y de los colores establecidos en el numeral 1.7, para cada parroquia. Se instalarán adosadas a la pared de los edificios y en el centro sobre el marco superior de cada puerta.

Art. 43.- Las placas de numeración de peatonales, tendrán doble cara, de 15 por 25 cm., con números de 12 cm. de alto, se instalarán en el centro de la boca o bocas del peatonal en pedestales de iguales características que los usados para las placas de nominación de calles y avenidas descritas en el artículo 43 de la presente norma.

Art. 44.-La numeración domiciliaria en los multifamiliares se hará a través de códigos especiales para cada caso, debidamente aprobadas por el Concejo y se pintará en la puerta de cada departamento.

Art. 45.- La parroquia Andrés de Vera comprenderá, toda la circunscripción territorial urbana a partir de la margen izquierda del río Portoviejo, hasta la última calle paralela existente en las faldas de la loma del mismo nombre. *g*



Art. 46.-En esta parroquia se denominarán avenidas a todas las vías vehiculares que corran sensiblemente norte-sur y se las signará tomando como eje la primera después del cauce del río y avanzando en orden ascendente hacia la loma de Andrés de Vera.

Se denominarán calle a todas las vías vehiculares transversales a las Avenidas y se numerarán a partir de la primera al sur siguiendo el orden ascendente hacia el norte.

Art. 47.- Para numeraciones de peatonales y domicilios se utilizará la nomenclatura establecida en artículos anteriores de la presente Ordenanza.

Art. 48.- Las placas de nominación de calles y numeración domiciliaria para la parroquia Andrés de Vera, serán de fondo verde oliva con inscripciones blancas.

CAPÍTULO III DE LA ESTRUCTURA DE DIRECCIONES

Art. 49.-Las direcciones sobre calles y avenidas, dentro de la circunscripción urbana prevista en la presente Ordenanza se darán de la siguiente manera:

En primera línea, se escribirá el número domiciliario, seguido de la calle o avenida y separado de un guión en la misma línea el nombre de la parroquia donde está ubicada la dirección.

En segunda línea se escribirá Portoviejo seguido de una coma, luego Manabí seguido de guión y posterior Ecuador.

Ejemplos:

A. Dirección con frente a una avenida:
01-23 Primera Avenida-Parroquia 12 de Marzo
PORTOVIEJO, MANABÍ-ECUADOR

B. Dirección con frente a una calle:
10-35 Calle 1 - Parroquia San Gregorio
PORTOVIEJO, MANABÍ-ECUADOR

C. Dirección sobre avenida sin salida al eje:
03-12 Primera Avenida B-Parroquia Pacheco
PORTOVIEJO, MANABÍ-ECUADOR

D. Dirección sobre calle sin salida al eje:
05-40 Calle 7ª-Parroquia 18 de Octubre
PORTOVIEJO, MANABÍ-ECUADOR

Art. 50.-Las direcciones sobres peatonales o edificios multifamiliares se darán atendiendo a la siguiente estructura:



En primera Línea, se escribirá el número del peatonal y calle o avenida donde desemboca y a continuación separado de un guión la Parroquia a que pertenece la dirección.

En segunda línea se escribirá el vocablo peatonal o multifamiliar, según el caso, seguido de una coma y posteriormente puerta o departamento, según el caso, y el número correspondiente.

En tercera línea se escribirá Portoviejo seguido de una coma, luego Manabí seguido de guión y posterior Ecuador.

Ejemplos:

A. Dirección de Domicilio sobre peatonal:
08-56 Sexta Avenida-Parroquia 18 de Octubre
Peatonal, Puerta N° 52
PORTOVIEJO, MANABÍ-ECUADOR

B. Dirección de Domicilio de Multifamiliar:
04-71 Calle 2-Parroquia 12 de Marzo
Multifamiliar, Departamento N° 17
PORTOVIEJO, MANABÍ-ECUADOR

CAPÍTULO IV DEL FINANCIAMIENTO DE LA OBRA

Art. 51.- El Municipio de Portoviejo creará en el presupuesto para el ejercicio económico de 1978 la partida correspondiente para afrontar el costo total de la obra y legislará además lo conveniente para recabar de los usuarios los fondos para mantenerla y extenderla.

Art. 52.- El costo de las placas de nominación de calles, avenidas y peatonales se cobrará en el año 1978, mediante un adicional al impuesto de predios urbanos que se calculará para cada propietario a prorrata del valor total.

Art. 53.- El costo de las placas de numeración domiciliaria deberá ser pagado por los propietarios, para lo cual el Departamento Financiero emitirá los títulos correspondientes.

Art. 54.- La Parroquia Urbana San Pablo tendrá los límites siguientes, dentro de los puntos cardinales de la ciudad. Al Norte, pasando por la calle Che Guevara, hasta las Ciudadelas Los Ceibos, limitando con los predios de la Universidad Técnica de Manabí; al Noroeste; con la calle San Rafael, pasando por la Escuela 12 de Octubre hasta la intersección de la calle Che Guevara; al Noreste, bordeando con la colina de los ceibos, con una cota de 120,00 metros sobre el nivel del mar; al Sur, desde la intersección con la calle Coronel Sabando y la calle Pedro Gual, delimitando la Ciudadela Cevallos, atrás del Cementerio de Portoviejo; al Sureste, con la prolongación de la vía a Manta-Quevedo y bordeando la Ciudadela Las Cumbres;



y al Oeste, con la intersección de la Avenida Ramos Iduarte hasta la intersección con la calle San Rafael".

Nota:

El Art. 4.4 fue agregado por el artículo tercero de la Ordenanza Reformativa del 08-08-1986.

CAPÍTULO V

NOMENCLATURA URBANA QUE CODIFICA Y DESIGNA CON NOMBRES DE DISTINGUIDOS CIUDADANOS Y CIUDADANAS PORTOVEJENSES A DIVERSAS CALLES DE PORTOVIEJO

REF.: ORDENANZA DE NOMENCLATURA URBANA QUE CODIFICA Y DESIGNA CON NOMBRES DE DISTINGUIDOS CIUDADANOS Y CIUDADANAS PORTOVEJENSES A DIVERSAS CALLES DE PORTOVIEJO (2003-01-04).

Art. 55.- Antecedentes.- El crecimiento y la expansión urbana intensiva de la ciudad de Portoviejo, necesita nomenclatura urbana que permita el conocimiento pleno de las diferentes calles; el ordenamiento urbano en su proceso de expansión; y de reconocimiento a distinguidos ciudadanos y ciudadanas Portovejenses que han participado de la historia ilustre de Portoviejo.

Ordenamiento por codificación.- La nomenclatura urbana se codifica por sectores urbanos; resaltando la participación histórica en sus niveles de acción, ejercicio profesional, actividades culturales, artísticas, deportivas, del comercio y del magisterio; y de elevadas funciones públicas ejercidas, de los ilustres nombres de personas seleccionadas.

Las avenidas establecen límites de calles para su nomenclatura.- En las Ciudadelas específicas se establecen codificaciones que corresponden al criterio de unidad y concordancia, con las actividades principales de sus habitantes.

Con estas consideraciones se nominan a las siguientes calles de la ciudad.

PASEO DE LOS OBISPOS: A la zona peatonal entre el Parque Eloy Alfaro y la iglesia cantonal de Portoviejo, honrando a los diferentes obispos de la diócesis de Portoviejo que participaron en la construcción de la nueva catedral.

TENNIS CLUB: A la calle entre avenida Manabí y Reales Tamarindos, frente al Tenis Club.

ALFREDO SUAREZ QUINTEROS: A la calle ubicada entre Tenis Club y termina internamente en el Samán.

PAULO EMILIO MACIAS: En la ciudadela Universitaria, entre la avenida Universitaria hasta la avenida Manabí, nombre impuesto por los vecinos en reemplazo de Assad Bucaram.



SÓCRATES NAVAS MENDOZA: Primera paralela a la avenida El Periodista, desde la avenida Manabí hasta la 5 de Junio, frente al INFFA.

SECTOR LOS MANGOS:

ULBIO ALCÍVAR: Primera paralela a la calle Tiburcio Macías desde la 5 de Junio hasta la actual Bolívar Ávila.

BOLÍVAR ÁVILA: Sexta paralela a la Av. Manabí, desde la calle Manuel Palomeque hasta su prolongación, colindante con el aeropuerto.

TNTE. OLMEDO JURADO VACA: Primera paralela a la avenida Manabí, desde la calle Manuel Palomeque hasta su prolongación a la Ulbio Alcívar.

MANUEL ANDRADE URETA: Quinta paralela, junto a la Bolívar Ávila, desde Manuel Palomeque hasta su prolongación.

CIUDADELA UNIVERSITARIA PRIMER ETAPA:

CARLOS EMILIO SOLÓRZANO: Desde la avenida universitaria hasta la avenida Reales Tamarindos antiguamente llamada Libertad, en la primera etapa de la U.T.M.: primera paralela a la avenida Los Amigos.

LEONEL CEDEÑO ROSADO: A la primera paralela a la avenida Universitaria, desde la avenida Paulo Emilio Macías hasta interceptarse con el Estadio Universitario del Parque La Rotonda.

EDUARDO IZAGUIRRE: Segunda paralela a la avenida universitaria desde la avenida Paulo Emilio Macías hasta interceptarse con las cale del Estadio Universitario del Parque La Rotonda.

ORLANDO PONCE MIRANDA: A la tercera paralela de la avenida Universitaria desde la calle Constantino Mendoza hasta interceptarse con la calle del Estadio Universitario del parque La Rotonda.

JOAQUÍN RAMÍREZ MIELES: A la primera entrada al parque La Rotonda, desde la avenida Universitaria hasta la avenida Reales Tamarindos.

FREDDY FERNÁNDEZ SÁNCHEZ: La quinta paralela a la avenida Universitaria, desde la avenida Los Amigos hasta interceptarse con el parque La Rotonda.

MIGUEL ÁNGEL BRIONES: Sexta paralela a la avenida Universitaria, desde la avenida Los Amigos hasta interceptarse con el parque La Rotonda.

AGUSTÍN VERA LOOR: Séptima paralela a la avenida Universitaria, desde la avenida Los Amigos hasta la Avenida Carlos Emilio Solórzano.

d



VÍCTOR CARRILLO: Primera paralela a la avenida Reales Tamarindos, desde la avenida Paulo Emilio Macías hasta la calle Cicerón Robles Velásquez.

DAGOBERTO IZAGUIRRE: Primera paralela a la Av. Reales Tamarindos entre la Paulo Emilio Macías y la Constantino Mendoza.

DR. JACINTO KON: Primera paralela a la calle Tennis Club, desde la avenida Reales Tamarindos hasta la avenida Manabí.

PEDRO ZAMBRANO IZAGUIRRE: Primera paralela a la avenida Reales Tamarindos y tercera transversal a la Tennis Club, desde la Tennis Club hasta la avenida Ramos Iduarte.

AVENIDA ANTONIO MENÉNDEZ: Ingreso principal al parque La Rotonda (canal de riego), desde la avenida Universitaria hasta la avenida Reales Tamarindos.

EDMUNDO IZAGUIRRE: Primera paralela de la avenida Reales Tamarindos desde la avenida Paulo Emilio Macías hasta la calle Dr. Jacinto Kon.

DR. CESAR DELGADO LUCAS: Segunda paralela a la avenida Reales Tamarindos, desde la calle Cicerón robles hasta la calle Dr. Jacinto Kon.

CARLOS FALCONÍ PAZMIÑO: Primera paralela a la calle Dr. Jacinto Kon, desde la Pedro Zambrano Izaguirre hasta la calle Dr. César Delgado.

TITO DIOMEDES MENDOZA: Primera paralela a la calle Chile, desde la avenida Ramos Iduarte hasta la Constantino Mendoza.

DR. HONORIO VILLAVICENCIO MACÍAS: Primera paralela a la avenida Paulo Emilio Macías, desde la avenida Universitaria hasta la calle Chile.

ING. RAFAEL JARRE VINCES: Segunda paralela a la avenida Paulo Emilio Macías entre avenida Universitaria y Chile.

GABRIEL MACIAS MONTESDEOCA: Primera paralela a la Cicerón Robles, desde la calle Chile hasta la avenida Reales Tamarindos.

JESÚS BRUN CASAJUS: Primera paralela a la avenida Universitaria, desde la avenida Paulo E. Macías hasta interceptar con la calle Constantino Mendoza, detrás de PAMELA.

ING. PEDRO MIGUEL REYES: Primera paralela a la Paulo E. Macías, desde la calle Chile hasta la Víctor Carrillo.

[Handwritten mark]



GREGORIO PITA ANDRADE: Primera paralela a la avenida Universitaria, desde la avenida Alajuela hasta la César Chávez bañarte.

FRANCISCO FLOR CEDEÑO: Primera paralela a la Paulo Emilio Macías, desde la calle Ricaurte hasta la Chile.

DR. GABRIEL MANZO QUIÑÓNEZ: Primera paralela a la calle Chile, desde la Paulo Emilio Macías hasta la Constantino Mendoza.

SECTOR ZONA ESTE ESTADIO REALES TAMARINDOS:

JÚPITER MIRANDA: Calle que se inicia en la parte posterior de la Universidad Técnica de Manabí y zona norte del estadio Reales Tamarindos hasta interceptarse a la Avenida Alajuela.

PROF. LUTERO SANTANA: Primera paralela a la calle Júpiter Miranda a la zona norte del estadio Reales Tamarindos, desde la calle Che Guevara hasta la Avenida Alajuela.

NEBIL BAZURTO Z.: Primera paralela a la Che Guevara desde la Júpiter Miranda hasta la Prof. Lutero Santana.

SAMUEL POLANCO RIVERA: Segunda paralela al Júpiter Miranda, desde la Che Guevara hasta la Avenida Alajuela. (Zona norte del estadio Reales Tamarindos).

AMADO CEDEÑO POLANCO: Tercera paralela a la Júpiter Miranda, desde la calle Che Guevara hasta la calle César Chávez Cañarte, (zona norte del estadio Reales Tamarindos).

PABLO FERMÍN CASTRO: Cuarta paralela a la calle Júpiter Miranda (zona norte del estadio Reales Tamarindos), desde la calle Che Guevara hasta la calle Pepina Sabando.

DIOCLES REZABALA: Primera paralela a la calle San Rafael entre la calle César Chávez Cañarte hasta la calle Pepina Sabando.

TITO CEVALLOS P.: Primera paralela a la César Chávez Cañarte y segunda paralela a la calle Che Guevara, desde la Prof. Lutero Santana hasta la última transversal de la loma del San Pablo.

PEPINA SABANDO: Primera paralela a la Che Guevara, desde Prof. Lutero Santana hasta la primera transversal de la loma del San Pablo.

CIUDADELA UNIVERSITARIA, SEGUNDA ETAPA:

DR. AQUILES VALENCIA AGUIRRE: Segunda paralela al Antonio Menéndez, desde la avenida Universitaria hasta la Avenida Reales Tamarindos.

DR. ÁNGEL AMEN PALMA: Tercera paralela a la Antonio Menéndez, desde la calle Italia hasta la Ramón Pinargote. *[Handwritten signature]*



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
CANTÓN

DR. GUIDO ÁLAVA PÁRRAGA: Cuarta paralela a la Avenida Antonio Menéndez, desde la Av. Universitaria, hasta la calle Ramón Pinargote.

JOSÉ ALEJANDRO MOLINA CEVALLOS: Quinta paralela a la Avenida Antonio Menéndez, desde la Av. Universitaria, hasta la calle Alemania.

ALBERTO MOLINA GARCÍA: Sexta paralela a la Avenida Antonio Menéndez, desde la Av. Universitaria, hasta la calle Alemania.

Dr. WILFRIDO LOOR MOREIRA: Séptima paralela a la Antonio Menéndez, desde la avenida universitaria hasta la calle Armando Mendoza Solórzano.

JOSÉ DELGADO CEDEÑO: En la octava paralela a la Av. Antonio Menéndez, desde la Avenida Universitaria hasta la calle Alemania.

GERARDINO PINARGOTE: En la novena paralela a la Av. Antonio Menéndez, desde la Avenida Universitaria hasta la calle Alemania.

ANTONIO CEVALLOS CALERO: Primera paralela a la avenida Universitaria, desde la Avenida Universitaria hasta la calle Alemania.

DR. LUIS VILLACRESES COLMONT: Segunda paralela a la avenida Universitaria, desde la calle Antonio Menéndez hasta la urbanización Jardines del Norte.

AB. ABSALÓN TOLA BARCIA: Tercera paralela a la Avenida Universitaria, desde la Avenida Antonio Menéndez hasta calle Pablo Zamora.

PABLO ZAMORA: Octava paralela a la Antonio Menéndez, desde la avenida Universitaria hasta la calle Ramón Pinargote, frente a la urbanización Los Álamos y Jardines del Norte.

PROF. ELOY VÉLEZ VITERI: Quinta paralela al Antonio Menéndez, desde la calle Italia hasta la Ramón Pinargote.

TNTE. ÁLVARO MOREIRA PONCE: Segunda paralela a la Av. Reales Tamarindos, desde la Antonio Menéndez hasta la Pablo Zamora.

ARMANDO MENDOZA SOLÓRZANO: Tercera paralela a la Av. Reales Tamarindos, desde la calle Guido Álava hasta la calle Wilfrido Loor.

LIC. AUGUSTO MORÉTRX VÉLEZ: Cuarta paralela a la Av. Reales Tamarindos, desde la Antonio Menéndez hasta la Pablo Zamora.

CALLE COSTA RICA: Quinta paralela a la Av. Reales Tamarindos, desde la calle Eloy Vélez Viteri hasta la Pablo Zamora.



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO

CALLE JOSÉ MARÍA EGAS: Sexta paralela a la Av. Reales Tamarindos, desde la Antonio Menéndez hasta la Pablo Zamora.

GENERAL. EDUARDO ZALDUMBIDE: Séptima paralela a la Av. Reales Tamarindos, desde la calle Eloy Vélez Viteri hasta la Pablo Zamora.

CALLE ARGENTINA: En la décima paralela a la Av. Antonio Menéndez, desde la avenida universitaria hasta la calle Alemania.

CALLE ITALIA: Octava paralela a la Av. Reales Tamarindos, desde la Antonio Menéndez hasta el Dr. Wilfrido Looor Moreira.

CALLE PANAMÁ: Novena paralela a la Av. Reales Tamarindos, desde la Antonio Menéndez hasta Guido Álava.

CALLE ALEMANIA: Décima paralela (Colegio 18 de OCTUBRE) a la Av. Reales Tamarindos, desde la Antonio Menéndez hasta la Pablo Zamora.

CALLE FRANCIA: Segunda paralela a la Avenida Antonio Menéndez, desde la Av. Reales Tamarindos hasta la calle Alemania.

CIUDADELA GRANDA CENTENO:

DR. RUBÉN DARÍO MORALES: Ingreso principal a la Ciudadela, desde la 5 de Junio hasta la avenida Manabí.

FELIPE CAICEDO: Primera paralela a la avenida Manabí, desde la Dr. Rubén Darío Morales (callejón con retorno).

DR. CESAR ACOSTA: Segunda paralela a la avenida Manabí, desde la Rubén Darío Morales (callejón con retorno).

ING. SIMÓN BUSTAMANTE: Tercera paralela a la avenida Manabí, desde la Rubén Darío Morales (callejón sin retorno).

ING. ISAAC SOLÓRZANO: Segunda paralela a la 5 de Junio, desde la Rubén Darío Morales (callejón sin retorno).

SECTOR AVENIDA MANABÍ:

COLON TERÁN PÁRRAGA: Primera paralela a la Rubén Darío Morales desde la avenida Manabí hasta la 5 de Junio.

DR. ALEJANDRO CEVALLOS VITERI: Segunda paralela a la Rubén Darío, desde la avenida Manabí hasta la 5 de Junio.



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO

DR. MACARIO GUTIÉRREZ: Primera paralela a la Alejandro Cevallos Viteri, desde la avenida Manabí hasta la 5 de Junio.

DOMINGO GILER: Ubicada en la perpendicular Paulo E. Macías hacia el Sur del interior, entre la Av. Manabí y Pedro Zambrano Izaguirre.

PASAJE GARCÍA: Se inicia perpendicular a la Av. Paulo E. Macías hacia el norte interior hasta la calle Cicerón Robles, entre la Av. Manabí y Pedro Zambrano Izaguirre.

CIUDADELA DEL MAESTRO:

PROF. ROMEO CEDEÑO MIELES: Primera paralela a la calle 13 de Abril, desde la avenida Universitaria hasta su prolongación futura.

PROF. MARIETA SÁNCHEZ: Segunda paralela a la 13 de Abril, desde la avenida Universitaria hasta la calle 27 de Junio.

PROF. CARMEN MATA MARTILLO: Primera paralela a la avenida Universitaria, desde la Romeo Cedeño Mieles hasta la Víctor Vélez.

PROF. SAN DALÍ O PARRALES: Séptima paralela a la Av. Universitaria con su prolongación en reemplazo a la 27 de Junio.

PROF. NATIVIDAD ROBLES DE MENDOZA: Segunda transversal de la Víctor Vélez, desde la Víctor Vélez hasta su prolongación.

PROF. CELESTE SUÁREZ: Primera paralela a la Av. Universitaria entre la 13 de Abril y 1 de Febrero en reemplazo de la 5 de Febrero.

PROF. MARY PETRONI ANDRADE: Segunda paralela a la Av. Universitaria entre la 13 de Abril y 14 de Febrero en reemplazo de Las Gardenias.

PROF. MERCY ÁVILA CEDEÑO: Tercera paralela a la Av. Universitaria con su prolongación en reemplazo a la San Valentín.

PROF. AGRIPINA MOREIRA: Cuarta paralela a la Av. Universitaria entre la 13 de Abril y 14 de Febrero, en reemplazo a Las Orquídeas.

PROF. HUGO BRIONES SOLÓRZANO: Octava paralela a la avenida Universitaria y primera paralela a la Sandalio Parrales.

ARIOSTO ANDRADE DÍAZ: Quinta paralela a la Av. Universitaria entre la 13 de Abril y 14 de Febrero en reemplazo a Las Amapolas.



PROF. CARLOS HERNÁNDEZ HIDALGO: Sexta paralela a la Av. Universitaria entre la 14 de Abril y 13 de Febrero en reemplazo a Los Olivos.

PROF. FLERIDA INTRIAGO DE VERA: Primera paralela a la avenida El Maestro, desde la avenida Universitaria hasta la calle Sandalio Parrales, en reemplazo a la 14 de Febrero.

PROF. SIMÓN CEDEÑO PALADINES: Primera paralela a la avenida El Maestro y a la calle Educadores y Amigos, desde la avenida Universitaria hasta la Sandalio Parrales.

CIUDADELA SAN JOSÉ:

DR. HUMBERTO PALACIOS: Ingreso principal a la Ciudadela San José, desde la vía Crucita hasta su prolongación.

JORGE SOLÓRZANO ALVARADO: Primera paralela a la Humberto Palacios, lateral a la Jefatura de Tránsito, desde la avenida Universitaria hasta su prolongación.

FRANCISCO VERDUGA LOOR: Primera paralela a la Avenida Universitaria, desde la Prof. Simón Cedeño Hasta su prolongación.

MIGUEL NICANOR BOWEN SÁNCHEZ: Segunda paralela a la avenida Universitaria, desde la Jorge Solórzano hasta su prolongación.

BY PASS: PASO LATERAL:

MANABÍ GUILLEM: Desde avenida Universitaria hasta la Avenida Metropolitana Eloy Alfaro.

SECTOR MERCADO NO. 1:

DR. MARCO GOROZABEL GÓMEZ: Primera paralela a la calle Julio Jaramillo, desde la calle Oliva Miranda hasta calle Gabriela Mistral.

SECTOR LA PAZ (HERMANO GREGORIO):

ALLAN MIRANDA: Primera paralela a la Av. América, desde la Córdova hasta las riberas del río Portoviejo.

LEÓNIDAS PROAÑO: Primera paralela a la Córdova, desde la Quito hasta la Alan Miranda.

HERMANO GREGORIO: Segunda paralela a la Córdova desde la Stalin Delgado hasta la Alan Miranda.

STALIN DELGADO MARTÍNEZ; Desde la Pedro Gual hasta la Raúl Clemente Huerta.

OLMEDO BUCHELI INTRIAGO: Desde la Pedro Gual hasta la Mauro Vélez, frente a Bahía Río.



MAURO VÉLEZ PÁRRAGA: Desde la Stalin Delgado a la Olmedo Bucheli.

SECTOR TERMINAL TERRESTRE:

AVENIDA ISIDORO LARA MENDOZA: Entre la avenida El Ejército y avenida 15 de Abril, (entre la Terminal Terrestre y Tribunal Electoral de Manabí).

CIUDADELA LIBERTAD:

RAFAEL RODRÍGUEZ MENDOZA: Desde la calle Santana hasta la avenida Metropolitana Eloy Alfaro, tras el paseo shopping Portoviejo.

DR. PLUTARCO CARBO: Desde la avenida Metropolitana hasta su prolongación, frente a fábrica de tubos Guillen.

OTHON CASTILLO VÉLEZ: (cuarta transversal a la avenida El Ejército), desde la avenida El Ejército hasta la calle Rafael Rodríguez Mendoza.

GUMERCINDO MOREIRA: (tercera transversal a la avenida El Ejército) desde la Metropolitana hasta la avenida El Ejército.

ANTONIO J. QUEVEDO: (segunda transversal a la avenida El Ejército) desde avenida Metropolitana hasta avenida El Ejército.

GONZALO SÁENZ VERA: (primera transversal a la avenida El Ejército) desde la avenida Metropolitana hasta las riberas del río.

DR. HERMES BELLO RODRÍGUEZ: Primera paralela a la Rafael Rodríguez Mendoza, desde la avenida América hasta la José García Pinargote.

JOSÉ ANTONIO GARCÍA PINARGOTE: Desde la calle Rafael Rodríguez Mendoza hasta la calle Dr. Plutarco Carbo.

ING. ALBERTO VILLACRESES: Primera paralela a la avenida El Ejército, desde la Gumersindo Moreira hasta la Othón Castillo.

CIUDADELA CALIFORNIA:

AVENIDA BANCO COMERCIAL DE MANABÍ: Desde la avenida Metropolitana Eloy Alfaro hasta la Bolivariana.

AVENIDA CALIFORNIA, frente a EDIASA, desde la avenida Metropolitana Eloy Alfaro hasta la Bolivariana.

AVENIDA SIXTO AMÉRICO GUILLÉN: (avenida de circunvalación) desde la avenida Metropolitana Eloy Alfaro hasta encontrarse con la avenida Bolivariana, paralela a la río de oro.

g



CARLOS POGGI BARBIERI: Primera paralela a la avenida Metropolitana Eloy Alfaro, desde la Banco Comercial de Manabí hasta la Sexto Américo Guillén.

FÉLIX CAPITÁN SANTANA: Segunda paralela a la avenida Metropolitana Eloy Alfaro, desde la Banco Comercial de Manabí hasta la Sexto Américo Guillén.

HUGO MACÍAS SABANDO: Tercera paralela a la avenida Metropolitana Eloy Alfaro, desde la Banco Comercial de Manabí hasta la Sexto Américo Guillén.

CIUDADELA LOS TAMARINDOS:

ARMANDO FLOR CEDEÑO: Frente al colegio militar Miguel Iturralde, desde la avenida El Ejército hasta su prolongación.

SECTOR CIUDADELA PACHECO:

PROF. FILEMÓN MACÍAS: Primera paralela a la calle Seminario, desde la calle B. Moreno hasta su prolongación.

DR. ARTURO SEGOVIA: Primera paralela a la calle Filemón Macías, desde la Mariscal de Ayacucho hasta su prolongación.

SECTOR VILLAS 15 DE ABRIL:

DEMÓSTENES SABANDO: Primera paralela a Las Acacias, desde la calle 26 de Septiembre hasta la calle Aroma.

DOMINGO GARCÍA LOCKE: Primera paralela a la calle Demóstenes Zambrano, desde la 26 de Septiembre hasta la calle Los Jazmines.

SECTOR COLEGIO URUGUAY:

ROSATHÉ DE LOOR, primera paralela a la avenida Uruguay, desde la calle 26 de Septiembre hasta la intercepción de la avenida Uruguay, en reemplazo de la calle Uruguay.

SECTOR CIUDADELA LOS BOSQUES:

MARIANA LEÓN DE BOLAÑOS: Primera paralela a la avenida Manabí, desde la avenida El Periodista hasta su prolongación



TÍTULO V REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

REF.: CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO (2009-07-28); REFORMADO POR LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO APROBADA EN SEGUNDO DEBATE EL 26/02/2015; Y POR LA ORDENANZA QUE CONTIENE LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (2015-16-11). ORDENANZA QUE CONTIENE LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (2016-02-26). ORDENANZA QUE CONTIENE LA CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (2016-12-12).

CAPÍTULO I ÁMBITO, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

Art. 56.- Las disposiciones del presente Título se aplicarán dentro de los límites del Cantón Portoviejo y tienen como finalidad procurar una racional y adecuada ocupación y utilización del suelo, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa sobre las construcciones o edificaciones y el estado, destino y condiciones de ellas.

Nota: Artículo reformado por el Art. 2 de la Ordenanza Reformativa a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo, aprobada en segundo debate el 26/02/2015.

Art. 57.- Para la aplicación e interpretación de este Título se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos que se enuncian a continuación:

- a) Ordenamiento físico-espacial del área urbana de la ciudad de Portoviejo.
- Plano N° 01 Límites del área urbana de la ciudad de Portoviejo.
- Plano N° 02 Uso del Suelo
- Plano N° 03 Estructura Vial Urbana
- Plano N° 04 Zonificación Urbana de Portoviejo.

Art. 58.- Las reformas a este Título deben contar con los dictámenes de las comisiones correspondientes, y el informe de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, basado en un estudio que considere la incidencia de la propuesta de reforma sobre las previsiones y determinaciones del programa de ordenamiento físico-espacial del cantón Portoviejo.



Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la ordenanza que contiene la cuarta reforma a la ordenanza de reglamentación del área urbana y rural del cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 59.- Cada dos años la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, evaluará la idoneidad de las normas de este Título, en función de las nuevas necesidades de desarrollo urbano y propondrá al Concejo Municipal las modificaciones necesarias, respaldadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana, la administración del territorio y la clasificación del suelo causada por la selección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación del suelo, por la adopción de un nuevo plan de ordenamiento territorial.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la ordenanza que contiene la cuarta reforma a la ordenanza de reglamentación del área urbana y rural del cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 60.- El Concejo Municipal de Portoviejo, previo informe de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, podrá conocer y resolver sobre propuestas diferentes a las especificadas en este Título, en los siguientes casos:

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la ordenanza que contiene la cuarta reforma a la ordenanza de reglamentación del área urbana y rural del cantón Portoviejo (2016-12-12)

a) Cuando se trate de obras de equipamiento urbano en las áreas de: salud, educación y bienestar social;

b) Cuando sea inejecutable desde el punto de vista técnico cualquiera de las disposiciones de este Título, y cuando luego de un estudio técnico debidamente justificado y realizado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, se propongan usos u ocupaciones del suelo diferentes a las especificadas en este Título.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 61.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, se encargará de la complementación y actualización del inventario y catálogo de las edificaciones protegidas, sujeto a la aprobación del I. Concejo Municipal, que se muestra a continuación:

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO

INVENTARIO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS EN EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO

NÚMERO INVENTARIO	NUMERO CATASTRO	CALLE	NUMERO	ENTRE - CALLES	INTERSECCIÓN
1	020107	CALLE CHILE	24	PEDRO GUAL Y 10 DE AGOSTO	
2	020107	CALLE CHILE	01		CALLE PEDRO GUAL
3	020124	CALLE CHILE	09		CALLE SUCRE
4	020123	CALLE CÓRDOVA	01		CALLE 18 DE OCTUBRE
5	020125	CALLE CÓRDOVA	03		CALLE RICAURTE
6	020207	CALLE CÓRDOVA	07		CALLE ESPEJO
7	020206	CALLE CÓRDOVA	26	ROCAFUERTE Y ESPEJO	
8	120116	CALLE CÓRDOVA	16		CALLE 18 DE OCTUBRE
9	020129	CALLE DIEZ DE AGOSTO	03		ROCAFUERTE
10	020140	CALLE MEJÍA	14	QUIROGA Y BOLÍVAR	
11	020140	CALLE MEJÍA	15	QUIROGA Y BOLÍVAR	
12	020140	CALLE MORALES	01		CALLE BOLÍVAR
13	010287	CALLE OLMEDO	18		PEDRO GUAL
14	020108	CALLE OLMEDO	12	PEDRO GUAL Y 10 AGOSTO	
15	020108	CALLE OLMEDO	11	PEDRO GUAL Y 10 DE AGOSTO	
16	010286	CALLE OLMEDO	07	PEDRO GUAL Y 9 DE OCTUBRE	
17	020112	CALLE OLMEDO	13-14		CALLE CÓRDOVA
18	010286	CALLE PEDRO GUAL	19	RICAURTE Y OLMEDO	
19	010286	CALLE RICAURTE	23	PEDRO GUAL Y 9 DE OCTUBRE	
20	020107	CALLE RICAURTE	10	PEDRO GUAL Y 10 DE AGOSTO	
21	020124	CALLE SUCRE	15	CHILE Y 18 DE OCTUBRE	
22	020124	CALLE SUCRE	12	CHILE Y 18 DE OCTUBRE	
23	020134	CALLE SUCRE	53	F. PACHECO Y 18 DE OCTUBRE	
24	020123	CALLE SUCRE	04	F. PACHECO Y 18 DE OCTUBRE	

9



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO

25	020138	CALLE BOLÍVAR	04-05	RICAURTE Y OLMEDO	
26	030202	CALLE MIGUEL H. ALCÍVAR	11		
27	020114	CHILE	13	CÓRDOVA Y 10 DE AGOSTO	

Art. 62.- El Gobierno Municipal, su administración en general, y la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, y la autoridad sancionadora municipal correspondiente, serán las encargadas de ejecutar y sancionar el presente Título.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

CAPÍTULO II DE LOS USOS DEL SUELO

Art. 63.- Los usos del suelo urbano se clasifican en globales y pormenorizados. Los globales son genéricos dentro del área urbana de la ciudad de Portoviejo y pueden ser: vivienda, comercio, industriales, equipamientos y áreas de protección ecológica

Los usos del suelo pormenorizados se refieren a la particularidad de los usos globales que se especifican en el cuadro 1 y en el Plano N° 02 Uso del Suelo.

Art. 64.- Las relaciones de compatibilidad en los usos de los suelos globales y pormenorizados se expresan en el cuadro N° 2.

Art. 65.- El uso del suelo destinado a vivienda, puede ser en lotes independientes, edificios aislados o combinados con otros usos de suelo

Son:

- Residencial Urbano, corresponde a vivienda de alta, mediana y baja densidad.
- Residencial múltiple, corresponde a vivienda combinada con otros usos compatibles.

Art. 66.- El uso de suelo comercial es de los inmuebles destinados al acceso del público para el intercambio comercial.

Son:

- Comercial 1, corresponde a comercio vecinal y es compatible con vivienda.



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
CANTÓN

- Comercial 2, corresponde a comercio zonal y es de uso exclusivo de intercambio de productos y servicios.
- Comercial 3, corresponde a comercio pesado, industrial y restringido.

Art. 67.- El uso de suelo industrial es el de los inmuebles destinados a operaciones de producción industrial, almacenamiento y bodegaje, reparación de productos, reparación y mantenimiento de automotores.

Son:

- Industria de bajo impacto: Talleres artesanales, pequeña industria de procesos mayoritariamente secos: talleres y mecánicas automotrices livianas.

No podrán calificar en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB de 6h00 a 22h00, o mayor a 40 dB de 22h00 a 6h00.

- Industria de mediano impacto: Pequeña industria en general, lubricadoras, vulcanizadores, lavadoras, mecánicas automotrices pesadas y semipesados, aserraderos, alfarerías, productos plásticos, papel, gaseosas y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.

Dependiendo de su ubicación en el contexto urbano, pueden ser usos principales para esta zonificación los correspondientes a comercio y equipamiento.

No podrán calificar en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6h00 a 22h00, o mayor a 50 dB de 22h00 a 6h00. Ninguna industria que descargue en la atmósfera elevadas cantidades de contaminantes gaseosos y material particulado.

- Industria de alto impacto: industrias peligrosas: ácidos, aceites, alcohol, curtiembres, fundiciones, explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante.

No podrán calificar en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 70 dB de 6h00 a 22h00, o mayor a 60 dB de 22h00 a 6h00.

Cualquier duda o apelación existente acerca de la clasificación asignada a una industria, será resuelta por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces,

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

g



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
Fundador del 81

Art. 68.- El uso de suelo de equipamientos, es aquel destinado a un conjunto de actividades que satisfacen necesidades o mejoran la calidad de vida de las zonas urbanas.

Son:

- Equipamiento zonal, es complementario con el uso de suelo residencial y comprende los usos de suelo de educación, salud, bienestar social, recreación, cultura y religión.
- Equipamiento general, es el equipamiento especializado que da servicio a nivel de ciudad y engloba usos de suelos administrativos, educativos, culturales,
- Residencial agrícola, corresponde a los lotes en los cuales la actividad predominante es la agropecuaria, con incidencia menor en el uso de vivienda.
- Recreacionales y centros de rehabilitación social.

Art. 69.- El uso de suelo de equipamiento de servicios públicos, son los espacios destinados a: transporte, redes e instalaciones de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones e instalaciones para el tratamiento y disposición de desechos sólidos.

Los usos del suelo pormenorizados se han definido con arreglo a la jerarquía de los equipamientos:

- Transporte, son los equipamientos de servicio público necesarios para el buen funcionamiento del transporte, tales como paradas, estacionamientos, terminales, etc.
- Infraestructura, son los equipamientos de servicio público necesarios para el buen funcionamiento de la infraestructura en las zonas urbanas, tales como, centrales y subestaciones de servicio.
- Tratamiento de desechos sólidos y líquidos, plantas procesadoras, rellenos sanitarios, lagunas de oxidación, etc.

Art. 70.- El uso de suelo de protección ambiental y ecológica, es el destinado a la conservación y protección del medio ambiente. Su uso será reglamentado mediante planes de manejo específicos.

Son:

- Uso del suelo en los que se permitirán usos agrícolas, forestales, recreativos, turísticos y elementos de paisajes.
- Uso de los suelos destinados a preservar y proteger la cuenca hidrográfica del Río Portoviejo.



CUADRO 1	USO DEL SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS
Código	USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO
	USO GLOBAL = V vivienda
	ESTABLECIMIENTOS
VA-1	Vivienda agrícola Lotes de 1000 a 5000 m2
VA-2	Vivienda agrícola, Lotes de 5000 a 50000 m2.
V-1	Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 200 m2.
V-2	Vivienda urbana (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.
V-3	Vivienda Urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.
V-4	Vivienda Urbana, (Baja Densidad)
	USO GLOBAL = C comercio
Cv	Comercio vecinal Tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, tintorerías, zapaterías, joyerías y relojerías.
Cz	Comercio zonal CZ-1. Mercados, centros comerciales, almacenes de comestibles. CZ-2. Funerarias, sala de velación CZ-3. Almacenes Artículos para el hogar, imprentas CZ-4. Oficinas profesionales, hoteles, restaurantes, agencias bancarias, agencias de viajes, financieras, micros mercados, bares. CZ-5. Bodegas de abastos, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pintura.
CE	Comercio especial CE-1. Almacenes Industriales, materiales de construcción y agropecuarios. CE-2. Gasolineras y autoservicios.
CR	Comercios restringidos: Moteles, prostíbulos, similares
	USO GLOBAL = E industria
Y-1	Industria bajo impacto:



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO

	Talleres artesanales, mecánicos, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos o similares.
Y-2	Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías, productos plásticos, papel gaseosas y distribuidoras de artículos inflamables no compatible con el uso residencial.
Y-3	Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustible y pequeña industria contaminantes.
USO GLOBAL = F equipamiento	
EZ	Equipamiento zonal: EZ-1 Educación: preescolar, escolar, media y educación especial. EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud, clínicas, hospitales EZ-3 Bienestar social: guarderías, centros de formación juvenil y familiar, ancianatos, orfanatos. EZ-4 Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías de arte, centro religiosos, cementerios
EE	Equipamiento especial EE-1 Turísticos: Hoteles, centros de convenciones EE-2 <i>Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes.</i>
ESP	Equipamiento servicios públicos: ESP Institucional: Edificios administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía. Transporte, terminales terrestres.
USO GLOBAL = P protección ambiental y ecológica	
PAE	Protección ambiental y ecológica: PAE-1 Equipamientos especiales: recreación – ecológicos, turísticos. PAE-2 Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes PAE-3 Ambiental- ecológico: protección de las vegas del Río Portoviejo



INSTRUCTIVO PARA CONSULTAR EL PLANO Y LOS CUADROS DE USO DEL SUELO

PRIMER PASO

Localice sobre el Plano – No. 2 de USO DEL SUELO, la zona donde está ubicado el predio que desea consultar y luego identifique la clave correspondiente.

SEGUNDO PASO

Una vez identificada la zona se pasa al Cuadro No. 2 COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS, en cuya parte izquierda se encuentran las claves de las zonas representadas en el Plano – No. 2 de Uso del Suelo, cuando se ha localizado la línea correspondiente, se hace la consulta en sentido horizontal, identificándose sobre dicha línea todas las agrupaciones de establecimientos por usos, pudiendo ser: principales, compatibles, condicionados y prohibidos.

TERCER PASO

Las agrupaciones de establecimientos por usos se encuentran desglosadas en el Cuadro No. 1 - USOS DEL SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS.

CUADRO No. 2	COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS	VIVIENDA			COMERCIO				INDUSTRIA			EQUIPAMIENTO			
		Baja Densidad	Media Densidad	Alta Densidad	CV	CZ	CE	CR	Y-1	Y-2	Y-3	EZ	EE	ESP	PAE
V-1	Vivienda urbana Lotes de 150 a 200 m2.	P	P	C	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X
V-2	Vivienda urbana Lotes de 200 300 m2.	C	P	C	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X
V-3	Vivienda urbana Lotes de 300 a 500 m2.	C	P	C	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X
V-4	Vivienda urbana. Lotes de 500 a 1000 m2.	P	C	X	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X
CV	Comercio vecinal: Tiendas de Barrio, farmacias, licorerías, Bazares, papelerías, salones de belleza, peluquerías, zapaterías, etc.	C	C	C	P	C	R	X	R	X	X	R	R	R	R
CZ	Comercio zonal: CZ-1. Mercados, centros comerciales, almacenes de comestibles. CZ-2. Funerarias, salas de velación CZ-3. Almacenes, artículos para el hogar, imprentas CZ-4. Oficinas, hoteles, restaurantes, micro mercados, bares.	R	R	R	C	P	R	X	R	R	X	R	R	R	X



	CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas																
CE	Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios	X	X	X	R	R	P	X	R	R	X	X	X	X	X	X	X
CR	Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares	X	X	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Y-1	Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.	R	R	R	R	R	R	X	P	R	X	R	R	R	R	R	X
Y-2	Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.	X	X	X	X	R	R	X	R	P	R	X	X	X	X	X	X
Y-3	Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeñas industrias contaminante.	X	X	X	X	X	X	X	X	R	P	X	X	X	X	X	X
EZ	Equipamiento zonal: EZ-1 Educación: preescolar, escolar, media y educación especial EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud, clínicas, hospitales. EZ-3 Bienestar social: guarderías, ancianatos, orfanatos. EZ-4 Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.	C	C	C	R	R	X	X	R	X	X	P	R	R	R	R	R
EE	Equipamiento especial EE-1 Turísticos: Hoteles, centros de convenciones EE-2 Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes	R	R	R	R	R	X	X	X	X	X	R	P	R	R	R	R
ESP	Equipamiento servicios públicos: ESP Institucional: Edificios administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía.	R	R	R	R	R	X	X	X	X	X	R	R	P	R	R	R
PAE	Protección ambiental y ecológica: PAE-1 Equipamiento de: recreación – ecológico, turísticos. PAE-2 Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales	X	X	X	R	X	X	X	X	X	X	R	R	R	R	R	P
P: USO PRINCIPAL		C: USO COMPATIBLE			R: USO CONDICIONADO					X: USO PROHIBIDO							

4



CAPÍTULO III DE LA ZONIFICACIÓN

Art. 71.- La zonificación determina la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiro frontal, retiros laterales, retiro posterior, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo.

Art. 72.- La zonificación de los ejes viales afectará a los lotes que tengan su frente hacia el eje vial y hasta un fondo máximo de cuarenta metros, medidos a partir del frente del lote.

Cuando un lote tenga dos o más zonificaciones, podrá acogerse a la de mayor altura, pero respetará las condiciones de ocupación y retiros de cada vía.

Art. 73.- Para la codificación de la zonificación, se establece un código alfanumérico compuesto de una sigla y cinco dígitos, cuyos significados son los siguientes:

a) La sigla identifica la forma de ocupación:

- A: Aislada,
- B: Pareada,
- C: Continua con retiro frontal,
- D: Continua sobre línea de fábrica,
- E: Continua sobre línea de fábrica con portales.

b) Los tres primeros dígitos identifican la dimensión del lote mínimo:

- 1,500 lote mínimo de 150 m2.
- 200 lote mínimo de 200 m2.
- 300 lote mínimo de 300 m2.
- 500 lote mínimo de 500 m2.
- 1000 lote mínimo de 1000 m2.

c) El cuarto y quinto dígito determinan el número máximo de pisos:

- 03: máximo tres pisos 04: máximo cuatro pisos 06: máximo seis pisos 08: máximo ocho pisos
- 10: máximo diez pisos.

Art. 74.- Los diferentes tipos de zonificación y sus parámetros se detallan en el Cuadro N°3 ZONIFICACIÓN URBANA DE PORTOVIEJO y en los Planos No. 03 ZONIFICACIÓN URBANA DE PORTOVIEJO, de este Título.

Art. 75.- Cuando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, determinará el retiro correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante. *g*



Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Nota:

Artículo reformado por el Art. 1 de la Ordenanza que Contiene la Segunda Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo, aprobada en segundo debate el 16/06/2015.

Art. 76.- En el caso de que existan lotes originados como consecuencia del crecimiento no planificado del territorio, cuyas áreas y medidas no cumplan con lo establecido en la zonificación del sector, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, determinará las condiciones con las cuales deberán cumplir para obtener la respectiva aprobación municipal.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Nota:

Artículo reformado por el Art. 2 de la Ordenanza que Contiene la Segunda Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo, aprobada en segundo debate el 16/06/2015.

Art. 77.- Las edificaciones que se encuentran dentro del inventario del Patrimonio Cultural de la ciudad de Portoviejo, con la clasificación de edificaciones reconocidas como patrimonio cultural, prevalecerán sobre la zonificación general las características de la edificación existente.

Para intervenir en estas edificaciones se requerirá previamente un informe de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural.

Art. 78.- Para realizar edificaciones, urbanizaciones u otros estudios en las áreas de influencia del aeropuerto, se requerirá previamente un informe de la Dirección de Aviación Civil.

CUADRO 3		ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO										ESTACIONAMIENTO		
CÓDIGO	FORMA DE OCUPACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE frente-fondo	ALTURA MÁXIMA		Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Utilización del Suelo	RETIROS MÍNIMO					
					AM	AM			R M	R M	R M		R M	RM
VIVIENDA	FO	LM	FM	PL	Pisos	Metros	COS	CUS	F	L	L	P	EB	E
VA2003	A AISLADA	200	12	1 -1,4	3	10	0,40	1,20	3	3	3	3	6	UNO POR CADA TRES VIVIENDA
VA2004		200	12	1 - 1,4	4	14	0,40	1,60	5	3	3	3	6	
VA303		300	12	1- 2	3	10	0,40	1,20	5	3	3	3	6	
VA304		300	12	1- 2	4	14	0,40	1,60	5	3	3	3	6	UN ESTACIONAMIENTO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VA306		300	12	1- 2	6	20	0,40	2,40	5	3	3	3	6	
VA503		500	15	1- 2	3	10	0,40	1,20	5	3	3	3	6	
VA504		500	15	1- 2	4	14	0,40	1,60	5	3	3	3	6	
VA506		500	15	1- 2	6	20	0,40	2,40	5	3	3	3	6	



VA508		500	15	1-2	8	26	0,40	3,20	5	3	3	3	6	
VA510		500	15	1-2	10	32	0,40	4,00	5	3	3	3	6	
VAA1003		1000	20	1-2,5	3	10	0,20	0,60	5	3	3	3	6	
VB 203	B PAREADA	200	10	1-2	3	10	0,50	1,50	5	3	0	3	6	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS
VC3 1,503	CONTINUA	150	07	1-3	3	10	0,70	2,10	3	0	0	3	6	UNO POR CADA TRES UNIDADES DE VIVIENDA
VC3 1,504	CON RETIRO	150	07	1-3	4	14	0,70	2,80	3	0	0	3	6	
VC3 204	FRONTAL	200	08	1-3	4	14	0,60	2,40	3	0	0	3	6	
VC3 206		200	08	1-3	6	20	0,60	3,60	3	0	0	3	6	
VC3 304		300	9,5	1-3	4	14	0,60	2,40	3	0	0	3	6	
VC3 306		300	9,5	1-3	6	20	0,60	3,60	3	0	0	3	6	UN ESTACIONAMIENTO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VC3 510		500	13	1-3	10	32	0,60	6,00	3	0	0	3	6	
VC5 303		300	9,5	1-3	3	10	0,60	1,80	5	0	0	3	6	
VC5 306		300	9,5	1-3	6	20	0,60	3,60	5	0	0	3	6	
VC5 503		500	13	1-3	3	10	0,60	1,80	5	0	0	3	6	
VC5 510		500	13	1-3	10	32	0,60	6,00	5	0	0	3	6	
VD1, 503	D CONTINUA	150	07	1-3	3	10	0,70	2,10	0	0	0	3	6	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS
VD1, 504		150	07	1-3	4	14	0,70	2,80	0	0	0	3	6	
VD 303	SOBRE LÍNEA DE FABRICA	300	9,5	1-3	3	10	0,60	1,80	0	0	0	3	6	UNO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VD 304		300	9,5	1-3	4	14	0,60	2,40	0	0	0	3	6	
VF 203	F CONTINUA	200	08	1-3	3	10	0,70	2,10	0	0	0	3	6	UNO POR CADA TRES UNIDADES DE VIVIENDAS
VF 204	SOBRE LÍNEA DE FABRICA	200	08	1-3	4	14	0,70	2,80	0	0	0	3	6	
VF 206	CON PORTALES	200	08	1-3	6	20	0,60	3,60	0	0	0	3	6	
VF 304		300	9,5	1-3	4	14	0,60	2,40	0	0	0	3	6	
VF 306		300	9,5	1-3	6	20	0,60	3,60	0	0	0	3	6	UNO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VF 508		500	13	1-3	8	26	0,60	4,80	0	0	0	3	6	
VF 510		500	13	1-3	10	32	0,60	6,00	0	0	0	3	6	

NOTA: Las edificaciones destinadas a comercio, equipamiento e industrias; deben respetar las normas de: forma de ocupación, lote mínimo, retiros, altura máxima de edificaciones, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, la zona donde se van a implantar, así como, lo establecido en el cuadro de compatibilidades de usos de suelo por impacto de las actividades urbanas.

CAPÍTULO IV NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN I DE LA DIVISIÓN DEL SUELO

Art. 79.- Las divisiones del suelo, urbanizaciones o subdivisiones, se sujetarán a las disposiciones sobre uso del suelo y zonificación establecidas en este Título y a las normas generales de esta sección.

Art. 80.- Toda división del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público. El sistema vial de uso público se sujetará a las especificaciones contenidas en el Cuadro No 7 del presente Título en lo referente a características mínimas de las vías, a las normas establecidas en la Ley de Caminos y derechos de vías del sistema nacional de autopistas y zonas de protección de líneas de transmisión eléctrica.

Art. 81.- Los proyectos de urbanizaciones deberán 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 éstos. El urbanizador construirá y entregará sin costo al GAD Portoviejo las redes de infraestructura.

Art. 82.- Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, tendrán la superficie y el frente mínimos establecidos en la zonificación respectiva, pero se permitirá una tolerancia del 15% en la superficie y el frente de los lotes.

No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al 50% (27 grados), a menos que presenten justificativos técnicos que demuestren la bondad del suelo en relación con riesgos de deslizamientos.

Art. 83.- Toda división del suelo contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal. Esta área no será inferior al 15% ni superior al 25% 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.

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.

Estas zonas deben estar consolidadas entre sí o por separado, pero en un mismo cuerpo de terreno.

Nota: Artículo modificado de acuerdo a lo establecido en el artículo 424 del COOTAD.

Concord.:

Código Orgánico de organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

Art. 424.- Porcentaje del área verde fraccionada.- (Sustituido por el Art. 32 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- *En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.*

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los 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 un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. 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.

En las áreas consolidadas, 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 los casos y porcentajes, que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo.



Art. 84.- No se exigirá el establecimiento de áreas comunales y verdes en los siguientes casos:

- a) Cuando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el 15% para áreas comunales y verdes, cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.
- b) Cuando el 15% del área útil del predio sea menor a la cabida mínima que establezca la zonificación del sector.
- c) En los casos de divisiones de hecho, judiciales, realizadas entre herederos.
En caso de divisiones de hecho con existencia de construcciones, el propietario deberá justificar la existencia de las mismas presentando los respectivos permisos municipales.
- d) En superficies menores de 1.000 m².

En el caso de superficies donde se implanten conjuntos habitacionales en áreas comprendidas entre 6.000 y 10.000 m², el promotor destinará para áreas verdes-comunales un porcentaje del 15% como mínimo de la superficie total.

Nota: Artículo modificado de acuerdo a lo establecido en el artículo 424 del COOTAD.

Art. 85.- No pueden 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 presenten pendientes superiores al 50%, a menos que se encuentren aterrizadas las áreas comunales o los espacios verdes, o que el urbanista asegure su construcción, con garantía a elección del GAD Portoviejo, 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.

Art. 86.- Las áreas destinadas para zonas verdes y de equipamiento comunal deberán ser entregadas al GAD Portoviejo totalmente terminadas, de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces. El urbanizador además arborizará las áreas verdes de veredas y parterres con variedades forestales propias de la zona.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

El mantenimiento de las áreas verdes y comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que éstas sean entregadas al GAD Portoviejo. Con posterioridad al traspaso de dominio, se suscribirá con los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el



cuidado y mantenimiento de estos bienes de dominio público de propiedad de la Municipalidad.

Art. 87.- Si el predio limita o está atravesado por el Río Portoviejo, se mantendrá una franja de protección de 50 metros de ancho de uso público, medidos horizontalmente desde la ribera, constituyéndose en retiro obligatorio libre de construcción, al que las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso para su mantenimiento.

Art. 88.- En los casos de subdivisión de un predio por: herencia, división de hecho o división judicial, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior al establecido en la reglamentación del sector por esta Ordenanza, pero en ningún caso será. Menor de 150 metros cuadrados, sin perjuicio de las excepciones establecidas en los artículos 21 y 22 de esta norma.'

Nota:

Artículo reformado por la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

En los casos de subdivisiones del suelo generados por proyectos de urbanización se admitirá un lote mínimo de 120 m2, exceptuando los proyectos de vivienda de interés social

Nota:

Inciso agregado por el artículo 1 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 89.- Las urbanizaciones que resultan de la aplicación de los procedimientos de excepción para el reconocimiento legal y la regularización de los asentamientos populares existentes y futuros en áreas urbanas, estarán sujetas a reglamentación particular y se rigen por ordenanzas especiales.

Nota:

Artículo sustituido por el artículo 2 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

SECCIÓN II DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 90.- 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 los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, que residen en el Cantón, las mismas que por su precio son susceptibles de adquisición

Nota:



Artículo sustituido por el artículo 3 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Concord.:

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

“Art. 54.- Funciones.-Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

(...)

i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;

(...)”.

Nota:

Artículo 37 de la ordenanza inicial eliminado por el artículo 4 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 91.- Los programas de vivienda de interés social se implementaran en suelo urbano dotado 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 regulen 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 de interés social se sujetaron al uso de suelo y zonificación, que para el efecto se detallan en los cuadros 1.1 y 1.2 de esta ordenanza

**PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

CUADRO 1.1		USO DEL SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS
CODIGO	USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO	
	USO GLOBAL= V vivienda	
	ESTABLECIMIENTO	
V-0	Vivienda urbana de Interés Social (Alta Densidad)	
	Lote mínimo de 105 m2	



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO
Cantón Portoviejo

PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO																	
CÓDIGO	FORMA DE OCUPACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE frente-fondo	ALTURA MÁXIMA		Pisos	Metros	COS	CUS	RETIROS MÍNIMOS				ESTACIONAMIENTO		
					AM	AM					RM	RM	RM	RM		F	L
VIVIENDA	FO	LM	FM	PL													
A																	
VA102	AISLADA	105	7	1 - 2	2	7	0,60	1,20	3	0	1	2	2	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS			
B																	
VB102	PAREADA	105	7	1 - 2	2	7	0,60	1,20	3	1	0	2	2	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS			
C																	
VC102	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	105	7	1 - 2	2	7	0,60	1,20	3	0	0	2	2	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS			
D																	
VD102	CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA	105	1,00	1 - 2	2	7	0,60	1,20	0	0	0	2	2	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS			

NOTA: Las edificaciones destinadas a comercio, equipamiento e industria; deben respetar las normas de: forma de ocupación, lote mínimo, retiros, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, de la zona donde se van a implantar, así como, lo establecido en el cuadro de compatibilidad de usos por impacto de las actividades urbanas, en las que se aplicaran los parámetros técnicos del tipo V-1.

Retiro Mínimo: **RM**
 Frontal: **F**
 Lateral: **L**
 Lateral: **L**
 Posterior: **P**
 Entre Bloque: **EB**



Nota:

Artículo sustituido por el artículo 5 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 92.- -Los programas de vivienda de interés social podrán ser planificados y ejecutados por el sector público y/o privado, y en etapas, sus obras de urbanización serán entregadas al GAD Portoviejo y sus empresas de la misma manera o en su totalidad.

El GAD Portoviejo apoyara e incentivará la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios, preferentemente a los procesos de gestión y construcción de hábitat y vivienda liderados por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado.

Nota:

Artículo sustituido por el artículo 6 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 93.- Permiso Único.- Se establece para los proyectos de vivienda de interés social, el otorgamiento del permiso único para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad una vez cumplidos los requisitos contemplados en esta ordenanza y demás normativa de la materia

Nota:

Artículo sustituido por el artículo 7 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

SECCIÓN III DE LAS EDIFICACIONES

Art. 94.- Todas las edificaciones se sujetarán a las especificaciones de la respectiva zonificación de este Título.

Art. 95.-Retiros Frontales.- Los retiros frontales serán encepados y arborizados. En ningún caso se permitirá la ocupación de estos retiros con edificaciones, salvo losas de garaje o garitas de vigilancia. En las zonas múltiples y que tengan uso comercial, los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera y no se permitirán estacionamientos, cerramientos, ni obstáculo alguno.

Art. 96.-Retiros Laterales.- Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de 3,80 metros a las medianeras. En las vías colectoras, se permitirá adosamientos hasta una altura de dos pisos (siete metros). Esta altura se medirá desde el nivel natural del suelo.

Art. 97.- Cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas accesibles, la altura máxima permitida será de un metro sobre el nivel natural del terreno.

Art. 98.-Cerramientos.- Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura mínima de 2 metros y máxima de 3,80 metros. Los cerramientos frontales podrán



tener una altura máxima de 2,50 metros, deberán ser diseñados en armonía con el edificio y serán aprobados conjuntamente con el proyecto arquitectónico.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de 2 metros de altura como mínima, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la ciudad.

Art. 99.- Los voladizos se atenderán a las siguientes disposiciones:

- En las zonificaciones con retiros frontales se permitirán voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la calle y hasta un máximo de 1,25 metros a partir del primer piso (cuatro metros) y de 2,50 metros a partir del segundo piso (siete metros).
- Los lotes cuya zonificación sea en línea de fábrica, se permitirán voladizos con ocupación de ambientes interiores de hasta 1,25 metros, a partir del segundo piso (siete metros). No se permitirán voladizos para esta zonificación, de ningún tipo, cuando las vías sean menores de 10 metros, pasajes peatonales y escalinatas. Los balcones se retirarán 3 metros de la medianera.
- No se permitirán voladizos de ningún tipo hacia los retiros laterales, a excepción que el retiro sea hacia un espacio verde público en cuyo caso podrá tener un voladizo máximo de 1,25 metros.
- En todos los casos el área de construcción máxima de las edificaciones, no superará el CDS fijado por la zonificación respectiva.

Art. 100.- En las zonificaciones sobre línea de fábrica con portales, las edificaciones obligatoriamente deberán incluir portales a lo largo de la o las vías, los niveles de los pisos de los portales deben unificarse con los niveles de las aceras, los portales deben considerarse como prolongación de las aceras y no podrán incluir desniveles, rampas o gradas; los portales no pueden ser ocupados con objetos o elementos que se transformen en barreas que dificulten la circulación peatonal. Los portales obligatoriamente tendrán 3 metros de profundidad y 3,60 metros libres de altura.

Art. 101.-Culatas.- Todas las culatas de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Art. 102.-Ascensores.- Es obligatoria su instalación en edificios cuya altura sea superior a seis plantas, que se considerarán desde el subsuelo en caso de haberlo. En las edificaciones que utilicen el séptimo piso como espacio complementario de las viviendas, con acceso en el sexto piso (departamentos tipo dúplex) no requerirán ascensor.

Art. 103.-Transformadores.- Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta (50) kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, con acceso independiente para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, de las dimensiones y requisitos que exija la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL),



siempre que no sea factible su instalación en torre (poste) o que no se trate de cámaras modulares compactas.

