

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN

## **PORTOVIEJO**

**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN PORTOVIEJO**

**ORDENANZA QUE INCORPORA  
A LA NORMATIVA MUNICIPAL  
EL PLAN URBANÍSTICO  
COMPLEMENTARIO (PLAN  
PARCIAL) QUE REGULA EL USO  
Y GESTIÓN DEL SUELO DEL  
POLO DE DESARROLLO PARQUE  
URBANO Y DE NEGOCIOS  
VILLANUEVA, PRIMERA FASE**

**ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En el año 2011, por disposición del gobierno nacional, el aeropuerto Reales Tamarindos de la ciudad de Portoviejo cesó sus operaciones dejando una área de aproximadamente 80 hectáreas ubicadas en una de las principales zonas de desarrollo inmobiliario de la capital manabita sin usos determinados.

Es por esto que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo (GAD Portoviejo), a partir del año 2014, considerando las posibilidades de este significativo espacio para el desarrollo inmobiliario de la ciudad, inició un proceso de diseño, planificación y estudios arquitectónicos, técnicos y financieros para darle el aprovechamiento correcto convirtiéndose en el principal proyecto de expansión y modernización urbana del cantón.

Es así como surge en el año 2015 el plan masa al que se denominó Parque Urbano y De Negocios VillaNueva de Portoviejo, constituido sobre los terrenos del ahora ex-aeropuerto Reales Tamarindos y parte de lo que hoy en día es la Laguna de Oxidación de la ciudad, en el que se presentó el diseño base de la ocupación del suelo, así como el trazado de vías transversales y longitudinales que permitirían disminuir el volumen del tráfico en vías como la Avenida Reales Tamarindos y la Avenida Manabí, y también facilitar el flujo del tráfico vehicular entre sectores de la ciudad.

Luego del terremoto del 16 de abril de 2016, y de haber priorizado la reactivación de la infraestructura pública y productiva afectada, el GAD Portoviejo en el año 2020 resolvió contratar los estudios de planificación estratégica del anteproyecto del Parque Urbano y de Negocios Villanueva de la ciudad de Portoviejo, en el que se actualiza la distribución del suelo propuesta, estableciendo zonas de desarrollo especializada en diferentes sectores económicos comprendiendo áreas destinadas a la administración pública; comercial y empresarial; salud; cultura; gestión inmobiliaria residencial, entre otros.

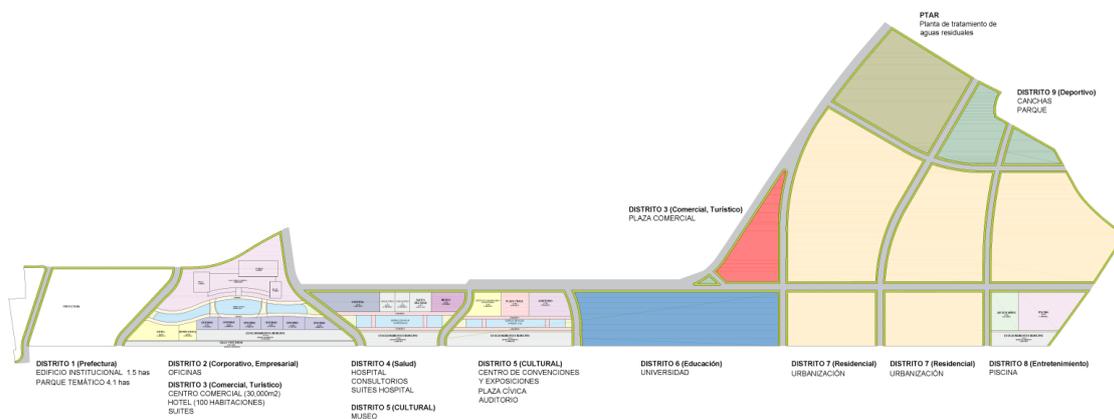
En el informe de sustentabilidad financiera y legal de los estudios contratados, se indica que a efectos de generar la máxima rentabilidad para el GAD Portoviejo en calidad de Promotor, se desarrolla el diseño arquitectónico buscando la mayor eficiencia en áreas vendibles/útiles, las mismas que representan mayores ingresos para el Municipio de Portoviejo.

En este sentido, la administración municipal ha catalogado a este, junto a otros proyectos de relevancia para el progreso de la capital, como un polo de desarrollo, y zona de regulación especial definida dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo de Portoviejo, norma que expresamente regula la ejecución de este proyecto a través de la aprobación de un plan urbanístico complementario (plan parcial) conforme a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Usos y Gestión del Suelo.

El Plan Parcial tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión del suelo detallada para los polígonos de intervención territorial, en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Es el instrumento que planifica y regula el desarrollo urbanístico y la gestión del suelo en el área de aplicación.

El Plan Parcial Parque Urbano y de Negocios Villanueva es un planteamiento estratégico que tiene el objeto de habilitar y dar un aprovechamiento urbanístico al suelo no consolidado que corresponde al ex aeropuerto Reales Tamarindos.

El Plan Parcial Parque Urbano y de Negocios Villanueva conforme a la planificación estratégica se desarrollará mediante dos fases. Se iniciará con la primera fase (denominada FASE 1), localizada en los predios de propiedad municipal y predios privados, donde se encuentra el ex aeropuerto “Reales Tamarindos”, establecidos en el gráfico siguiente:



Las condiciones actuales del polígono están definidas en el diagnóstico desarrollado a continuación:

### Diagnóstico

El Diagnóstico es el levantamiento de la información preexistente, responde a lo dispuesto en el Plan Portoviejo 2035, a los insumos técnicos generados posterior a la aprobación del Plan Portoviejo 2035 y a las condiciones actuales del entorno urbano. Estos aspectos dan la pauta para la formulación de condiciones de habilitación del suelo.

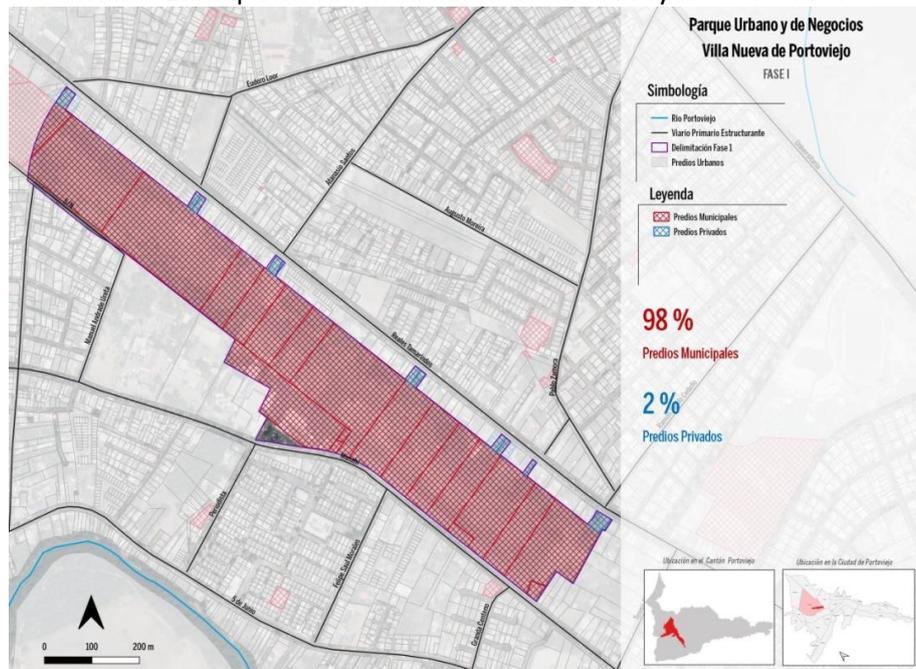
### Caracterización de la situación actual

La situación actual de espacio físico del proyecto Parque Urbano y de Negocios Villanueva de Portoviejo corresponde a una caracterización de su entorno en temas de accesibilidad, movilidad y vialidad; uso de suelo predominante, ocupación edificatoria y poblacional; sistemas urbanos (equipamientos y áreas verdes); capacidad y soporte de servicios básicos hidrosanitarios y calidad ambiental / relictos ambientales que ameriten conservación.

#### 1. Tenencia del Suelo

El proyecto se emplaza en predios de dominio público a nombre del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO que corresponden al 98 % del área, y predios privados que corresponden a 2 % del área del proyecto urbanístico, estos últimos se encuentran colindantes a la Av. Reales Tamarindos, de jerarquía de vía Arterial de 14 metros de ancho, y son los que brindan salida a las proyecciones viales del proyecto.

**Gráfico 2:** Mapa de Tenencia del suelo en el Proyecto Urbanístico



Fuente: Coordinación de Catastros y Permisos Municipales – GAD Municipal de Portoviejo (Capa de Geo predios consultado en la Geodatabase Municipal - 02 de Feb del 2022)

## 2. Delimitación del Proyecto

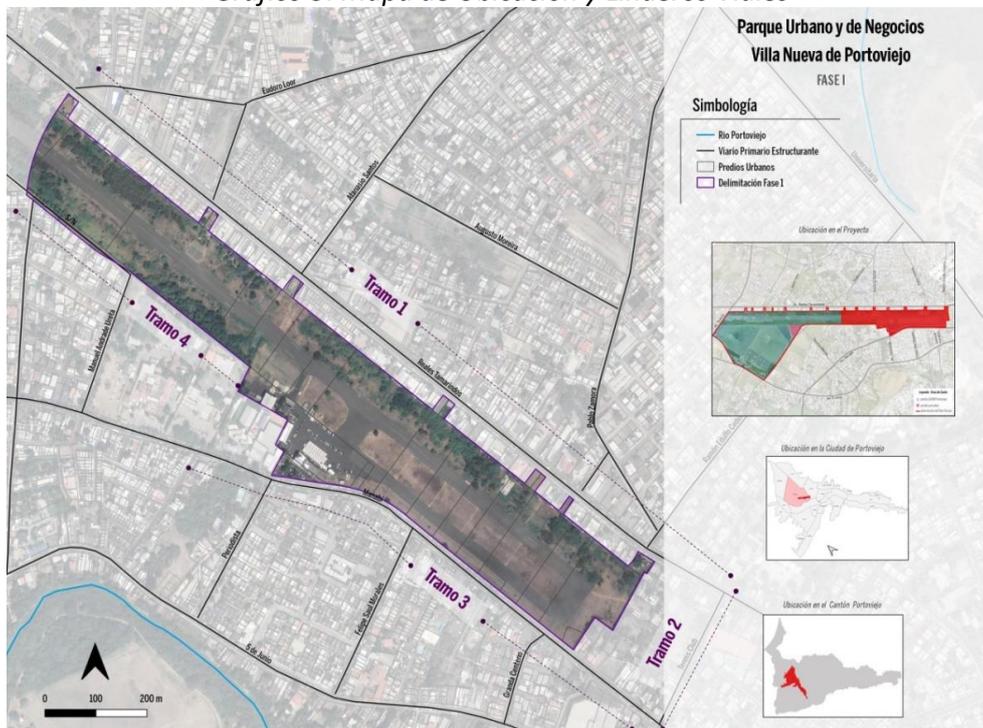
El proyecto en la Fase uno (1) tiene un perímetro de 3.95 km los cuales se dividen en cuatro (4) tramos que bordean el área de análisis.

El **tramo uno** (1) tiene en su lado más largo (Av. Reales Tamarindos) 1.44 km de longitud, que en la actualidad representa un desafío para la movilidad urbana, ya que impide una adecuada conectividad entre la zona este (E) y oeste (W) de la ciudad. El **tramo dos** (2) ubicado al sur-este (SE) del polígono se encuentra la Calle Tennis Club, unidireccional de jerarquía de vía Colectora de 12 metros de ancho, y que tiene una gran carga de movilidad por dar conexión a dos espacios urbanos aislados por el aeropuerto.

El **tramo tres** (3) va por el lado este (E) del proyecto en la Avenida Manabí, de jerarquía vial Arterial de ancho de 21 metros de ancho, que va en dirección noroeste (NE) hasta interceptar con la Avenida Periodista de jerarquía de vía Arterial de 26 metros de ancho vial. A partir de ello se encuentran cuatro (4) equipamientos: Hospital del IESS, Distrito Zonal 4 del MIES, Institución Educativa de Capacidades Especiales del MIES y el Colegio de Ingenieros Civiles de Manabí.

El **último tramo** (4) de límite del proyecto urbanístico empieza al final de la calle Manuel Andrade Ureta de jerarquía vial Eje de Barrio con ancho de 12 metros, que está colindante al equipamiento de salud – Hospital del IESS, que interseca con una vía proyectada de jerarquía vial Colectora con rango de ancho de 22 metros hasta llegar a la intersección de la vía Ulbio Alcívar de jerarquía de Eje de Barrio con ancho de 12 metros.

Gráfico 3: Mapa de Ubicación y Linderos Viales



Fuente: Coordinación de Diseño Urbano – GAD Municipal de Portoviejo (Polígono de Fase 1 - 03 de Feb del 2022)

### 3. Uso de Suelo

El proyecto urbanístico tiende, por su ubicación y condiciones, a transformarse en un elemento que genere integración social, demandada por las circunstancias de ciudad actual. A lo largo del límite del proyecto urbanístico de la Fase uno (1) con perímetro de 3.95 km, existen edificaciones destinadas a residencias, comercios, equipamiento funerario, equipamiento cultural y equipamiento educativo, la mayoría de las edificaciones oscilan alturas de 2 a 3 pisos considerándose una zona mixta de comercio y residencias.

El tramo uno (1) se encuentra consolidado edificatoriamente con una densidad poblacional de 113 habitantes por hectárea, tomando en cuenta la población con frente a la avenida principal. Esta vía principal presenta una alta ocupación de urbanizaciones y comercio general, en los cuales destaca plazas comerciales, entidades bancarias y restaurantes.