Art. 104.- Todas las construcciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de la edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

- a) Se considera altura de edificación máxima a la asignada en el cuadro N° 3 del presente Título, la misma que será correspondiente tanto en número de pisos como en distancia vertical.
- b) La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.
- c) En terrenos planos, la altura de edificación se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables que se encuentren parcial o totalmente sobre el nivel de la acera; para el cálculo del COS se contabilizará únicamente los locales habitables.
- d) En terrenos con pendiente positiva o negativa, no se podrán realizar excavaciones que superen el 60% de su área. La edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrizados, cuya longitud horizontal mínima será de 3 metros y máxima de 15 metros en dirección de la pendiente.

La altura de edificación se medirá en cada volumen de aterramiento, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables en una superficie mayor al 50% del CDS reglamentario y/o que sobresalga parcial o totalmente del nivel natural del terreno.

Dentro del volumen de aterramiento conformado y bajo el primer nivel inferior válido para el cálculo de la altura reglamentaria, podrán ubicarse locales habitables y no habitables hasta un máximo de dos pisos de altura.

Los traslapes y superposiciones producidas por el aterramiento no se contabilizarán en la sumatoria de pisos y en el cálculo de la altura de edificación.

En estos casos igualmente, el establecimiento del CDS contabilizará todos los locales habitables.

- e) En terrenos con usos residenciales con pendientes positivas y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Podrá tener máximo dos accesos desde la calle.

Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja, pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.



- f) En terrenos con usos residenciales con pendientes negativas y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros bajo la rasante, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía.

Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, a partir de ese nivel, la escalera deberá desarrollarse por el interior del edificio. El retiro lateral podrá utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural del terreno.

- g) En terrenos con usos múltiples, con pendiente positiva y retiro frontal, la edificación no podrá ocupar ese retiro, debiendo tratarse como prolongación de la acera y su uso será público. Preferentemente deberá efectuarse el desbanque necesario a fin de que la acera y el retiro frontal tengan niveles similares.
- h) En terrenos con usos múltiples, con pendiente negativa y retiro frontal, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía.

La cubierta del retiro frontal ocupado en subsuelo deberá tratarse como prolongación de la acera, y será de uso público. La altura máxima de esta losa de cubierta sobre el nivel de la acera será de un metro en el punto más desfavorable.

- i) Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores al 50%, para la ejecución de proyectos será necesario un estudio específico del suelo, de los desbanques y taludes, que presentará previamente el interesado a la Dirección Municipal de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, para su aprobación.
- j) Los casos no contemplados en los párrafos anteriores de este artículo, se sujetarán a lo que dispone esta reglamentación en relación con la ocupación de los retiros frontales, altura de edificación, COS y CUS.

Art. 105.- La altura del entrepiso de cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación. En el cono de aproximación al aeropuerto, la altura máxima de edificación, incluido gradas, ascensores u otras instalaciones, no podrá sobrepasar las determinadas por la Dirección de Aviación Civil.

Art. 106.- Para el cálculo se excluyen las áreas de servicios comunales tales como: escaleras, circulaciones horizontales generales, ascensores, ductos de basura y de instalaciones, los estacionamientos cubiertos en planta baja y los locales no habitables en subsuelo. Además no se contabilizarán las áreas de equipamiento comunal establecidas por las normas municipales.



Art. 107.- Las edificaciones construidas antes de esta Ordenanza que por los nuevos datos de zonificación pueden incrementar el COS, CUS y la altura, deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizado.

Art. 108.- El cálculo del número de puestos de estacionamiento se regirá por lo establecido en los Cuadros 3 y 4 del presente Título y además se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en esquinas, ni a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública. En caso de que el predio tenga acceso a dos vías, el ingreso vehicular se lo planificará por la vía de menor jerarquía.
- b) Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de tres metros desde la línea de fábrica, a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de tres metros.
- c) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal de alarma luz. Esta será lo suficientemente visible para los peatones, indicando el instante de salida de los vehículos.
- d) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales. La ocupación como accesos a los estacionamientos, no superará el 30% del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10 metros el acceso a los estacionamientos será de 3 metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2,50 metros y máxima de 3,80 metros.
- e) En las edificaciones construidas que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, antes de la vigencia de la presente Ordenanza, cuyos predios no permitan la aplicación del número de estacionamientos previstos, se exigirá los que técnicamente sean factibles.
- f) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

CUADRO 4	NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS
1. USO RESIDENCIAL	
Proyecto de interés Social	1 por cada 10 viviendas
Proyectos el lote < a 200 m2.	1 por cada 3 viviendas



Proyectos el lotes > a 200 m2.	1 por cada vivienda
MULTIFAMILIAR	1 por cada 4 viviendas
- Departamentos < 40 m2.	1 por cada 2 viviendas
- Departamentos = 40ª 70 m2.	1 por cada vivienda
- Departamentos = 71 a 240 m2.	2 por cada vivienda
- Departamentos > 240 m2.	
2. USO COMERCIAL Y OFICINA	
- Hasta 100 m2 de área útil	1 por cada 100 m2.
- > 100 m2 de área útil	1 por cada 50 m2 de exceso
- Centros Comerciales	1 por cada 25 m2 de exceso
3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIO	
EDUCACIÓN	
- Primaria y Preprimaria	1 por cada 2 aulas
- Secundaria	1 por aula 4 por aula
- Superior	1 por cada 25 localidades
- Cultura, Culto y espectáculo público	1 por cada 25 localidades
SALUD (60% para el público y 40% para el personal)	1 por cada 4 camas
ALOJAMIENTO	1 por cada 4 habitaciones
4. INDUSTRIAS Y BODEGAS	
INDUSTRIAS	
- Bajo Impacto	1 por cada 100 m2. de lote
- Mediano y Alto Impacto	1 vehículo liviano por cada 100 m2 de construcción + 1 vehículo pesado por cada 500 m2 de lote.
BODEGAS	1 vehículo liviano por cada 500 m2 de construcción + 1 vehículo pesado por cada 500 m2 de lote.

Art. 109.-Ocupación provisional.- En todos los predios podrán autorizarse con carácter provisional usos recreativos, comerciales, para estacionamientos y publicidad. Las construcciones deben tener carácter provisional y ser de tipo desmontable. Queda prohibida la ocupación de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de dos años. Pasado este tiempo, el GAD Portoviejo podrá requerir o disponer la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

Art. 110.- Supresión de barreras arquitectónicas para personas discapacitadas.- En todo edificio cuyo uso suponga acceso libre del público, se deberá obligatoriamente eliminar todo tipo de barrera que impida la libre circulación de personas discapacitadas.



**SECCIÓN IV
DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Art. 111.- Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

Concord.:

Ley de Propiedad Horizontal:

Art. 10.- (Reformado por el Art. 6 de la Ley s/n, R.O. 543-S, 27-IX-2011).- Terminada la construcción de un condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del Registro Catastral, en una de las notarias del cantón, un plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos condominios y los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. Se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador y en el Registro Catastral.

El plano contendrá los siguientes detalles:

- a) Ubicación y linderos del inmueble;
- b) (Sustituido por el Art. 7 de la Ley s/n, R.O. 543-S, 27-IX-2011) Ubicación y número que corresponda a cada terreno y espacio construido de propiedad exclusiva; y,
- c) Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

La tradición del dominio de un departamento, piso o local, y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros usos, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama Vial existente o planificada y en ningún caso podrán conformarse en superficies mayores a 10000,00 m²; con una tolerancia del 10% en el área.

Art. 112.- Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en este Título.

Art. 113.- Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de teléfonos, establecidas por los organismos competentes. Además por las disposiciones especiales establecidas a continuación:

- a) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente.
- b) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio.



- c) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde un tablero general.

La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores, se realizará de acuerdo a las normas de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL).

Art. 114.- Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deben sujetarse a la clasificación que se registra en el Cuadro N° 5 para la construcción de los espacios comunales.

GRUPO	NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINA
A	Hasta 10	Hasta 20	Hasta 40
B	De 11 a 20	De 21 a 40	De 41 a 80
C	De 21 a 40	De 41 a 80	De 81 a 160
D	De 41 a 70	De 81 a 140	De 161 a 280
E	> a 71	> 141	> 281

Sólo para usos combinados se considerarán como áreas equivalentes: viviendas 100 m²; comercio 50 m²; oficinas 25 m².

Art. 115.- Los espacios generales de uso comunal se clasifican en cuatro tipos:

- Espacios construidos;
- Áreas recreativas;
- Retiros frontales; y,
- Áreas de circulación peatonal y vehicular.

Los espacios generales de uso comunal, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) Espacios construidos: los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para portero o conserje, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.

Los grupos B y C, tendrán una sala comunal de copropietarios, con un área mínima de 20 m².

Para los grupos D y E, la sala comunal será igual a 1 m² por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas, con un máximo de 300 m².

El grupo E tendrá una guardería infantil, tomando como mínimo 1 m² por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas, con un máximo de 300 m².

Se podrán ubicar los espacios construidos de uso comunal en la terraza de los edificios, ocupando como máximo el 20% del área de dicha terraza. Esta construcción no será



contabilizada en el número de pisos del edificio, deberá estar retirada al menos 5 metros al frente y 3 metros lateralmente y hacia el fondo del perímetro de la terraza.

Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como área útil, siempre y cuando no superen el 50% del COS establecido en la zonificación.

- b) Áreas recreativas: Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B, y C, tendrán un área recreativa mínima de 15 m² por unidad de vivienda.

Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E, tendrán un área recreativa mínima de 10 m² por unidad de vivienda, con un mínimo de 300 m². Estas áreas deberán ser concentradas y de uso general.

Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal.

- c) Retiros frontales: los retiros frontales en las zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, pudiendo ser encepados y arborizados.
- d) Áreas de circulación peatonal y vehicular: su diseño se sujetará a las disposiciones del presente Título.

Art. 116.- Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones generales para toda edificación, observarán las disposiciones siguientes:

- a) Cisterna y equipo hidroneumático: toda edificación de una altura mayor a tres pisos, que vaya a ser declaradas en propiedad horizontal, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad de abastecimiento de tres días y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
- b) Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, podrán considerar la posibilidad de disponer de un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento, de acuerdo a las normas que dicta el INEN. El control de consumo se realizará por medio de contadores individuales.
- c) Casilleros Postales: Toda edificación en propiedad horizontal, contará con casilleros de servicio postal.
- d) Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a vivienda, grupos D y E, se podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, esta deberá emplazarse en el lugar del edificio que suponga el menor impacto visual para el medio.



SECCIÓN V
INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO

Art. 117.- Con el propósito de intensificar la utilización del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo, los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), altura de edificación y densidad neta, determinados en las normas de zonificación general de este Título de acuerdo con los contenidos del Cuadro N° 6, Intensificación de la Utilización del Suelo.

Art. 118- Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido en el inciso anterior, cumplirán con las disposiciones generales de este Título y las siguientes:

- a) Deberán respetar el uso del suelo, forma de ocupación y retiros de la zonificación general del sector.
- b) Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal
- c) Los predios ubicados en áreas urbanas calificadas como zonas de riesgo, peligrosas o restringidas, sólo podrán acogerse a los incrementos de altura y no a los incrementos del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), y densidad neta.

CUADRO 6	INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO																				
	ZONIFICACIÓN	LOTES IGUALES O SUPERIORES A:																			
		2 LOTES MÍNIMOS			4 LOTES MÍNIMOS			1500 M2			2000 M2			3000 M2			4000 M2			5000 M2	
CUS	CUS	ALT	CUS	CUS	ALT	CUS	CUS	ALT	CUS	CUS	ALT	CUS	CUS	ALT	CUS	CUS	ALT	CUS	CUS	ALT	
VIVIENDAS	0,45	1,35	3	0,50	1,50	3	0,55	1,65	3	0,45	1,80	4	0,45	1,80	4	0,40	2,00	5	0,45	2,25	5
VA201	0,45	1,80	4	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,45	2,25	5	0,45	2,25	5	0,40	2,40	6	0,45	2,70	6
VA301	0,45	1,35	3	0,50	1,50	3	0,55	1,65	3	0,45	1,80	4	0,45	1,80	4	0,40	2,00	5	0,45	2,25	5
VA304	0,45	1,80	4	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,45	2,25	5	0,45	2,25	5	0,40	2,40	6	0,45	2,70	6
VA501	0,45	1,35	3	0,50	1,50	3	0,55	1,65	3	0,45	1,80	4	0,45	1,80	4	0,40	2,00	5	0,45	2,25	5
VA504	0,45	1,80	4	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,45	2,25	5	0,45	2,25	5	0,40	2,40	6	0,45	2,70	6
PAREADA VB 201	0,55	1,65	3	0,55	1,65	3	0,55	1,65	3	0,45	1,80	4	0,50	2,00	4	0,45	2,25	5	0,50	2,50	5
CONTINUA CON RETIROS VC 1501	0,70	2,10	3	0,70	2,10	3	0,75	2,25	3	0,60	2,40	4	0,65	2,60	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5
VC 1504	0,70	2,80	4	0,70	2,80	4	0,75	3,00	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5	0,60	3,60	6	0,65	3,90	6
VC 204	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,50	2,50	5	0,55	2,75	5	0,50	3,30	6	0,55	3,30	6
VC 303	0,60	1,80	3	0,60	1,80	3	0,65	1,95	3	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,55	2,50	5	0,55	2,75	5
VC 304	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,50	2,50	5	0,55	2,75	5	0,50	3,00	6	0,55	3,30	6
VC 306	0,60	3,60	6	0,60	3,60	6	0,60	3,60	6	0,55	3,85	7	0,55	3,85	7	0,50	4,00	8	0,55	4,40	8
VC 503	0,60	1,80	3	0,60	1,80	3	0,65	1,95	3	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,50	2,50	5	0,55	2,75	5
CONTINUA SLF VD 1501	0,70	2,10	3	0,70	2,10	3	0,75	2,25	3	0,60	2,40	4	0,65	2,60	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5
VD 1504	0,70	2,80	4	0,70	2,80	4	0,75	3,00	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5	0,60	3,60	6	0,65	3,90	6
VD 303	0,60	1,80	3	0,60	1,80	3	0,65	1,95	3	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,50	2,50	5	0,55	2,75	5
VD 304	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,65	2,60	4	0,55	2,75	5	0,55	2,75	5	0,50	3,00	6	0,55	3,30	6
CONTINUA SLF Y PORTALES VF 201	0,70	2,10	3	0,70	2,10	3	0,75	2,25	3	0,60	2,40	4	0,65	2,60	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5
VF 204	0,70	2,80	4	0,70	2,80	4	0,75	3,00	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5	0,60	3,60	6	0,65	3,90	6
VF 304	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,65	2,60	4	0,55	2,75	5	0,60	3,00	5	0,55	3,30	6	0,60	3,60	6

SECCIÓN VI
DE LAS VÍAS



Art. 119.- El diseño y construcción de las vías se regirá por las disposiciones de esta sección y los contenidos del Cuadro No. 7.

Art. 120.- El GAD Portoviejo diseñará las vías arteriales de enlace primario, vías arteriales de enlace básico, vías de enlace secundario, vías locales vehiculares y vías locales peatonales, en base al Plan de Ordenamiento Físico-Espacial del Área Urbana de la Ciudad y los estudios específicos sobre vialidad y transporte.

Art. 121.- La red vial del área urbana de la ciudad de Portoviejo, estará conformada por los siguientes tipos de vías:

a) Vías arteriales primarias:

Son las vías destinadas al tránsito interurbano para una circulación rápida (60 a 90 Km. /H.) con vehículos en ambos sentidos, en carriles separados y con accesos controlados. Estas vías no deben permitir el estacionamiento de vehículos en sus carriles.

b) Vías arteriales de enlace básico:

Son las vías destinadas de preferencia al transporte masivo, que se conectan con las vías arteriales de enlace primario y de enlace secundario. Deben permitir una circulación moderada (10 a 60 Km. /H.) de vehículos en ambos sentidos y en carriles separados. Estas vías no deben permitir el estacionamiento de vehículos en sus carriles, con excepción de las paradas de buses las cuales deben estar localizadas en forma equidistante y estratégica.

c) Vías de enlace secundario:

Son las vías destinadas al tránsito interno de los diversos sectores urbanos; se conectan con las vías arteriales de enlace básico y las vías locales vehiculares. Permiten la circulación moderada y el estacionamiento de vehículos en sus carriles.

d) Vías locales vehiculares:

Son las vías destinadas al tránsito particular de vehículos al interior de los barrios y urbanizaciones. Permiten la circulación moderada y el estacionamiento de vehículos en sus carriles.

e) Vías locales peatonales:

Son las vías destinadas al tránsito peatonal. No deben permitir el tránsito de vehículos y estacionamientos, excepto en casos de emergencia.

Art. 122.- El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y de escalinatas pueden ser realizados por los urbanizadores, sujetándose a lo dispuesto en las normativas de este Título, previa aprobación de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)



Art. 123.- Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas mediante Acuerdo, a los estudios y recomendaciones viales realizados por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 124.- Se establecen áreas de protección especial en las vías, en los siguientes casos:

- Servicio: Poliductos
Tipo: Especial
Área de Protección: desde el eje 15 metros
- Servicio: Línea de alta tensión (138 KW)
Tipo: Especial
Área de Protección: desde el eje 15 metros
- Servicio: Línea de alta tensión (menos de 46 KW)
Tipo: Especial
Área de Protección: desde el eje 7,5 metros
- Servicio: Acueductos
Tipo: Especial
Área de Protección: desde el eje 10 metros
- Servicio: Canal de Riego
Tipo: Especial
Área de Protección: desde el eje 15 metros

TIPO DE VÍA	CUADRO DE ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VÍAS						
	NÚMERO DE CARRILES POR SENTIDO	PARTERRE	ACERA	CARRIL DE ESTACIONAMIENTO	LONGITUD MÁXIMA	PENDIENTE MÁXIMA	ANCHO TOTAL
Vías arteriales de enlace primario (EXPRESA)	Diseño especial En base al Plan de Ordenamiento Físico-Espacial del Área Urbana de la Ciudad y los estudios específicos sobre vialidad y transporte						
Vías arteriales de enlace básicos (ARTERIAL)	DOS	4,00 metros	3,50 metros	OPCIONAL	-	8%	25,00 metros o más
Vías de enlaces secundarios (COLLECTORA)	UNO	-	2,00 metros	DOS	400 metros	10%	15,00 metros
Vías locales vehiculares (LOCAL)	UNO	-	1,50 metros	UNO	100 metros	12%	10,00 metros
Vías locales peatonales (LOCAL)	-	-	-	-	100 metros	15%	6,00 metros
Ciclo – vía	-	-	-	-	-	15%	1,80 metros



SECCIÓN VII DE LAS CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Art. 125- Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN), debiendo además observar lo siguiente:

- a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre análisis y diseño sismo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a nivel internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos en países con características sismológicas similares a las nuestras.
- b) En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural deberán incluirse, claramente expresados, los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sismo-resistente del edificio.

SECCIÓN VIII DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Art. 126.- Todo proyecto arquitectónico o urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, su Reglamento, la ordenanza de la materia y los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.

Art. 127.- Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán ajustarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior.

Art. 128.- Después de la aprobación del proyecto por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, y durante la construcción del edificio, el GAD Portoviejo y el Cuerpo de Bomberos podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Concord.:

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

“Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

(...)

m) Gestionar los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios; y,

(...)”.



**SECCIÓN IX
DE LA PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES**

Art. 129.- El derecho de la colectividad a disfrutar de un medio ambiente adecuado, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y ambientes naturales.

Art. 130.- Las vegas y riberas del Río Portoviejo, son áreas de protección ecológica de un gran valor paisajístico que contienen elementos naturales con evidente valor ambiental. Los usos y conservación de estas áreas, paisajes y elementos, son de responsabilidad del GAD Portoviejo y serán protegidos mediante la planificación y posterior ejecución del proyecto: "Corredor Biótico, Parque Lineal Río Portoviejo".

Concord:

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

"Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

(...)

j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley;

k) Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas;

(...)"

Art. 131.- La vegetación existente tanto en espacio público como en privado, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o de replantaciones, deberá solicitarse autorización municipal, la que, a través de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, emitirá la respectiva resolución previo informe favorable de la Dirección de Medio Ambiente Municipal.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

En todos los predios, los propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada 150 m2 de superficie de lote, como mínimo.

Los moradores de los accesos principales de la ciudad, así como de los centros poblados del cantón, procurarán la arborización de los mismos, debiendo el GAD Portoviejo indicar las especies de árboles a sembrarse.

Art. 132.- Toda obra de conservación, recuperación o de nueva edificación, deberá tener en cuenta la protección de la vegetación, que viene a constituir parte del patrimonio arbóreo y natural (muy especialmente las especies autóctonas y tradicionales). En los planos de levantamiento del estado actual se harán constar los árboles en su posición real con los datos de la especie. Según el caso se autorizará o se exigirá variaciones en la obra, o en su defecto, se condicionará el permiso al trasplante, el replante o la protección de los árboles mientras dure la obra. *A*



Art. 133.- Todos los taludes que no requieran muros deberán estar cubiertos por vegetación rastrera o por matorral.

Art. 134.- Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un 70%. El GAD Portoviejo, independientemente o en acción conjunta con otras instituciones, estimulará la conformación de áreas forestales.

Art. 135.- Las acciones de degradación del medio ambiente natural, en forma directa o indirecta, darán lugar a las sanciones que establece este Título en su Capítulo correspondiente.

CAPÍTULO V DE LOS PROCEDIMIENTOS

SECCIÓN I DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

Art. 136.- Los trabajos de planificación arquitectónica o urbana, y de diseño especializado, ya sea de ingeniería: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, para los cuales se requiera aprobación municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero, de acuerdo con las leyes del Ejercicio Profesional y debidamente registrado en el GAD Portoviejo.

Art. 137.- Para realizar cualquier tipo de intervención urbana o arquitectónica, tales como: dividir un terreno, intensificar la utilización del suelo, urbanizar, construir nuevas edificaciones, ampliar o modificar construcciones existentes; se respetarán las normas de zonificación establecidas en el presente Título.

Art. 138.- Las edificaciones pueden construirse bajo tres formas de intervención:

a) Trabajos varios: intervenciones menores o iguales a 30 metros cuadrados o cuyo monto no fuera superior a 25 SU; requieren de la obtención del permiso municipal, siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, ni incumpla la normativa constructiva establecida en el sector, con la presentación del o los planos con detalle constructivo y presupuesto de la obra, con la respectiva firma de responsabilidad de un arquitecto o ingeniero civil.

b) Construcciones mayores de 30 metros cuadrados: o con un valor mayor a 25 S.B.U.; requieren aprobación de planos y deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un arquitecto o ingeniero civil.

c) Construcciones de interés social: mediante prototipos de edificación realizados por instituciones públicas, colegios profesionales o instituciones privadas sin fines de lucro, previamente aprobados por el GAD Portoviejo y bajo la fiscalización de un arquitecto o ingeniero civil.”

Nota: Artículo reformado según la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22)



SECCIÓN II DEL INFORME DE REGULACIÓN URBANA Y RIESGO (IRUR)

Art. 139.- El Informe de Regulación Urbana y Riesgo (IRUR), será expedido por el GAD Portoviejo a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés, previo el pago en Tesorería Municipal de un valor equivalente al 1% de la remuneración básica unificada. El IRUR tiene un periodo de validez de dos años, contados a partir de la fecha de su expedición.

Art. 140.- Cuando el IRUR sea requerido para urbanizar dentro del área urbana de la ciudad, se deberá complementar la solicitud con informes de factibilidad de servicio de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado EPMAPAP.

Art. 141.- En los casos no previstos por este Título se estará a lo dispuesto en el COOTAD, caso contrario la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, elaborará un informe para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

SECCIÓN III PROCEDIMIENTOS APROBATORIOS DE URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES

Art. 142.- Objeto.- El objeto de este procedimiento es el de regular y establecer las normas que definen los mecanismos de aprobación y emisión de permisos de construcción de todas las urbanizaciones, fraccionamientos o reestructuración de lotes que se ejecuten en el cantón Portoviejo, con la finalidad de incentivar la inversión en el ámbito de la construcción, prestando mayores facilidades en el proceso de legalización de dichos proyectos, garantizando la idoneidad técnica, económica y legal de los mismos.

Art. 143.- Alcance.- En el procedimiento aprobatorio de las urbanizaciones, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Físico Espacial del Área Urbana de la ciudad de Portoviejo, esta Ordenanza y demás normativa de la materia. Para la aprobación de fraccionamientos y reestructuración de lotes, se tendrá en cuenta lo consignado en el COOTAD, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, su reglamento, las políticas públicas emitidas por el ente rector, además de la ordenanza antes mencionada, y normativa pertinente.

Art. 144. Procedimiento.- El procedimiento para la aprobación de un proyecto de Urbanización, contempla dos instancias:

- a) Informe Básico (factibilidad);
- b) Informe de aprobación definitiva.

Art. 145.- Informe básico y de factibilidad.- Para el otorgamiento del informe básico y de factibilidad de desarrollo del proyecto, el Urbanizador deberá presentar al Director de



Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.
- b) Informe de Regulación Urbana-Rural y Riesgos (IRURR).
- c) Detalle de ubicación del predio a urbanizarse en escala 1:25000 en formato A-1.
- d) Plano topográfico del predio ajustado a la escala del formato A-1, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, riachuelos, canales de riego, líneas de transmisión de energía eléctrica, etc.
- e) Plan masa con la distribución de lotes y áreas.
- f) Informe de factibilidad de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Portoviejo (EPMAPAP). En sectores donde no exista la red pública del alcantarillado sanitario, el Urbanizador deberá presentar a la EPMAPAP los estudios para el tratamiento final de las aguas residuales, el cual deberá ser aprobado por la misma. En el caso del alcantarillado pluvial, la factibilidad de la EPMAPAP deberá establecer la forma y el lugar dónde evacuar estas aguas.
- g) Informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica por parte de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL), con las especificaciones para el diseño de redes subterráneas. En caso de existir redes de alta tensión, la factibilidad deberá contemplar las regulaciones que deben observarse en la Urbanización sobre paso de redes.
- h) Informe de factibilidad del servicio de telecomunicaciones por parte de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT), con las especificaciones para el diseño de redes subterráneas.
- i) Para el caso de urbanizaciones que se encuentren cercanas o adyacentes al aeropuerto Reales Tamarindos, certificación de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, en la que se indique retiros y el número de pisos permisibles para construir en base al plano de aproximación del cono de aterrizaje elaborado por la Dirección de Aviación Civil, que consta en el plan de ordenamiento físico espacial de la ciudad de Portoviejo.
- j) Cuando se trate de urbanizaciones calificadas de interés social, se deberá adjuntar, la precalificación debidamente aprobada por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda.
- k) Certificados otorgados por el Ministerio de Ambiente del Ecuador (MAE):
 - l) De no Intersección con Bosque y Vegetación Protectora, y;
 - m) Categorización del Proyecto.

Art. 146.- Informe de aprobación definitiva.- Para el otorgamiento del informe de aprobación definitiva del proyecto por parte de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, el Urbanizador deberá presentar a ésta la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.
- b) Informe básico de la Urbanización. ✓



- c) Memoria técnica escrita y gráfica del proyecto, que deberá contemplar obligatoriamente los siguientes aspectos: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana y vial, cálculo de áreas verdes y comunales en función de las normas existentes, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en formato A-4.
- d) Tres copias del plano del proyecto de Urbanización, en escala 1:1000 o 1:500, sobre el plano topográfico actualizado. Este plano se presentará en formato A-1 con respaldo magnético y contendrá el trazado de todas las afectaciones proyectadas por el GAD Portoviejo, todo lo cual será verificado por los respectivos funcionarios municipales, conteniendo:
- Ubicación del predio a escala, con coordenadas y delimitación exacta de los linderos con nombres de los colindantes;
 - Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo;
 - División de lotes producto del diseño urbanístico;
 - Plano de equipamiento comunitario y áreas verdes (con todos los detalles constructivos y especificaciones técnicas);
 - Cortes del terreno para indicar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos con superficies y porcentajes: área total del predio a urbanizarse; área útil; área de vías y aceras; área de afectación; área de protección si el caso lo amerita; áreas verdes y comunales; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, frente, fondo y superficie.
- e) En caso de conjuntos habitacionales, plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones en formato A-1.
- f) En caso de conjuntos habitacionales, planos, diseños de las viviendas y de las memorias estructurales basados en las normas NEC.
- g) Informe de la Dirección de Obras Públicas de la estructura vial del diseño presentado.
- h) Informes y planos aprobatorios (con las respectivas firmas de responsabilidad profesional) de las empresas encargadas de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, electricidad y telecomunicaciones.
- i) Informe y plano aprobatorio del sistema contra incendios, emitido por el Cuerpo de Bomberos de Portoviejo.
- j) Aprobación de la ficha ambiental o del estudio de impacto ambiental de ser el caso, otorgado por el Ministerio de Ambiente, mismo que será avalado por la Dirección de Ambiente Municipal.
- k) Cronograma de plazos de entrega de obras de infraestructura.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral del predio, las firmas de los profesionales responsables del proyecto y del propietario.

Art. 147.- Entrega de garantía y pago de tasa por aprobación de planos.- Previo a la emisión del informe de aprobación definitiva, el Urbanizador estará obligado a realizar el pago de la tasa retributiva por gastos administrativos de aprobación de planos equivalente al 1 X 1000 del costo de las obras de Urbanización, y deberá constituir la garantía correspondiente a favor del GAD Portoviejo, por el fiel cumplimiento de las obras de *g*.



infraestructura básica. La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, hasta el 30 de junio de cada año, señalará los costos por metro cuadrado de construcción de las urbanizaciones para el cálculo de la tasa de aprobación de planos y de la garantía.

La vivienda de interés social pagará por aprobación de planos el 0.4x1000 del costo total de la obra, sin importar el área de construcción.

Art. 148- Monto de la garantía.- El monto de la garantía para el fiel cumplimiento de las obras de infraestructura básica que se realicen en la urbanización, será equivalente al 30% del valor de mercado por m² de construcción fijado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, para las obras de infraestructura básica.

En el caso de las urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GAD Portoviejo, una garantía equivalente al 30% del valor de las obras de infraestructura básica de la etapa a ejecutarse.

Art. 149.-Tipos de garantía.- La garantía se constituirá mediante depósito en moneda de curso legal a la orden del GAD Portoviejo en la misma institución o en los bancos indicados por ésta. El GAD Portoviejo también podrá aceptar cualquiera de las siguientes garantías: hipoteca, prenda, garantía bancaria y/o póliza de seguros, estas últimas deben ser irrevocables, incondicionales y de cobro inmediato.

Art. 150.- Aprobación del alcalde o alcaldesa.- El Alcalde o Alcaldesa aprobará mediante acto administrativo, toda Urbanización que se proyecte dentro del cantón Portoviejo, previo informe de aprobación definitiva emitido por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, y el informe jurídico correspondiente.

El Alcalde o Alcaldesa emitirá su resolución en un término no mayor a quince días, contados a partir de la fecha de presentación del informe de aprobación definitiva. La resolución motivada será elaborada por la Procuraduría Síndica Municipal, dentro del término establecido anteriormente.

Art. 151.- Entrega de planos aprobados.- Luego de la aprobación de la urbanización por parte del Alcalde o Alcaldesa, la Secretaría General retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las dos copias restantes a:

- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces;
- El Urbanizador

Art. 152.- Protocolización.- La Resolución del Alcalde o Alcaldesa, se protocolizará en una notaría del cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras de Urbanización, y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunal a favor del GAD Portoviejo, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.