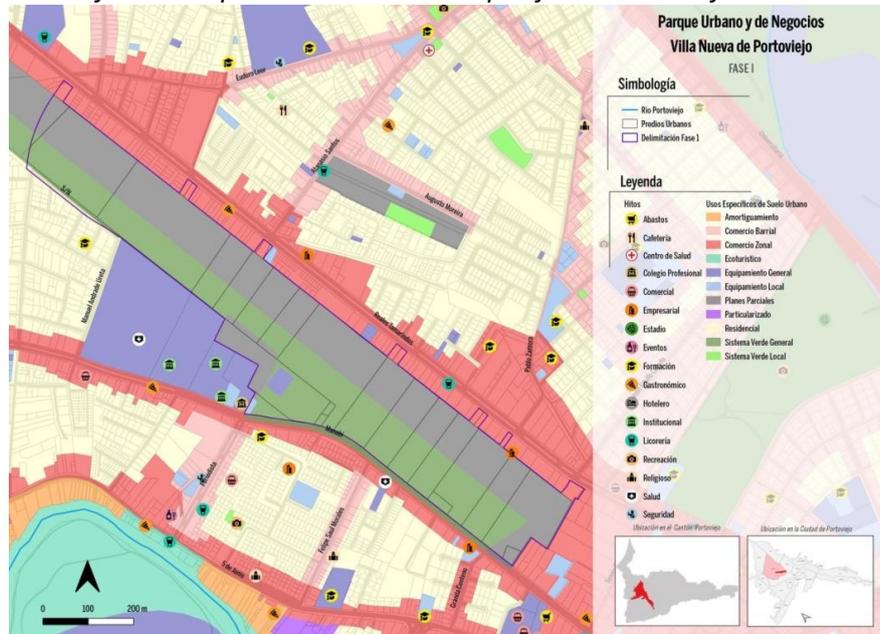
El tramo dos (2) en la vía Tennis Club se encuentra al igual que el tramo uno (1), consolidado edificatoriamente con mayor presencia de residencias unifamiliares en el sector próximo a la Av. Reales Tamarindos, y presencia de comercios y bares en el sector próximo a la Av. Manabí; la densidad poblacional del sector se estima en 82 personas por hectárea<sup>1</sup> tomando como referencia la vía principal.

El tramo tres (3) en la Av. Manabí tiene uso de suelo comercial más consolidado por la presencia de centro comercial, entidades bancarias, bares, restaurantes, y tiene menor presencia de residencias, por tal motivo la densidad poblacional no es tan alta como en la Av. Reales Tamarindos, siendo de 86 habitantes por hectárea tomando como referencia los sectores colindantes a la vía principal del tramo.

<sup>1</sup> Cálculo de densidad poblacional con fuente del Censo de Población y Vivienda 2010 – Proyección al 2020 – Capa de Amanzamiento del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

En lo que respecta al tramo cuatro (4) de la vía proyectada colectora que van limitando con el área del proyecto, este sector es netamente residencial con pocos comercios de barrio y la presencia de urbanizaciones; este sector presenta 75 habitantes por hectárea y se encuentra en proceso de consolidación urbana.

Gráfico 4: Mapa de Uso de Suelo Específico e Hitos Referenciales



Fuente: Coordinación de Diseño Urbano – GAD Municipal de Portoviejo (Capa de Normas Urbanas - 03 de Feb del 2022)

#### 4. Sistema de Equipamientos y Áreas Verdes

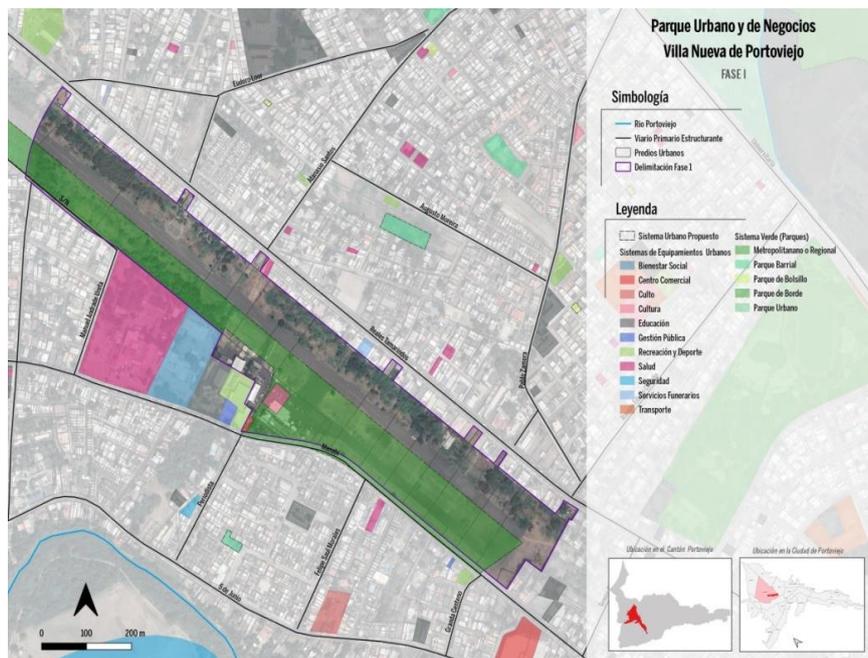
Los sistemas urbanos comprendidos en equipamientos y áreas verdes en diferentes escalas y funciones son las que determinan las actividades existentes y prospectivas en el entorno de los proyectos urbanísticos. Considerando las más relevantes los sistemas de escala ciudad, se evidencia equipamientos de salud, educativos, institucionales y en el ámbito recreativo la proximidad al Parque la Rotonda puede generar un fortalecimiento de la centralidad urbana de Villanueva.

Al entorno del proyecto se identifican equipamientos y áreas verdes recreativas proyectadas que, en correspondencia del proyecto urbanístico tienen el potencial de dinamizar la movilidad y los aprovechamientos de los espacios públicos existentes y propuestos.

En el área de influencia directa del proyecto se identifican tres (3) equipamientos propuestos: el primero es un equipamiento cultural de escala local (infocentro / biblioteca) por la cercanía a instituciones educativas; y las otras dos (2) corresponden a predios con proyección de áreas verdes de escala “Parque Barrial” que coadyuvan a la integración y cohesión social de un estimado de 12 mil personas en la zona directa de los parques propuestos.

Por el número de equipamientos existentes y las dinámicas que ocasionan actualmente, será necesario que los equipamientos que se implanten en el proyecto contemplen el impacto en la movilidad y definan estrategias para mitigarlo.

Gráfico 5: Mapa de Sistemas Urbanos de Equipamiento y Áreas Verdes



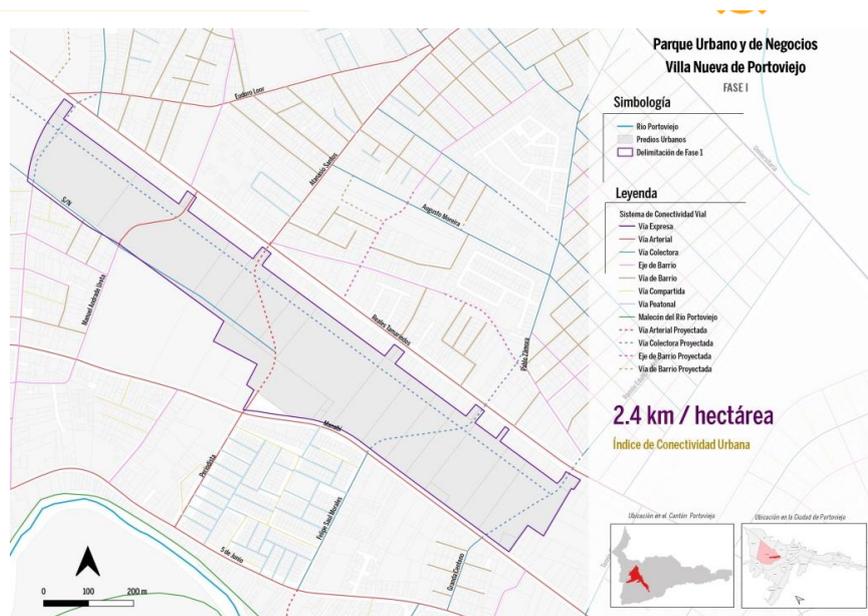
Fuente: Coordinación de Diseño Urbano – GAD Municipal de Portoviejo (Capa de Normas Urbanas - 03 de Feb del 2022)

### 5. Sistema de Conectividad y Movilidad

El sistema público de soporte dinamiza la zona de emplazamiento del proyecto urbanístico. Este se caracteriza principalmente por estar en suelo urbano consolidado, es decir presenta la mayor densidad de comercios y servicios especializados, además que en sus vías perimetrales cuentan con adecuada capa de rodadura (asfalto, hormigón, adoquín) y servicios hidrosanitarios (agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario) para dar cobertura a los usos y densidades preexistentes.

Por otro lado, los sistemas públicos de soporte incluyen los sistemas de movilidad y conectividad urbana en los cuales destacan dos (2) variables: la primera es la jerarquía de la conectividad vial, que está enfocada a dilucidar las principales articulaciones viales que son consideradas vías estructurante; y por otra parte, se encuentra el servicio de transporte público que principalmente tiene la competencia de la movilidad pública en la ciudad.

**Gráfico 6: Mapa de Sistemas de Conectividad Vial**



Fuente: Coordinación de Diseño Urbano – GAD Municipal de Portoviejo, (Capa de Sistema Vial PUGS - 03 de Feb del 2022)

Es este aspecto, los indicadores correspondientes en el área de influencia del proyecto mantiene un **índice de densidad vial**<sup>2</sup>(km de vías por hectárea) que ayuda a cuantificar el grado de conectividad, que para el área de estudio corresponde a **2.78 km por hectárea. El estándar urbano indica una baja conectividad si el valor es menos a 4 km por hectárea** (Riaño 2010). Sin embargo, la presencia disruptiva y no permeable de los predios del ex aeropuerto de la zona resulta que este indicador no alcance el mínimo deseado.

La segunda variable se refiere concretamente a la movilidad urbana. Se enmarcan distintas formas de desplazamientos que las personas realizan, por lo cual es esencial establecer espacios que garanticen la habitabilidad de la ciudad. En este aspecto uno de los principales medios de desplazamiento es el transporte público.

El transporte público tiene indicadores de área de servicio<sup>3</sup>, es decir que una persona se encuentra dotada de servicio en un radio de 500 metros a cada parada<sup>4</sup> (área caminable de la ciudad), es decir que la **zona de influencia directa beneficia alrededor de 29 mil personas con servicio de transporte público y esto corresponde al 87.35 % de la población in situ**<sup>5</sup>.

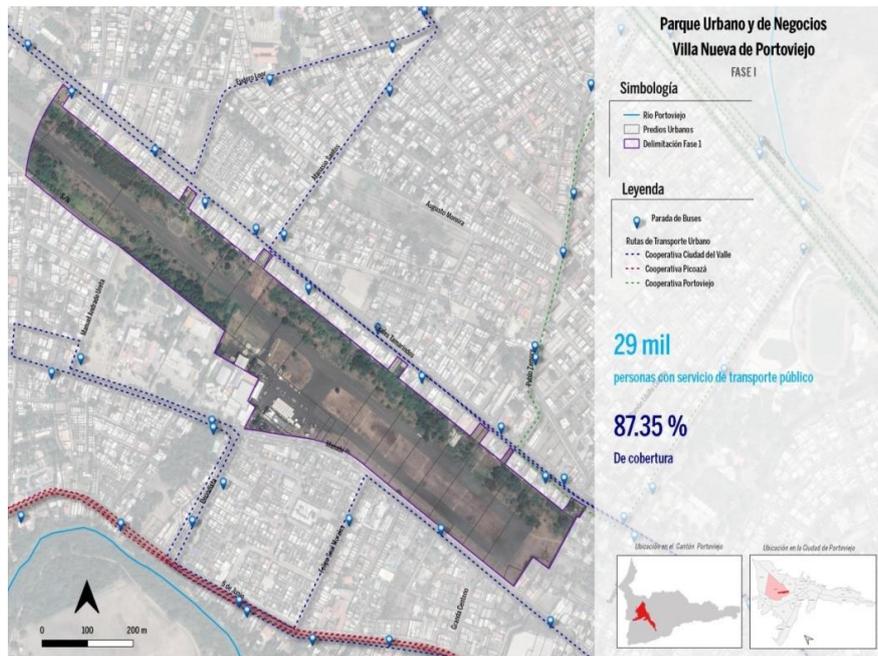
Gráfico 7: Mapa de Sistema de Transporte Urbano

<sup>2</sup> Densidad vial. jtDV: Es la longitud de la red vial por unidad de superficie, en la unidad espacial de referencia j1, en el tiempo t2.

<sup>3</sup> Índice de cobertura de transporte público (GADM de Portoviejo 2021)

<sup>4</sup> Estándar de Caminabilidad propuesta en el Plan de Movilidad Sustentable - EP Portovial 2014

<sup>5</sup> Área calculada a partir de la capa de amanzanamiento poblacional (INEC) dividido por la superficie de influencia directa del PIT 02 "Nueva Ciudad".



Fuente: EP Portovial – GAD Municipal de Portoviejo (Capa de Rutas de Transporte Público - 21 de agosto del 2021)

## 6. Cobertura de Servicios Hidrosanitarios

La cobertura de los servicios hidrosanitarios tiene una alta importancia en el bienestar ciudadano. Entendiendo que su dotación es un derecho constitucional, la planificación de estos servicios es imperativa en los desarrollos urbanísticos de la ciudad.

La cobertura de los servicios hidrosanitarios que son agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial que es gestionada por Portoaguas EP, establece diferentes rangos de cobertura en el entorno del proyecto urbanístico y estos se encuentran detallados en el informe **PORTOAGUAS2022DISMEM0021** donde se hacen las recomendaciones de conexiones y viabilidad de las infraestructuras principales que debe considerar el promotor inmobiliario del proyecto urbanístico.