El Urbanizador se obliga a entregar en la Procuraduría Síndica Municipal dos copias notariadas de la escritura pública inscrita, para el archivo del GAD Portoviejo.

Art. 153.- Control de las urbanizaciones.- Las diferentes áreas municipales, como también las empresas prestadoras de servicios públicos, realizarán inspecciones y emitirán sus respectivos informes, en las siguientes etapas de la obra:

- a) Durante el desbroce y limpieza, replanteo general y de ejes de vías nivelados y colocación de hitos referenciales: inspección a cargo del área de control territorial o quien haga sus veces.
- b) Durante la construcción de las aceras y bordillos: inspección por parte de la Dirección de Obras Públicas Municipal.
- c) Durante la instalación de redes eléctricas y telefónicas, agua potable y alcantarillados: inspección a cargo de las empresas correspondientes.
- d) Durante la aplicación de las normas técnicas contra incendios: inspección a cargo del Cuerpo de Bomberos de Portoviejo.
- e) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías: inspección a cargo de la Dirección de Obras Públicas Municipal.
- f) Durante la construcción de las áreas verdes y comunales: inspección a cargo del área de control territorial o quien haga sus veces.
- g) Cuando las obras de urbanización hayan concluido: inspección a cargo del área de control territorial o quien haga sus veces.
- h) Durante el proceso de construcción, para constatar que se implementen las medidas ambientales establecidas en el Plan de Manejo Ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente: supervisión a cargo de la Dirección de Ambiente Municipal.

De emitirse al menos un informe desfavorable en las etapas señaladas con anterioridad, la autoridad juzgadora municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra, hasta que el urbanizador subsane las observaciones establecidas en el respectivo informe.

Art. 154.- Recepción de urbanizaciones.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, procederá a la recepción de la urbanización, en el momento en que estén concluidas las siguientes obras:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillados con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano. Con informe de cumplimiento de obra emitido por la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado de Portoviejo.
- b) Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas verdes arborizadas en las vías. Con informe de cumplimiento de la Dirección de Obras Públicas.
- c) Construcción del sistema eléctrico, atendiendo las regulaciones que deben observarse sobre pasos de redes de alta tensión, de ser el caso. Con Informe de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL).
- d) Construcción y habilitación de áreas verdes y comunales. Con informe del área de control territorial o quien haga sus veces.
- e) Construcción e instalación del sistema de telecomunicaciones. Con informe de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT).
- f) Construcción e instalación del sistema contra incendios. Con informe del Cuerpo de Bomberos. *q*



- g) Señalización de los lotes que comprende el amojonamiento claro y visible de cada predio, de ser el caso. Con informe del área de control territorial o quien haga sus veces.
- h) Implementación de las medidas ambientales establecidas en el plan de manejo ambiental aprobado. Con informe de la Dirección de Ambiente Municipal.

Art. 155.- Devolución de la garantía.- La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción total de las obras de infraestructura básica de la urbanización o de la etapa respectiva si fuera el caso, y ésta haya sido recibida previo los informes favorables dispuestos en el artículo precedente de esta Ordenanza, sin que el GAD Portoviejo reconozca ningún tipo de interés sobre la garantía depositada.

De requerirlo el urbanizador, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, luego de realizar un análisis de los informes antes descritos, podrá disponer que la garantía sea sustituida por otra de menor valor conforme el avance de la obra o de la etapa respectiva.

Art. 156.- Procedimiento para la entrega-recepción de las obras de urbanización.- El urbanizador debe presentar en la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, la solicitud de inspección y los informes de cumplimiento emitidos por las empresas de servicios públicos correspondientes, determinados en esta Ordenanza, a fin de que se proceda a realizar las inspecciones de las áreas municipales previo a la entrega-recepción de las obras de Urbanización y se emita el informe final. Si todos los informes fueren favorables, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, oficiará al Procurador Síndico Municipal para que levante un acta de entrega recepción de las obras, que debe ser suscrita por una parte, por el Alcalde, en representación del GAD Portoviejo, y por otra, por el urbanizador.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada o de conformidad con el proyecto aprobado, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, hará conocer por escrito al urbanizador, los requisitos que deben cumplirse para tal fin.

Art. 157.- Acta de entrega-recepción de obras.- Suscrita el acta de entrega-recepción de obras, la Procuraduría Síndica Municipal procederá, de oficio, a realizar el trámite de levantamiento de hipoteca o prenda, o de devolución de cualquier otro tipo de garantía de la obra.

La Procuraduría Síndica Municipal además se encargará de elaborar la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales.

Art. 158.- Fraccionamiento y reestructuración urbana.- El fraccionamiento y la reestructuración de lotes serán aprobados a nivel de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, cuando estén inmersos en lo dispuesto en el artículo 470 del COOTAD.

Art. 159.- Trámite de las solicitudes.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, en cada una de las instancias,



aprobatorias de una urbanización, fraccionamiento o reestructuración urbana, entregará al solicitante los informes pertinentes en el término máximo de quince días, contados a partir de la fecha de la presentación de la solicitud. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueran desfavorables, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, deberá indicar las razones, y el interesado, dependiendo de lo señalado, podrá optar por ejecutar las correcciones, reformas o ampliaciones determinadas en el informe.

Art. 160.- Sanción al urbanizador por modificar el proyecto o los planos aprobados sin autorización.- El urbanizador que durante el proceso constructivo modifique el proyecto o planos aprobados de la urbanización sin autorización del GAD Portoviejo, será sancionado con una multa que oscile entre 20 y 100 S.B.U., según la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia, de acuerdo con lo establecido en los artículos 396 y 397 del COOTAD y en el instructivo elaborado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Esta sanción se aplicará sin perjuicio de que la autoridad juzgadora municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que se presente el permiso de reestructuración, o la demolición de ser el caso.

Art. 161.- Sanción al propietario o usufructuario del lote o vivienda de una urbanización, por modificar el proyecto o los planos aprobados sin permiso.- El propietario o usufructuario del lote o vivienda dentro de una urbanización, que modifique el proyecto o los planos aprobados por el GAD Portoviejo sin el permiso respectivo, será sancionado con una multa que oscile entre 4 y 30 S.B.U., según la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia, de acuerdo con lo establecido en los artículos 396 y 397 del COOTAD y en el instructivo elaborado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Esta sanción se aplicará sin perjuicio de que la autoridad juzgadora municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que se presente el permiso de construcción, o su demolición de darse el caso.”

Nota:

Agregado por el artículo 8 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

**SECCIÓN IV
DE LA APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIONES**

Art. 162.-Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de un edificio requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos por parte de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces. Los planos deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal, del profesional técnico responsable del proyecto y de los profesionales respectivos de cada rama de acuerdo al tipo de proyecto.



Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Los proyectos de equipamiento urbano, zonal y especial deberán obtener un informe preliminar otorgado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, que autorice su implantación.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Nota:

Artículo reformado según la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

Art. 163.- Para la aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- Informe de Regulación Urbana y Riesgo (IRUR).

- Comprobante de pago de la contribución de 1x1000, por concepto de planificación, al Colegio de Arquitectos del Ecuador o al colegio de Ingenieros Civiles, según corresponda.

- Dos copias de planos arquitectónicos, dibujados a escala 1:50 o 1:100, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio.

Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto, con los siguientes contenidos:

- Área de lote;
- Área de la construcción en planta baja;
- COS %;
- Área útil de construcción;
- CUS%;
- Área total de construcción;
- Área de vivienda;
- Área de comercio y oficinas;
- Área de estacionamientos;
- Área comunal;
- Número de unidades de vivienda;
- Número de estacionamientos.



- Comprobante de pago del impuesto predial.
- Escrituras de propiedad del terreno o compromiso de compraventa.
- Se utilizarán escalas 1:100 o 1:50, excepto en donde se indica expresamente otra escala.

Además de los requisitos antes mencionados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

- En construcciones que alberguen a más de 25 personas o tengan más de 4 pisos de altura o proyectos para industrias, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos.
- En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general se deberá presentar el certificado de pre factibilidad de emplazamiento del CETUR.

No se tramitará la aprobación de planos si uno de los documentos que deben presentarse adjuntos a la solicitud estuviere caducado.

Art. 164.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de aprobación de los planos presentados en el término máximo de 30 días, contados a partir de la fecha de su presentación:

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- a) Si los planos fueran aprobados, emitirá el informe de aprobación y entregará dos juegos de los planos sellados y firmados. El informe de aprobación caducará transcurrido dos años desde la fecha de su emisión.
- b) Si los planos no fueran aprobados, expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

Art. 165.- Una vez aprobados los planos y previo a su entrega, el interesado pagará por aprobación de los mismos, un valor sobre el costo total de la obra, para cuyo cálculo se multiplicará el número de metros cuadrados (CUS) por el costo del metro cuadrado de construcción, que el departamento municipal correspondiente determinará hasta el 30 de noviembre de cada año, y se aplicará el cuadro N° 8.

El equipamiento urbano del sector público no pagará valor alguno por aprobación de planos.

La vivienda de interés social pagará por aprobación de planos el 0.4x1000 del costo total de la obra, sin importar el área de construcción.

[Handwritten signature]



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
Municipio

CUADRO 8		PARÁMETROS DE VALORIZACIÓN
CONSTRUCCIONES		VALOR DE APROBACIÓN
Desde en m2.	Hasta en m2.	DE PLANOS
1	240	2,0 X 1000
241	600	1,5 X 1000
601	En adelante	1,0 X 1000

Art. 166.- Para retirar los planos aprobados de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, el propietario o el proyectista entregará dos copias de microfilm de los mismos y el recibo de pago de la tasa municipal de aprobación de planos.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 167.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, puede otorgar copias certificadas de los planos que hubiere aprobado, para lo cual el interesado presentará:

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- Solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces; y,

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- Cancelar un valor equivalente al 10% de la tasa de aprobación original.

Art. 168.- Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten el uso del suelo, densidades, alturas de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar:

- Una solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces;

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- Informe de Regulación Urbana y Riesgo (IRUR);

- Informe de aprobación y una copia de los planos aprobados;



- Dos copias de planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal se requerirá la autorización de los condóminos;
- Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes de las características estructurales de las edificaciones, de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Cambios menores no contemplados en las modificaciones menores no requerirán aprobación de planos.

Cuando no cambie el área de edificación aprobada anteriormente, pagará el 30 % de la tasa de aprobación original. En caso de existir variaciones en el área, pagará adicionalmente el valor de aprobación de los planos de acuerdo a lo dispuesto en este Título.

Art. 169.- Las obras que requieran la aprobación de planos, pueden ejecutarse por etapas cuando esa realización parcial sea técnicamente factible. En este caso los planos para ser aprobados, graficarán las etapas propuestas.

Art. 170.- Los proyectistas pueden elevar consultas sobre anteproyectos a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, la que emitirá un informe en un plazo de 15 días. El proyectista presentará los siguientes documentos:

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- Una solicitud dirigida al Director (a) de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces;
- Informe de Regulación Urbana y Riesgo (IRUR);
- Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto;
- Copia de los planos en los que conste graficado claramente el proyecto. El anteproyecto tendrá validez por dos años.

Art. 171.- Los conjuntos habitacionales y las edificaciones destinadas a otros usos, que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, deben necesariamente aprobar la propuesta general de su proyecto (plan Masa) adjuntando los siguientes requisitos:

- Una solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- Informe de Regulación Urbana y Riesgo (IRUR).*d*



- Escrituras de la propiedad.
- Cuatro copias de la implantación general y propuesta esquemática del proyecto.
- Cuadro de áreas incorporado al plano, conteniendo el número de viviendas, comercios u oficinas, etc.: COS, CUS; número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.
- Informes de factibilidades de servicios: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- Informes de la Dirección de Aviación Civil para predios ubicados en el área de protección del aeropuerto.

SECCIÓN V DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 172- Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, los siguientes documentos originales:

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- Solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- Informe de Regulación Urbana y Riesgo (IRUR).
- Informe de la aprobación de las edificaciones.
- Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados.
- Cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil.
- Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización.
- Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad.
- Comprobante de pago del impuesto predial del año inmediato anterior.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de usos privados y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso



comunal NO se asignará alcúotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Art. 173.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, en un plazo máximo de 15 días, contados a partir de la fecha de su presentación:

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- a) Si la declaratoria de propiedad horizontal fuera aprobada, emitirá el informe técnico de aprobación al Procurador Síndico Municipal, para la continuación del trámite respectivo.
- b) La transferencia de dominio de alcúotas en las declaratorias de propiedad horizontal, procederá una vez que el propietario del bien inmueble haya obtenido el permiso de habitabilidad, sin este requisito la Dirección de Información, Avalúos y Catastros no procederá al trámite administrativo de traslación de dominio.
- c) Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada, expedirá, para el solicitante, un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones conducentes a su aprobación.

El propietario pagará por el trámite y por la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, un valor equivalente al 0,5 X 1000 del costo total de la obra, liquidada de conformidad con el cuadro que establece los parámetros de valoración.

Art. 174.- Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados antes de la vigencia de esta Ordenanza, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, emitirá un informe sobre la factibilidad de cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual presentará:

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- a) La documentación requerida para la aprobación de planos.
- b) Planos arquitectónicos de las edificaciones existentes firmados por un arquitecto.
- d) Informe firmado por un ingeniero sobre la factibilidad de servicio individualizado de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas para las diferentes unidades en que se vaya a dividir la edificación.

Art. 175.- Corresponderá ala Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, certificar que la construcción cumple con los requisitos necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal. Para este efecto se cumplirá con lo siguiente:

[Handwritten mark]



Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

a.- Los interesados que deseen acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán recibir la autorización de la Municipalidad, para lo cual deberán presentar la siguiente documentación:

- Planos de construcción.
- Especificaciones de la construcción cuando se trate de una obra nueva.
- Accesos y áreas de servicios para cada departamento. Un garaje por departamento.
- Reglamento interno del condominio, el mismo que deberá establecer las alcúotas correspondientes.
- Para el caso de edificaciones ya existentes, la Municipalidad realizará una inspección a efectos de establecer si las especificaciones existentes cumplen con los requisitos para declarar la propiedad dentro del Régimen de Propiedad Horizontal.

b.- A efectos de conceder la autorización, la Municipalidad se sujetará a las disposiciones establecidas y vigentes en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal. Si de la inspección que debe hacer la Municipalidad se comprobare que las especificaciones no se sujetan a las disposiciones de la Ley, y si en el caso de nuevas obras éstas no se sujetaren a los planos y especificaciones presentadas, la Municipalidad no autorizará la transferencia de dominio de ninguno de los elementos que componen el total de la construcción.

c.- Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse, separadamente, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el certificado de recepción final que acoja el edificio a la Ley de Propiedad Horizontal.

Este certificado deberá ser conferido por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

d.- Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera por primera vez la propiedad de un piso, departamento, local o vivienda y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, si no se inserta en la escritura la copia del certificado a que se refiere el artículo anterior.

SECCIÓN VI DE LA APROBACIÓN DE TRABAJOS VARIOS

Art. 176.-Trabajos Varios.- Todo trabajo vario que se realice en el cantón Portoviejo, deberá ser aprobado previamente por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y



Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, mediante la presentación de la correspondiente solicitud y el pago de la tasa respectiva.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Son considerados trabajos varios los siguientes:

- a) Construcción de cerramientos, con la presentación del o los planos con detalle constructivo y presupuesto de la obra, con la respectiva firma de responsabilidad.
- b) Canchas deportivas con o sin infraestructura, con la presentación del o los planos con detalle constructivo y presupuesto de la obra, con la respectiva firma de responsabilidad.
- c) Modificación, ampliación, demolición, reparación o mejoramiento de construcciones existentes, cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor o igual a 30 metros cuadrados o el costo no fuere superior a 25 SBU, y siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, ni exceda los límites de construcción establecidos en el Informe de Regulación Urbana/Rural y Riesgo, con la presentación del o los planos con detalle constructivo y presupuesto de la obra, con la respectiva firma de responsabilidad.
- d) Movimiento de tierra para plataformas y taludes, con la presentación del o los planos topográficos con los perfiles actuales, propuesta de diseño de taludes con los cortes longitudinales y transversales y presupuesto de la obra con la respectiva firma de responsabilidad, previo informes favorables de la Dirección de Ambiente Municipal y de la Unidad Técnica de Gestión de Riesgos Municipal.
- e) Obras de acondicionamiento o adecuación en exteriores, tales como: consolidación de muros, reparación - cambio o instalación de cubiertas, portales y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio o instalación de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y de desagüe; pisos o más elementos que requieran ser repuestos o instalados, con la presentación del o los planos con detalle constructivo y presupuesto de la obra con la respectiva firma de responsabilidad.
- f) Relleno o desalojo a partir de los 24 metros cúbicos de materiales de cualquier naturaleza en lugares permitidos en conformidad con lo establecido en esta Ordenanza, informando el lugar de relleno o desalojo, ruta y presupuesto.

Deberán obtener el permiso municipal para trabajos varios todas las edificaciones de hormigón o mixtas que se encuentren dentro de los límites del cantón Portoviejo, incluyendo aquellas que estén constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal y/o que se encuentren inventariadas como bienes patrimoniales; para este último caso se deberá contar con la respectiva autorización del INPC.

Nota: Artículo reformado por el Art. 4 de la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).



Art. 177.- Excepciones.- No se requerirá permiso municipal para trabajos varios en los siguientes casos:

- Obras de acondicionamiento o adecuación en interiores como enlucidos, pinturas y colocación de revestimientos; reposición y reparación de puertas y ventanas sin alterar la dimensión de los vanos; elementos de carpintería, mesones y lavandería y/o reparaciones de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias interiores, que no afecten los elementos estructurales ni el espacio público.
- Construcciones provisionales para uso de oficina, bodega o vigilancia de predios, y los servicios sanitarios correspondientes durante la construcción de una obra, únicamente cuando dicha obra disponga de planos aprobados.

Nota: Artículo incluido según artículo 6 de la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

Art. 178.-Valor de la tasa por autorización de trabajos varios.- Se otorgará la autorización para realizar trabajos varios mediante el permiso, previo el pago de la tasa del 2 X 1000 del costo total de la obra y este será entregado en un plazo máximo de 8 días, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Nota: Artículo sustituido por el Art. 4 de la Ordenanza Reformativa a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

SECCIÓN VII DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES

Art. 179.-La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, otorgará el permiso de construcción al propietario o constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- Solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- Informe de Regulación Urbana/Rural y Riesgos (IRURR).
- Bono de Vivienda MIDUVI (de tenerlo).
- Copia de la Escritura.
- Copia de la Solvencia del Registro de la Propiedad.



- Copia de cédula de ciudadanía y papeleta de votación.
- Planos aprobados (arquitectónicos, eléctricos, hidrosanitarios, estructurales firmados por los profesionales respectivos en cada rama).
- Comprobante de depósito de la garantía de inicio de construcción.
- Comprobante de pago a la EPMAPAP, por contribución e instalación de servicios.

El permiso de construcción será válido durante la ejecución de la obra que no deberá sobrepasar de dos años, caso contrario el mismo deberá actualizarse.

Nota: Artículo sustituido por el Art. 8 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 16/06/2015).

Art. 180.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, puede otorgar permisos de construcción por etapas, en estos casos el permiso de construcción será válido solo para la etapa solicitada.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 181.- Pueden realizarse modificaciones en una obra cuya construcción se haya iniciado, para lo cual se tomará en cuenta lo establecido en el artículo 106, cumpliendo con la documentación igualmente especificada en éste.

Art. 182.- Los permisos de construcción serán emitidos en un plazo de 15 días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Si el informe fuera negativo, expresará las razones y hará las recomendaciones necesarias para la aprobación.

**SECCIÓN VIII
DE LOS PERMISOS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIALES Y VARIOS PARA CIERTAS
EDIFICACIONES**

Parágrafo 1
ESTACIONES DE SERVICIO Y GASOLINERAS

Art. 183.- Los siguientes artículos de este parágrafo además de los pertinentes del presente Título, afectarán a todas las edificaciones destinadas a estaciones de servicio y gasolineras, situadas tanto en la zona urbana como en carreteras y autopistas.

Art. 184.- Condiciones del terreno en la zona urbana.- Los terrenos situados en la zona urbana donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Para estaciones de servicio:
- Frente mínimo del terreno: 30m.



-Área mínima del terreno: 900 m²

b) Para gasolineras:

- Frente mínimo del terreno: 30 m

- Área mínima del terreno: 1200 m²

Art. 185.- Condiciones del terreno en la zona rural.- Los terrenos situados con frente a carreteras y autopistas donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Con frente a carreteras:

- Frente mínimo del terreno: 50 m

- Fondo mínimo del terreno: 75 m medidos desde el eje de la vía.

-Línea de Fábrica: 40 m.

b) Con frente a Autopista y Pasos a Desnivel:

- Frente mínimo del terreno: 50 m

- Fondo mínimo del terreno: 90 m medidos desde el eje de la vía.

Línea de Fábrica: 50 m

c) Observancia del Derecho de Vía:

1. Para carreteras: 25 m desde el eje de la vía 5 m de retiro de construcción.

2. Para Autopistas: 35 m desde el eje de la vía más de 15 m de retiro de construcción.

Art. 186.-Aprobación del sitio.- Para la aprobación del sitio donde se pretenda ubicar estaciones de servicio o gasolineras, deberá presentarse ala Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, una solicitud adjuntando los siguientes documentos y planos:

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

a) Copia certificada del título de propiedad del terreno, escritura de compraventa, o promesa de venta con firma legalizada o contrato de arrendamiento.

b) Plano topográfico (Planimetría y Altimetría) del terreno en escala 1:100 con indicación de árboles y accidentes naturales existentes.



c) Plano de ubicación en escala 1:500 con indicación de calles, pistas, veredas, postes de alumbrado público, árboles situados en las veredas, hidrantes, semáforos, paradas de autobuses y diagrama de circulación de vehículos.

d) Plano de ubicación en escala 1:100 con indicación de las distancias a otros establecimientos que se dediquen al expendio de gasolina, y otros como centros asistenciales religiosos, educacionales, mercados, cines o teatros; y áreas residenciales.

e) Las gasolineras dentro de la ciudad se ubicarán a lo largo de los circuitos 1 y 2 indicados en el parágrafo II de este Capítulo correspondiente a Mecánicas Automotrices, Mecánicas en General, Vulcanizadoras y Lavadoras sin contemplar las inmediaciones.

Art. 187.-Distancias mínimas de localización en la zona urbana.- Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los puntos más cercanos de los linderos de los lotes respectivos:

1. Cien (100) metros de estaciones o subestaciones eléctricas.
2. Doscientos (200) metros a cualquier construcción o proyecto aprobado por el GAD Portoviejo destinado a establecimientos educacionales, mercados, hospitales, iglesias y otros sitios de espectáculos públicos.
3. Quinientos (500) metros hacia plantas de gas.
4. En vías de uno o de doble sentido de tráfico, quinientos (500) metros entre estaciones de servicio o gasolineras en la zona urbana. Esta regulación regirá fuera de los límites del área considerada como centro de la ciudad de acuerdo a la siguiente descripción:

Norte: América, Avenida Menéndez;
 Sur: 12 de Marzo hasta la calle C;
 Este: Coronel Sabando y calle Seminario;
 Oeste: Avenida 15 de Abril.

5. Quinientos (500) metros en ángulo de 90° y hacia las vías transversales de aquellas sobre la cual ya existe una estación de gasolinera.
6. En avenidas de veinte (20) metros o más de ancho quinientos (500) metros entre estaciones de servicio o gasolineras, tomados sobre el mismo lado de la vía; en vías de dos o más calzadas, quinientos (500) metros medidos en la misma calzada y doscientos cincuenta (250) metros en la calzada opuesta; entre dos avenidas que se cruzan, doscientos cincuenta (250) metros.
7. Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del perímetro del centro de la ciudad establecido en el artículo referente a “Distancias mínimas de localización en la zona urbana del que trata este capítulo.

[Handwritten signature]



8. La distancia entre dos estaciones de servicio o gasolineras en las vías que no tengan las dimensiones y condiciones especificadas, será de quinientos (500) metros medidos entre los puntos más próximos de los lotes sobre la vía.

Art. 188.-Distancias mínimas de localización en la zona rural.- La construcción e instalación de estaciones de servicio o gasolineras se sujetarán a la siguiente distancia mínima:

- Mil (1.000) metros entre ellas, sea que se hallen situadas en el mismo lado u opuesto de la vía. Esta distancia se medirá entre los vértices más cercanos de las islas de surtidores y sobre el mismo lado de la carretera.

Para aprobar el sitio de estaciones de servicio o gasolineras en la zona rural, por parte de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, los planos antes indicados deberán tener previamente el visto bueno del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 189.-Requisitos para aprobación de planos.-

a) Certificado de aprobación del sitio, extendido por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces y el departamento de Medio Ambiente Municipal, en su caso, adjuntando todos los documentos y planos requeridos.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- a) Certificado de autorización de la Dirección General de Hidrocarburos para instalar estaciones de servicio y gasolineras.
- b) Copia certificada de la Empresa Pública PETROECUADOR, sobre el compromiso de suministrar combustibles con el cupo respectivo.
- c) Visto bueno e informe favorable del Cuerpo de Bomberos.
- d) Planos de distribución con ubicación de accesos y salidas de vehículos, ubicación de islas de surtidores y tanques de combustibles, bocas de llenado, trampas de sedimentación, sistema de drenaje, tratamiento de piso, zonas de protección de peatones y señalización.
- e) Los demás requisitos comunes indicados para tal efecto en la Sección IV que se refiere a la "Aprobación de Planos de Edificaciones", del presente Título.

Art. 190.-Ubicación de tanques.- No se permitirá la instalación de tanques bajo calzadas, retiros, ni en los subsuelos de edificios.



Los tanques no se ubicarán a menos de 6 m en proyección horizontal, de una construcción.

Art. 191.-Distancias entre accesos y salidas.- Las distancias mínimas entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán de quince (15) metros en avenidas principales y de diez (10) metros en avenidas o calles de doce (12) metros de ancho.

Art. 192.-Ancho de accesos y salidas.- En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a seis (6) metros, medidos perpendicularmente al eje de los mismos.

Art. 193.- Ángulos de accesos y salidas.- El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor de cuarenta y cinco grados (45), ni menor a treinta grados (30). Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.

Art. 194.-Número de accesos y salidas.- Toda estación de servicio o gasolinera, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida. En todo el frente de estos establecimientos deberá construirse y mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por la Dirección de Obras Públicas del GAD Portoviejo, a excepción del espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima de diez por ciento (10%) en los tramos de unión de ambas aceras.

El mantenimiento, tanto de entradas y salidas como de las aceras, estará a cargo exclusivo del propietario.

Art. 195.- Radio de giro mínimo.- El radio de giro mínimo dentro de las estaciones de servicio o gasolineras será de catorce (14) metros para vehículos de carga, autobuses; y de siete cincuenta (7,50) metros para los demás vehículos.

Los establecimientos que no satisfagan el radio mínimo de giro de catorce (14) metros no podrán prestar servicios a vehículos de carga y autobuses y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido.

Art. 196.-Alturas mínimas.- En caso de cubrir con losa u otro material, las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los carros para su servicio, las alturas mínimas serán:

a) De cuatro cincuenta metros (4,50) para camiones, autobuses y otros vehículos del mismo tipo.

Art. 197.-Materiales constructivos.- El tipo de materiales utilizables para la construcción de las gasolineras deberán ser de clase "resistente y retardante al fuego y al calor" (Ref. INEN).

Art. 198.-Distancias de visibilidad.- Las distancias de visibilidad en los accesos de las Estaciones de servicio y gasolineras, instaladas en las vías urbanas y carreteras tendrán como mínimo la distancia de frenado correspondiente a la velocidad directriz de la carretera cuyos valores se indican a continuación:



VELOCIDAD DIRECTRIZ (KM/HORA)	DISTANCIA DE VISIBILIDAD (m)
15	12
20	20
25	25
30	30
35	38
40	45
45	52
50	60
60	75
70	90
80	110
90	135
100	155

Estas distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulen por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1.20 m. de altura mínima, ubicado fuera de la vía a tres (3) metros del borde de la superficie de rodadura.

Art. 199.- Seguridad contra incendios.- Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas que se refieren a la prevención contra incendios del presente Título, además de las señaladas en la ordenanza de la materia, y en el capítulo "De la Prevención, Protección y Extinción de Incendios en Gasolineras y Estaciones de Servicio, Depósitos, Transporte, Expendio y Explosivos Inflamables", del Reglamento de Prevención contra Incendios del Cuerpo de Bomberos.

Art. 200.- Servicios sanitarios.- Será obligatoria la instalación de los siguientes servicios sanitarios:

a) Para el público:

- Un inodoro, un urinario y un lavamanos, para hombres: //



- Un inodoro, un lavamanos para mujeres.

b) Para empleados:

- Un inodoro, un urinario, un lavamanos y ducha con agua caliente y vestidos con cancelas.

Art. 201.-Servicios complementarios.- Además del equipamiento indicado en los artículos anteriores, las estaciones de servicio y gasolineras dispondrán de surtidores de agua, servicios de aire con medidor de presión y áreas de protección cubiertas para peatones, a disposición del público, cuyo aspecto estará sujeto al control y sanción por parte del GAD Portoviejo.

Parágrafo II

MECÁNICAS AUTOMOTRICES, MECÁNICAS EN GENERAL, VULCANIZADORAS Y LAVADORAS

Art. 202.-Alcance.- Los establecimientos destinados al mantenimiento o reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en este Parágrafo, además de las normas generales contenidas en este Título.

Art. 203.-Clasificación.- Los establecimientos a los que se refiere en el artículo anterior, se clasifican de la siguiente manera y para efectos de aplicación de las normas contenidas en este Parágrafo, su definición se encuentra contenida en el artículo final de esta Ordenanza:

- a) Taller automotriz;
- b) Mecánica automotriz liviana;
- c) Mecánica automotriz semipesada;
- d) Mecánica automotriz pesada;
- e) Mecánica en general;
- f) Vulcanizadoras;
- g) Lavadoras.

Art. 204.- Actividades mecánicas automotrices.- En las mecánicas automotrices de los tipos b), c) y d) de la clasificación antes mencionada en este Parágrafo, podrán efectuarse los siguientes trabajos:

- a) Afinamiento de motores;
- b) Reparación de máquinas; 



- c) Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambios y otros;
- d) Enderezada de carrocerías y pintura;
- e) Servicio de soldaduras;
- f) Cambio de ventanas y parabrisas;
- g) Arreglo de tapicería e interiores;
- h) Sistema eléctrico y baterías; y,
- i) Todo trabajo afín a los mencionados y que se requiera para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos.

Las mecánicas que se dediquen a enderezada de vehículos y actividades que produzcan ruido, si están implantadas en áreas residenciales, no podrán realizar trabajo durante las noches.

Art. 205.-Requisitos de los lotes.- De acuerdo con su ubicación, los lotes en los cuales se requiera instalar mecánicas automotrices, mecánicas en general y lavadoras, reunirán los siguientes requisitos.