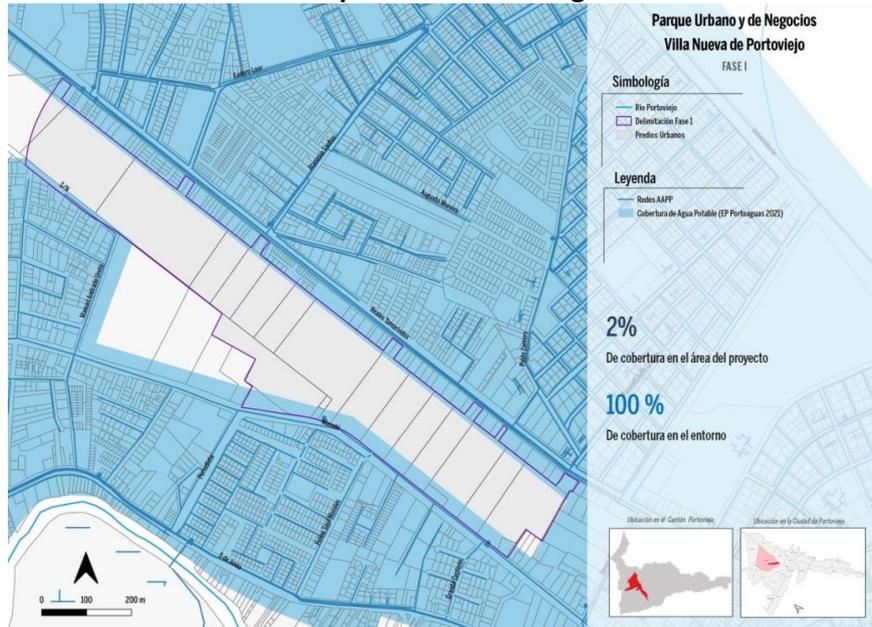
Tabla 1: Cobertura Hidrosanitaria

Nº	Servicio	Ámbito	Porcentaje Cobertura	de	Color
1	Agua Potable	Proyecto	2 %		
		Entorno Proyecto	de 100 %		
2	Alcantarillado Pluvia	Proyecto	98 %		
		Entorno Proyecto	de 74 %		
3	Alcantarillado	Proyecto	98 %		

Sanitario	Entorno	de	95 %	
	Proyecto			

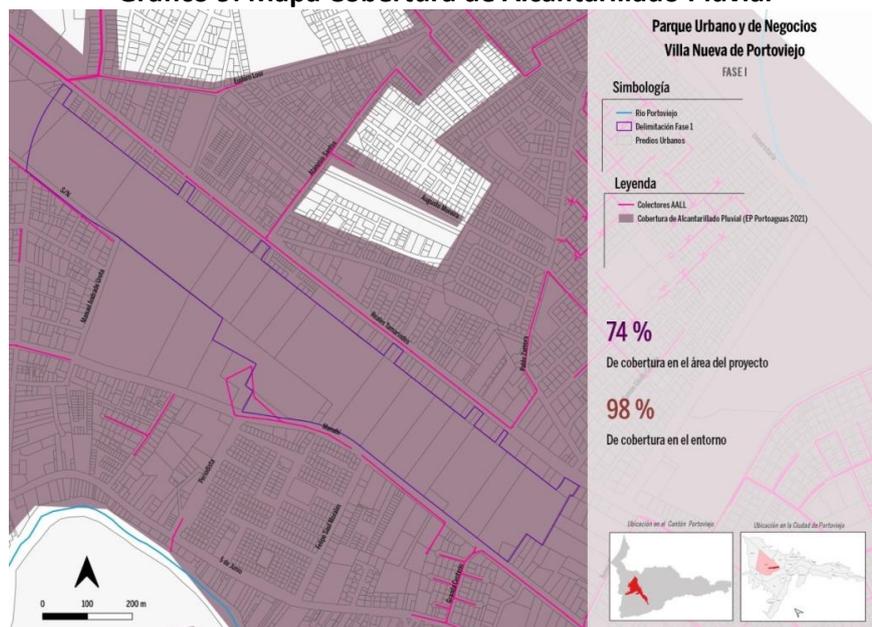
Fuente: EP Portoaguas – GAD Municipal de Portoviejo (*Capa de AAPP, AASS y AALL consultado en la Geodatabase Municipal - 02 de Feb del 2022*)

**Gráfico 8: Mapa Cobertura de Agua Potable**



Fuente: EP Portoaguas – GAD Municipal de Portoviejo (*Capa de AAPP consultado en la Geodatabase Municipal - 02 de Feb del 2022*)

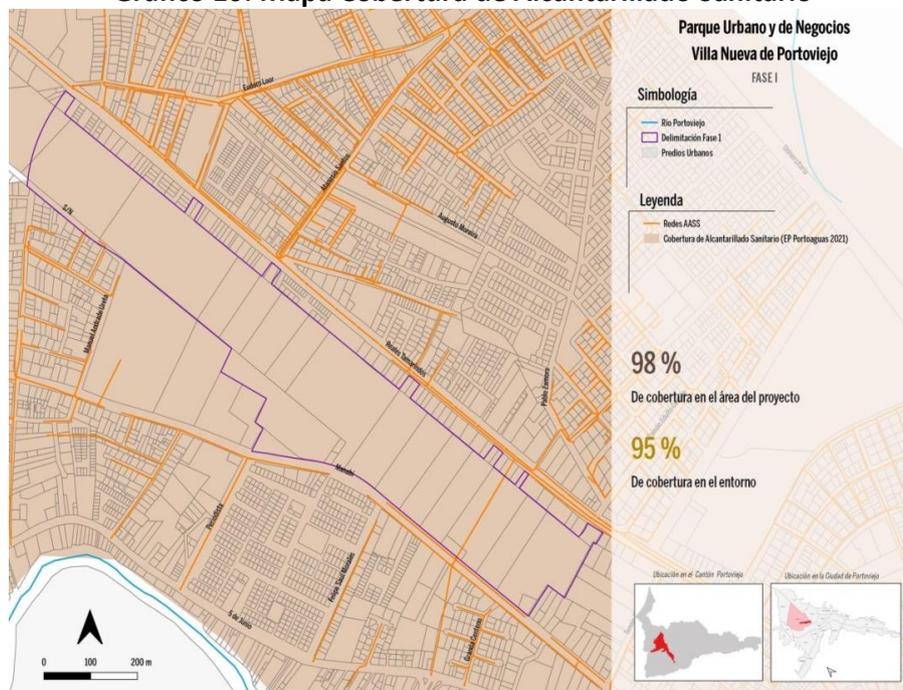
**Gráfico 9: Mapa Cobertura de Alcantarillado Pluvial**



Fuente: EP Portoaguas – GAD Municipal de Portoviejo (*Capa de AALL consultado en la Geodatabase Municipal - 02 de Feb del 2022*)

Los sectores vacíos presentes en la cobertura hidrosanitaria corresponden a zonas baldías o en proceso de construcción. Estos deben ser contemplados con las redes para garantizar su provisión de servicio.

**Gráfico 10: Mapa Cobertura de Alcantarillado Sanitario**



Fuente: EP Portoguas – GAD Municipal de Portoviejo (*Capa de AASS consultado en la Geodatabase Municipal - 02 de Feb del 2022*)

Como consideraciones finales sobre los servicios hidrosanitarios, el Plan Maestro de Agua Potable citado por González en el Plan Ciudad 2017, indica que la zona, al igual que la ciudad, cuenta con infraestructura en proceso de recambio y mantenimiento en un aproximado de 72 % de la red y el 28 % de la red ha sido renovada, es decir infraestructura nueva. La otra limitante que tiene la ciudad en la capacidad de dotación del servicio en edificaciones con altura superior 3 y 4 pisos, por motivos que la presión del servicio de agua potable (psi) no está diseñada aun para viviendas y comercios progresivos. Esta variable y costos de dotación de infraestructura deberá tomarse en consideración para todo desarrollo inmobiliario.

## 7. Ocupación edificatoria y poblacional

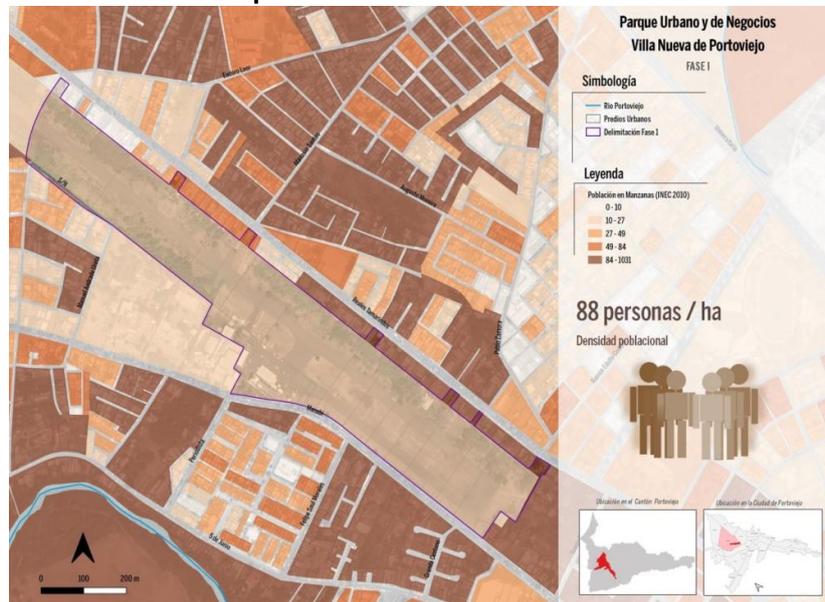
Con los sistemas públicos de soporte identificados y territorializados en la zona, se debe estimar la población existente, para ello se usa la información del Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC) con los datos levantados del censo de población y vivienda del año 2010 y con proyecciones demográficas al 2020.

Esta información permite entender la densidad poblacional y los beneficiarios directos del proyecto urbano. Sin embargo, por estar determinada con proyecciones de población, la información tiene la incidencia de una confiabilidad baja en la certeza de datos.

Por otro lado, a través del catastro (inventario de bienes muebles e inmuebles) se estima la consolidación edificatoria o porcentaje de ocupación edificatoria, es decir que este **indicador**

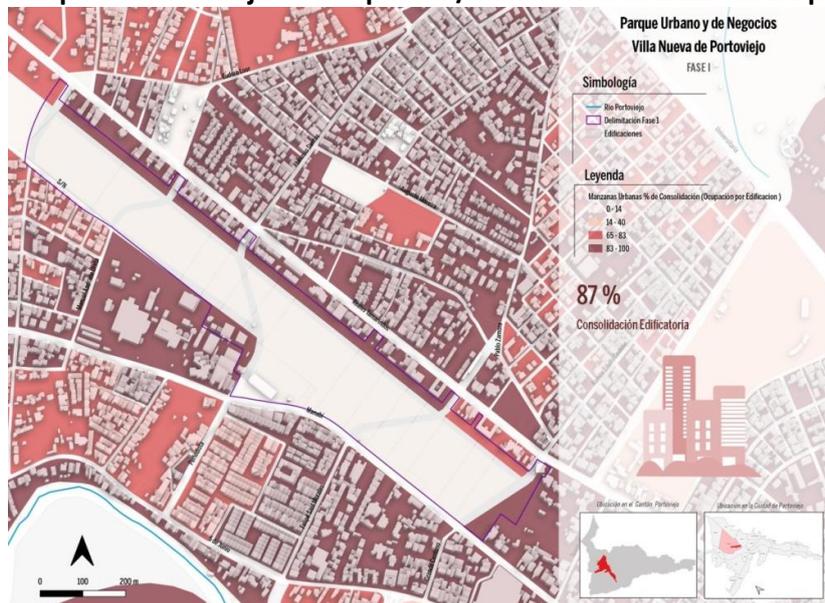
presenta cuántas manzanas se encuentran consolidadas (> 70%)<sup>6</sup> y cuáles están en proceso de consolidación.

**Gráfico 11: Mapa de Población Amanzanada – INEC 2010**



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC, 2010 (Capa de Amanzanamiento consultado en la Geodatabase Municipal - 02 de Feb del 2022)

**Gráfico 12: Mapa de Porcentaje de Ocupación / Consolidación Edificatoria por manzana**



Fuente: Coordinación de Catastros y Permisos Municipales; Coordinación de Diseño Urbano - GAD Municipal de Portoviejo (Capa de Construcciones consultado en la Geodatabase Municipal - 02 de Feb del 2022; Capa de manzanas edificadas elaborada en noviembre 2021)

Para considerar, la población y la ocupación edificatoria representan el grado de dinamismo en la zona de influencia directa del proyecto urbano, si bien la densidad de población varía por tramos,

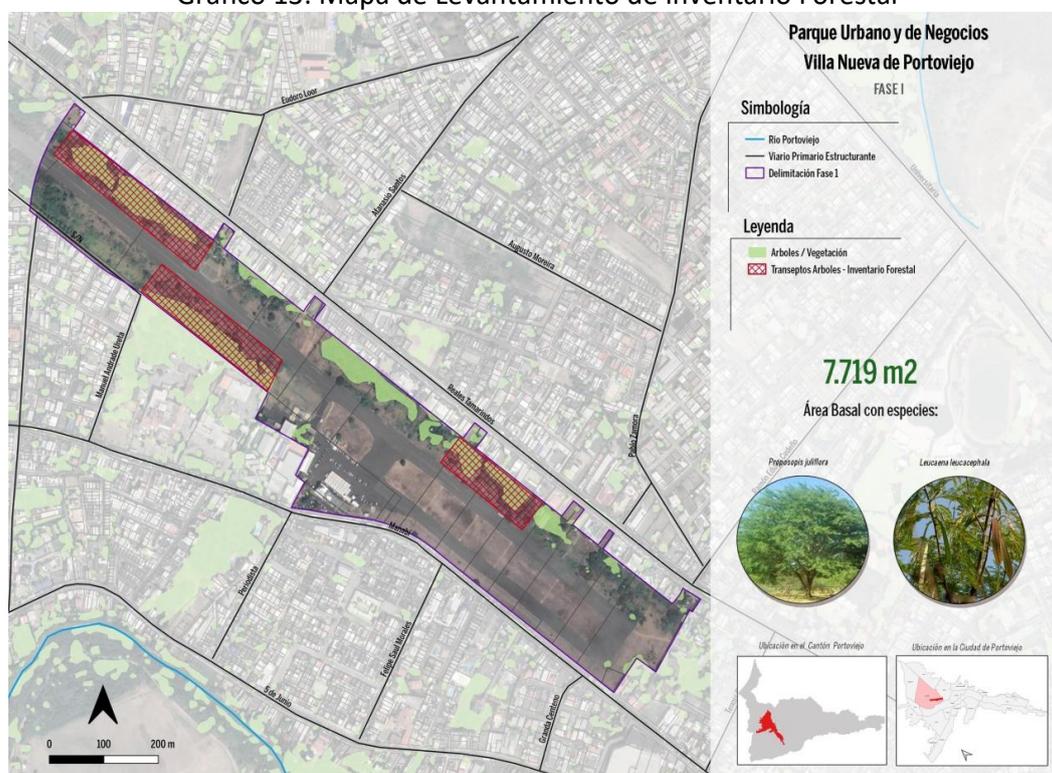
<sup>6</sup> Reglamento Sustitutivo de la Ordenanza del Plan Portoviejo 2035 – Artículo 4 y 5.

se debe tomar en cuenta que esta zona se está desarrollando como una nueva centralidad económica de la ciudad, es decir que la zona tiene una relevante población flotante que acude a satisfacer diversos servicios básicos y otro tipo de servicios, con lo cual se estima que los flujos llegan a **alcanzar una población mayor a 30 mil habitantes aproximadamente en horas pico.**<sup>7</sup>

### 8. Diagnóstico de Levantamiento Forestal

En lo que respecta al tema ambiental, al interior del proyecto urbanístico, a través del Informe emitido por *Jefatura Técnica de Gestión de Suelo y Permisos Municipales* con **LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN FORESTAL PARA EL PROYECTO “PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO”**, se ha evidenciado el crecimiento de vegetación forestal, por lo que se procedió a levantar transeptos de inventario forestal que tiene como conclusiones lo siguiente:

Gráfico 13: Mapa de Levantamiento de Inventario Forestal



Fuente: LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN FORESTAL PARA EL PROYECTO “PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO – Jefatura de Técnica de Gestión de Suelo y Permisos Municipales – diciembre 2021

De acuerdo a los resultados obtenidos en el índice de valor de importancia (IVI), las especies de mayor presencia ecológica en el estudio correspondiente son *Leucaena leucocephala* con 74.89 de IVI, seguido por *Prosopis juliflora*. (Algarrobo), con de 72,79 de IVI, y *Muntingia calabura* (Niguito/Frutillo), con 9.77 puntos de IVI como especie indicador de regeneración pasiva natural.