- a) En el caso de un lote central de cuadra: frente mínimo 25 metros; área mínima total de 500 metros.
- b) Los retiros serán los reglamentos; más podrá permitirse el adosamiento hacia las medianeras laterales y posteriores, hasta una altura de 3.50 m, siempre y cuando le levanten paredes independientes y con el debido tratamiento acústico.
- c) En el caso de lotes esquineros, frente mínimo 30 metros a cada calle.

Art. 206.-Localización.- La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras y lavadoras; se sujetará a las siguientes condiciones:

- a) Dentro del perímetro del centro de la ciudad, de acuerdo al artículo referente a “Distancias mínimas de localización en la zona urbana” de que trata este Capítulo, no podrá funcionar ninguna mecánica, vulcanizadora o taller automotriz.
- b) No podrán instalarse a menos de 100 metros de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias, cines, mercados y edificios públicos, medidos desde el punto más desfavorable.
- c) No se permitirá la instalación de talleres o mecánicas automotrices y lavadoras en zonas residenciales, en las facilidades de tránsito o en lugares muy cercanos a ellos y,



- d) Se permitirá su instalación de acuerdo al uso de suelo del estudio de ordenamiento territorial que se adjunta a esta Ordenanza.

Art. 207- Trámites de calificación del sitio.- Para la instalación de nuevas mecánicas o adecuación de las actuales, se presentará una solicitud a la Dirección de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, para la calificación del sitio, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Copia certificada del título de la propiedad del terreno, promesa de venta con firma legalizada o contrato de arrendamiento, debidamente inscrito por un lapso mínimo de tres (3) años.
- b) Plano de ubicación en escala 1:10.000.
- c) Plano de implantación en escala 1:200 con indicación de vías.
- d) Adjuntar el Título del Profesional Mecánico responsable del establecimiento.
- e) Factibilidad del Cuerpo de Bomberos, y del Departamento Municipal de Medio Ambiente.

Art. 208.-Capacidad de atención.- Adjunto a los requisitos comunes y planos para aprobación de proyectos de este tipo de establecimientos, el proyectista indicará obligatoriamente la capacidad máxima de atención del local, en cuanto al número de vehículos, cifra que no podrá excederse por motivo alguno.

Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:

- a) Taller automotriz: 100 m² de área neta de local.
- b) Mecánica automotriz liviana: 20 m² por vehículo.
- c) Mecánica automotriz semipesada: 30 m² por vehículo.
- d) Mecánica automotriz pesada: 40 m² por vehículo.
- e) Vulcanizadora: 100 m² de área neta de local.
- f) Lavadora: 10 m² por vehículo.
- g) Los locales destinados a las actividades del artículo referente a “actividades mecánicas automotrices, letras c, f, g y h, de esta Sección, cumplirán con la superficie mínima asignada para vulcanizadoras, demostrando la capacidad requerida para depósito o estacionamiento de vehículos por tipo de actividad.

Art. 209.-Aprobación de planos.- Una vez aprobada la solicitud de calificación del sitio, los interesados seguirán el trámite indicado en la Sección IV" De la aprobación de planos de edificaciones". //



Art. 210.-Normas mínimas de construcción.- Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadora y lavadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- a) Materiales: Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.
- b) Pisos: El piso será de hormigón o pavimento.
- c) Cubiertas: Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias.
- d) Rejillas: El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadoras de grasas antes de ser lanzados a los canales matrices.
- e) Revestimientos: Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.80 m.
- f) Cerramientos: Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2.50 m ni mayor de 3.50 m.
- g) Altura mínima: La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2.80 m.

Art. 211.-Servicios sanitarios.- Todos los establecimientos especificados en el artículo referente a “clasificación” de este parágrafo, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con canceles para los empleados.

El número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

- a) Hasta 500 m² de terreno: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha con agua caliente.
- b) Por cada 500 m² en exceso, se aumentará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.

Art. 212.-Elevadores y rampas.- Para el funcionamiento de mecánicas en edificios de más de un piso existirán elevadores de vehículos o rampas cuya pendiente máxima será del 15% y un ancho mínimo de 3 metros.

Art. 213.-Entradas y salidas de vehículos.- Podrán ser independientes cuyo ancho no será menor a 2.80 metros libres o en un solo espacio no menos a 4.80 metros libres. En ningún caso, los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20 metros del vértice de edificación en las esquinas.

Art. 214.-Instalaciones.- Los terrenos destinados a mecánicas automotrices en el área urbana, deberán contar con todos los servicios de aguas, canalización y fuerza eléctrica.



Fuera del área urbana será obligatoria la instalación de un sistema propio de dotación de agua y evacuación de desechos.

Art. 215.-Identificación de establecimientos.- Todos los establecimientos afectados por este Parágrafo deberán exhibir su rótulo en el que constará claramente: la identificación del tipo de taller, la capacidad vehicular aprobada y el número de inscripción del título profesional de Maestro de Taller Sindicalizado.

Art. 216.-Prohibición de uso de calzadas y aceras.- Se prohíbe la utilización y ocupación de calzadas, aceras y vías públicas para la realización de cualquier trabajo inherente a las actividades de mecánicas en general, talleres automotrices, talleres eléctricos automotrices, vulcanizadoras y tapicerías.

Art. 217.-Adecuación o reubicación de establecimientos.- Los establecimientos que funcionan actualmente y no cumplan con las normas de este Parágrafo, tendrán un año (1) de plazo para su adecuación o reubicación, al término del cual la autoridad sancionadora municipal correspondiente, previa inspección, ratificará su funcionamiento o procederá a aplicar las disposiciones pertinentes del Capítulo "Sanciones" de este Título.

Art. 218.-Licencia especial.- Los establecimientos públicos, comerciales e industriales que requieran para su propio uso la instalación de los servicios mencionados en este Parágrafo, obtendrán del GAD Portoviejo una Licencia Especial, funcionarán en locales cerrados y les será prohibido extender dichos servicios al público.

Art. 219.-Predios edificados.- Se consideran predios edificados a aquellos en los que funcionen mecánicas cuya instalación y construcción hayan sido aprobados por el GAD Portoviejo y pertenezcan a los propietarios del terreno.

Art. 220.-Establecimientos de uso mixto.- Las mecánicas que en la actualidad tengan patios de exhibición, mantenimiento y venta de vehículos, pueden continuar en esa práctica en tales locales, previa la inscripción que debe hacerla en la oficina municipal respectiva.

Art. 221.-Sanciones.- Cualquier violación a las disposiciones de este Parágrafo será sancionada de acuerdo al COOTAD, a las normas ambientales nacionales y municipales, y a esta Ordenanza.

Art. 222.-Protección contra incendios.- Todos los establecimientos indicados en este Parágrafo se construirán con materiales contra incendios, se aislarán de las propiedades colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor de seis (6) metros.

Además cumplirán con las disposiciones del artículo referente a la "Seguridad contra Incendios" de este Capítulo, las establecidas en la ordenanza de la materia y con las del Cuerpo de Bomberos.



Art. 223.-Afectación.- Aféctese para uso industrial las áreas identificadas para este uso en el PODER de Portoviejo, conforme lo ratifica el Plan de Ordenamiento Territorial en el plano de uso de suelo.

Art. 224.-Prioridad.- Determinése como primera prioridad para el asentamiento industrial las zonas del Parque Industrial en la Parroquia Andrés de Vera, el lado izquierdo de la vía Portoviejo - Manta, por el sector de la Piñonada definida por Avenida Metropolitana Eloy Alfaro, según los límites establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial que se anexa a esta Ordenanza.

Las industrias altamente contaminantes y peligrosas deberán ubicarse en el eje vial de la carretera Portoviejo - Manta de la franja izquierda, establecido por PODER como Zona Industrial. En la Avenida Metropolitana Eloy Alfaro, sólo se ubican industrias inocuas y que no produzcan desechos contaminantes del medio ambiente.

Art. 225.-Calificación.- Dispóngase la calificación de las industrias existentes al interior del área urbana actual por parte del Departamento Municipal de Medio Ambiente, para la reubicación de todas aquellas que son incompatibles con otras actividades, concediéndoles un plazo máximo de 3 años para su movilización.

Art. 226.-Localización en zona urbana.- Podrán localizarse al interior de la zona urbana, fuera de las áreas industriales previstas, determinado tipo de artesanía, pequeña y mediana industria que sea totalmente compatible con el uso existente o futuro, previa calificación de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, según el plano de uso de suelo elaborado por el PODER.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 227.-Localización en zona rural.- Se preferirá la ubicación que tienda a reforzar el corredor industrial Portoviejo-Montecristi-Manta, en una franja de hasta 150 m a partir del eje de la vía. Se evitará la implantación en zona productiva agrícola siendo factor importante la inocuidad de la industria y la no-producción de desechos contaminantes. Se prohibirá la ubicación de toda industria pesada y/o contaminante en la zona agrícola como la vía a Crucita por tener una cota baja y susceptible a inundación, sólo se permitirá tipos seleccionados de agro industria a criterio de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 228.-Reglamentación.- En lo que tiene que ver con reglamentación industrial, deberán acogerse a lo establecido en el artículo correspondiente a zonificación por la tipología de industria y a la propuesta de ocupación de suelo establecida y referida a: tipología industrial COS, OP, CUS, retiros y forma de ocupación.

↑



La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, podrá orientar la implantación de industrias por su tipología a las diferentes zonas industriales previstas.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 229.-Requisitos para aprobación.- Las industrias previamente a su planificación y aprobación deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Certificación del Departamento Municipal de Medio Ambiente, sobre los efectos contaminantes y la necesidad o no de implementar un sistema de tratamiento de residuos o sobre otros efectos que pudiere causar la industria.
- b) Certificación del Cuerpo de Bomberos, sobre el tipo de seguridad industrial que debe considerarse.
- c) Informe técnico de las Empresas EPMAPAP, CNEL, CNT, sobre la factibilidad de abastecimiento de servicios básicos o la solución técnica correspondiente.
- d) Calificación del terreno para uso industrial y del tipo de industria por parte de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, para lo cual se utilizará el formulario A-3, en escala 1: 5.000

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- e) Propuesta de solución técnica para el tratamiento de residuos sólidos, líquidos, gases, ruidos, vibración, peligro, trepidación, congestión urbana y otro que pudieran causar las industrias, con la obligatoriedad de ejecutarlos, sin lo cual no podrán iniciar o continuar su funcionamiento.

Art. 230.-Prohibición.- No se permite la simple parcelación de la tierra para uso industrial, debiendo el propietario realizar tanto los trámites legales establecidos, como las obras de urbanización necesarias para su normal funcionamiento.

Art. 231.-Conjuntos industriales.- Los conjuntos o urbanizaciones industriales se someterán a normas mínimas de equipamiento y servicios determinadas por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 232.-Estacionamientos.- Las áreas de estacionamientos para uso industrial se sujetarán a lo siguiente: NORMA 2 estac. / 400 m².



		Lote Mínimo	N° Estacionamiento
ITA	Talleres Artesanales	400	2
ITA V	Talleres Artesanales y Viviendas Incorporadas	400	2
IP	Pequeña Industria	800	4
IM	Mediana Industria	1.500	8
AB	Almacenes Bodegas	400	2
CY	Comercio Industrial	800	4
CI	Conjuntos Industriales	6.000	30

Art. 233.-Prevención contra incendios.- Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo, estarán rodeados por muros contrafuegos.

Si se construyen en la parte superior a la industria locales habitacionales, el suelo intermedio de dichos locales debe ser de material contra incendios. Las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales.

Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos, para prevención de incendios y seguridad industrial.

Las salas de trabajo en que se ejecuten faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistemas especiales eliminen el peligro; igualmente no podrán tener sus salas de trabajo con puertas o ventanas a menos de 10 metros de distancia de las vías públicas.

Art. 234.-Servicios sanitarios.- Los establecimientos industriales deben estar dotados de servicios higiénicos independientes para ambos sexos. Se deberá instalar un inodoro y lavamanos para cada sexo. Se deberá instalar un inodoro, lavamanos, urinario y ducha por cada 60 obreros y un inodoro, ducha y lavamanos por cada 40 obreros.

Art. 235.- Primeros auxilios.- Los edificios industriales que superen a 20 obreros deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada y una sala cuna, cuando empleen personal femenino superior a 30 obreras.

Art. 236.-Sistemas de evacuación.- Las industrias deberán cumplir con los siguientes requisitos al diseñar su sistema de descarga a la red de alcantarillado, a más de lo establecido por la EPMAAPAP:



- a) No se permitirá la entrada de aguas lluvias, ni de refrigeración al sistema de aguas servidas, las aguas de refrigeración deben ser recirculadas antes de su descarga.
- b) No se descargará a los colectores de aguas servidas ninguno de los siguientes vertidos, excepto en la forma que se indica a continuación:
 - 1. Líquido o vapor con temperaturas mayores a 40° C.
 - 2. Aguas con cantidades mayores a 100 Mg/L de grasas o aceites.
 - 3. Gasolina, solventes u otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.
 - 4. Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
 - 5. Aguas con PH menor de 5.5 0 mayor de 9.0 que contengan efectos corrosivos sobre los materiales de los sistemas de recolección, transporte y disposición de aguas residuales.
 - 6. Residuos tóxicos que representen peligro para la planta de tratamiento y/o a las personas.
 - 7. Sólidos sedimentales que puedan depositarse en las redes de alcantarillado.
- c) Se construirán instalaciones para separación de grasas, aceites y materiales granulares, cuya operación y mantenimiento correrán a cargo del propietario.
- d) Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control, toma de muestras y medición de caudales.
- e) La EPMAPAP controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que se requieran y la calidad de los afluentes.

Art. 237.-Chimeneas.- En las industrias que requieren de la instalación de chimeneas, estas deberán superar en altura por lo menor al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 25 metros de altura, debiendo en casos de gases peligrosos o altamente contaminantes, instalar filtros y sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su eliminación a la atmósfera.

Art. 238.-Requisitos complementarios y prohibiciones.- Las industrias presentarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico, las soluciones técnicas previstas y aprobadas para evitar contaminación con residuos sólidos, líquidos, gases y otros, peligro, ruido, vibración, trepidación y otros problemas que podrían afectar el medio ambiente o el equilibrio ecológico y sin cuya solución o implementación de sistemas, no podrán iniciar o continuar con su funcionamiento.

- a) Ningún establecimiento industrial podrá establecer faenas en subterráneos o pisos bajo el nivel de las calles



- b) Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica de aire no inferior a 10 m³ por obrero salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos. Las ventas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m³ por hora, salvo que se establezca sistemas mecánicos de ventilación. Los locales industriales deberán instalar sistemas de manera que interiormente puedan tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.
- c) Los pavimentos de locales en que se manipulan sustancias orgánicas, deben ser impermeables y fácilmente lavables.
- d) Los locales de trabajo, deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior en número suficiente para permitir su fácil evacuación.
- e) Las fábricas de productos alimenticios, tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1.80 m y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido y sin grietas, de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.
- f) Los establecimientos industriales que ocupen más de 2 pisos tendrán sus escaleras, construidas contra incendio y en número suficiente para que no produzcan recorridos mayores de 40 m para llegar a una de ellas.
- g) El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles, debe hacerse en locales independientes, contra incendio y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida.
- h) Las industrias que por su mismo carácter requieran maniobrar vehículos pesados, deberán plantear un área suficiente al interior del lote, sin afectar el normal funcionamiento de las vías públicas.
- i) Las industrias de materiales de construcción y plantas de hormigón, que trabajan con ácidos, deberán transportar humedecidos y cubiertos con una carpa dichos materiales, igualmente el trabajo con ellos será en base a un humedecimiento permanente para evitar contaminación, debiendo además tomar ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetes u otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas.
- j) Las industrias contaminantes existentes o futuras, no podrán votar sus residuos sólidos, líquidos, gases, olores, etc., directamente a la alcantarilla o a la atmósfera sin antes haberlos sometido a un tratamiento técnico, pudiendo el GAD Portoviejo suspender el funcionamiento de la planta si no cumpliera con esta disposición.
- k) Las fundaciones de maquinarias que produzcan vibraciones deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la transmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas.



- l) Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y opcionalmente a tratar con vegetación su entorno sobre todo, cuando se encuentran aledañas a otras actividades urbanas de manera de lograr un espacio de transición entre ellas y de ser al mismo tiempo su aporte urbano.

SECCIÓN IX DE LA INSPECCIÓN DE EDIFICACIONES

Art. 239.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, inspeccionará todas las construcciones que se ejecuten en el área urbana de la ciudad de Portoviejo, comprobando el uso de la edificación y que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 240.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos y a las especificaciones aprobadas, Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, suspenderá el permiso de construcción hasta que el constructor justifique las modificaciones realizadas, debiendo notificar a la autoridad sancionadora municipal correspondiente para que ésta proceda a la suspensión de las obras; si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de la suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o no permiten las inspecciones se impondrán las sanciones contempladas en este Título.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 241.- Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de construcción al Inspector o a la autoridad sancionadora municipal, cuando lo requieran.

SECCIÓN X DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

Art. 242.- El permiso de habitabilidad es la autorización que concede la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, para que una construcción ya terminada entre en servicio; y constituye el documento habilitante para la devolución de la garantía.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)



Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, concederá el permiso de habitabilidad a la terminación de cualquier edificación ya sea construcción nueva, ampliación, recuperación o remodelación, que hayan requerido de planos y/o permiso de construcción, una vez que realice la inspección (para comprobar la terminación de la obra de acuerdo con los planos aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales) y elabore el respectivo informe favorable de ser el caso.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

El permiso de habitabilidad podrá ser solicitado por el propietario de la obra, su representante legal o el director de la misma, presentando los siguientes requisitos:

- Solicitud a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- Estudio de resistencia de hormigones o del material estructural básico para edificaciones superiores a tres plantas, con firma de responsabilidad de un profesional en la materia.

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 7 de la Ordenanza Reformativa a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

SECCIÓN XI DE LAS GARANTÍAS PARA INICIAR CONSTRUCCIONES

Art. 243.- Cálculo del valor a depositar por garantía.- El monto de la garantía para el inicio de las construcciones será establecido por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, de acuerdo al cuadro N° 9 y en base al costo total de la obra, valorado de acuerdo a lo dispuesto en este Título.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

CUADRO 9		CÁLCULO DE LA GARANTÍA PARA INICIO DE CONSTRUCCIONES
CONSTRUCCIONES		FONDO DE GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN (porcentaje en base costo total de la obra)
Desde en m2	Hasta en m2	
1	40	0.33%



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
PUEBLO DEL FUTURO

41	120	0,50%
121	240	0.75%
241	400	1,0%
401	600	1,5%
601	En adelante	2.0 %

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 5 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 244.- Para obtener el permiso de construcción el propietario de la obra o su representante legal constituirá una garantía a favor del GAD Portoviejo, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra la ejecuten de acuerdo con los planos aprobados.

No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren la aprobación de planos.

Nota: Artículo sustituido por el Art. 5 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 245.-Tipos de garantía.- La garantía se constituirá mediante depósito en moneda de curso legal en el país, a la orden del GAD Portoviejo, en la misma institución o en la institución financiera indicada por éste. El GAD Portoviejo también podrá aceptar en lugar de la garantía en efectivo que debió depositarse, cualquiera de las siguientes garantías: hipoteca, prenda, garantía bancaria o póliza de seguros, estas última deberán ser irrevocables, incondicionales y de cobro inmediato. (Ver cuadro 9)

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 5 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 246.-Garantía por etapas.- En caso de construcción por etapas el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 5 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 247.- Devolución de garantías.- Terminadas las obras, el interesado solicitará a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, el permiso de habitabilidad y la devolución de la garantía.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Tesorería Municipal devolverá al propietario de la obra o a su representante legal, las garantías otorgadas previa presentación del permiso de habitabilidad e informe favorable



de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Una vez transcurridos dos años a partir del depósito de la garantía, ésta no será devuelta, y el GAD Portoviejo ejecutará dicha garantía a su favor. Además la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, realizará la inspección de las construcciones vencidas la garantía y emitirá informe de la construcción y en el caso de verificar que se concluyó la obra, enviará informe a la Dirección de Información, Avalúos y Catastros para su respectivo registro.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 5 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 248.- Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, deberá realizar la inspección y elaborar el informe respectivo, para emitir el permiso de habitabilidad.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 5 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 249.- En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir garantía a favor del GAD Portoviejo, de acuerdo a lo estipulado en el cuadro determinado en este Título. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías.

La garantía se constituirá mediante depósito en moneda de curso legal a la orden del GAD Portoviejo en cualquiera de los bancos de la ciudad de Portoviejo o en la propia Municipalidad del cantón. El GAD Portoviejo a su elección, podrá aceptar en lugar del fondo de garantía que debió depositarse, cualquiera de las siguientes garantías: hipoteca, prenda, garantía bancaria o póliza de seguros, estas última deberán ser irrevocables, incondicionales y de cobro inmediato.

Art. 250.- Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, la garantía a favor del GAD Portoviejo tendrá un valor igual al 30% del valor de las obras comunales.



Art. 251.- En el caso de las urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GAD Portoviejo una garantía por el 100% del valor de la etapa que vaya a ejecutarse.

Art. 252.- La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción total de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispone este Título, sin que el GAD Portoviejo reconozca en ningún caso interés sobre la garantía depositada.

CAPÍTULO VI INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN I DE LA COMPETENCIA

Art. 253.- Tiene competencia para conocer y aplicar las infracciones a las disposiciones de este Título, la autoridad sancionadora municipal correspondiente.

SECCIÓN II DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 254.-Infracciones administrativas.- Son las vulneraciones del ordenamiento jurídico los actos imputables sancionados por este Título.

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 9 de la Ordenanza Reformativa a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 255.-Responsables.- Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, los que indirectamente o secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 9 de la Ordenanza Reformativa a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 256.-Sanciones.- Las sanciones aplicables a los infractores de las disposiciones de este Título, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, son las siguientes:

- a) Suspensión temporal de la obra,
- b) Clausura de Obra,
- c) Multa,
- d) Demolición de la obra,



- e) Restitución del estado original del bien afectado,
- f) Revocatoria de la aprobación de planos,
- g) Revocatoria del permiso de construcción,
- h) Suspensión de otros petitorios o permisos sobre los inmuebles en los que se producen infracciones a esta norma.
- i) Ejecución del valor total de la garantía otorgada a favor del GAD Portoviejo.

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 9 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Concord.:

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

Art. 395.- Potestad sancionadora.- (Reformado por el Art. 28 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- Los funcionarios de los gobiernos autónomos descentralizados, encargados del juzgamiento de infracciones a la normativa expedida por cada nivel de gobierno, ejercen la potestad sancionadora en materia administrativa.

Los gobiernos autónomos descentralizados tienen plena competencia para establecer sanciones administrativas mediante acto normativo, para su juzgamiento y para hacer cumplir la resolución dictada en ejercicio de la potestad sancionadora, siempre en el ámbito de sus competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República.

En el gobierno parroquial rural, corresponde el ejercicio de la potestad sancionadora al presidente o presidenta de la junta parroquial rural.

La potestad sancionatoria y los procedimientos administrativos sancionatorios se regirán por los principios de legalidad, proporcionalidad, tipicidad, responsabilidad, irretroactividad y prescripción. En casos de infracción flagrante, se podrán emplear medidas provisionales y cautelares de naturaleza real para asegurar la inmediatez del presunto infractor, la aplicación de la sanción y precautelar a las personas, los bienes y el ambiente.

Para tal efecto, se considerarán infracciones objeto de las sanciones establecidas por los gobiernos autónomos descentralizados, todo incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por éstos.

Art. 397.- Principio de tipicidad.- Constituyen infracciones administrativas las vulneraciones del ordenamiento jurídico tipificadas como tales en la ley, siempre que la conducta tipificada y la sanción se ajusten a los principios de este Código, sus competencias y bajo los siguientes parámetros:

1. Que la sanción sea proporcional al hecho que se acusa;
2. Que la sanción consista en una o más de las siguientes medidas:

- a) Sanciones pecuniarias de cuantía fija que oscilarán entre el diez por ciento de un salario básico unificado hasta cien salarios básicos unificados;
- b) Sanciones pecuniarias de cuantía proporcional, fijadas en una proporción variable entre una a cinco veces el monto del criterio de referencia. Este criterio de referencia podrá consistir, entre otros, en el beneficio económico obtenido por el infractor, el valor de los terrenos, construcciones, garantías otorgadas, o cualquier otro criterio de similares características;

c) Derrocamiento, desmontaje y, en general, el retiro, a costa del infractor, del objeto materia de la



infracción

- d) Clausura temporal o definitiva del establecimiento;
- e) Cancelación definitiva de licencias, permisos o autorizaciones administrativas;
- f) Decomiso de los bienes materia de la infracción administrativa;
- g) Suspensión provisional o definitiva de la actividad económica o industrial materia de la infracción;
- h) Desalojo del infractor del bien inmueble materia de la infracción;
- i) Reparación del daño causado a costa del infractor; y,
- j) Cualquier otra medida administrativa contemplada y ampliamente reconocida por el derecho público ecuatoriano.

administrativa;

A cada infracción administrativa le corresponderá una sanción administrativa principal y de ser el caso, una sanción administrativa accesoria, siempre que la gravedad y la naturaleza de la infracción lo exija.

Cuando se trate de infracciones graves, la autoridad juzgará de forma inmediata al infractor, en el marco de sus competencias, respetando las garantías al debido proceso contempladas en la Constitución de la República. De no ser de su competencia el juzgamiento de la infracción, lo remitirá a la autoridad competente.

Art. 257.-Urbanizaciones sin planos aprobados y sin permiso de construcción.- Los que urbanicen, vendan lotes de terreno o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con 80 S.B.U. y la suspensión de la obra ordenada por la autoridad municipal correspondiente, hasta que se presenten los planos aprobados y el permiso de construcción; o, de ser el caso, ordenará al infractor el derrocamiento de la construcción objeto de la infracción. De no proceder al derrocamiento en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo lo realizará a costa del infractor y los gastos en que se incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presente el infractor respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización de los mismos.”

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 6 de la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

Art. 258.- Urbanizaciones sin planos aprobados y sin permiso de construcción.- Los que urbanicen, vendan lotes de terreno o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con 80 SBU, según el avalúo municipal, sin perjuicio de que el Comisario de Construcción ordene la suspensión de la obra hasta que se presenten los planos aprobados y el permiso de construcción, u ordene su derrocamiento. Así mismo el GAD Portoviejo negará otros petitorios que presentaren los infractores, respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se han cometido las infracciones hasta la regularización de los mismos.

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 9 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).



Art. 259.- Construcciones sin planos aprobados y sin permiso de construcción, contraviniendo las normas de zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados y permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán multados con un (1) SBU hasta sesenta metros cuadrados de construcción edificada más el 5% de un SBU por cada metro cuadrado de construcción adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación respectiva y/o presente el permiso; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

Así mismo el GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 7 de la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

Art. 260.- Construcciones sin planos aprobados y sin permiso de construcción, sin contravenir las normas de zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero no cuenten con planos aprobados ni con permiso de construcción, serán multados con un (1) SBU hasta sesenta metros cuadrados de construcción, más el 2.5% de 1 SBU por cada metro cuadrado adicional de construcción; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación respectiva y/o presente el permiso.

Así mismo el GAD Portoviejo negará otros petitorios presentados por los infractores, respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización de los mismos.”

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 8 de la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

Art. 261.- Construcciones sin someterse a los planos aprobados.- Los propietarios, profesionales o responsables por la construcción de una obra que cuente con los respectivos planos aprobados y permisos de construcción, pero que incumplan lo determinado en los mismos, aumentando su área original ya sea vertical u horizontalmente, o afecten el diseño aprobado contraviniendo normas técnicas, serán multados con un (1) S.B.U. hasta sesenta metros cuadrados de construcción, más el 2.5% de un S.B.U. por cada metro cuadrado adicional de construcción, o con la ejecución de la garantía, dependiendo del caso; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación respectiva; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en



que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

Así mismo el GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.”

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 9 de la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

Art. 262.-Inmuebles destinados a actividades no permitidas o incompatibles.- Los que destinen un predio o una edificación a actividades no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de esta Ordenanza, serán multados con uno (1) a diez (10) S.B.U. dependiendo de la gravedad de la infracción de conformidad con la actividad ejercida; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la clausura del local hasta que el infractor realice la rectificación respectiva; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, elaborará un análisis técnico y una tabla definiendo las multas respectivas, la misma que será aprobada por el (la) Alcalde (sa).

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 10 de la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

Art. 263.-Falta de medidas de seguridad durante la construcción.- Los que construyan, amplíen, demuelan edificaciones o ejecuten trabajos varios, sin tomar medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar o causando perjuicio a bienes de terceros, serán multados con un (1) S.B.U. hasta sesenta metros cuadrados de construcción, más el 2.5% de un S.B.U. por cada metro cuadrado adicional de construcción; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación respectiva, adopte las medidas de seguridad correspondientes, restituya al estado original el bien afectado, y/o pague por los daños ocasionados, según sea el caso; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la



demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta que se adopten todas las medidas de seguridad y se cuente con los permisos pertinentes.

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 11 de la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

Art.- 264.-Aspecto de las edificaciones.- El propietario, arrendatario o usufructuario de toda edificación (incluyendo fachadas, volados, portales, soportales y sus estructuras, construcción o mobiliario urbano independiente dentro de una propiedad), que no se ubique dentro de la línea de fábrica permitida para la zona, que no se mantenga en buen estado estructural poniendo en riesgo la integridad física de las personas, la seguridad de los predios colindantes, y/o atente contra el ornato del sector, utilizando elementos y/o materiales que no sean compatibles con el medio o no sean de buena factura, esto es que no estén debidamente estructurados y armados con sus detalles completos y/o que usen elementos desvencijados, remendados, desaseados, no pintados, inapropiados para una edificación, que contribuyan a la contaminación visual, estará obligado a la reparación, readecuación y/o limpieza de la construcción en el plazo establecido por la autoridad municipal correspondiente; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado, el GAD Portoviejo realizará la demolición, readecuación o limpieza de la construcción, dependiendo del caso, a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presente el infractor respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en el inmueble en el que se ha cometido la infracción, hasta que realice la reparación, readecuación, limpieza o pago respectivo

Nota:

Artículo agregado por el Art. 12 de la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

Art. 265.- Obstaculización de inspecciones municipales.- Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección a personal autorizado, serán sancionados con multa de un SBU, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones por otras contravenciones cometidas, de acuerdo a lo estipulado en la ley.

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 9 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 266.- Autorizaciones revocadas o caducas.- Las sanciones son las siguientes: ✓



- a) **Permisos revocados.**- Los que urbanicen o construyan con permisos revocados, serán multados con un (1) SBU hasta sesenta metros cuadrados de construcción más el 5% de un SBU por cada metro cuadrado adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor presente los planos aprobados y el permiso de construcción correspondiente; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

Así mismo el GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

Nota:

Letra sustituida por el Art. 13 de la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

- b) **Autorizaciones caducas.**- Los que urbanicen o construyan de acuerdo con autorizaciones caducas, serán sancionados con la ejecución de la garantía, sin perjuicio de que el Comisario de Construcción ordene la suspensión de la obra, hasta que presenten los planos aprobados y el permiso de construcción actualizado. Además el GAD Portoviejo, negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se han cometido las infracciones hasta la regularización respectiva.