<sup>7</sup> Cálculo estimado por población flotante en función del número de equipamientos y comercios que brindan servicio diario (Estimación de proyección poblacional)

Las áreas con mejor cobertura vegetal se encuentran en la cabecera de la pista (ambos lados), con especies de importancia y con categorías de manejo según UICN de EN (en peligro) tales como Algarrobo, Compoño, Cappari y Niguito.

Las especies de mayor abundancia de acuerdo a los resultados son el Algarrobo, Leucaena y Neem siendo estas dos últimas las especies invasoras de mayor densidad por su rápido crecimiento y adaptabilidad en condiciones mínimas de suelo.

Los sectores 2 y 5 pueden ser intervenidos ya que muestran abundancia de una sola especie invasora como la Leucaena, que si bien es cierto es parte de la cobertura vegetal y aporta a la captación de CO<sub>2</sub> y liberación de oxígeno, no complementa con el paisajismo y su utilidad es más silvopastoril.

Se identificaron 266 especies forestales con un DAP  $\geq$  10, no se encontraron especies patrimoniales como Ceibo u otras especies imponentes, pero sí de valor ecosistémico y de categorías de conservación en peligro.

La cercanía de la laguna de oxidación aporta importancia en biodiversidad por las aves acuáticas y demás utilizando el arbolado existente como lugar de descanso y refugio para las demás aves.

En virtud de los antecedentes, de los fundamentos técnicos, ambientales y económicos, se sustenta la trascendencia del Parque Urbano y de Negocios Villanueva para el desarrollo urbano inmobiliario y económico de Portoviejo, garantizando el pleno ejercicio del derecho al hábitat, el derecho a la ciudad a todos sus habitantes, por lo que en virtud de las facultades normativas establecidas en el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 38 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Usos y Gestión del Suelo; y del artículo 124 de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, corresponde al Concejo Municipal del cantón Portoviejo tramitar y aprobar mediante ordenanza el plan parcial que regula tanto la gestión y el uso del suelo como las normas de edificabilidad de la Zona de Regulación Especial, Polo de Desarrollo Parque Urbano y de Negocios Villanueva de Portoviejo.

## **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO**

### **CONSIDERANDO:**

**QUE,** el artículo 3 de la Constitución de la República establece que es deber primordial del Estado: “1.- Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes.”

**QUE,** el artículo 23 de la Constitución de la República reconoce a las personas el derecho a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad. El derecho a difundir

en el espacio público las propias expresiones culturales se ejercerán sin más limitaciones que las que establezca la ley, con sujeción a los principios constitucionales.

- QUE,** el artículo 31 de la Constitución de la República reconoce dentro del marco del hábitat y vivienda el derecho a la ciudad, como el disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural
- QUE,** el artículo 66 de la Constitución de la República reconoce los derechos de libertad de las personas entre los que constan: 2.- El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios necesarios; 15.- El derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental; 25.- El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características; y, 26.- El Derecho a la propiedad en todas su formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.
- QUE,** el artículo 241 de la Constitución de la República establece que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.
- QUE,** el artículo 264 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas: 1.- 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, 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
- QUE,** El artículo 376 de la Constitución de la República atribuye a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.
- QUE,** El artículo 415 de la Constitución de la República establece 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 oraban e incentiven el establecimiento de zonas verdes.
- QUE,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en concordancia con el artículo 240 de la Constitución de la República

establece la facultad normativa de los concejos municipales, para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente puedan asumir, como la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

- QUE,** el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina las atribuciones de los concejos municipales entre las que consta: w) 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; y, x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.
- QUE,** El artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que los bienes sobre los cuales los gobiernos autónomos descentralizados ejercen dominio se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público.
- QUE,** El artículo 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. Entre los bienes de dominio privado se encuentran: b) Los inmuebles que no forman parte del dominio público.
- QUE,** El artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización regula que los concejos municipales podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.
- QUE,** El artículo 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; y que el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios como agua potable, alcantarillado y otros, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

- QUE,** El artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo respecto al alcance del componente de ordenamiento territorial, en su numeral tercero determina: “3.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo.”
- QUE,** El artículo 23 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece en su penúltimo inciso que los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el plan de uso y gestión de suelo, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ley.
- QUE,** El artículo 25 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto a la edificabilidad máxima establece en su último inciso que la edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.
- QUE,** El artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define a los planes urbanísticos complementarios como aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Los planes parciales son planes urbanísticos complementarios.
- QUE,** El artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán: 1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes. 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social. 3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social. 4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.
- QUE,** El artículo 38 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo determina que los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.
- QUE,** El artículo 30 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo expresamente establece que los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal.

- QUE,** El artículo 31 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo determinada que la aplicación de planes parciales, estará previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- QUE,** El Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en ejercicio de sus atribuciones legales aprobó la Ordenanza que regula el desarrollo y el ordenamiento territorial del cantón Portoviejo, sancionada el 22 de marzo del año 2017, incorporándola al Código Municipal del cantón Portoviejo como Libro Segundo: Componente Territorial, que contiene la actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Portoviejo, y que en su Título VII regula los Polos de Desarrollo, zonas de influencia y afectación del uso del suelo.
- QUE,** El artículo 357, literal c) del Título VII de la Ordenanza que regula el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Portoviejo establece entre los Polos de Desarrollo del cantón Portoviejo el Parque de Negocios Villa Nueva.
- QUE,** El artículo 367 del Título VII de la ordenanza que regula el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Portoviejo respecto al Parque de Negocios Villa Nueva establece que: “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. “
- QUE,** El Concejo Municipal del cantón Portoviejo mediante ordenanza sancionada el 6 de mayo del 2021, incorpora a la normativa municipal el “Plan Portoviejo 2035” que en su artículo 2 establece como su objeto actualizar el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo (PDOT) e incorporar el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS Portoviejo) como único instrumento denominado “PLAN PORTOVIEJO 2035”, convirtiéndose en una herramienta que facilite la gestión articulada del territorio en correspondencia con las directrices estratégicas de desarrollo local, en virtud de sus competencias y demás atribuciones establecidas en el marco legal vigente; considerando los lineamientos definidos por la institución rectora de la planificación del nivel nacional, tal como lo manda la Constitución de la República del Ecuador.
- QUE,** el artículo 16 de la Ordenanza “Plan Portoviejo 2035” en su último inciso establece que el plan de uso y gestión del suelo PUGS Portoviejo define las normas urbanísticas que determinan directamente los componentes estructurales en el área urbana y rural y componentes urbanísticos en el uso urbano de la cabecera cantonal.
- QUE,** El artículo 25 de la Ordenanza “Plan Portoviejo 2035”, determina que las competencias para la aprobación de planes urbanísticos complementarios corresponden al concejo municipal de Portoviejo.

- QUE,** El artículo 67 de la Ordenanza “Plan Portoviejo 2035” define a los planes urbanísticos complementarios, y en su numeral 1) establece que los planes parciales concretan la articulación entre la planeación y la gestión del suelo, y constituyen la base para gestión asociada de los terrenos y la definición de mecanismos concretos de financiación con base en el suelo.
- QUE,** El artículo 124 de la Ordenanza “Plan Portoviejo 2035” regula la ZRE 10 Zona de Regulación Especial Polo de Desarrollo “Parque Urbano y de Negocios Villanueva” como la zona constituida por áreas para la construcción de oficinas, hoteles, restaurantes, áreas de recreación y esparcimiento, entretenimiento nocturno, equipamientos culturales y de administración pública, comercio entre otros, y que será desarrollado mediante planes urbanísticos complementarios como plan parcial y/o unidades de actuación urbanística.
- QUE,** La Nueva Agenda Urbana aprobada durante la Conferencia Hábitat III organizada por el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Urbanos ONU-Hábitat en la ciudad de Quito en el año 2016, definió los temas urbanos actuales y el desarrollo de las ciudades y estableció en su número 45. El compromiso a desarrollar economías urbanas dinámicas, sostenibles e inclusivas, aprovechando las posibilidades endógenas, las ventajas competitivas, el patrimonio cultural y los recursos locales, así como las infraestructuras resilientes y que hagan un uso eficiente de los recursos, promoviendo el desarrollo industrial sostenible e inclusivo y las modalidades de consumo y producción sostenibles, y fomentando un entorno propicio para la actividad empresarial y la innovación, así como para la creación de medios de subsistencia.
- QUE,** El Gobierno Municipal del cantón Portoviejo, consciente de las tendencias urbanísticas contemporáneas y de los compromisos establecidos en la Nueva Agenda Urbana, plasmados en su “Plan Portoviejo 2035”, ha priorizado el Polo de Desarrollo “Parque Urbano y de Negocios Villa Nueva” pues concentra las oportunidades de desarrollo económico, urbanístico, cultural, educativo en armonía con el ambiente y las demás centralidades que componen la cabecera cantonal de Portoviejo.
- QUE,** Al estar diseñado por zonas destinadas a diversas actividades económicas, culturales entre otras, el uso y la gestión del suelo dentro del “Parque Urbano y de Negocios Villanueva” debe ser aprobado a través de un plan parcial, que defina las características objetivas de edificabilidad y planeación eficiente de los terrenos que componen el área en donde se desarrollará el proyecto

En ejercicio de las facultades y atribuciones que le confieren el artículo 240 de la Constitución de la República, artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD en concordancia con el artículo 38 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE.**

**TÍTULO I  
NORMAS Y REGLAS GENERALES**

**CAPÍTULO I  
OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE**

**Art. 1.- Objeto.-** La presente ordenanza de plan urbanístico complementario regula las normas urbanísticas, de usos del suelo y criterios de edificabilidad e infraestructura tanto pública como privada dentro de la Zona de Regulación Especial-Polo de Desarrollo Parque Urbano y de Negocios Villa Nueva de Portoviejo en su primera fase, que en adelante podrá denominarse “Plan Villanueva fase 1”.

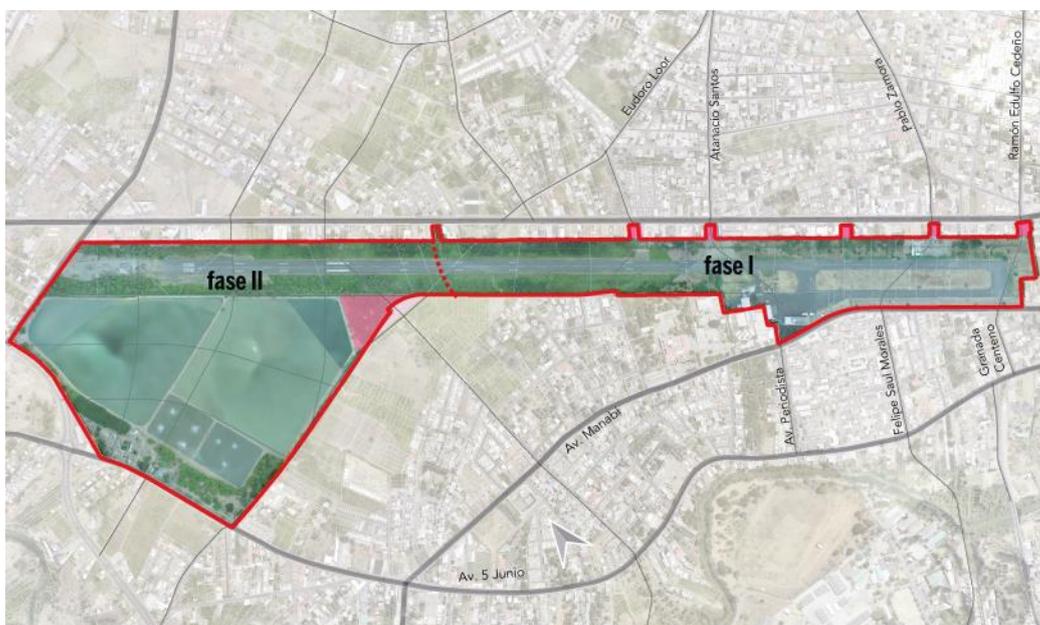
**Art. 2.- Ámbito.-** El ámbito de aplicación de esta ordenanza se extiende dentro del área del Plan Villanueva, fase 1 ubicada dentro del Polígono de intervención territorial 02 - Nueva Ciudad determinado en la ordenanza del Plan Portoviejo 2035 con una superficie de 27.61 ha, delimitada por los siguientes puntos:

Por el norte-oeste: Colinda con predios municipales correspondientes a la parte norte-oeste del ex- aeropuerto Reales Tamarindos de Portoviejo.

Por el norte-este: colinda con la Av. Reales Tamarindos.

Por el sur-este: colinda con la calle Tennis Club y la Av. Manabí.

Por el sur-oeste: colinda con la Av. Manabí.