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 9 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 267.- Sanciones por trabajos varios.- Las sanciones son las siguientes:

- a) **Trabajos varios sin permiso, sin contravenir normas de zonificación.**- Quienes realicen trabajos varios sin obtener el permiso respectivo pero respeten las normas de zonificación, serán multados con un porcentaje del 50% de un SBU hasta sesenta metros cuadrados de construcción más el 2.5% de un SBU por cada metro cuadrado adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor presente el permiso de trabajos varios; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes. Así mismo el GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.



- b) **Trabajos varios sin permiso, contraviniendo las normas de zonificación.-** Quienes realicen trabajos varios sin obtener el permiso respectivo y que además irrespeten las normas de zonificación, serán multados con un (1) SBU hasta sesenta metros cuadrados de construcción más el 5% de un SBU por cada metro cuadrado adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación pertinente de acuerdo con la zonificación y/o presente el permiso de trabajos varios; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes. Así mismo el GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.
- c) **Trabajos varios incumpliendo lo estipulado en el permiso.-** Quienes realicen trabajos varios sin cumplir con lo estipulado en el permiso correspondiente, serán multados con un (1) SBU hasta sesenta metros cuadrados de construcción más el 5% de un SBU por cada metro cuadrado adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor presente el permiso actualizado y/o realice las rectificaciones en la construcción; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes. Así mismo el GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en el inmueble en el que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

Nota:

Letra sustituida por el Art. 15 de la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

Art. 268.- Falta de obtención del permiso de habitabilidad.- El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad hasta la fecha de vigencia del permiso de construcción concedido, será sancionado con la ejecución de la garantía a favor del GAD Portoviejo. Además, el GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores, respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se han cometido las infracciones hasta la regularización respectiva.

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 9 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 269.- Daños a bienes de uso público.- El constructor o propietario que cause daños a bienes de uso público: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc.; con preparación de mezcla de hormigón, equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de



materiales pétreos, de hormigón, de hierro, etc., serán multados de acuerdo al avalúo del daño, conforme al cuadro No. 2. Además estarán obligados a restituir, reparar o reconstruir el daño hasta llegar a su estado original, en el plazo establecido de conformidad con el procedimiento sancionador. De no cumplir con lo anterior, el GAD Portoviejo realizará dichos trabajos a costa del infractor y cobrará los gastos incurridos por la vía coactiva con un recargo del 20% más los intereses correspondientes. Además, el GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores, respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

Cuadro N° 2

AVALÚO DEL DAÑO	MULTA
<= \$300	50 % 1 SBU
>\$300<= \$600	1 SBU
>\$600	2 SBU

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 16 de la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

Art. 270.-Otras infracciones.- En los casos de inobservancia o incumplimiento de lo señalado en el Capítulo IV, Sección IX, de este Título, el infractor será multado con un (1) SBU hasta diez (10) SBU dependiendo de la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia. Además el infractor tendrá la obligación de subsanar el daño y/o de realizar las acciones correctivas necesarias para que el daño causado no continúe afectando al medio ambiente, en el plazo máximo establecido por la autoridad municipal correspondiente, sin perjuicio de que dicha autoridad ordene otras medidas cautelares. De no cumplir con lo antes indicado, el GAD Portoviejo realizará el trabajo de remediación a costa del infractor y se cobrará los gastos incurridos por la vía coactiva con un recargo del 20% más los intereses correspondientes. Así mismo el GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

La Dirección Municipal de Ambiente o quien haga sus veces realizará el análisis técnico de las multas a ser aplicadas y elaborará la respectiva tabla que será aprobada por el (la) Alcalde (sa), la cual podrá ser revisada periódicamente.

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 17 de la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

Art. 271.-Rellenos o desalojos.- Quienes realicen rellenos o desalojos de materiales de cualquier naturaleza en las riberas de ríos, canales, riachuelos, quebradas, colinas y demás



áreas de protección y otras no permitidas, serán multados con un (1) SBU hasta veinte metros cúbicos de relleno o desalojo, más el 2.5% de 1 SBU por cada metro cúbico adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará el desalojo de materiales, en el caso de rellenos, en el plazo establecido por la misma. De incumplir con lo antes dispuesto, el GAD Portoviejo realizará el desalojo a costa del infractor y cobrará su valor por la vía coactiva con un recargo del 20% más los intereses correspondientes.

Se exceptúa de lo dispuesto en el inciso anterior, a las entidades del sector público que requieran realizar trabajos de acuerdo a sus competencias, para lo cual deberán gestionar el correspondiente permiso ante el GAD Portoviejo.

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 18 de la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

Art. 272.- Para la aplicación de las sanciones establecidas en este capítulo en lo que corresponda, se observará el cuadro de valores establecido en esta norma, y de ser el caso, se dispondrá las inspecciones y avalúos que corresponda.

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 9 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 273.- Construcciones que contravengan las normas de edificación.- Quienes construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contraviniendo las normas de edificación, con obras como apertura de ventanas o espacios en paredes colindantes con el vecino, construcción de escaleras que se encuentren adosadas en la pared del vecino u ocupando el retiro frontal, instalación de canalones y/o cubiertas que tengan caída hacia los predios contiguos o toda obra que viole el derecho de privacidad y/o afecte al colindante, serán multados con un (1) SBU; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra o la respectiva rectificación, en el plazo que determine dicha autoridad; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes. Así mismo el GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

Nota:

Artículo sustituido por el Art. 19 de la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

Art. 274.- Los que sigan ejecutando una obra una vez clausurada o iniciado un proceso administrativo, serán sancionados con el doble de la multa que le debe ser impuesta por la infracción cometida, sin perjuicio de otras sanciones por contravenciones cometidas.

Nota:

Artículo agregado por el Art. 10 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).



TÍTULO VI PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO DE LA PARROQUIA PICOAZÁ

*REF.: ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO DE LA PARROQUIA
PICOAZÁ (2010-08-03).*

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN I ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 275.- Las disposiciones del presente Título se aplicarán dentro de los límites del área urbana de la parroquia Picoazá de la ciudad de Portoviejo y tiene como finalidad procurar una racional y adecuada ocupación y utilización del suelo, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa, sobre las construcciones o edificaciones y el estado, destino y condiciones de ellas.

Art. 276.- Para la aplicación e interpretación de este Título se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos que se enuncian a continuación: ORDENAMIENTO FÍSICO-ESPACIAL DEL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA PICOAZÁ DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO.

Plano No. 01 Límites del área urbana de la parroquia Picoazá.

Plano No. 02 Uso del Suelo.

Plano No. 03 Estructura Vial Urbana.

Plano No. 04 Zonificación Urbana de Picoazá.

Cuadro 1: Uso del Suelo.

Cuadro 2: Compatibilidad de usos de suelo.

Cuadro 3: Zonificación del área urbana de Picoazá.

Art. 277.- Para la aplicación de este Título y de las disposiciones administrativas relativas a éste, se utilizarán las definiciones constantes en el artículo final de esta Ordenanza.

SECCIÓN II REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

Art. 278.- Las reformas a este Título deben contar con los dictámenes de las comisiones correspondientes, y el informe de la Dirección General de Planificación de la Municipalidad de Portoviejo, basado en un estudio que considere la incidencia de la propuesta de reforma sobre las previsiones y determinaciones del Programa de Ordenamiento físico-espacial del área urbana de la parroquia Picoazá.



Art. 279.- Periódicamente cada dos años la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, evaluará la idoneidad de las normas de este Título, en función de las nuevas necesidades de desarrollo urbano y propondrá al Concejo Municipal las modificaciones necesarias, respaldadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana, la administración del territorio y la clasificación del suelo causada por la selección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación del suelo, o por la adopción de un nuevo plan de ordenamiento del área urbana.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 280.- El Concejo Municipal de Portoviejo, previo informe de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, podrá conocer y resolver sobre propuestas diferentes a las especificadas en este Título, en los siguientes casos:

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- a) Cuando se trate de obras de equipamiento urbano en las áreas de: salud, educación y bienestar social,
- b) Cuando sea inejecutable desde el punto de vista técnico cualquiera de las disposiciones de este Título, y
- c) Cuando luego de un estudio técnico debidamente justificado y realizado por la Dirección de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, se propongan usos u ocupaciones del suelo diferentes a las especificadas en este Título.

Art. 281.- La Dirección de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, se encargará de la complementación y actualización del inventario y catálogo de las edificaciones protegidas en el área urbana de Picoazá, informes sujetos a la aprobación del Concejo Municipal.

Art. 282.- El Gobierno Municipal y su administración en general, y específicamente, la Dirección de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, y las Comisarias correspondientes, serán las encargadas de ejecutar y sancionar el presente Título.

CAPÍTULO II DE LOS USOS DEL SUELO



Art. 283.- Los usos del suelo urbano se clasifican en globales y pormenorizados. Los globales son genéricos dentro del área urbana de la ciudad de Portoviejo y pueden ser: vivienda, comercio, industriales, equipamientos y áreas de protección ecológica.

Los usos del suelo pormenorizados se refieren a la particularidad de los usos globales que se especifican en el cuadro 1: Uso del suelo por impacto de la actividad urbana, y en el Plano No. 02: Uso del suelo del área urbana de la Parroquia Picoazá.

Art. 284.- Las relaciones de compatibilidad en los usos de los suelos globales y pormenorizados se expresan en el cuadro No. 2: Las relaciones de compatibilidad que son de carácter general y tienen aplicación en toda el área urbana de la ciudad de Portoviejo.

Art. 285.- El uso del suelo destinado a vivienda, puede ser en lotes independientes, edificios aislados o combinados con otros usos de suelo. Son:

- Residencial Urbano, corresponde a vivienda de alta, mediana y baja densidad.
- Residencial múltiple, corresponde a vivienda combinada con otros usos compatibles. Dependiendo de su ubicación en el contexto urbano, pueden ser usos principales para esta zonificación los correspondientes a comercio y equipamiento.
- Residencial agrícola, corresponde a los lotes en los cuales la actividad predominante es la agropecuaria, con incidencia menor en el uso de vivienda.

Art. 286.- El uso de suelo comercial es de los inmuebles destinados al acceso del público para el intercambio comercial. Son:

- Comercial 1, corresponde a comercio vecinal y es compatible con vivienda.
- Comercial 2, corresponde a comercio zonal y es de uso exclusivo de intercambio de productos y servicios.
- Comercial 3, corresponde a comercio pesado, industrial y restringido.

Art. 287.- El uso de suelo industrial es el de los inmuebles destinados a operaciones de producción industrial, almacenamiento y bodegaje, reparación de productos, reparación y mantenimiento de automotores. Son:

- Industria de bajo impacto: Talleres artesanales, pequeña industria de procesos mayoritariamente secos: talleres y mecánicas automotrices livianas.



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
170401

No podrán calificar en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB de 6h00 a 22h00, o mayor a 40 dB de 22h00 a 6h00.

- Industria de mediano impacto: Pequeña industria en general, lubricadoras, vulcanizadores, lavadoras, mecánicas.

Cualquier duda o apelación existente acerca de la clasificación asignada a una industria, será resuelta por la Dirección General de Planificación.

Art. 288.- El uso de suelo de equipamientos, es aquel destinado a un conjunto de actividades que satisfacen necesidades o mejoran la calidad de vida de las zonas urbanas. Son:

- Equipamiento zonal, es complementario con el uso de suelo residencial y comprende los usos de suelo de educación, salud, bienestar social, recreación, cultura y religión.
- Equipamiento general, es el equipamiento especializado que da servicio a nivel de ciudad y engloba usos de suelo administrativos, educativos, culturales, recreacionales y centros de rehabilitación social.

Art. 289.- El uso de suelo de equipamiento de servicios públicos, son los espacios destinados a: transporte, redes e instalaciones de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones e instalaciones para el tratamiento y disposición de desechos sólidos. Los usos del suelo pormenorizados se han definido con arreglo a la jerarquía de los equipamientos:

- Transporte, son los equipamientos de servicio público necesarios para el buen funcionamiento del transporte, tales como paradas, estacionamientos, terminales, etc.
- Infraestructura, son los equipamientos de servicio público necesarios para el buen funcionamiento de la infraestructura en las zonas urbanas, tales como, centrales y subestaciones de servicio.

Art. 290.- El uso de suelo de protección ambiental y ecológica, es el destinado a la conservación y protección del medio ambiente. Su uso será reglamentado mediante planes de manejo específicos. Son:

- Uso del suelo en los que se permitirán usos agrícolas, forestales, recreativos, turísticos y elementos de paisajes.
- Uso del suelo destinados a preservar y proteger la cuenca hidrográfica del Río Portoviejo.

Nota:



Ver el Anexo 1 de esta Ordenanza: Cuadro No. 1.

INSTRUCTIVO PARA CONSULTAR EL PLANO Y LOS CUADROS DE USO DEL SUELO

PRIMER PASO:

Localice sobre el Plano No. 2 de USO DEL SUELO, la zona donde está ubicado el predio que desea consultar y luego identifique la clave correspondiente.

SEGUNDO PASO:

Una vez identificada la zona se pasa al Cuadro No. 2, COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS, en cuya parte izquierda se encuentran las claves de las zonas representadas en el Plano No. 2 de Uso del Suelo, cuando se ha localizado la línea correspondiente, se hace la consulta en sentido horizontal, identificándose sobre dicha línea todas las agrupaciones de establecimientos por usos, pudiendo ser: principales, compatibles, condicionados y prohibidos.

TERCER PASO:

Las agrupaciones de establecimientos por usos se encuentran desglosadas en el Cuadro No. 1, USOS DEL SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS.

Nota:

Ver el Anexo 2 de esta Ordenanza: Cuadro No 2.

CAPÍTULO III DE LA ZONIFICACIÓN

Art. 291.-La zonificación determina la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiro frontal, retiros laterales, retiro posterior, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo.

Art. 292.-La zonificación de los ejes viales, afectará a los lotes que tengan su frente hacia el eje vial y hasta un fondo máximo de cuarenta metros, medidos a partir del frente del lote.

Cuando un lote tenga dos o más zonificaciones, podrá acogerse a la de mayor altura, pero respetará las condiciones de ocupación y retiros de cada vía.

Art. 293.-Para la codificación de la zonificación, se establece un código alfanumérico compuesto de una sigla y cinco dígitos, cuyos significados son los siguientes:

- a) La sigla identifica la forma de ocupación:
 - A: Aislada.
 - B: Pareada.
 - C: Continua con retiro frontal.
 - D: Continua sobre línea de fábrica.
 - F: Continúa sobre línea de fábrica con portales.



- b) Los tres primeros dígitos identifican la dimensión del lote mínimo:
- 0,800 lote mínimo de 80 m2.
 - 1,500 lote mínimo de 150 m2.
 - 500 lote mínimo de 200 m2.
 - 500 lote mínimo de 500 m2.
 - 1500 lote mínimo de 1500 m2.
- c) El cuarto y quinto dígito determinan el número máximo de pisos:
- 03: máximo tres pisos
 - 04: máximo cuatro pisos
 - 05: máximo cinco pisos

Art. 294.- Los diferentes tipos de zonificación y sus parámetros se detallan en el Cuadro No. 3 ZONIFICACIÓN URBANA DE PICOAZÁ y en los Planos No. 03 ZONIFICACIÓN URBANA DE PICOAZÁ, de este Título.

Art. 295.- Cuando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la Dirección General de Planificación determinará el retiro correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.

Art. 296.- En el caso de que existan lotes de superficies menores a los lotes mínimos establecidos por la zonificación del sector, las edificaciones se sujetarán a los datos de altura máxima permitida, retiros, coeficientes de ocupación del suelo y coeficientes de utilización del suelo de esa zonificación.

Art. 297.- Las edificaciones que se encuentran dentro del inventario del Patrimonio Cultural de la parroquia de Picoazá, con la clasificación de edificaciones reconocidas como patrimonio cultural, prevalecerán sobre la zonificación general las características de la edificación existente. Para intervenir en estas edificaciones se requerirá previamente un informe de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural.

Nota:

Ver el Anexo 3 de esta Ordenanza: Cuadro No. 3.

CAPÍTULO IV NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN I DE LA DIVISIÓN DEL SUELO

Art. 298.- Las divisiones del suelo, urbanizaciones o subdivisiones, se sujetarán a las disposiciones sobre uso del suelo y zonificación establecidas en este Título y a las normas generales de esta sección. Se consideran urbanizaciones a los fraccionamientos que exceden de diez lotes. Se considera subdivisión al fraccionamiento de un predio hasta en diez lotes.



Art. 299.-Toda división del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público. El sistema vial de uso público se sujetará a las especificaciones contenidas en el Cuadro No 7 del presente Título, referido a características mínimas de las vías, a las normas establecidas en la Ley de Caminos y derechos de vías del sistema nacional de autopistas y zonas de protección de líneas de transmisión eléctricas.

Art. 300.-Los proyectos de urbanizaciones deberán 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 éstos. El urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura.

Art. 301.-Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán la superficie y el frente mínimos establecidos en la zonificación respectiva, pero se permitirá una tolerancia del 15% en la superficie y el frente de los lotes. No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al 50% (27 grados), a menos que presenten justificativos técnicos que demuestren la bondad del suelo en relación con riesgos de deslizamientos.

Art. 302.-Toda división del suelo contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal. Esta área no será inferior al 10% 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.

Art. 303.-No se exigirá el establecimiento de áreas comunales en los siguientes casos:

- a) Cuando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el 10% para áreas comunales, y, cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.
- b) Cuando el 10% del área útil del predio sea menor a la cabida mínima que establezca la zonificación del sector,
- c) En los casos de divisiones de hecho, judiciales, realizadas entre herederos y por donaciones de padres a hijos.

En caso de divisiones de hecho con existencia de construcciones, el propietario deberá justificar la existencia de las mismas presentando los respectivos permisos municipales.

Art. 304.-No pueden ser destinadas para espacios verdes y equipamientos 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, en este último caso, el propietario se comprometa a entregar aterrazadas las áreas comunales o los espacios verdes o de equipamiento. Cuando las áreas de afectación sean mayores al 30% de la superficie total del predio, no se exigirán áreas verdes sino.



únicamente, el equipamiento comunal determinado por las normas respectivas, el mismo que se localizará en el área urbanizable.

Art. 305.-Las áreas destinadas para zonas verdes y de equipamiento comunal deberán ser entregadas a la Municipalidad totalmente terminadas, de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la Dirección General de Planificación. El Urbanizador además arborizará las áreas verdes de veredas y parterres con variedades forestales propias de la zona. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del Urbanizador hasta que éstas sean entregadas al Municipio. Con posterioridad al traspaso de dominio, se suscribirá con los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el cuidado y mantenimiento de estos bienes de dominio público de propiedad del Municipio.

Art. 306.-Si el predio limita o está atravesado por el río Portoviejo, se mantendrá una franja de protección de 50 metros de ancho, de uso público, medidos horizontalmente desde la ribera, constituyéndose en retiro obligatorio de construcción, al que las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso para su mantenimiento.

Art. 307.-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 sector por este Título, pero en ningún caso será menor de 100 metros cuadrados.

Art. 308.-Son urbanizaciones sujetas a reglamentación particular y se rigen por otros Títulos de esta Ordenanza, 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 y futuros en áreas urbanas.
- b) Las urbanizaciones de interés social.

SECCIÓN II DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 309.-Son programas de vivienda de interés social: los promovidos y desarrollados por el Ministerio de la Vivienda o indirectamente por este organismo del Estado en apoyo a otras instituciones públicas o privadas, empresas o constructores privados, cooperativas de vivienda, y los que a juicio del Municipio de Portoviejo, puedan considerarse como tales de acuerdo con el procedimiento que para el efecto establece la Ley de Régimen Municipal y previo estudio socio-económico del sector.

Art. 310.-Los programas de vivienda de interés social se podrán implantar y desarrollar únicamente al interior de las áreas urbanas de la ciudad.



Art. 311.-Se sujetarán a las zonificaciones: VA – 503, VAA – 1503, VA -503, VB – 203, VC – 1,503, VC – 1,504, VC – 203, VF – 1,504, VF – 205, establecidas en el Cuadro No. 3 del presente Título.

Art. 312.-Los programas de vivienda de interés social podrán ser planificados y ejecutados por etapas y sus obras de urbanización serán entregadas al Municipio de Portoviejo y sus empresas de la misma manera o en su totalidad.

Art. 313.-La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor - Ministerio de la Vivienda- (en todos los casos, tanto en proyectos desarrollados por esa institución, como los que reciban su calificación y apoyo), institución que coordinará su ejecución con todos los organismos del Estado mediante convenios que garanticen su dotación en lo relativo a: Educación, Recreación y Deportes, Bienestar Social, Salud, etc., la magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectado. Sección III: De las edificaciones

SECCIÓN III DE LAS EDIFICACIONES

Art. 314.-Todas las edificaciones se sujetarán a las especificaciones de la respectiva zonificación de este Título.

Art. 315.-Retiros Frontales: Los retiros frontales serán encespados y arborizados. En ningún caso se permitirá la ocupación de estos retiros con edificaciones, salvo losas de garaje o garitas de vigilancia. En las zonas múltiples y que tengan uso comercial, los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera y no se permitirán estacionamientos, cerramientos, ni obstáculo alguno.

Art. 316.-Retiros Laterales: Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de 3,80 metros a las medianeras. En las vías colectoras, se permitirá adosamientos hasta una altura de dos pisos (siete metros). Esta altura se medirá desde el nivel natural del suelo.

Art. 317.- Cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas accesibles, la altura máxima permitida será de un metro sobre el nivel natural del terreno.

Art. 318.- Cerramientos: los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura mínima de 2 metros y máxima de 3,80 metros. Los cerramientos frontales podrán tener una altura máxima de 2,50 metros, deberán ser diseñados en armonía con el edificio y serán aprobados conjuntamente con el proyecto arquitectónico. Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de 2 metros de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la parroquia.

Art. 319.- Los voladizos se atenderán a las siguientes disposiciones:



- En las zonificaciones con retiros frontales se permitirán voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la calle y hasta un máximo de 1,25 metros a partir del primer piso (cuatro metros) y de 2,50 metros a partir del segundo piso (siete metros).
- Los lotes cuya zonificación sea en línea de fábrica, se permitirán voladizos con ocupación de ambientes interiores de hasta 1,25 metros, a partir del segundo piso (siete metros). No se permitirán voladizos, para esta zonificación, de ningún tipo, cuando las vías sean menores de 10 metros, pasajes peatonales y escalinatas. Los balcones se retirarán 3 metros de la medianera.
- No se permitirán voladizos de ningún tipo hacia los retiros laterales, a excepción que el retiro sea hacia un espacio verde público en cuyo caso podrá tener un voladizo máximo de 1,25 metros.
- En todos los casos el área de construcción máxima de las edificaciones, no superará el CUS fijado por la zonificación respectiva.

Art. 320.- En las zonificaciones sobre línea de fábrica con portales, las edificaciones obligatoriamente deberán incluir portales a lo largo de la o las vías, los niveles de los pisos de los portales deben unificarse con los niveles de las aceras, los portales deben considerarse como prolongación de las aceras y no podrán incluir desniveles, rampas o gradas; los portales no pueden ser ocupados con objetos o elementos que se transformen en barreras que dificulten la circulación peatonal. Los portales obligatoriamente tendrán 3 metros de profundidad y 3,60 metros libres de altura.

Art. 321.- Culatas: Todas las culatas de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Art. 322.- Transformadores: Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta (50) kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, con acceso independiente para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa Eléctrica, siempre que no sea factible su instalación en torre (poste) o que no se trate de cámaras modulares compactas.

Art. 323.- Todas las construcciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de la edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

- a) Se considera altura de edificación máxima a la asignada en el cuadro No. 3 del presente Título, la misma que será correspondiente tanto en número de pisos, como en distancia vertical.
- b) La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.
- c) En terrenos planos, la altura de edificación se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables que se encuentren parcial o totalmente sobre el nivel de la acera, para el cálculo del CUS se contabilizará únicamente los locales habitables.



d) En terrenos con pendiente positiva o negativa, no se podrán realizar excavaciones que superen el 60% de su área. La edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrazados, cuya longitud horizontal mínima será de 3 metros y máxima de 15 metros en dirección de la pendiente. La altura de edificación se medirá en cada volumen de aterrazamiento, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables en una superficie mayor al 50% del COS reglamentario y/o que sobresalga parcial o totalmente del nivel natural del terreno. Dentro del volumen de aterrazamiento conformado y bajo el primer nivel inferior válido para el cálculo de la altura reglamentaria, podrán ubicarse locales habitables y no habitables hasta un máximo de dos pisos de altura. Los traslapes y superposiciones producidas por el aterrazamiento no se contabilizarán en la sumatoria de pisos y en el cálculo de la altura de edificación. En estos casos igualmente, el establecimiento del CUS contabilizará todos los locales habitables.

e) En terrenos con usos residenciales con pendientes positivas y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Podrá tener máximo dos accesos desde la calle. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja, pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.

f) En terrenos con usos residenciales con pendientes negativas y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros bajo la rasante, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, a partir de ese nivel, la escalera deberá desarrollarse por el interior del edificio. El retiro lateral podrá utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural del terreno.

g) En terrenos con usos múltiples, con pendiente positiva y retiro frontal, la edificación no podrá ocupar ese retiro, debiendo tratárselo como prolongación de la acera y su uso será público. Preferentemente deberá efectuarse el desbanque necesario a fin de que la acera y el retiro frontal tengan niveles similares.

h) En terrenos con usos múltiples, con pendiente negativa y retiro frontal, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. La cubierta del retiro frontal ocupado en subsuelo deberá tratarse como prolongación de la acera, y será de uso público. La altura máxima de esta losa de cubierta sobre el nivel de la acera será de un metro en el punto más desfavorable.

i) Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores al 50%, para la ejecución de proyectos será necesario un estudio específico del suelo, de los desbanques y



taludes, que presentará previamente el interesado a la Dirección General de Planificación, para su aprobación.

j) En los casos no contemplados en los párrafos anteriores de este artículo, se sujetarán a lo que dispone esta reglamentación en relación con la ocupación de los retiros frontales, altura de edificación, COS y CUS.

Art. 324.- La altura del entepiso de cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación. En el cono de aproximación al aeropuerto, la altura máxima de edificación, incluido gradas, ascensores u otras instalaciones, no podrá sobrepasar las determinadas por la Dirección de Aviación Civil.

Art. 325.- Para el cálculo del CUS, se excluyen las áreas de servicios comunales tales como: escaleras, circulaciones horizontales generales, ascensores, ductos de basura y de instalaciones, los estacionamientos cubiertos en planta baja y los locales no habitables en subsuelo. Además no se contabilizarán las áreas de equipamiento comunal establecidas por las normas municipales.

Art. 326.- Las edificaciones construidas antes de esta Ordenanza, que por los nuevos datos de zonificación pueden incrementar el COS, CUS y la altura, deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizado.

Art. 327.- El cálculo del número de puestos de estacionamiento se regirá por lo establecido en los Cuadros 3 y 4 del presente Título, y además se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en esquinas, ni a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública. En caso de que el predio tenga acceso a dos vías, el ingreso vehicular se lo planificará por la vía de menor jerarquía.

b) Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de tres metros desde la línea de fábrica, a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de tres metros.

c) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales. La ocupación como accesos a los estacionamientos, no superará el 30% del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10 metros el acceso a los estacionamientos será de 3 metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2,50 metros y máxima de 3,80 metros.



d) En las edificaciones construidas que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, antes de la vigencia de la presente Ordenanza, cuyos predios no permitan la aplicación del número de estacionamientos previstos, se exigirá los que técnicamente sean factibles.

e) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección general de Planificación.

Nota:

Ver el Anexo 4 de esta Ordenanza: Cuadro No. 4.

Art. 328.- Ocupación provisional: en todos los predios podrán autorizarse con carácter provisional usos recreativos, comerciales, para estacionamientos y publicidad. Las construcciones deben tener carácter provisional y ser de tipo desmontable. Queda prohibida la ocupación de los retiros frontales establecidos por la zonificación. La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de dos años. Pasado este lapso, el Municipio podrá requerir o disponer la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

Art. 329.- Supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos: en todo edificio cuyo uso suponga acceso libre del público, se deberá obligatoriamente eliminar todo tipo de barrera que impida la libre circulación de minusválidos.

SECCIÓN IV DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 330.- Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad horizontal, sean independientes, y puedan ser enajenados individualmente. En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros usos, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada y en ningún caso podrán conformarse en superficies mayores a 10000,00 m²., con una tolerancia del 10% en el área.

Art. 331.- Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en este Título.

Art. 332.- Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de teléfonos, establecidas por los organismos competentes. Además por las disposiciones especiales establecidas a continuación:

a) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente. ✓



b) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio.

c) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde un tablero general. La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores se realizará de acuerdo a las normas de la Empresa Eléctrica.

Art. 333.- Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a la clasificación que se registra en el Cuadro No. 5, para la construcción de los espacios comunales:

Nota:

Ver el Anexo 5 de esta Ordenanza: Cuadro No. 5.

Art. 334.- Los espacios generales de uso comunal se clasifican en cuatro tipos:

- Espacios construidos
- Áreas recreativas
- Retiros frontales y
- Áreas de circulación peatonal y vehicular.

Los espacios generales de uso comunal, se sujetarán a las siguientes disposiciones.

- a) Espacios construidos: los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para portero o conserje, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.
- b) Los grupos B y C, tendrán una sala comunal de copropietarios, con un área mínima de 20 m². Para los grupos D y E, la sala comunal será igual a 1 m² por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas, con un máximo de 300 m². El grupo E tendrá una guardería infantil, tomando como mínimo 1 m² por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas, con un máximo de 300 m². Se podrán ubicar los espacios construidos de uso comunal en la terraza de los edificios, ocupando como máximo el 20% del área de dicha terraza. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio, deberá estar retirada al menos 5 metros al frente y 3 metros lateralmente y hacia el fondo del perímetro de la terraza. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como área útil, siempre y cuando no superen el 50% del COS establecido en la zonificación.
- c) Áreas recreativas: Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B, y C, tendrán un área recreativa mínima de 15 m² por unidad de vivienda.



- d) Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E, tendrán un área recreativa mínima de 10 m² por unidad de vivienda, con
- e) un mínimo de 300 m². Estas áreas deberán ser concentradas y de uso general. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal.
- f) Retiros frontales: los retiros frontales en las zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, pudiendo ser encespados y arborizados.
- g) Áreas de circulación peatonal y vehicular: su diseño se sujetará a las disposiciones del presente Título.

Art. 335.- Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones generales para toda edificación, observarán las disposiciones siguientes:

- a) Cisterna y equipo hidroneumático: toda edificación de una altura mayor a tres pisos, que vaya a ser declarada en propiedad horizontal, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad de abastecimiento de tres días y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
- b) Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, podrán considerar la posibilidad de disponer de un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento, de acuerdo a las normas que dicta el INEN. El control de consumo se realizará por medio de contadores individuales.
- c) Casilleros Postales: Toda edificación en propiedad horizontal, contará con casilleros de servicio postal.
- d) Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a vivienda, grupos D y E, se podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el lugar del edificio que suponga el menor impacto visual para el medio.