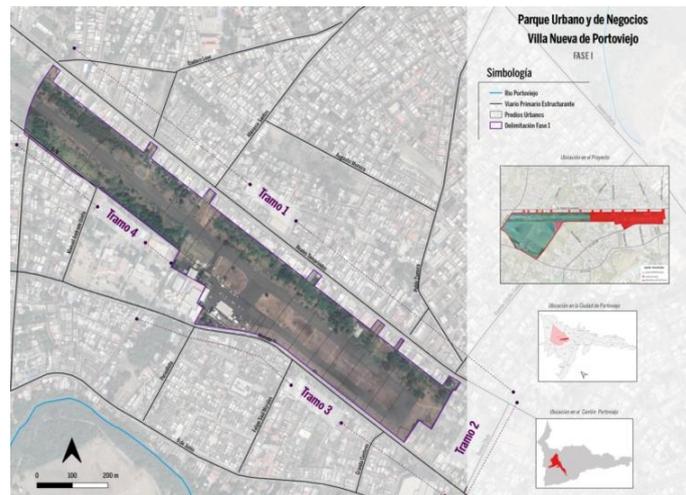
**Art. 3.- Alcance.-** Las normas que componen la presente ordenanza establecen los criterios, características, coeficientes de uso y ocupación del suelo, usos de suelo, formas y ocupación, condiciones de edificabilidad y de habilitación y gestión del suelo y demás lineamientos generales que deberán ser de aplicación obligatoria tanto por los operados privados y/o públicos que desarrollen proyectos inmobiliarios, ya sean de tipo residencial, comercial, cultural, o de cualquier tipo que se adecúe a los distritos del Plan Villanueva, fase 1.

La autoridad municipal deberá obligatoriamente considerar las normas urbanísticas tanto generales como particulares establecidas en esta ordenanza y demás normativa vigente, previo a aprobar los planos y proyectos inmobiliarios que se desarrollen dentro de su ámbito territorial.

## **CAPÍTULO II DELIMITACIÓN Y USOS GENERALES**

**Art. 4.- Delimitación del proyecto.-** El Plan Villanueva, fase 1 tiene un perímetro de 3.95 km los cuales se dividen en cuatro (4) tramos que bordean el área de análisis. Descritos a continuación:

1. El tramo uno (1) tiene en su lado más largo (Av. Reales Tamarindos) 1.44 km de largo.
2. El tramo dos (2) ubicado al sur-este (SE) del polígono se encuentra la Calle Tennis Club unidireccional de jerarquía de vía Colectora de 12 metros de ancho.
3. El tramo tres (3) va por el lado este (E) del proyecto en la vía Manabí de jerarquía vial Arterial de ancho de 21 metros de ancho que va en dirección noroeste (NE) hasta intersectar con la avenida Periodista de jerarquía de vía Arterial de 26 de ancho vial.
4. El último tramo (4) de límite del proyecto urbanístico empieza al final de calle Manuel Andrade Ureta de jerarquía vial Eje de Barrio con ancho de 12 metros que está colindante al equipamiento de salud – Hospital del IESS, que interseca con una vía Proyectoada de jerarquía vial Colectora con rango de ancho de 22 metros hasta llegar a la intersección del vía Ulbio Alcívar de jerarquía de Eje de Barrio con ancho de 12 metros.



**Art. 5.- Titularidad del suelo .-** El área que comprende el ámbito de aplicación de esta ordenanza incluyen una parte de los terrenos del ex-aeropuerto Reales Tamarindos, de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo, y el área de otros propietarios particulares y públicos afectados como producto de la construcción de vías y espacio destinados a áreas verdes.

La superficie total del plan parcial de distribuye de conformidad al cuadro a continuación:

RESUMEN DE CUADRO DE ÁREAS		
Detalle	Superficie	Ha
Área Municipal	259,717.92	25.97 ha
Área a expropiar para vías	6,085.30	0.71 ha
Área a expropiar para áreas verdes	1,050.00	
Áreas públicas existentes (calles y aceras)	9,210.44	0.92 ha
<b>TOTAL metros cuadrados (m2)</b>	<b>276,063.67</b>	
<b>TOTAL hectáreas (ha)</b>		<b>27.61</b>

**Art. 6.- Ocupación del Suelo.-** En todos los casos, los desarrollos inmobiliarios dentro del ámbito del plan parcial responderán a los criterios específicos de ocupación del suelo y su aprovechamiento establecidos en esta Ordenanza.

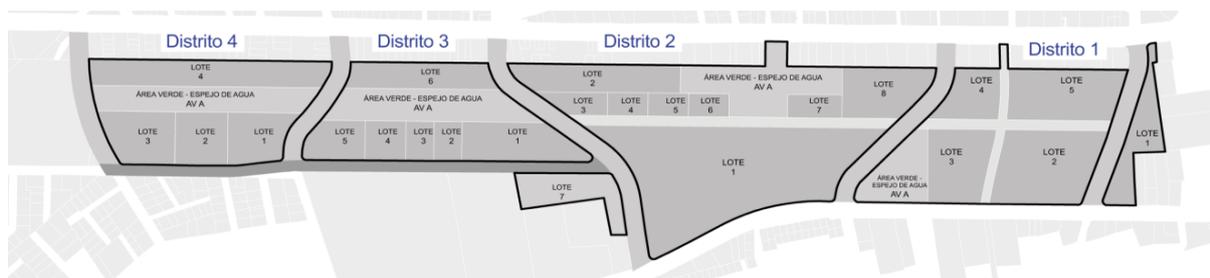
**Art. 7.- Distritos.-** El Plan Villanueva, fase 1 se encuentra dividido en áreas geográficas denominadas Distritos, clasificados por sector de la industria inmobiliaria los cuales a su vez se

subdividen en “Macrolotes” y delimitados por vías transversales que conectan la Avenida Reales Tamarindos con la Avenida Manabí.

Los distritos del Plan Villanueva, fase 1 son los siguientes:

1. Distrito 1.- Gubernamental y Mixto
2. Distrito 2.- Empresarial y Comercial
3. Distrito 3.- Salud
4. Distrito 4.- Cultural.

Tanto las normas específicas de ocupación del suelo y edificabilidad, así como el valor del suelo se regulan en razón del sector inmobiliario de cada distrito.



**Art. 8.- Usos de suelo generales.-** Conforme a la definición establecida en el artículo 22 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se determinan los siguientes usos generales que caracterizan a los macrolotes de cada uno de los distritos, además de orientar el régimen de usos específicos y sus respectivas compatibilidades:

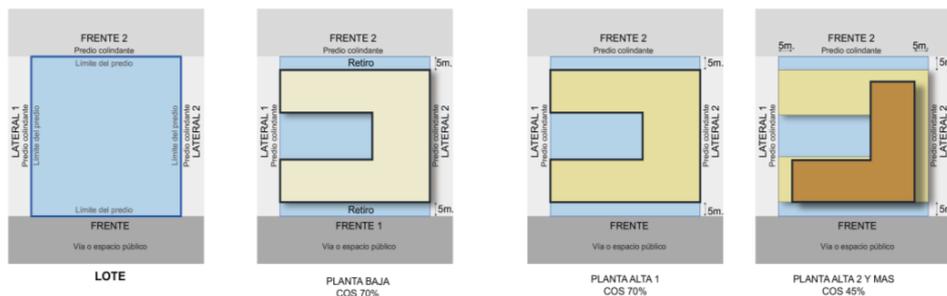
1. Equipamientos
2. Comercial y de servicios
3. Uso mixto o múltiple
4. Residencial
5. Sistema de espacios verdes

### CAPÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

**Art. 9.- Coeficiente de ocupación de suelo.-** Para garantizar la forma urbana deseada, se establecen 2 coeficientes de ocupación de suelo.

1. **El Coeficiente de Ocupación de Suelo (C.O.S.):** Es la relación entre el área que puede ocupar la edificación en planta baja, medida en m<sup>2</sup>, y el área total del lote.

- 2. Coeficiente de Ocupación de Suelo Alto (C.O.S.A.):** Es la relación entre el área que puede ocupar la edificación a partir de la planta alta 2 (esta inclusive), medida en m<sup>2</sup>, y el área total del lote. La superficie destinada a un piso nunca podrá ser mayor a la destinada al piso inmediatamente inferior.



**Art.- 10.- Edificabilidad.-** Las edificabilidades se miden todas en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>). De esta relación resulta el Coeficiente de Uso de Suelo (C.U.S.). Se define una Edificabilidad Básica y una Edificabilidad Máxima.

- 1. Edificabilidad Básica:** Determina el pleno derecho de edificar sobre cada predio y no requiere contraprestación económica por parte del propietario en concepto de concesión onerosa de derecho para su aprovechamiento. Se determina mediante el C.U.S. Básico.
- 2. Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial que está definida de acuerdo al Plan Portoviejo 2035.
- 3. Edificabilidad específica Máxima:** Es la edificabilidad máxima a la que se puede acceder mediante Concesión Onerosa de Derechos. Se determina en el C.U.S. Máximo.

**Art. 11.- Forma de ocupación del Suelo.-** El C.O.S. definido en la planta baja de todo desarrollo inmobiliario se acogerá a lo indicado en la tabla establecida en el art. 25 de esta ordenanza.

En todos los casos, se garantizará, mediante los retiros establecidos, un espacio continuo destinado al uso peatonal público. La construcción en planta baja se ubicará siempre al ras de sus retiros respectivos.

Los proyectos que se desarrollen en el macrolote cuyo uso principal sea de centros comerciales, hipermercados y similares, se implantarán en forma aislada, permitiendo un aumento del área de sus retiros alrededor del edificio.

**Art. 12.- Retiros.-** Se denomina retiro a la distancia que debe respetarse desde la línea de la propiedad hasta la línea de la construcción; este espacio será destinado para generar espacios y vida pública, no será construible, no podrá ser utilizado para estacionamientos ni para actividades de carga y descarga. Los retiros podrán ser utilizados como complemento de la actividad privada con mobiliario desmontable, mas no podrán ser edificados.

1. **Retiro Frontal:** Se considerará un retiro frontal cuando colinde a un espacio público: vía y/o área verde.
2. **Retiro Posterior:** Se considerará un retiro posterior al retiro paralelo al retiro frontal que no colinde a un espacio público: vía y/o área verde.
3. **Retiro Lateral:** Se considerará un retiro lateral a la intersección del retiro frontal y posterior que colinde a un predio.

Para caso de predios de forma irregular, la ocupación del retiro será mayor con la finalidad de tener mejor aprovechamiento, estos espacios no podrán ser ocupado para en áreas de parqueos.

**Art. 13.- Retiros por planta arquitectónica.-** El área construida de cada bloque deberá respetar los retiros mínimos establecidos, dependiendo de cada nivel de planta arquitectónica.

En su lado frontal, en la planta baja, deberá respetar los retiros de acuerdo a la tabla 1 del presente documento, los mismos que permitan la actividad de la vida pública entre el espacio público y privado.

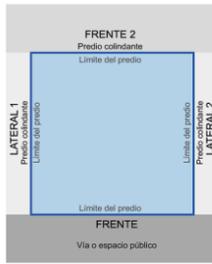
Las fachadas serán activas, por lo que se deberá ubicar en la planta baja espacios comerciales accesibles, visibles, permeables, transitables de uso público.

La planta alta 1 mantendrá como mínimo los retiros establecidos en la planta baja.

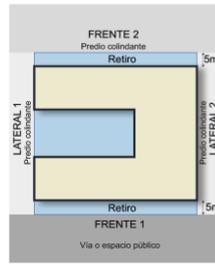
Desde la planta alta 2 (este inclusive), los demás pisos deberán tener como mínimo los retiros establecidos en los gráficos adjuntos.

En los predios que colinden con las vías transversales (VT), se deberá dejar 3m mínimo de retiro hacia la edificación.

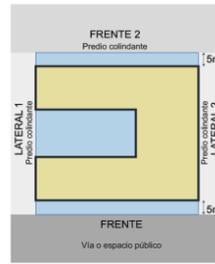
COS / CUS VN-R-G-02



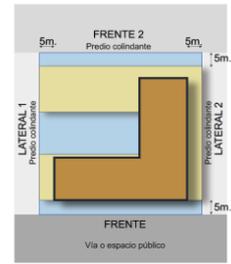
LOTE



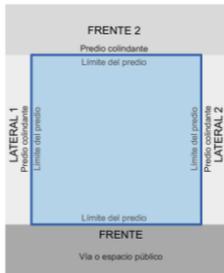
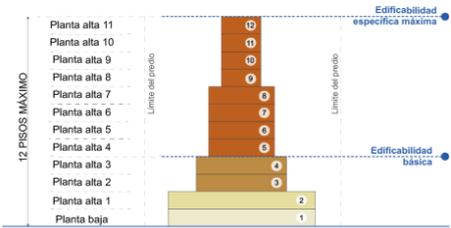
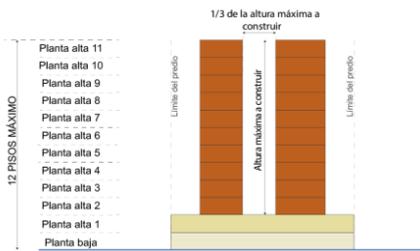
PLANTA BAJA  
COS 70%



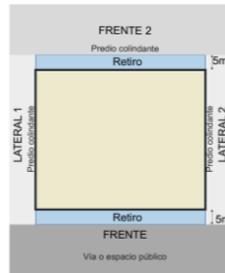
PLANTA ALTA 1  
COS 70%



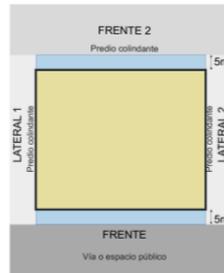
PLANTA ALTA 2 Y MAS  
COS 45%



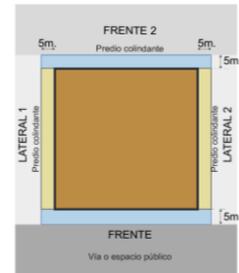
LOTE



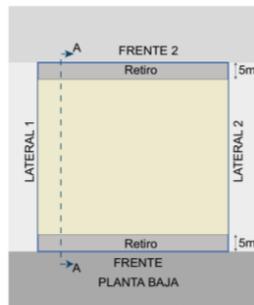
PLANTA BAJA



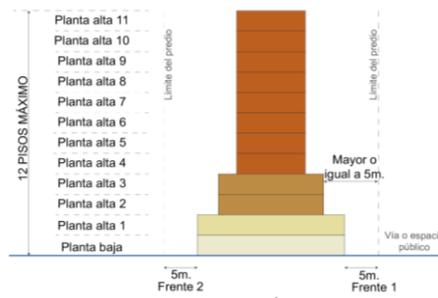
PLANTA ALTA 1



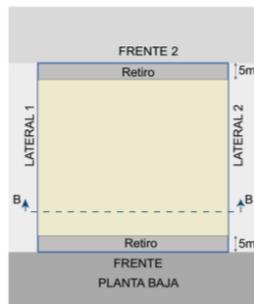
PLANTA ALTA 2 Y MAS



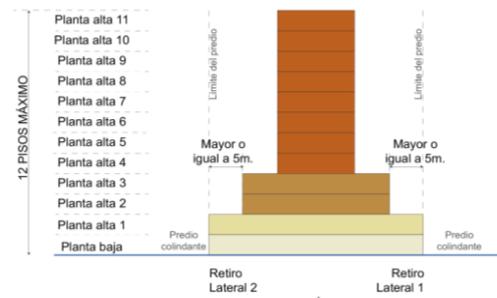
IMPLANTACIÓN



SECCIÓN A - A



IMPLANTACIÓN



SECCIÓN B - B

**Art. 14.- Condicionantes Urbanas.-** A fin de generar calles y espacios públicos dinámicos, de calidad, habitables, seguros y a escala humana y al mismo tiempo permitir el crecimiento de los predios con tipologías urbanas modernas, se establece para las edificaciones del Plan Villanueva, fase 1 una forma de ocupación que consiste en edificaciones en 2 volúmenes que configuran un basamento de desarrollo horizontal y un volumen de desarrollo vertical y consta de 2 niveles.

**Art. 15.- Edificaciones con soportal.-** Será obligatorio el soportal en las zonas donde esté identificado, de acuerdo con la Tabla de Retiros del artículo 30 de esta norma. El ancho del soportal, medido desde la línea de fábrica perpendicularmente hacia dentro de la propiedad, será como mínimo de cinco metros (5m).

**Art. 16.- Fachada Activa.-** En todos los predios colindantes con el espacio público o de acceso público deberá cumplirse de forma obligatoria con lo dispuesto en el título “De las de las Fachadas Activas” de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo.

**Art. 17.- Ingresos Vehiculares.-** Los ingresos vehiculares de todo tipo, incluyendo los de transporte de carga comercial, sean estos de carga liviana o pesada, se ubicarán siempre sobre el lado derecho de la vía y en el sentido de circulación.

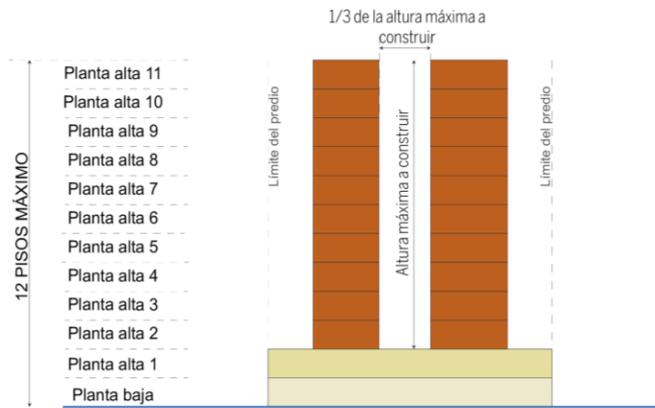
**Art. 18.- Altura entre pisos de una edificación.-** Es la altura comprendida entre un nivel de piso y el siguiente. La altura del primer piso será de 3.60m de altura, y los demás serán de 3.00m de altura. Este criterio no será aplicable cuando no existan edificaciones colindantes.

Dependiendo del tipo de proyecto, en el que se requiera una altura de entrepiso mayor a 3.6 metros, se justificará técnicamente la factibilidad del mismo, siempre que no exista disparidad entre las alturas de entrepiso de los edificios colindantes.

Lo establecido en este artículo no significará el aumento de los pisos habitables o superficie útil de la edificación. Los pisos intermedios serán cuantificados como un piso dentro de esta normativa.

**Art. 19.- Patios Interiores.-** En caso de que los proyectos de edificación generen patios interiores, estos deberán ser cubiertos y obligatoriamente deben llegar a un espacio público.

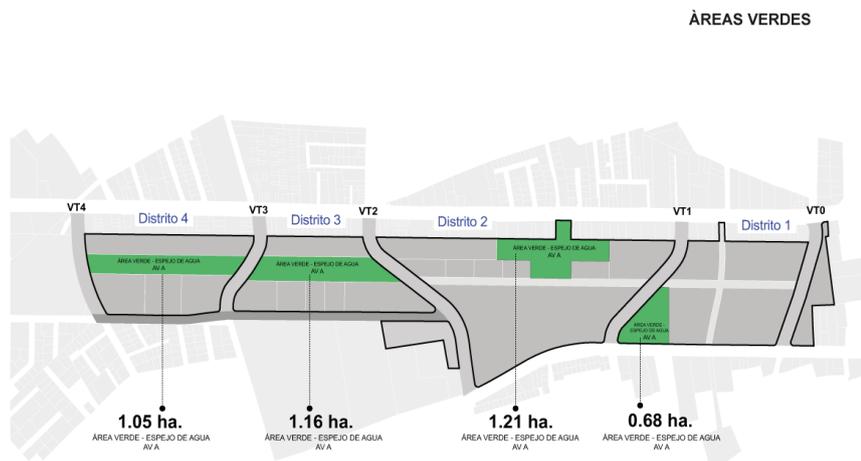
**Art. 20.- Distancia entre edificaciones en un mismo predio.-** En un mismo predio se podrá colocar edificaciones separadas, siempre que mantengan una distancia de 1/3 de la altura máxima a construir y que cumplan el COS establecido.



**Art. 21.- Lotes mínimos.-** Los lotes mínimos varían de acuerdo al uso principal conforme a la tabla establecida en el artículo 29 de la presente ordenanza.

**Art. 22.- Sistema de áreas verdes.-** La planificación de las áreas verdes permite la protección de recursos naturales con los que cuenta la ciudad.

En todos los distritos se ubicarán áreas verdes conformando un total del 15% de la superficie total del presente plan urbanístico complementario, distribuidas de conformidad al gráfico siguiente:



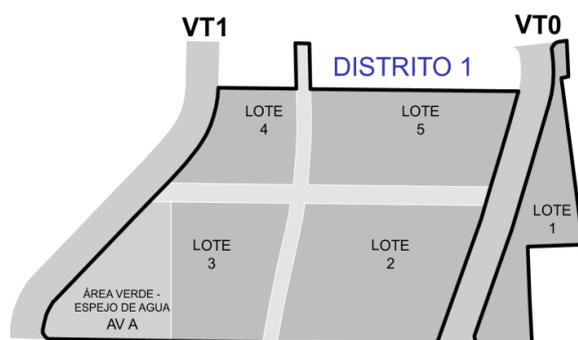
## TÍTULO II NORMAS Y REGLAS PARTICULARES

### CAPÍTULO I DISTRIBUCIÓN DEL SUELO

**Art. 23.- Distribución de suelo por Distrito.-** Las tablas establecidas en este artículo, determinan el área correspondiente a la superficie urbanizable de cada macrolote, porcentajes de vías y espacios verdes que incluyen tanto áreas verdes como espejos de agua, distribuidos por cada Distrito del Plan Villanueva, fase 1:

**1. Distrito 1.- Gubernamental y Mixto.-**

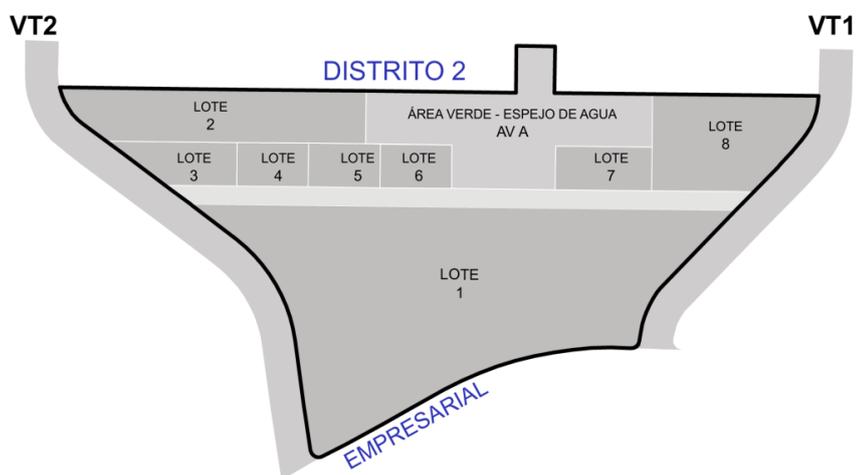
Nº Distrito	Nombre distrito	Macrolote	Superficie urbanizable	%
1	Gubernamental y Mixto	1	6566.18	11.37%
		2	13718.04	23.75%
		3	8479.33	14.68%
		4	5275.21	9.13%
		5	10784.68	18.67%
		<b>Total superficie urbanizable</b>	44823.44	77.61%
		<b>Superficie áreas verdes</b>	6809.43	11.79%
		<b>Superficie vías</b>	6122.97	10.60%
		<b>Total</b>	57755.84	100.00%



**2. Distrito 2.- Empresarial y Comercial.-**

Nº Distrito	Nombre distrito	Macrolote	Superficie urbanizable	%
2	Empresarial	1	40366.33	47.47%
		2	8641.86	10.16%

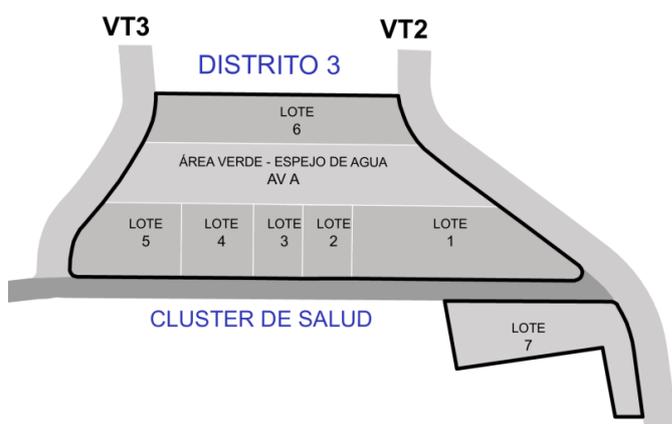
		3	2479.93	2.92%
		4	1755	2.06%
		5	1754.96	2.06%
		6	1755	2.06%
		7	2356.89	2.77%
		8	7745.33	9.11%
		0	0	0.00%
		<b>Total superficie urbanizable</b>	66855.3	78.63%
		<b>Superficie áreas verdes</b>	12099.43	14.23%
		<b>Superficie vías</b>	6074.71	7.14%
		<b>Total</b>	85029.44	100.00%



### 3. Distrito 3.- Salud.-

Nº Distrito	Nombre distrito	Macrolote	Superficie urbanizable	%
3	Clúster de salud	1	8199.75	18.16%
		2	2072.73	4.59%
		3	2077.86	4.60%

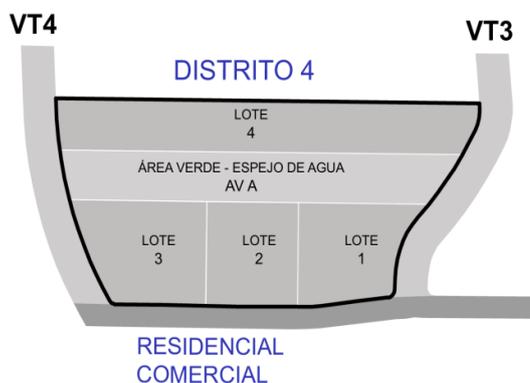
		4	3041.33	6.74%
		5	4316.12	9.56%
		6	7130.6	15.79%
		7	6716.64	14.87%
		<b>Total superficie urbanizable</b>	33555.03	74.31%
		<b>Superficie áreas verdes</b>	11602.05	25.69%
		<b>Superficie vías</b>	0	0.00%
		<b>Total</b>	45157.08	100.00%



4. Distrito 4.- Cultura.-

Nº Distrito	Nombre distrito	Macrolote	Superficie urbanizable	%
4	Residencial comercial	1	5771.66	14.38%
		2	5262.56	13.11%
		3	6778.91	16.89%
		4	11787.49	29.38%
		<b>Total superficie urbanizable</b>	29600.62	73.77%
		<b>Superficie áreas verdes</b>	10526.4	26.23%
		<b>Superficie vías</b>	0	0.00%

		<b>Total</b>	40127.02	100.00%
--	--	--------------	----------	---------



**CAPÍTULO II**  
**RÉGIMEN DE USOS ESPECÍFICOS Y COMPATIBILIDAD**

**Art. 24.- Usos específicos y actividades.-** Los usos específicos del suelo, su denominación y sus actividades para el Plan Villanueva, Primera fase 1 detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto. Cada uso podrá tener la categoría de principal, complementario o restringido conforme al régimen de compatibilidades establecido en el artículo 29 de esta ordenanza.

CÓDIGO	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	DENOMINACIÓN DEL USO	DEFINICIÓN Y ACTIVIDADES
VN-EQ-GP-G-01	EQUIPAMIENTO	Equipamiento Gubernamental	EQUIPAMIENTO DE GESTIÓN PÚBLICA	Espacio contemplado para la edificación de gestión y administración pública y sus actividades administrativas complementarias.

VN-MM-01	MIXTO	Uso mixto o múltiple	EDIFICIOS DE RESIDENCIA Y COMERCIO	Uso predominante residencial, con posibilidad a implementar comercio local, oficinas y servicios en las dos primeras plantas.
VN-EQ-TP-L-01	EQUIPAMIENTO	Equipamiento - transporte	ESPACIOS Y/O EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS	Son los espacios y/o edificios destinados a albergar vehículos motorizados y de tracción humana que incluyen elementos complementarios como arborización, luminarias, entre otros.