SECCIÓN V INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO

Art. 336.- Con el propósito de intensificar la utilización del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo, los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), altura de edificación y densidad neta, determinados en las normas de zonificación general de este Título, de acuerdo con los contenidos del Cuadro No. 6, Intensificación de la Utilización del Suelo.

Art. 337.- Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido en el inciso anterior, cumplirán con las disposiciones generales de este Título y las siguientes:



- a) Deberán respetar el uso del suelo, forma de ocupación y retiros de la zonificación general del sector.
- b) Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal
- c) Los predios ubicados en áreas urbanas calificadas como zonas de riesgo, peligrosas o restringidas, solo podrán acogerse a los incrementos de altura y no a los incrementos del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), y densidad neta.

Nota:

Ver el Anexo 6 de esta Ordenanza: Cuadro No. 6.

SECCIÓN VI DE LAS VÍAS

Art. 338.- El diseño y construcción de las vías se regirá por las disposiciones de esta sección y los contenidos del Cuadro No. 7

Art. 339- La Municipalidad diseñará las vías arteriales de enlace primario, vías arteriales de enlace básico, vías de enlace secundario, vías locales vehiculares y vías locales peatonales. En base al Plan de Ordenamiento Físico-Espacial del Área Urbana de la Ciudad y los estudios específicos sobre vialidad y transporte

Art. 340.- La red vial del área urbana de la ciudad de Portoviejo, estará conformada por los siguientes tipos de vías:

- a) **Vías Expresas.-** Vía de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados. Sus características son:

Soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia.

Separan el tráfico de paso del tráfico local.

Permiten una velocidad de operación hasta 80 km/h.

No admiten accesos directos a lotes frentistas.

- b) **Vías Colectoras.-** Enlazan las vías arteriales y vías locales. Estas vías deben observar las siguientes características:

Articulan sectores urbanos.

Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.

Permiten la circulación de transporte colectivo.

Permiten el tráfico pesado con regulaciones



Permiten el acceso a los predios frentistas.

Pueden permitir el estacionamiento lateral.

Admiten intersecciones a nivel con dispositivos de control.

c) **Vías locales vehiculares.-** Son las vías destinadas al tránsito particular de vehículos al interior de los barrios y urbanizaciones. Permiten la circulación moderada y el estacionamiento de vehículos en sus carriles.

d) **Vías locales peatonales.-** Son las vías destinadas al tránsito peatonal. No deben permitir el tránsito de vehículos y estacionamientos, excepto en casos de emergencia.

Art. 341.- El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y de escalinatas, pueden ser realizados por los urbanizadores, sujetándose a lo dispuesto en las normativas de este Título, previa aprobación de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces.

Nota:

Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 342.- Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones del Ministerio de Obras Públicas mediante acuerdo, a los estudios y recomendaciones viales realizados por la Dirección General de Planificación.

Art. 343.- Se establecen áreas de protección especial, en las vías, en los siguientes casos:

- Servicio: Poliductos

Tipo: Especial Área de Protección: desde el eje 15 metros

- Servicio: Línea de alta tensión (138 KW)

Tipo: Especial Área de Protección: desde el eje 15 metros

- Servicio: Línea de alta tensión (menos de 46 KW)

Tipo: Especial Área de Protección: desde el eje 7,5 metros

- Servicio: Acueductos

Tipo: Especial Área de Protección: desde el eje 10 metros

- Servicio: Canal de Riego

Tipo: Especial Área de Protección: desde el eje 15 metros



Nota:

Ver el Anexo 7 de esta Ordenanza: Cuadro No. 7.

SECCIÓN VII DE LAS CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Art. 344.- Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN), debiendo además, observar lo siguiente:

- a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre análisis y diseño sismo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a nivel internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos en países con características sismológicas similares a las nuestras.
- b) En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural deberán incluirse, claramente expresados, los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sismo-resistente del edificio.

SECCIÓN VIII DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Art. 345.- Todo proyecto arquitectónico o urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, su reglamento, y los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.

Art. 346.- Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán ajustarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior.

Art. 347.- Después de la aprobación del proyecto, por la Dirección General de Planificación, y durante la construcción del edificio, el Municipio y el Cuerpo de Bomberos, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

SECCIÓN IX DE LA PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES

Art. 348.- El derecho de la colectividad a disfrutar de un medio ambiente adecuado, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y ambientes naturales. Para el efecto se establece la siguiente clasificación:



- a) Áreas de protección ecológica, son aquellas no edificables destinadas a protección y control ambiental.
- b) Áreas de valor paisajístico, son los espacios que en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico.
- c) Elementos naturales, son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiental (vegetación particularizada e hitos naturales simples).

Los usos y conservación de estas áreas, paisajes y elementos, serán protegidos mediante planes de manejo especiales.

Art. 349.- Las vegas y riberas del Río Portoviejo, son áreas de protección ecológica, de un gran valor paisajístico que contienen elementos naturales con evidente valor ambiental. Los usos y conservación de estas áreas, paisajes y elementos, son de responsabilidad municipal, y serán protegidos mediante la planificación y posterior ejecución del proyecto: “Corredor Biótico, Parque Lineal Río Portoviejo”.

Art. 350.- La vegetación existente tanto en espacio público como en privado, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o de replantaciones, deberá solicitarse autorización municipal, la que, a través de la Dirección General de Planificación, emitirá la respectiva resolución. En todos los predios, los propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada 150 m² de superficie de lote, como mínimo.

Art. 351.- Toda obra de conservación, recuperación o de nueva edificación, deberá tener en cuenta la protección de la vegetación, que viene a constituir parte del patrimonio arbóreo y natural (muy especialmente las especies autóctonas y tradicionales). En los planos de levantamiento del estado actual se harán constar los árboles en su posición real con los datos de la especie. Según el caso se autorizará o se exigirá variaciones en la obra, o en su defecto, se condicionará el permiso al trasplante, el replante o la protección de los árboles mientras dure la obra.

Art. 352.- Todos los taludes que no requieran muros deberán estar cubiertos por vegetación rastrera o por matorral.

Art. 353.- Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un 70%. La Municipalidad, independientemente o en acción conjunta con otras instituciones estimulará la conformación de áreas forestales.

Art. 354.- Las acciones de degradación del medio ambiente natural, en forma directa o indirecta, darán lugar a las sanciones que establece este Título, en el capítulo correspondiente.



TÍTULO VII LOS POLOS DE DESARROLLO DEL CANTÓN PORTOVIEJO, ZONAS DE NO AFECTACIÓN Y USO ADECUADO DEL SUELO.

REF.: ORDENANZA QUE ESTABLECE LOS POLOS DE DESARROLLO DEL CANTÓN PORTOVIEJO, ZONAS DE NO AFECTACIÓN Y USO ADECUADO DEL SUELO (2016-01-07).

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 355.- Objeto.- Este Título tiene por objeto regular el uso del suelo en los Polos de Desarrollo determinados en esta norma, impedir que estos sectores crezcan de forma desordenada y garantizar el modelo territorial deseado por el GAD Portoviejo, considerando las unidades ambientales que se pretenden proteger, potenciar y ordenar.

Art. 356.- Ámbito.- El presente Título será de obligatoria aplicación en las siguientes áreas del cantón Portoviejo:

- a) Clúster de Salud (ubicado entre las calles Medardo Cevallos, Ave. 15 de Abril y terreno de la antigua CRM, en el sector de las Tres Marías de la parroquia urbana Andrés de Vera), cuyas coordenadas forman parte integrante de esta norma;
- b) La parroquia rural Crucita, cuyas coordenadas forman parte integrante de esta norma;
- c) Parque de Negocios Villa Nueva (ex Aeropuerto Reales Tamarindos), cuyas coordenadas forman parte integrante de esta norma; y,
- d) Complejo Industrial, Agropecuario y Logístico (CIAL), ubicado al Sur Occidente de Portoviejo, en la parroquia urbana Andrés de Vera, sector vía a Manta, que abarca aproximadamente una extensión de 581.45 has, cuyas coordenadas forman parte integrante de esta norma.

Art. 357.- Polos de desarrollo.- Declárese polos de desarrollo del cantón Portoviejo los siguientes:

- a) Clúster de salud;
- b) La parroquia Crucita;
- c) Parque de Negocios Villa Nueva;
- d) Complejo Industrial, Agropecuario y Logístico (CIAL)

Art. 358.- Zonas de no afectación y el uso adecuado del suelo.- Es el instrumento que permite establecer con claridad las regulaciones del uso y ocupación del suelo, indicando con precisión las formas de intervención y aprovechamiento del territorio; determina áreas blindadas para regular las acciones, actividades e intervenciones que las personas pueden o no realizar de manera que sean compatibles con el entorno. ↗



Art. 359.- Herramientas de control.- Para automatizar los procesos de concesión de permisos de utilización del espacio urbano en los sectores descritos anteriormente, y para determinar la compatibilidad e incompatibilidad de usos de suelo, para poder autorizar o negar futuras construcciones y/o servicios, se generarán mapas en formato shape que se incluirán junto con los cuadros regulatorios en el sistema actual del GAD Portoviejo, que podrán ser verificados en la página web del GAD Portoviejo y en las oficinas de atención al usuario.

Art. 360.- Documentos integrantes.- Se adjuntan a la presente Ordenanza y forman parte integral de la misma, los mapas temáticos de propuesta de desarrollo urbano territorial, y las coordenadas por áreas de influencia y por zonificación de cada Polo de Desarrollo.

CAPÍTULO II POLOS DE DESARROLLO

SECCIÓN I CLÚSTER DE SALUD

Art. 361.- Clúster de salud.- Se refiere a la agrupación de los servicios de salud a través de un plan estratégico alrededor de la nueva edificación del Hospital de Especialidades Médicas, en actual proceso constructivo entre las calles Medardo Cevallos, Ave. 15 de Abril y terreno de la antigua CRM, en el sector de las Tres Marías de la parroquia urbana Andrés de Vera; El Hospital de Especialidades cuenta con una capacidad de 400 camas con una proyección de 508 camas, además de áreas ambulatorias, hospitalización, áreas clínicas, SSGG, áreas especializadas, alimentación y nutrición, cafetería, farmacia, imagenología, extracciones, medicina nuclear, consultorios, oncología, ropería, banco de tejidos, laboratorios, centro patológico, morgue, emergencia, diálisis, endoscopias, neonatos, administración, entre otros.

Art. 362.- Áreas de influencia.- El área de Influencia total de la nueva zonificación es de 176.24 hectáreas, delimitadas por las calles: 26 de Septiembre, 22 de Noviembre, Ave. Libertad, Medardo Cevallos, Sin Nombre, Santa Gema, un tramo de la Primero de Mayo y San Eduardo. Dentro de este límite, el sector se subdividió en dos áreas:

- a) El área de influencia directa.- Corresponde al espacio aledaño a la infraestructura hospitalaria, donde los impactos generales son de corto plazo, directos y de mayor intensidad; la franja de incidencia es de 22h00., a partir del eje de cada una de las calles circundantes a la edificación siendo su extensión de 68,68 has. (Lámina CS-ADI-P01).
- b) El área de influencia indirecta.- Es la que tendría una afectación en un periodo más largo de tiempo, y está limitada por las vías de enlace secundario, además de otros limitantes naturales, como son el río y las colinas; su extensión es de 107.56 has. (Lámina CS-ADI-P01).

Art. 363.- Zonificación.- Se ha determinado tres tipos de zonas:

- **Zona residencial.-** Esta zona abarca una extensión de 91.55 has, y está destinada exclusivamente a vivienda, por las características del ancho de las vías, según las normas básicas de urbanismo, que indican la existencia de una relación de altura de las edificaciones igual a 1 ½ veces el ancho de vía; las construcciones no pueden superar 4



pisos, incluida la planta baja; en lo que tiene relación a los solares, sus dimensiones varían desde 150 m2 en adelante. Se anexa el mapa temático (Lámina CS-ZR-P03).

CUADRO 1: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA RESIDENCIAL - CLÚSTER SALUD

COMPATIBILIDAD EN EL POLO DE DESARROLLO – CLÚSTER DE SALUD					
USO PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE		
V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.	CV Comercio vecinal: Tiendas de barrio, bazares, papelerías, salones de belleza, peluquerías, zapaterías y similares.	CZ Comercio zonal: CZ-1. Centros comerciales, almacenes de comestibles.	CZ Comercio zonal: CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general		
V-2 Vivienda urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.		CZ Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios.	CZ-2. Funerarias, salas de velación.	CE	
	CZ-3. Almacenes artículos para el hogar, imprentas		CR	Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.	
CS-ZR-P03		CZ-4. Oficinas, hoteles, restaurantes.	Y-1	Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.	



V-3	Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.	CZ-6: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, Centros Radiológicos, Ecográficos y toda actividad comercial relacionada con el sistema de salud.	Y-2	Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.
			Y-3	Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.

Mapa: CS-ZR-P03

SIMBOLOGÍA:

- | | | | |
|----|------------------------|----|-------------------|
| V | Vivienda | CV | Comercio Vecinal |
| CZ | Comercio Zonal | CE | Comercio Especial |
| CR | Comercio Restringido Y | | Industria |

• **Zona de centralidad sectorial.-** Esta zona es de mucha importancia para el desarrollo del sector, tiene un área de 49,32 has. y está comprendida entre las calles 22 de Noviembre, 26 de Septiembre, 8 de noviembre, calle sin nombre, Las Acacias, Los Jazmines, Tres de Febrero, Once de Agosto, Puerto Real, tramo sin nombre, Santa Rosa, San Eduardo, Vicente Macías, Ave. 15 de Abril y Los Nardos; donde se priorizarán servicios que vayan a impulsar y a beneficiar el gran complejo de salud, como: hoteles, restaurantes, laboratorios, farmacias, bancos, oficinas, entre otros que sean compatibles y que brinden servicios a la comunidad. La altura de los edificios de acuerdo a las normas de urbanismo que plantean la altura máxima en relación con una distancia horizontal de la vía, (ej. 1.5 veces la suma del ancho de vía, más los retiros mínimos de frente exigidos, más el retiro adicional y voluntario que se adopte), podrán tener sobre la Av. 15 de Abril un máximo de 10 pisos de altura; considerando que el área de acción del helipuerto del ECU 911 permite alturas de hasta 36 m. en el área de aproximación, que equivale a un promedio de 12 pisos; y en zona de restricciones de operaciones aéreas hasta 75 m. con un promedio de 25 pisos, según la Dirección de Aviación Civil.

Se anexa el mapa temático de la zona de centralidad sectorial (Lámina: CS-ZCS-P04)



CUADRO 2: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA DE CENTRALIDAD SECTORIAL -CLÚSTER SALUD.

COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO – CLÚSTER DE SALUD			
USO PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE
CS-ZCS-P04 CZ Comercio zonal: CZ-6: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, Centros Radiológicos, Ecográficos y similares.	CZ Comercio zonal: CZ-1. Centros comerciales, almacenes de comestibles. CZ-2. Funerarias, salas de velación.	CZ CZ-3. Almacenes artículos para el hogar, imprentas	CZ Comercio zonal: CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general
			CE Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios.
			CR Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.
		V V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.	Y-1 Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
CZ-4. Oficinas,		V-2 Vivienda urbana,	Y-2 Industria mediano



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
MUNICIPALIDAD

		hoteles, hostales, hosterías, restaurantes.				(Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.		impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.
						V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.	Y-3	Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.

Mapa: CS-ZCS-P04

SIMBOLOGÍA

V	Vivienda	CV	Comercio Vecinal
CZ	Comercio Zonal	CE	Comercio Especial
CR	Comercio Restringido	Y	Industrial

• **Zona de centralidad regional.**- Tiene una extensión de 35,37 has., la misma que va a servir no solamente para el desarrollo del sector, sino para la región debido al rango de acción de las actividades y servicios que se prestarán en el Campus del Milenio, tales como: Hospital de Especialidades, ECU 911, Instituto Tecnológico Superior tipo B, Centro de Atención Ciudadano, Agencia de CNT, áreas culturales, estacionamientos, áreas de esparcimiento con zonas verdes, deportivas y recreativas. Se anexa el mapa temático de la zona de centralidad regional (Lámina: CS-ZCR-P05).

CUADRO 3: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA DE CENTRALIDAD REGIONAL - CLÚSTER SALUD.

COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO – CLÚSTER DE SALUD							
CS-ZCR-P05	USO PRINCIPAL		COMPATIBLE		CONDICIONADO		USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE
	E	Z	EZ	Equipamiento o zonal: EZ-4	E	Z	C
	Equipamiento o zonal: EZ-2	Salud:			Equipamiento o zonal: EZ-1		Comercio zonal:



		Centros, subcentros de salud, clínicas, hospitales.		Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.		Educación: preescolar, escolar, media y educación especial.		CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general											
									EZ-3 Bienestar social: guarderías, ancianatos, Orfanatos.	C E	Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios .								
												ES P	Equipamient o servicios públicos: ESP Institucional: Edificios administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía.	V	V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.	C R	Comercio restringido: Moteles, prostibulos, similares.		
									V-2 Vivienda urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.										
										EE	Equipamient o especial: EE-1 Turísticos: centros de convenciones. EE-2 Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes.							V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.	Y-1
									Y-2										



b) El área de influencia indirecta.- Está delimitada entre el área de influencia directa y el límite de la parroquia Crucita, que está circunscrita por el río Portoviejo y las colinas que rodean a la Parroquia; tiene un área de 4781 has. (Lámina DC-AIN-P01).

Art. 366.- Zonificación.- Se ha considerado quince zonas:

1. Zona residencial: Abarca una extensión de 370 has., y está destinada exclusivamente a vivienda. Las construcciones no pueden superar en altura el 1.5 veces el ancho de vía; debido a las características climáticas, se construirán viviendas que posean portales, los mismos que no pueden ser menores de 3 metros de ancho en sus retiros; los niveles de los portales y de las aceras tienen que seguir pendientes uniformes, donde no existan barreras arquitectónicas y que se permita el libre tráfico peatonal; en lo que tiene relación a los solares para la construcción de viviendas, sus dimensiones no deben ser menores de 150 m2 en áreas consolidadas y de 200 m2 en áreas por consolidarse.

Es importante generar un impacto visual que sirva al turismo comenzando por el ingreso de la parroquia Crucita, con nuevas edificaciones que deben tener no menos de 4 pisos. Se anexa el mapa temático de la zona residencial (Lámina: DC-ZR-P03).

CUADRO 4: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA RESIDENCIAL – POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.

COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA							
USO PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE				
V	V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.	CV	Comercio vecinal: Tiendas de barrio, bazares, papelerías, salones de belleza, peluquerías, zapaterías y similares.	CZ	Comercio zonal: CZ-1. Centros comerciales, almacenes de comestibles.	CZ	Comercio zonal: CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas.
					CZ-2. Funerarias, salas de velación.	CE	Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios.
	V-2 Vivienda				CZ-3. Almacenes	CR	Comercio restringido:



	urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.			artículos para el hogar, imprentas	Moteles, prostíbulos, similares.
				CZ-4. Oficinas, hoteles, restaurantes.	Y-1 Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
	V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.			CZ-6: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, Centros Radiológicos, Ecográficos y similares	Y-2 Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial, desembuchadora de pescado.
					Y-3 Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.

Mapa: DC-ZR-P03

SIMBOLOGÍA

V Vivienda
 CZ Comercio Zonal
 CR Comercio Restringido

CV Comercio Vecinal
 CE Comercio Especial
 Y Industrial



2. Zona Agrícola: Tiene un área de 147 has. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZA-P04).

CUADRO 5: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA AGRÍCOLA – POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.

COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA					
USO PRINCIPAL		COMPATIBLE		CONDICIONADO	USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE
DC-ZA-P04	PAE-2	Agrícola: Cultivos de legumbres, hortalizas, frutas.	CV	Comercio vecinal: Tiendas de barrio, bazares.	V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.
					V-2 Vivienda
					Comercio zonal: CZ-1. Centros comerciales, almacenes de comestibles. CZ-2. Funerarias, salas de velación. CZ-4. Oficinas, hoteles, restaurantes. CZ-3. Almacenes artículos para el hogar, imprentas CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas. CZ-6: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, centros radiológicos, ecográficos y similares
					CZ



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
CANTÓN

					urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.	E	especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios.
						C R	Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.
							Y-1 Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
							Y-2 Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial, desembuchado ra de pescado.
							Y-3 Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.
			P A E -1	Equipamien tos de recreación- ecológico, turístico	V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.	Y	



- V Vivienda
- CZ Comercio Zonal
- CR Comercio Restringido
- PAE Protección Ambiental y Ecológica.
- CV Comercio Vecinal
- CE Comercio Especial
- Y Industrial

3. Zona de Servicios Turísticos: Tiene una extensión de 165 has. Estará equipada con elementos que vayan a servir al desarrollo turístico, impulsando dentro de esta área: hoteles, restaurantes, bares, karaokes, discotecas, centros de información y guía, locales de artesanías, museos, parqueaderos, áreas de recreación, baños públicos, entre otros; todos estos servicios deben cumplir con normas ambientales para evitar la contaminación auditiva, visual, sanitaria, entre otros.

Dentro del área que corresponde a los servicios turísticos, en el tramo comprendido entre la zona de salinas y la zona de amortiguamiento del parque industrial de Crucita, debe crearse macro lotes con un bajo coeficiente de ocupación del suelo; los lotes deben ser no menores a 400 m², con un coeficiente de ocupación del 10%. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZST-P05).

CUADRO 6: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA DE SERVICIOS TURÍSTICOS – POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.

COMPATIBILIDAD EN EL POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.								
USO PRINCIPAL		COMPATIBLE		CONDICIONADO		USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE		
DC-ZST-P05	C Z	Comercio zonal: CZ-4: Restaurantes, Cafeterías. CZ-4.1: Bares, Karaokes, Discotecas, Licorerías.	PAE -1	Equipamientos de recreación-ecológico, turístico	C Z	CZ-6: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, centros radiológicos, ecográficos y similares	C Z	Comercio zonal: CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general
						CZ-2. Funerarias, salas de velación.	C E	Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
Municipio

						construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios.
		CZ-1. Centros comerciales, almacenes de comestibles.			EZ	EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud, clínicas, hospitales. CR Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.
						Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
		CZ-4. Oficinas, hoteles, hostales, hosterías, edificios departamentales.	CZ	CZ-3. Almacenes artículos para el hogar, imprentas	V	V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2. V-2 Vivienda urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2. V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.
						Y-1 Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial, desembuchadora de pescado. Y-2 Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.
						Y-3



Mapa: DC-ZST-P05

SIMBOLOGÍA

- V Vivienda
- CZ Comercio Zonal
- CR Comercio Restringido
- PAE Protección Ambiental y Ecológica.
- CV Comercio Vecinal
- CE Comercio Especial
- Y Industrial
- EZ Equipamiento Zonal

4. Zona Turística – Ecológica: Tiene una extensión de 266 has.; en este sector se puede aprovechar los factores naturales, tales como las lagunas y el bosque nativo en conjunto, para la construcción de hoteles y restaurantes ecológicos, sin olvidarnos de las zonas de recreación pasiva (que no produzca contaminación auditiva, ambiental y sanitaria). Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZSTE-P06).

CUADRO 7: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA DE SERVICIOS TURÍSTICOS-ECOLÓGICOS –POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.

COMPATIBILIDAD EN EL POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.							
USO PRINCIPAL		COMPATIBLE		CONDICIONADO	USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE		
DC-ZSTE-P06	PAE-1	Equipamientos de recreación-ecológico, turístico	CZ	CZ-4. hoteles, hostales, hosterías, con características ecológicas y que no ocasionen daño alguno a su entorno	V	V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.	Comercio zonal:
							CZ



						similares
				CZ-4: Restaurantes, Cafeterías, Bares, con características ecológicas y que no ocasionen daño alguno a su entorno	V-2 Vivienda urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.	CE Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios.
		EE	Equipamiento zonal: EZ-4 Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.			EZ EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud, clínicas, hospitales.
		ESP	Equipamiento servicios públicos: Seguridad, bomberos, policía.	V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.	Y-1	Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
					Y-	Industria



								2	mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial, desembuchadora de pescado.
								Y-3	Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.

Mapa: DC-ZSTE-P06

SIMBOLOGÍA

- V Vivienda
- CZ Comercio Zonal
- CR Comercio Restringido
- EZ Equipamiento Zonal
- ESP Equipamiento Servicios Públicos Ecológica.
- CV Comercio Vecinal
- CE Comercio Especial
- Y Industrial
- EE Equipamiento
- PAE Protección Ambiental y

5. Zona Comercial: Tiene una extensión de 11 has, y su ubicación está dentro del área urbana consolidada, donde se podrá desarrollar todas las actividades relacionadas al comercio de abastos, atuendos, zapatos, ferreterías, entre otros. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZC-P07).

CUADRO 8: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA COMERCIAL –POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.

ZC	COMPATIBILIDAD EN EL POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.
----	---



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
Municipio

USO PRINCIPAL		COMPATIBLE		CONDICIONADO		USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE	
C Z	CZ-1.1 Mercados CZ-1 Centros comerciales, almacenes de comestibles.		CZ-6: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, Centros Radiológicos, Ecográficos y similares	C Z	CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general	C E	Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios.
	CZ-3. Almacenes artículos para el hogar, imprentas				EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud, clínicas, hospitales.		Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.
	CZ-4. Oficinas, hoteles, restaurantes, cafeterías, edificios departamentales	C Z	CZ-2. Funerarias, salas de velación.	V	V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m ² .	Y- 1	Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
	CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos,				V-2 Vivienda urbana , (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m ² .		Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial, desembuchadora de pescado.
				V-3 Vivienda urbana , (Baja Densidad) Lotes de 300	Y- 3	Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites,	



		vidrierías y pinturas.			a 500 m2.		alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.
--	--	------------------------	--	--	-----------	--	---

Mapa: DC-ZC-P07

SIMBOLOGÍA

- | | | | |
|----|----------------------|----|-------------------|
| V | Vivienda | CV | Comercio Vecinal |
| CZ | Comercio Zonal | CE | Comercio Especial |
| CR | Comercio Restringido | E | Industrial |
| EZ | Equipamiento Zonal | | |

6. Zonas Salinas (proyección para zona turística): Tiene una extensión de 54 has, y su explotación será regulada por la Coordinación de Regulación y Control Minero del GAD Portoviejo. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZS-P08).

CUADRO 9: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA DE SALINAS – POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.



COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA							
USO PRINCIPAL		COMPATIBLE		CONDICIONADO		USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE	
DC-ZS-P08	PAE-2.1	EXPLOTACIÓN DE SAL	CV	Comercio vecinal: Tiendas de barrio, bazares.	V	V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.	<p>Comercio zonal: CZ-1. Centros comerciales, almacenes de comestibles. CZ-2. Funerarias, salas de velación. CZ-4. Oficinas, hoteles, restaurantes. CZ-3. Almacenes artículos para el hogar, imprentas CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas. CZ-6: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, centros radiológicos, ecográficos y similares</p>
						V-2 Vivienda urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.	<p>Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios.</p>



							CR	Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.
			PAE-1	Equipamientos de recreación-ecológico, turístico		V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.	Y	Y-1 Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos. Y-2 Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial, desembuchadora de pescado. Y-3 Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.

Mapa: DC-ZS-P08

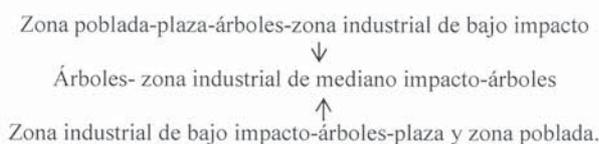
SIMBOLOGÍA

- | | | | |
|-----|-----------------------------------|----|-------------------|
| V | Vivienda | CV | Comercio Vecinal |
| CZ | Comercio Zonal | CE | Comercio Especial |
| CR | Comercio Restringido | Y | Industrial |
| PAE | Protección Ambiental y Ecológica. | | |



Una vez terminada la explotación de sal, se proyecta que esta zona sea turística y su compatibilidad será sustentada con el cuadro 7.

7. Zona de Facilidad Pesquera (Semi Industrial): Tiene una extensión de 55 has.; la Facilidad Pesquera debe estar dentro de una zona de amortiguamiento diseñada de tal manera que siga el siguiente orden:



Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZFP-P09).

CUADRO 10: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA DE FACILIDAD PESQUERA (SEMI-INDUSTRIAL) – POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.

COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO – POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.							
USO PRINCIPAL		COMPATIBLE		USO PROHIBIDO- INCOMPATIBLE			
DC-ZFP-P09	Y	Y-1 Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.	CZ	Comercio zonal: CZ-5. Bodegas de: ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas.	Y	Y-3 Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.	Comercio zonal: CZ-1. Centros comerciales, almacenes de comestibles.
							CZ-3. Almacenes artículos para el hogar, imprentas
							CZ-6: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, centros radiológicos, ecográficos y similares



							V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.
							V-2 Vivienda urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.
							V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.
						CR	Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.
		Y-2 Industria mediano impacto: relacionadas a la pesca como desembuchadora de pescado. (excepto fábrica de harinas de pescado al ser considerada de alto impacto)	CE	Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios.			V

Mapa: DC-ZFP-P09

SIMBOLOGÍA

- | | | | |
|----|----------------------|----|-------------------|
| V | Vivienda | CV | Comercio Vecinal |
| CZ | Comercio Zonal | CE | Comercio Especial |
| CR | Comercio Restringido | Y | Industrial |

8. Zona industrial: Posee 43 has. Esta actividad debe desarrollarse en un lugar lejano a las áreas consolidadas y turísticas, debiendo tener barreras que mitiguen la contaminación ambiental, de ruido y visual, sin olvidar que las aguas servidas que se produzcan en el sector, para la descarga a los colectores, tienen que cumplir con las normas que se establecen para el efecto. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZI-P10).

CUADRO 11: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA INDUSTRIAL – POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
MUNICIPIO

COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO – POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.							
USO PRINCIPAL		COMPATIBLE	USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE				
DC-ZI-P10	Y	Y-3 Industria alto impacto pequeña industria contaminante como fábrica de harinas de pescado.	CE	CR	Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.	Comercio zonal: CZ-1. Centros comerciales, almacenes de comestibles.	
			CZ			CZ-3. Almacenes artículos para el hogar, imprentas	
			CZ			CZ-5. Bodegas de: ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas.	CZ-6: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, centros radiológicos, ecográficos y similares
			Y			Y-1 Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.	V
		Y-2 Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables			V	V-2 Vivienda urbana , (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m ² .	
					V	V-3 Vivienda urbana , (Baja Densidad)	



				no compatibles con el uso residencial.				Lotes de 300 a 500 m2.
--	--	--	--	--	--	--	--	------------------------

Mapa: DC -ZI-P10

SIMBOLOGÍA

V	Vivienda	CV	Comercio Vecinal
CZ	Comercio Zonal	CE	Comercio Especial
CR	Comercio Restringido	E	Industrial

9. Zona de amortiguamiento: Se crearán áreas de vinculación y protección, principalmente en las zonas semi-industriales, salinas y zona industrial; esta zona ocupará un área de 64 has. Las áreas vinculantes y de protección, deben constar de plazas vinculantes, zonas verdes que ayudarán a mitigar los efectos visuales, calentamiento global y disminuir la contaminación de las zonas antes mencionadas. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZA-P11).

CUADRO 12: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA DE AMORTIGUAMIENTO – POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.

		COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA						
		USO PRINCIPAL	COMPATIBLE	USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE				
CS-ZA-P11	EZ	EE-2 parques, áreas verdes.	EE	Equipamiento zonal: EZ-4 Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.	EZ	EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud. EZ-3 Bienestar social.	CZ	Comercio zonal: CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general
							V	V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.
							V	V-2 Vivienda urbana, (Media Densidad)



							Lotes de 200 a 300 m2.	
						CE	V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.	
							Y-1	Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
			Equipamiento servicios públicos: ESP seguridad, bomberos, policía.			CR	Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial, desembuchadora de pescado.	
							Y-2	Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.
							Y-3	

Mapa: DC-ZA-P11

SIMBOLOGÍA

V Vivienda
 CZ Comercio Zonal
 CR Comercio Restringido
 EZ Equipamiento Zonal

CV Comercio Vecinal
 CE Comercio Especial
 Y Industrial
 EE Equipamiento



ESP Equipamiento Servicios Públicos Ecológica.

PAE Protección Ambiental y

10. Zona de protección bosque seco tropical: Consta de 3705 has., es un área cubierta por una vegetación nativa que necesita ser protegida y por lo tanto, prohibirse cualquier tipo de actividad humana que ponga en peligro la flora y fauna del sector. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZPBS-P12).

CUADRO 13: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA DE PROTECCIÓN BOSQUE SECO TROPICAL– POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.

COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA								
USO PRINCIPAL		COMPATIBLE		USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE				
DC-ZPBS-P12	EZ	EE-2.1 Reservas, áreas protegidas, áreas verdes.	EE	Equipamiento zonal: EZ-4 Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.	EZ	EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud. EZ-3 Bienestar social.	C Z	Comercio zonal: CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general
			PAE-1	Equipamiento s de recreación-ecológico, turístico		C E	Comercio especial: CE-1. Almacenes	V



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
Municipio

					industriales, materiales de construcción		500 m2.	
				Equipamiento servicios públicos: ESP seguridad, bomberos, policía.	C R	Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.	CE-2. Gasolineras y autoservicios.	
			Y-1				Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.	
			Y-2				Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial, desembuchador a de pescado.	
							Y-3	Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.

Mapa: DC-ZPBS-P12

SIMBOLOGÍA

V Vivienda
 CZ Comercio Zonal
 CR Comercio Restringido
 EZ Equipamiento Zonal
 ESP Equipamiento Servicios Públicos Ecológica.

CV Comercio Vecinal
 CE Comercio Especial
 Y Industrial
 EE Equipamiento
 PAE Protección Ambiental

y
g



11. Zona de protección del manglar y riberas del río: El manglar se encuentra en la desembocadura al mar del río Portoviejo (la Boca); es importante proteger esta área porque dentro de ella se encuentra una variedad ictiológica y de crustáceos, es el hábitat de muchas aves marinas y el manglar produce la descontaminación ambiental; en lo que tiene relación a las riberas del río, sus orillas se encuentran cubiertas por una diversidad de árboles y plantas, como: el álamo, el sauce, el samán, el guasmo, el muyuyo, entre otros, que deben ser protegidas porque éstas evitan la erosión; es la zona de una inmensa variedad de aves, animales silvestres e insectos que descontaminan el ambiente. Este sector tiene una extensión de 98 has. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZPMR-P14).

CUADRO 14: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA DE PROTECCIÓN DEL MANGLAR Y RIBERAS DEL RÍO– POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.

COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA							
USO PRINCIPAL		COMPATIBLE		USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE			
DC-ZPMR-P13	EZ EE-2.1 Reservas, áreas protegidas	EE	Equipamiento zonal: EZ-4 Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.	EZ	EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud. EZ-3 Bienestar social.	C Z	Comercio zonal: CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general
			Equipamiento s de recreación-ecológico, turístico			V	V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2. V-2 Vivienda urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.
		PAE-1					



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
Municipio

			ESP	Equipamiento servicios públicos: ESP seguridad, bomberos, policía.	C E	Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción	V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.	
						CE-2. Gasolineras y autoservicios.	Y-1 Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.	
						C R	Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.	Y-2 Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial, desembuchador a de pescado.
								Y-3 Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.

Mapa: DC-ZPMR-P14

SIMBOLOGÍA

V Vivienda
CZ Comercio Zonal
CR Comercio Restringido
EZ Equipamiento Zonal

CV Comercio Vecinal
CE Comercio Especial
Y Industrial
EE Equipamiento



ESP Equipamiento Servicios Públicos Ecológica

PAE Protección Ambiental y

12. Zona de playa y mar: Crucita tiene una extensión de 13 km de playa y mar que la convierte en un sector privilegiado para el desarrollo del turismo, por lo tanto se la protegerá de la contaminación que producen los desechos líquidos, sólidos, palizadas, entre otros; se evitará que se arrojen aguas servidas sin tratamiento al mar, se instalarán torres de vigilancia y control, y se prohibirá la movilización vehicular dentro de la playa a excepción de los patrullajes y ambulancias. Tiene un área de 466 has. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZPM-P15).

CUADRO 15: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA DE PLAYA Y MAR– POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.

COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA							
USO PRINCIPAL		COMPATIBLE		USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE			
DC-ZPM-P14	PAE	Área de arena y mar.	PAE-1	Equipamientos de recreación-ecológico, turístico	EZ	<p>EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud.</p> <p>EZ-3 Bienestar social.</p>	<p>Comercio zonal:</p> <p>CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general</p>
							<p>V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.</p> <p>V-2 Vivienda urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.</p>
					CE	<p>Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales,</p>	<p>V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.</p>



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
Municipio

						materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios	Y-1	Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
			ESP	Equipamiento servicios públicos: Seguridad Salvavidas.	CR	Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.	Y-2	Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial, desembuchador a de pescado.
							Y-3	Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.

Mapa: DC-ZPM-P15

SIMBOLOGÍA

- | | |
|--|-----------------------------------|
| V Vivienda | CV Comercio Vecinal |
| CZ Comercio Zonal | CE Comercio Especial |
| CR Comercio Restringido | Y Industrial |
| EZ Equipamiento Zonal | EE Equipamiento |
| ESP Equipamiento Servicios Públicos Ecológica | PAE Protección Ambiental y |

13. Zona de reforestación de laderas: Se ha podido detectar que las colinas que circundan a la parroquia en determinados sectores se encuentran deforestadas, lo que atenta contra el ambiente, incrementa la erosión hidráulica y en épocas de invierno disminuye la infiltración, ocasionando el escurrimiento de un 90 % del caudal del agua de lluvia que desemboca en el sector; por eso es urgente y necesario una reforestación con



plantas nativas de la zona. Estas colinas también han sufrido el embate del hombre, que ha extraído el material de cascajo para rellenos en diferentes sectores de la parroquia, dejando taludes hasta de 90°, siendo riesgoso por sus deslizamientos. Esta zona tiene un área de 40 has. Se anexa el mapa temático (Lámina 16: DC-ZRL-P16).

CUADRO 16: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA DE REFORESTACIÓN DE LADERAS– POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.

COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA						
USO PRINCIPAL		COMPATIBLE		USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE		
DC-ZRL-P15	EZ EE-2 Reservas, áreas protegidas, áreas verdes.	PAE-1	Equipamientos de recreación-ecológico, turístico	EZ	EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud. EZ-3 Bienestar social.	CZ Comercio zonal: CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general
						V V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2. V-2 Vivienda urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.
				CE	Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción.	V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.
						Y-1 Industria bajo impacto: Talleres artesanales,



						CE-2. Gasolineras y autoservicio s.	confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
					C R	Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.	Industria mediano impacto: Mecánicas, alfareras y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial, desembuchador a de pescado.
							Y- 2

Mapa: DC-ZRL-P16

SIMBOLOGÍA

- | | | | |
|-----|--|-----|------------------------|
| V | Vivienda | CV | Comercio Vecinal |
| CZ | Comercio Zonal | CE | Comercio Especial |
| CR | Comercio Restringido | Y | Industrial |
| EZ | Equipamiento Zonal | EE | Equipamiento |
| ESP | Equipamiento Servicios Públicos
Ecológica | PAE | Protección Ambiental y |

14. Zona blindada para futuros proyectos del GAD Portoviejo: Considerando que en el transcurso del tiempo es necesario tener espacios libres para desarrollar proyectos que contribuyan al desarrollo integral de la parroquia y del cantón, el GAD Portoviejo ha destinado 5 hectáreas conformadas por varios lotes de interés público, como reserva. Se anexa el mapa temático (Lámina 17: DC-ZBFG-P17) *g*



CUADRO 17: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA BLINDADA PARA PROYECTOS FUTUROS DEL GAD PORTOVIEJO– POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.

COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA	
DC-ZBFPG-P16	Esta área se encuentra blindada, por lo tanto no se permite la construcción de ningún tipo de proyecto particular; a menos que sea compatible con los estudios brindados por la consultoría para el desarrollo de Crucita, para beneficio y despegue de la comunidad.

Mapa: DC-ZBFPG-P17

15. Zona de protección y encuentro en caso de emergencia por desastres naturales: Ecuador se encuentra atravesado por el Cinturón de Fuego del Pacífico y es propenso a que en cualquier momento se produzca un desastre natural; por esta razón es necesario la ubicación de sitios de protección y encuentro dentro de la parroquia Crucita, que servirán para recibir ayuda inmediata. Se anexa el mapa temático (Lámina 18: DC-ZPED-P18).

CUADRO 18: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA DE PROTECCIÓN Y ENCUENTRO EN CASO DE EMERGENCIAS POR DESASTRES NATURALES– POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA.

COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO INTEGRAL DE CRUCITA					
USO PRINCIPAL		COMPATIBLE		USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE	
DC-ZPED-P17	Plataforma o área despejada para encuentro inmediato en caso de una emergencia	EZ	EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud. EZ-3 Bienestar social.	C E	Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción CE-2. Gasolineras y autoservicios
					Comercio zonal: CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.



							V-2 Vivienda urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.
							V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.
			ES P	Equipamiento o servicios públicos: Seguridad Salvavidas.	CR	Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.	Y-1 Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
							Y-2 Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial, desembuchador a de pescado.
							Y-3 Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.

Mapa: DC-ZPED-P18

SIMBOLOGÍA



V	Vivienda
CV	Comercio Vecinal
CZ	Comercio Zonal
CE	Comercio Especial
CR	Comercio Restringido
Y	Industrial
PAE	Protección ambiental Ecológica

SECCIÓN III PARQUE DE NEGOCIOS VILLA NUEVA

Art 367.- Parque de Negocios Villa Nueva.-El ex aeropuerto Reales Tamarindos dejó de operar, por lo cual surge la necesidad de recuperar este espacio dotándole de una estructura urbana que permita el progreso del sector y de la ciudad; se optimizará y dinamizará este espacio que junto con el área de las lagunas de oxidación deberán cambiar su uso para convertirse en un PARQUE DE NEGOCIOS que sea sostenible y sustentable; el mismo estará conformado, una parte en la zona Noreste de la ciudad y otra parte al Suroeste, entre la Av. Manabí, Reales Tamarindos, Autopista Manabí Guillem, y Av. 5 de Junio.

Esta normativa urbanística está dirigida a generar condiciones óptimas para la intensificación del uso y ocupación del suelo bajo parámetros de sustentabilidad social, ambiental y económica, y por tanto se orienta fuertemente en parámetros de un urbanismo y arquitectura bioclimática.

Art 368.- Áreas de influencia.- Se han determinado dos áreas de influencia:

- Área de influencia directa: De 315.34 has., conformada por el ex aeropuerto, las lagunas de oxidación y los espacios donde actualmente se desarrollan actividades comerciales alrededor de dichos equipamientos y lotes sin edificaciones. (Lámina AERO-AIN-P01).
- Área de influencia indirecta.- Posee 623.06 has. y ocupa el área comprendida entre las calles: Paulo Emilio Macías, Av. Universitaria, Calle Víctor Vélez, Autopista Manabí Guillem y el río Portoviejo; la misma que se determinó en base a las características de la tipología de las vías y el limitante hídrico (río). (Lámina AERO-AIN-P01).

Art. 369.- Zonificación.- Se ha determinado cuatro zonas:

- **Zona residencial.**- Esta zona abarca una extensión de 535.60 has, y está destinada exclusivamente a vivienda, por las características del ancho de las vías; según las normas básicas de urbanismo, las construcciones no pueden superar 4 pisos, incluido la planta baja; debe respetarse los retiros, la línea de fábrica, los niveles en aceras, para no crear barreras arquitectónicas que impidan la libre circulación peatonal, especialmente de personas con discapacidad; en lo que tiene relación a los solares, sus dimensiones actuales varían desde 200 m2 en adelante. Se anexa el mapa temático de la zona residencial (Lámina: AERO-ZR-P03):



CUADRO 19: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA RESIDENCIAL – PARQUE DE NEGOCIOS VILLA NUEVA

COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO – PARQUE DE NEGOCIOS VILLA NUEVA					
USO PRINCIPAL		COMPATIBLE	CONDICIONADO	USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE	
AERO-ZR-P03	V	CV	CZ	Comercio zonal: CZ-1. Centros comerciales, almacenes de comestibles.	Comercio zonal: CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas.
				CZ-2. Funerarias, salas de velación.	Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios.
				CZ-3. Almacenes artículos para el hogar, imprentas	Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.
				CZ-4. Oficinas, hoteles, restaurantes.	Y-1 Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
				CZ-6: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos,	Y-2 Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
Pace del 1

	300 a 500 m2.			centros radiológicos, ecográficos y similares	artículos inflamables no compatibles con el uso residencial. Y-3 Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.
--	---------------	--	--	---	---

Mapa: AERO-ZR-P03

SIMBOLOGÍA

- V Vivienda
- CV Comercio Vecinal
- CZ Comercio Zonal
- CE Comercio Especial
- CR Comercio Restringido
- Y Industrial

Zona de centralidad sectorial.- Esta zona es de mucha importancia para el desarrollo del sector, tiene un área de 216.58 has, y está comprendida entre la Av. 5 de Junio, calle Las Piedras, Autopista Manabí Guillem, Av. Reales Tamarindos, calle S/N, calle Aníbal Bravo, calle Álvaro Moreira y Calle Libertad; donde debe priorizarse servicios que vayan a impulsar el desarrollo del sector, como son: restaurantes, bares, cafeterías, cyber cafés, discotecas, karaokes, gimnasios, bancos, oficinas, entre otros, que sean compatibles y que brinden servicios a la comunidad. La altura de los edificios de acuerdo a las normas de urbanismo que plantean la altura máxima en relación con una distancia transversal de la vía (ej. 1.5 veces la suma del ancho de vía, más los retiros mínimos de frente exigidos, más el retiro adicional y voluntario que se adopte), se ha calculado que pueden tener sobre la Av. Manabí un máximo de 8 pisos de altura, con lo cual se rompe el esquema del límite de pisos antiguamente permitidos por el funcionamiento del ex Aeropuerto. Se anexa el mapa temático de la Zona de Centralidad Sectorial (Lámina: AERO-ZCS-P04):

CUADRO 20: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA DE CENTRALIDAD SECTORIAL – PARQUE DE NEGOCIOS VILLA NUEVA.



COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO – PARQUE DE NEGOCIOS VILLA NUEVA							
USO PRINCIPAL		COMPATIBLE		CONDICIONADO		USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE	
AERO-ZCS-P04	CZ	CZ	CZ-4. Oficinas, hoteles.	CZ	CZ-6: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, Centros Radiológicos, Ecográficos y similares	CZ	Comercio zonal: CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas de lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general
							Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios.
	CZ-1. Centros comerciales, almacenes de comestibles.	CZ-3. Almacenes artículos para el hogar, imprentas	EZ	EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud, clínicas, hospitales.	CR	Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.	
V	V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.	Y-1			Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.		
		V-2 Vivienda		Y-2	Industria mediano		



			urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.			impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.
			V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.		Y-3	Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.

Mapa: AERO-ZCS-P04

SIMBOLOGÍA

- | | | | |
|----|----------------------|----|-------------------|
| V | Vivienda | CV | Comercio Vecinal |
| CZ | Comercio Zonal | CE | Comercio Especial |
| CR | Comercio Restringido | Y | Industrial |
| EZ | Equipamiento Zonal | | |

• **Zona de centralidad regional.**- Es la que servirá para el desarrollo tanto local como regional, debe impulsarse en áreas destinadas a la recreación, deportes, cultura, comercio, oficinas de administración pública, parqueaderos, entre otros; se optimizará el área mediante el correspondiente estudio de ubicación, extensión y utilización que irá acorde con las necesidades a proyectarse a favor de la ciudad y la colectividad. Posee un área aproximada de 98.76 has. Se anexa el mapa temático de la zona de centralidad regional (Lámina: AERO-ZCR-P05):

CUADRO 21: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA DE CENTRALIDAD REGIONAL – PARQUE DE NEGOCIOS VILLA NUEVA

AERO-ZCR-P05	COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO – PARQUE DE NEGOCIOS VILLA NUEVA			
	USO PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONAD O	USO PROHIBIDO-



				INCOMPATIBLE		
EZ	Equipamiento o zonal: EZ-4 Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.	E	Equipamiento o especial: EE-1 Turísticos: Hoteles, centros de convenciones.	E Z	Equipamiento o zonal: EZ-1 Educación: preescolar, escolar, media y educación especial.	C Z Comercio zonal: CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general
					EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud.	C E Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios
EE	EE-2 Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes.	E	Equipamiento o especial: EE-1 Turísticos: Hoteles, centros de convenciones.	V	V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.	C R Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.
					V-2 Vivienda urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.	

[Handwritten signature]



ES P	Equipamiento o servicios públicos: ESP Institucional: Edificios administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía.	V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2	Y-1	Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
			Y-2	Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.
			Y-3	Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.

Mapa: AERO-ZCR-P05

SIMBOLOGÍA

- | | | | |
|-----|----------------------------------|----|-----------------------|
| V | Vivienda | CV | Comercio Vecinal |
| CZ | Comercio Zonal | CE | Comercio Especial |
| CR | Comercio Restringido | Y | Industrial |
| EZ | Equipamiento Zonal | EE | Equipamiento especial |
| ESP | Equipamientos servicios públicos | | |

• **Zona de protección ecológica.**- Esta zona servirá principalmente para proteger el área colindante al río Portoviejo y así crear una barrera ecológica que impida la invasión de



viviendas; está conformada por 87.46 has. Se anexa el mapa temático de la zona de protección ecológica (Lámina: AREO-ZPE-P06):

CUADRO 22: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA DE PROTECCIÓN- PARQUE DE NEGOCIOS VILLA NUEVA

COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO – PARQUE DE NEGOCIOS VILLA NUEVA								
USO PRINCIPAL		COMPATIBLE		USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE				
AEROZPE-P06	EZ	EE-2 parques, áreas verdes.	EE	Equipamiento zonal: EZ-4 Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.	EZ	EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud. EZ-3 Bienestar social.	CZ	Comercio zonal: CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general
							V	V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.
								V-2 Vivienda urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.
			CE	Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios.	Y-1	V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2. Industria bajo impacto: Talleres artesanales,		
		ESP	Equipamiento servicios públicos: ESP seguridad,					



				bomberos, policía.			confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
					CR	Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.	Y-2 Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.
							Y-3 Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.

Mapa: AERO-ZCR-P06

SIMBOLOGÍA

- V Vivienda
- CZ Comercio Zonal
- CR Comercio Restringido
- EZ Equipamiento Zonal
- ESP Equipamientos servicios públicos
- CV Comercio Vecinal
- CE Comercio Especial
- Y Industrial
- EE Equipamiento especial

**SECCIÓN IV
COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO
(CIAL)**

Art. 370.- Complejo Industrial, Agropecuario y Logístico (CIAL).-El GAD Portoviejo, a través del COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO, ubicado al Sur Occidente de Portoviejo, en la parroquia urbana Andrés de Vera, sector vía a Manta, que abarca aproximadamente una extensión de 581.45 has, como área de influencia general, busca dinamizar el desarrollo económico y urbano impulsando la inversión, permitiendo acceder a mercados nacionales, así como también internacionales a través de



las exportaciones. El área total de intervención es 718, 71 hectáreas, delimitados por líneas que forman los 200 m., margen derecho de la Vía Portoviejo-Manta, por las partes bajas de la Colina, Calle Sin Nombre donde se inicia la ciudadela Bellavista, y el límite con el cantón Montecristi.

Este sector será preservado hasta que los estudios de la consultoría contratada para el efecto determinen la ubicación propicia para este Polo de Desarrollo.

Art. 371.- Áreas de influencia.- Se ha determinado dos áreas de influencia:

- Área de influencia directa: Corresponde al Parque Industrial (aproximadamente 436,09 has.), donde se plantea la prolongación del mismo hasta el límite con el cantón Montecristi. (Lámina COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO-ADI-P01).
- Área de influencia indirecta: Recibe la influencia de las actividades industriales (aproximadamente 145,36 has.), que corresponde a la zona que colinda directamente con el área de las actividades industriales. (Lámina COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO-ADI-P01).

Artículo 372.- Zonificación.- Se ha determinado tres tipos de zonas:

- **Zona residencial.-** Esta zona abarca una extensión de 55.84 has., y está destinada al uso de viviendas por las características del ancho de las vías, según las normas básicas de urbanismo, que indican que existe una relación de altura de las edificaciones igual a 1 ½ veces el ancho de vía; las construcciones no pueden superar 4 pisos, incluida la planta baja; en lo que tiene relación a los solares, sus dimensiones actuales varían desde 150 m2 en adelante.

En lo que respecta a la Ciudadela Bellavista y Ciudadela San Jorge, y el proyecto de vivienda social San Jorge, que se encuentra colindante a la zona industrial, se creará una barrera protectora para evitar la contaminación auditiva y ambiental, mediante la siembra de árboles de una manera adecuada y técnica (la plantación de las hileras de árboles deben ser sembradas al inicio del parque industrial, de forma perpendicular al mismo con dirección a la ciudadela, con especies cuyas alturas vayan en forma descendente dependiendo de la dirección del viento, desde siete metros hasta arbustos).

Otra ciudadela que tendrá una intervención inmediata es Ciudad Perdida: se paralizarán las legalizaciones de terrenos hasta que se concluyan los estudios de consultoría. Se anexa el mapa temático de la Zona Residencial (Lámina: COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO-ZV-P03):

CUADRO 23: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA RESIDENCIAL - COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO.

RO PE	COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO – COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO
----------	---



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO



PORTOVIEJO
1990 (1991)

USO PRINCIPAL		COMPATIBLE		RESTRINGIDO		USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE	
V	V-1 Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.	CV	Comercio vecinal: Tiendas de barrio, bazares, papelerías, salones de belleza, peluquerías, zapaterías, y similares.	CZ	Comercio zonal: CZ-1. Centros comerciales, almacenes de comestibles.	CZ	Comercio zonal: CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas.
	CZ-2. Funerarias, salas de velación.				CE		Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios.
	V-2 Vivienda urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.				CZ	CZ-3. Almacenes artículos para el hogar, imprentas	CR
V-3 Vivienda urbana, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.	CZ-4. Oficinas, hoteles, restaurantes.	Y	Y-1 Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.				
	CZ-6: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, centros radiológicos, ecográficos y similares		Y-2 Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.	Y-3 Industria alto impacto:			



										Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Mapa: COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO-ZV-P03

SIMBOLOGÍA

- V Vivienda
- CZ Comercio Zonal
- CR Comercio Restringido
- CV Comercio Vecinal
- CE Comercio Especial
- Y Industrial

• **Zona Industrial.-** Conformada por las industrias de baja, media y alta actividad así como también el área de bodegas:

- **Baja actividad.-** Esta zona abarca una extensión aproximada de 82.73 has., destinada al asentamiento de actividades artesanales, manufacturas, entre otras; cuyas actividades no produzcan ruidos que sobrepasen los 55 decibeles ni mayor contaminación ambiental. Para esta actividad los lotes mínimos serán de 800 m2 a 4000 m2, de acuerdo a cada necesidad. La construcción de edificaciones debe estar regulada de acuerdo a las normas de urbanismo básico (1.5 veces la suma del ancho de vía, más los retiros mínimos de frente exigidos, más el retiro adicional y voluntario que se adopte), dejando en libertad para que el usuario elija el número de pisos a construirse sin sobrepasar lo establecido en la norma, que en este caso sería de 7 pisos. Se anexa el mapa temático de la zona industrial de baja actividad (Lámina: COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO-ZIBA-P04).
- **Mediana actividad.-** Esta zona tiene un área de 57,14 has., está localizada a continuación de la zona industrial de baja actividad, en este sector el ruido puede variar de 56 a 65 decibeles y la contaminación ambiental que produce es un poco mayor que la primera. Los lotes van de 4001 m2 hasta 10000 m2. En cuanto a la altura de las construcciones, debe mantenerse la misma normativa que en la zona de baja actividad. Se anexa el mapa temático de la zona industrial de mediana actividad (Lámina: COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO-ZIME-P05).
- **Alta actividad.-** Tiene una extensión de 40,58 has., se encuentra a continuación de la zona de mediana actividad, ésta presenta un grado de mayor contaminación ambiental y auditiva, por tanto la norma establece que no debe sobrepasar los 70 decibeles, razón por la cual se la ubica en el lugar más alejado de las áreas consolidadas; los lotes varían desde 10001 m2 hasta 20000 m2, permitiéndole



según la necesidad, que el lote sobrepase los 20000 m2. En cuanto a la altura de las construcciones, debe mantenerse la misma normativa que en la zona de mediana actividad. Se anexa el mapa temático de la zona industrial de alta actividad (Lámina: COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO-ZIMA-P06).

Bodegas.- El área de bodegas se establece al final de la zona industrial porque debe prestar un servicio amplio, seguro, que se encuentre cerca del puerto y del aeropuerto; en este sector se permite lotes desde 2000 m2 en adelante, dependiendo de la necesidad del usuario. En cuanto a la altura de las construcciones, debe mantenerse la misma normativa que en la zona de alta actividad. Se anexa el mapa temático de la propuesta de la zona de bodegas (Lámina: COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO-ZB-P07).

CUADRO 24: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA INDUSTRIAL - COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO

		COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO – COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO			
		USO PRINCIPAL	COMPATIBLE	RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE
COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO-ZIME-P05, COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO-ZIMA-P06, COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y	CZ	Comercio zonal: CZ-5. Bodegas de: ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas.	Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios.	Comercio restringido: CR Moteles, prostíbulos, similares.	Comercio zonal: CZ-1. Centros comerciales, almacenes de comestibles.
	Y	Y-1 Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.			CZ-3. Almacenes artículos para el hogar, imprentas CZ-6: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, centros radiológicos, ecográficos y similares



CUADRO 25: COMPATIBILIDAD DE LA ZONA DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS -COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO

COMPATIBILIDAD EN POLO DE DESARROLLO – COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO							
USO PRINCIPAL		COMPATIBLE		RESTRINGIDO		USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE	
COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO-ZICE-P08	ESP	Equipamiento servicios públicos: ESP Institucional: Edificios administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía.	EZ	Equipamiento zonal: EZ-4 Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.	EZ	Equipamiento zonal: EZ-1 Educación: preescolar, escolar, media y educación especial.	Y-1 Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
			CZ	Comercio zonal: CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrieras y pinturas.	EZ	EZ-3 Bienestar social: guarderías, ancianatos, orfanatos.	
			CE	Comercio especial: CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción. CE-2. Gasolineras y autoservicios.	CR	Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares.	Y



								inflamables y pequeña industria contaminante.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Mapa: COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO-ZICE-P08

SIMBOLOGÍA

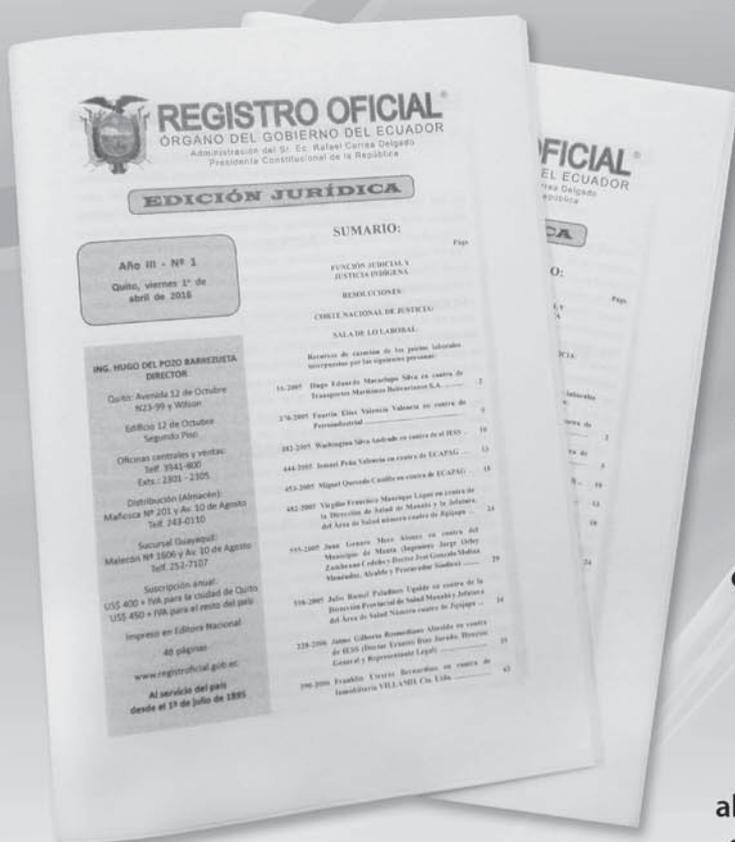
- V Vivienda
- CZ Comercio Zonal
- CR Comercio Restringido
- CV Comercio Vecinal
- CE Comercio Especial
- Y Industrial

**SECCIÓN V
RESUMEN**

Art. 373.- Cuadro resumen.- Se incluye el siguiente cuadro resumen que contiene los diferentes tipos de suelo y su compatibilidad con las zonas claramente identificadas de cada Polo de Desarrollo.



REGISTRO OFICIAL[®]
 ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR
 Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
 Presidente Constitucional de la República



El Registro Oficial basado en el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, en donde se establece que “la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, transparencia y evaluación”; ha procedido a crear la publicación denominada “Edición Jurídica”, la misma que contiene los Recursos de Casación emitidos por las diferentes salas especializadas de la Corte Nacional de Justicia. Esta edición, se encuentra al alcance de toda la ciudadanía, de forma gratuita, en nuestra página web, accediendo al link “Edición Jurídica”.



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Suscríbase



Quito

Avenida 12 de Octubre N 23-99 y Wilson
Edificio 12 de Octubre - Segundo Piso
Teléfonos: 2234540 - 2901629 Fax: 2542835
3941-800 Ext.: 2301

Almacén Editora Nacional

Mañosca 201 y 10 de Agosto
Telefax: 2430110

Guayaquil

Av. 9 de Octubre N° 1616
y Av. Del Ejército esquina,
Edificio del Colegio de Abogados del Guayas,
primer piso. Telf. 252-7107



www.registroficial.gob.ec