VN-EQ-SV-G-06	EQUIPAMIENTO	Equipamiento-sistema de áreas verdes	AREAS VERDES	Son espacios que contienen diversos elementos naturales (árboles, arbustos, plantas, vegetación) y complementados con espacios de recreación, paisajísticos y mobiliarios urbanos (canchas, espejos de agua, asientos, juegos infantiles, luminarias, botes de basura, piletas, monumentos y similares). En estos espacios se combinarán con servicios de alimentación, venta de artesanías y recuerdos, y otras actividades complementarias que determine el GAD Portoviejo reguladas promedio de módulos.
---------------	--------------	--------------------------------------	--------------	---

<p>VN-R-G-01</p>	<p>RESIDENCIAL</p>	<p>Residencia- alta densidad</p>	<p>Edificaciones de hotelería y turismo</p>	<p>Son edificaciones destinadas al servicio de renta temporal de habitaciones que incorpora servicios complementarios para sus huéspedes como para público en general en ciertos casos. Consta de habitaciones, áreas de recreación, restaurante, piscina, entre otros.</p>
<p>VN-C1-CZ4-L-02</p>	<p>COMERCIAL Y DE SERVICIOS</p>	<p>Comercio Zonal</p>	<p>EDIFICACIONES ADMINISTRATIVAS O DE OFICINAS</p>	<p>Son los edificios destinados al desarrollo de diversas actividades administrativas, de gestión pública o privada, empresas, y similares; que implican actividades ejecutivas que usan frecuentemente de escritorios, archivadores, salas de reuniones, atención al público y similares.</p>

VN-C1-CZ7-G-02	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio General	Centros comerciales, hipermercados y similares	<p>Es la edificación que reúne o contiene espacios para venta, alquiler o concesión de locales destinados a la provisión de bienes, servicios o actividad comercial diversa, servicios de atención médica, espacios para cultos, incluso acapara locales de entidades financieras, gestión pública, servicios de alimentación.</p> <p>Incluye espacios complementarios de parqueo regulados en la normativa vigente. Se complementa con espacios abiertos y de arborización.</p>
----------------	--------------------------	------------------	--	--

<p>VN-EQ-S-G-01</p>	<p>EQUIPAMIENTO</p>	<p>Equipamiento-salud</p>	<p>Edificaciones hospitalarias, clínicas y similares</p>	<p>Edificaciones destinadas al servicio de atención, cuidado y tratamiento de la salud humana en diferentes especialidades médicas. Se complementa con actividades como farmacias, laboratorios clínicos, implementos de personal médico y de pacientes, oficinas administrativas, comedor, consultorios médicos, áreas complementarias, bancos de sangre, quirófanos, estancia de pacientes, entre otros.</p>
---------------------	---------------------	---------------------------	--	--

VN-C1-CZ4-G-01	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio General	Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares.	Edificaciones destinadas para albergar principalmente servicios médicos como consultorios de medicina general, pediatría, odontología y demás ramas y especialidades médicas. Estas edificaciones se complementan con servicios como laboratorios, farmacias locales y similares. Incluso pueden combinarse con clínicas.
VN-R-G-02	RESIDENCIAL	Residencia- alta densidad	Edificios residenciales para el adulto mayor	Son las edificaciones residenciales diseñadas estratégicamente para ofrecer el servicio a adultos mayores o personas con discapacidad, contemplando la accesibilidad universal y los diversos servicios que los referidos demandan.

<p>VN-EQ-C-G-04</p>	<p>EQUIPAMIENTO</p>	<p>Equipamiento-cultura</p>	<p>Edificaciones culturales de exposiciones de valor (Museos, galerías de arte y similares)</p>	<p>Son establecimientos culturales cuya institución se dedica a la adquisición, conservación, estudio y exposición de objetos de valor relacionados con la ciencia y el arte o de objetos culturalmente importantes para el desarrollo de los conocimientos humanos y permanencia de la cultura y costumbre. Se puede complementar con bibliotecas, ludotecas, cines.</p>
<p>VN-EQ-C-G-03</p>	<p>EQUIPAMIENTO</p>	<p>Equipamiento-cultura</p>	<p>Edificaciones escénicas y artísticas (Auditorio / teatro)</p>	<p>Se refiere a los establecimientos de gran capacidad especialmente acondicionado para la celebración de conferencias, coloquios, conciertos, espectáculos, eventos de teatro, etc.</p>

VN-EQ-C-G-02	EQUIPAMIENTO	Equipamiento-cultura	Espacios libres y cívicos (plaza cívica)	Es el espacio urbano y público, amplio y descubierto, en el que se suelen realizar gran variedad de actividades principalmente cívicas, sociales, gubernamentales, políticas. Por lo general cuentan con monumentos y astas de banderas.
VN-EQ-C-G-01	EQUIPAMIENTO	Equipamiento-cultura	Edificaciones de centro de convenciones, exposiciones y similares.	Son edificaciones con el fin de congregar diversos eventos sociales y académicos, como asambleas, conferencias, seminarios o agrupaciones de diferentes caracteres como comercial, empresarial, científico, religioso u otro.

<p>VN-C2-CB-L-03</p>	<p>COMERCIAL Y DE SERVICIOS</p>	<p>Comercio Zonal</p>	<p>Locales de comercio al por menor y servicios especializados</p>	<p>Son aquellos comercios y servicios a escala menor. Se encuentran en la proximidad de las residencias, es decir son aquellos que ofrecen productos y servicios de primera necesidad. Para Plan Parcial Villanueva, los comercios barriales son principalmente:                  Despensas;                  panaderías y pastelerías;                  heladerías; venta de productos helados comestibles;                  farmacias; venta de frutas-verduras-hortalizas; bazar;                  venta de flores y arreglos florales;                  papelerías; boutique;                  librería; salón de belleza; peluquería;                  lavanderías y tintorerías; locales de transferencia de dinero; servicios o centros de internet;                  restaurante barrial;                  local de comida rápida o alimentos preparados; joyerías y relojerías; venta de insumos de ópticas;                  perfumerías;                  cosméticos; venta de calzados; servicios de</p>
----------------------	---------------------------------	-----------------------	--	--

				telefonía móvil; artículos de cuero; licorerías o venta de licor (no consumo); venta de bebidas no alcohólicas; almacenes de ropa (boutique), venta de instrumentos musicales; venta de juguetes o juguetería; venta de artículos deportivos; venta de artículos tecnológicos; venta de quipos y mantenimiento de purificación de agua; almacenes de artículos de colecciones, de artesanías, de antigüedades; Agencias o servicios de publicidad; centros de cosmetología; estudios de televisión; venta de cosméticos; servicios de lavado, limpieza y planchado de prendas; cajeros automáticos; alquiler de ropa; servicio técnico de mantenimiento de computadoras y afines; ventas de ataúdes; oficinas de venta inmobiliaria;
--	--	--	--	--

			<p>servicios o asistencia de enseñanza pública y privada; academias; servicios de nivelación y asesoramiento; proveedores de internet y televisión pagada; salones o estudio de fotografía; servicios de organización de eventos artísticos y culturales, servicios de alimentación para eventos; servicios de tatuajes, mantenimiento de impresoras; servicios de atención psicológica; venta artículos ortopédicos; venta de insumos odontológicos y médicos; Tienda de bicicletas/ scooter/patines y similares.</p>
--	--	--	--

VN-C1-CZ5-L-04	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio Zonal	Servicios de alimentación	Son locales que proveen del servicio alimenticio tales como: Restaurantes; cafeterías; picanterías; pizzerías; asaderos; parrilladas.
VN-C1-CZ6-L-05	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio Zonal	Establecimientos de entretenimiento nocturno	Son los locales que por lo general funcionan de forma nocturna tales como: Bares, discotecas, bar-restaurante nocturno, karaokes y similares de entretenimiento de consumo de bebidas alcohólicas y no alcohólicas.
VN-C1-CZ7-L-06	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio Zonal	Establecimientos para eventos sociales	Son las edificaciones o espacios destinados al desarrollo de eventos de índole social tales como: Salón de eventos; salones de fiestas; cines; clubes sociales;
VN-C1-CZ9-L-07	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio Zonal	Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal.	Son edificaciones destinadas a brindar servicios para la salud holística y personal tales como: Salas de masaje; gimnasios; spa; biomagnetismo; servicios holísticos; acupuntura; aeróbicos y similares.

VN-C1-CZ9-L-08	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio Zonal	Actividades de recreación de salón, pista y similares.	Juegos electrónicos de salón; juegos de patinaje, juegos de bolos, entretenimientos infantiles y similares.
VN-R-G-03	RESIDENCIAL	Residencia – alta densidad	Edificios de residencia	Son los edificios en altura como: multifamiliares, edificios de departamentos, edificios de alquiler de departamentos, edificios pensionados y similares.

**Art. 25.- Usos principales/compatibles.-** Son los usos del suelo aplicables de acuerdo a las compatibilidades de cada distrito, sin someterse a las condiciones determinadas para los usos complementarios ni restringidos.

**Art. 26.- Usos complementarios.-** Los usos complementarios podrán aplicarse únicamente en la planta baja de las edificaciones en cualquiera de los distritos del plan Villanueva, fase 1.

**Art. 27.- Usos Restringidos.-** Se autorizarán los usos restringidos únicamente mediante la aplicación de concesión onerosa de derechos. Para el uso residencial no se aplicará la concesión onerosa de derechos; para este uso la restricción consistirá en que sea vivienda multifamiliar y en altura con fines de promover una ciudad densa y compacta. Las condiciones específicas para el uso residencial se establecerán en el Manual de Arquitectura y Urbanismo.

A partir de la primera planta alta los usos establecidos como complementarios de acuerdo al cuadro del artículo 29 de la presente ordenanza se someterán a las reglas establecidas para los usos restringidos.

**Art. 28.- Usos Prohibidos.-** Se consideran prohibidas todas las actividades económicas y establecimientos que no se adecuen a los usos principales, complementarios y restringidos establecidos en la presente ordenanza.

Se encuentran expresamente prohibidas las siguientes actividades conforme a su clasificación en la Ordenanza del Plan Portoviejo 2035:

1. Industria de alto impacto (YA)

2. Industria de mediano impacto (YM-1, YM-2, YM-3)
3. Industria Agropecuaria (Y-AG)
4. Comercio Barrial CB-2 (Comercios y servicios artesanales)
5. Agrícolas, extractivas, forestales.

**Art. 29.- Compatibilidades.-** El régimen de compatibilidades de usos específicos del suelo dentro del Plan Villanueva, fase 1 se rige de conformidad a las tablas a continuación:

**1. Distrito 1.- Gubernamental y Mixto. –**

MACROLOTE	CÓDIGO DE USO PRINCIPAL	USO PRINCIPAL	USOS PRINCIPALES COMPATIBLES	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
1	VN-EQ-TP-L-01	Espacios y/o edificios de estacionamientos	NINGUNO	Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal.	Edificaciones administrativas o de oficinas; Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal; Edificaciones de hotelería y turismo; Edificios de residencia; Edificios residenciales para el adulto mayor. Equipamiento de Gestión Pública; Edificios de residencia y comercio; Establecimientos para eventos sociales; Establecimientos de entretenimiento nocturno.
5	VN-EQ-GP-G-01	Equipamiento de Gestión Pública	Edificios administrativos o de oficinas	Espacios libres y cívicos; Establecimientos de entretenimiento nocturno; Servicios de alimentación; Locales de comercio al por menor y servicios especializados;	Edificaciones culturales de exposiciones de valor (Museos, galerías de arte y similares) Edificaciones de centro de convenciones, exposiciones y similares; Servicios de alimentación; Establecimientos para eventos sociales; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal; Espacios y/o edificios de estacionamientos; Edificios residenciales;
		Áreas verdes	NINGUNO	NINGUNO	NINGUNO
2	VN-MM-01	Edificios de residencia y comercio	Edificios de residencia; Actividades de Recreación, pista y similares;	NO APLICA CONDICIONES	Espacios y/o edificios de estacionamientos; Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares.;

3			Establecimientos de comercio, y servicios de cuidado personal; Establecimientos para eventos sociales; Servicios de Alimentación; Locales de comercio al por menor y servicios especializados.		Edificaciones administrativas o de oficinas.; Edificaciones de hotelería y turismo; Edificios residenciales para el adulto mayor.
4					

**2. Distrito 2.- Empresarial y Comercial.-**

MACROLOTE	CÓDIGO DE USO PRINCIPAL	USO PRINCIPAL	USOS PRINCIPALES COMPATIBLES	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
3					Edificaciones de hotelería y turismo; Establecimientos de entretenimiento nocturno; Establecimientos para eventos sociales;
4					Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal; Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares;
5	VN-C1-CZ4-L-02	Edificaciones administrativas o de oficinas.	Equipamiento de gestión pública	Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal;	Actividades de recreación de salón, pista y similares;
6					Edificios de residencia; Espacios libres y cívicos; Edificaciones escénicas y artísticas (auditorio o teatro)
7					Edificaciones de centro de convenciones, exposiciones y similares; Espacios y/o edificios de estacionamientos; Edificios de residencia y comercio. Edificaciones culturales de exposiciones de valor (Museos, galerías de arte y similares)
8	VN-R-G-01	Edificaciones de hotelería y turismo	NINGUNO	Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal;	Edificios de residencia y comercio Espacios y/o edificios de estacionamientos; Edificaciones administrativas o de oficinas; Edificaciones culturales de exposiciones de valor (Museos, galerías de arte y similares); Edificios de residencia; Actividades de recreación de salón, pista y similares; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal; Establecimientos para eventos sociales; Establecimientos de entretenimiento nocturno; Servicios de alimentación; Locales de comercio al por menor y servicios especializados.

2	VN-EQ-TP-L-01	Espacios y/o edificios de estacionamientos	NINGUNO	Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal.	Edificaciones administrativas o de oficinas; Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal; Edificaciones de hotelería y turismo; Edificios de residencia; Edificios residenciales para el adulto mayor. Equipamiento de Gestión Pública; Edificios de residencia y comercio; Establecimientos para eventos sociales; Establecimientos de entretenimiento nocturno.
1	VN-C1-CZ7-G-02	Centros comerciales, hipermercados y similares	Actividades de recreación de salón, pista y similares; Servicios de alimentación ; Locales de comercio al por menor y servicios especializados.	NO APLICA CONDICIONES	Espacios y/o edificios de estacionamientos; Edificios de residencia; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal; Establecimientos de entretenimiento nocturno.
		Áreas Verdes	NINGUNO	NINGUNO	NINGUNO

### 3. Distrito 3.- Salud.-

MACROLOTE	CÓDIGO DE USO PRINCIPAL	USO PRINCIPAL	USOS PRINCIPALES COMPATIBLES	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
5	VN-EQ-C-G-04	Edificaciones culturales de exposiciones de valor (Museos, galerías de arte y similares)	Edificaciones de centro de convenciones, exposiciones y similares; Edificaciones escénicas y artísticas (Auditorio / teatro).	Servicios de alimentación	Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Edificios de residencia; Edificaciones de hotelería y turismo; Edificaciones administrativas o de oficinas; Espacios y/o edificios de estacionamientos; Equipamiento Gestión pública.

6	VN-EQ-TP-L-01	Espacios y/o edificios de estacionamientos	NINGUNO	Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal.	Edificaciones administrativas o de oficinas; Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal; Edificaciones de hotelería y turismo; Edificios de residencia; Edificios residenciales para el adulto mayor. Equipamiento de Gestión Pública; Edificios de residencia y comercio; Establecimientos para eventos sociales; Establecimientos de entretenimiento nocturno.
4	VN-R-G-02	Edificios residenciales para el adulto mayor	NINGUNO	Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación.	Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares; Edificaciones hospitalarias, clínicas y similares; Espacios y/o edificios de estacionamientos; Edificios de residencia y comercio; Equipamiento Gestión pública
2	VN-C1-CZ4-G-01	Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares.	Edificaciones hospitalarias, clínicas y similares	Servicios de alimentación	Edificios residenciales para el adulto mayor; Edificaciones administrativas o de oficinas; Espacios y/o edificios de estacionamientos; Edificios de residencia y comercio.
3					
7	VN-MM-01	Edificios de residencia y comercio	Edificios de residencia; Actividades de Recreación, pista y similares; Establecimientos de comercio, y servicios de cuidado personal; Establecimientos para eventos sociales; Servicios de Alimentación; Locales de comercio al por menor y servicios especializados.	NO APLICA CONDICIONES	Espacios y/o edificios de estacionamientos; Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares; Edificaciones administrativas o de oficinas.; Edificaciones de hotelería y turismo; Edificios residenciales para el adulto mayor.
1	VN-EQ-S-G-01	Edificaciones hospitalarias, clínicas y similares	Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares.	Edificios residenciales para el adulto mayor	Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares; Locales de comercio al por menor y servicios especializados

**4. Distrito 4.- Cultural.-**

MACROLOTE	CÓDIGO DE USO PRINCIPAL	USO PRINCIPAL	USOS PRINCIPALES COMPATIBLES	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
-----------	-------------------------	---------------	------------------------------	--------------------	-----------------

4	VN-EQ-TP-L-01	Espacios y/o edificios de estacionamientos	NINGUNO	Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal.	Edificaciones administrativas o de oficinas; Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal; Edificaciones de hotelería y turismo; Edificios de residencia; Edificios residenciales para el adulto mayor. Equipamiento de Gestión Pública; Edificios de residencia y comercio; Establecimientos para eventos sociales; Establecimientos de entretenimiento nocturno.
3	VN-EQ-C-G-01	Edificaciones de centro de convenciones, exposiciones y similares.	Espacios libres y cívicos (plaza cívica); Edificaciones escénicas y artísticas; Edificaciones de centro de convenciones, exposiciones y similares; Edificaciones culturales de exposiciones de valor (Museos, galerías de arte y similares)	Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación	Equipamiento Gestión pública; Espacios y/o edificios de estacionamientos; Edificaciones administrativas o de oficinas; Establecimientos de entretenimiento nocturno.
2	VN-EQ-C-G-02	Espacios libres y cívicos.	Edificaciones escénicas y artísticas (Auditorio / teatro); Edificaciones de centro de convenciones, exposiciones y similares.	Servicios de alimentación Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Equipamiento Gestión pública;	Edificaciones administrativas o de oficinas.
1	VN-EQ-C-G-03	Edificaciones escénicas y artísticas (Auditorio / teatro)	Espacios libres y cívicos (plaza cívica); Edificaciones escénicas y artísticas; Edificaciones de centro de convenciones, exposiciones y similares; Edificaciones culturales de exposiciones de valor (Museos, galerías de arte y similares)	Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación	Equipamiento Gestión pública; Espacios y/o edificios de estacionamientos; Edificaciones administrativas o de oficinas; Establecimientos de entretenimiento nocturno.

**CAPÍTULO III  
OCUPACIÓN DE SUELO Y EDIFICABILIDAD**

**Art. 30.- Normas urbanísticas de ocupación de suelo y edificabilidad.-** Se establecen las normas urbanísticas específicas de ocupación de suelo y edificabilidad respecto a lote mínimo, frente mínimo, relación frente-fondo, COS, COS ALT, distancia entre bloques, CUS mínimo, pisos máximos y CUS máximo conforme a los usos principales de cada macrolote, en la tabla a continuación:

<b>Normas Urbanísticas de Ocupación de Suelo y Edificabilidad</b>										
USO PRINCIPAL	CÓDIGO	Lote mínimo	Frente min.	Relación Frente-Fondo	COS	COS ALT	Distancia entre bloques	CUS-Mín	# Pisos-Máximo	CUS-Máx.
<b>DISTRITO 1</b>										
Equipamiento de Gestión Pública	VN-EQ-GP-G-01	1000	20	1:2.5	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Edificios de residencia y comercio	VN-MM-01	700	15	1:3.0	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Espacios y/o edificios de estacionamientos	VN-EQ-TP-L-01	2000	20	1:5.0	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
<b>DISTRITO 2</b>										
Edificaciones administrativas o de oficinas.	VN-C1-CZ4-L-02	800	25	1:1.40	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Espacios y/o edificios de estacionamientos	VN-EQ-TP-L-01	2000	20	1:5.0	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9

Edificaciones de hotelería y turismo	VN-R-G-01	1500	25	1:2.40	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Centros comerciales, hipermercados y similares	VN-C1-CZ7-G-02	4000 0	-	-	0.6	0.6	1/3 de la altura máxima a construir	2.4	12	7.2
<b>DISTRITO 3</b>										
Espacios y/o edificios de estacionamientos	VN-EQ-TP-L-01	2000	20	1:5.0	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Edificaciones hospitalarias, clínicas y similares	VN-EQ-S-G-01	3000	30	1:3.30	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Edificios de residencia y comercio	VN-MM-01	700	15	1:3.0	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares.	VN-C1-CZ4-G-01	2000	20	1:5.0	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Edificios residenciales para el adulto mayor	VN-R-G-02	3000	30	1:3.30	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9

Edificaciones culturales de exposiciones de valor (Museos, galerías de arte y similares)	VN-EQ-C-G-04	4000	-	-	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
<b>DISTRITO 4</b>										
Espacios y/o edificios de estacionamientos	VN-EQ-TP-L-01	2000	20	1:5.0	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Edificaciones de centro de convenciones, exposiciones y similares.	VN-EQ-C-G-01	4000	-	-	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Edificaciones escénicas y artísticas (Auditorio / teatro)	VN-EQ-C-G-03	4000	-	-	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Espacios libres y cívicos (plaza cívica)	VN-EQ-C-G-02	5000	-	-	0.2	0.2	1/3 de la altura máxima a construir	0.8	4	2.4

**Art. 31.- Retiros.-** Se establecen los retiros específicos que corresponden a cada uno de los distritos que conforman el Plan Villanueva, fase 1, en la tabla a continuación:

<b>Tabla 2: Retiros</b>			
<b>DISTRITO 1</b>			
<b>CÓDIGO</b>	<b>RETIROS MÍNIMO</b>		<b>FORMA DE OCUPACIÓN</b>
VN-EQ-GP-G-01	Frente 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal

	Frente 2 (F2)	3.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Lateral	0.00m	Con retiro
A VN-MM-01	Frente 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 2 (F2)	5.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Lateral	0.00m	Con retiro
B VN-MM-01	Frente 1 (F1)	8.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Frente 4 (F4)	5.00m	Con retiro
C VN-MM-01	Frente 1 (F1)	8.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 3 (F3)	5.00m	Con retiro
	Frente 4 (F4)	3.00m	Con retiro
VN-EQ-TP-L-01	Frente 1 (F1)	8.00m	Con retiro
	Lateral	0.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	5.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro

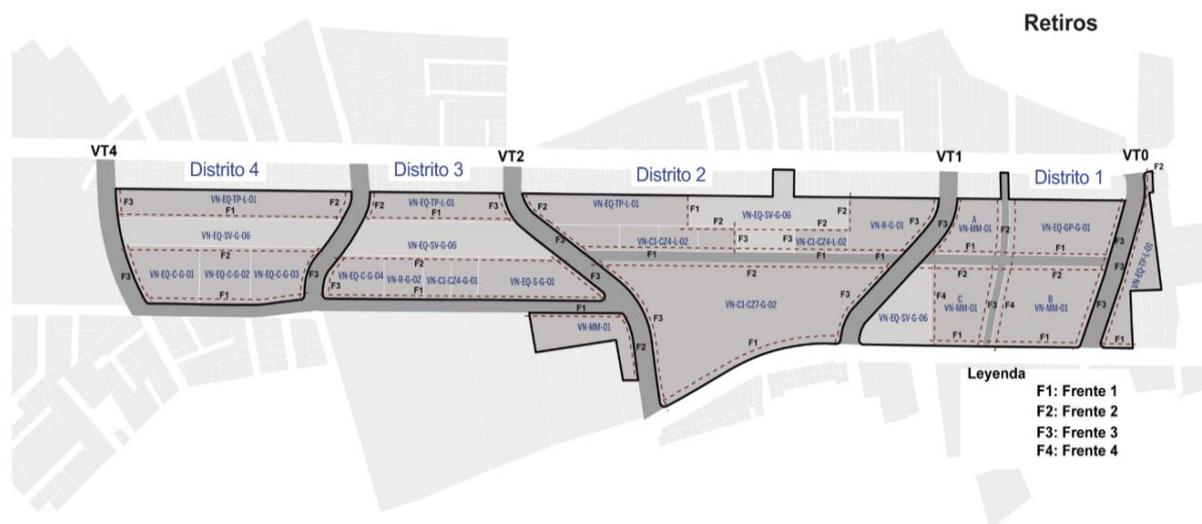
DISTRITO 2			
CÓDIGO	RETIROS MÍNIMO		FORMA DE OCUPACIÓN
VN-C1-CZ4-G-02	Frente 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 2 (F2)	3.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Lateral	0.00m	Con retiro
VN-EQ-TP-L-01	Frente 1 (F1)	3.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	3.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Posterior	0.00m	Con retiro

VN-R-G-01	Frente 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 2 (F2)	3.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Lateral	0.00m	Con retiro
VN-C1-CZ7-G-02	Frente 1 (F1)	8.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	5.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro

DISTRITO 3			
CÓDIGO	RETIROS MÍNIMO		FORMA DE OCUPACIÓN
VN-EQ-C-G-04	Frente 1 (F1)	5.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Lateral	0.00m	Con retiro
VN-R-G-02	Frente 1 (F1)	5.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Lateral	0.00m	Con retiro
	Lateral	0.00m	Con retiro
VN-C1-CZ4-G-01	Frente 1 (F1)	5.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Lateral	0.00m	Con retiro
	Lateral	0.00m	Con retiro
VN-MM-01	Frente 1 (F1)	5.00m	Con retiro
	Posterior	3.00m	Con retiro
	Frente 2 (F3)	3.00m	Con retiro
	Lateral	0.00m	Con retiro
VN-EQ-S-G-01	Frente 1 (F1)	5.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro

	Lateral	0.00m	Con retiro
VN-EQ-TP-L-01	Frente 1 (F1)	3.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	3.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Lateral	0.00m	Con retiro

<b>DISTRITO 4</b>			
<b>CÓDIGO</b>	<b>RETIROS MÍNIMO</b>		<b>FORMA DE OCUPACIÓN</b>
VN-EQ-TP-L-01	Frente 1 (F1)	3.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	3.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Lateral	0.00m	Con retiro
VN-EQ-C-G-01	Frente 1 (F1)	5.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	3.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	5.00m	Con retiro
	Lateral	5.00m	Con retiro
VN-EQ-C-G-03	Frente 1 (F1)	5.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Lateral	5.00m	Con retiro
VN-EQ-C-G-02	Frente 1 (F1)	5.00m	Con retiro
	Frente2 (F3)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Lateral	3.00m	Con retiro
	Lateral	5.00m	Con retiro



**Art. 32.- Consideraciones para el uso principal de centros comerciales, hipermercados y similares.-** Deberá implementar las normas de visibilidad determinadas en la normativa municipal que regula las fachadas activas en Portoviejo en todos sus frentes, permitiendo la activación de la vida pública.

El proyecto arquitectónico deberá considerar la conexión directa con los espacios públicos colindantes.

Los estacionamientos no podrán interferir con la fachada activa ni la conexión con el espacio público y/o de acceso público. No se podrá utilizar el área de retiros para el servicio de carga y descarga, el cual deberá ubicarse siempre dentro del área edificable.

**Ar- 33.- Distribución de suelo por Distrito.-** Las tablas establecidas en este artículo, determinan el área correspondiente a la superficie urbanizable de cada macrolote, porcentajes de vías y espacios verdes que incluyen tanto áreas verdes como espejos de agua, distribuidos por cada Distrito del Plan Villanueva, fase 1:

#### CAPÍTULO IV DEL SISTEMA DE CONECTIVIDAD VIAL

**Art. 34.- Determinaciones técnicas para el diseño vial.-** En todo aspecto técnico no regulado en la presente ordenanza, tanto para las vías planteadas en la sección siguiente como en las que se llegaren a planificar, será de obligatorio cumplimiento lo dispuesto en la Ordenanza que incorpora a la normativa municipal el Plan Portoviejo 2035 y en el Manual de Calles.

**Art. 35.- Vía transversal 0 (VT0).-** Esta vía de tipo tiene un ancho total de 25m, distribuido en 6.10 m de acera y calzada de 12.8m.

1. Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación y de servicio, que en total suman 6,10m, esta dimensión se debe de mantener en todos los tramos de las vías. El ancho de la acera, estará distribuido de la siguiente manera:
  - a. Franja de circulación: 4.10 m
  - b. Franja de servicio: 2.00m

Esta dimensión de acera (6.10 m) no incluye el ancho del bordillo/cinta gotera.

2. Calzada: El ancho de la calzada está compuesto, por ciclovía unidireccional en los extremos de la vía, carril de transporte público, parqueaderos y carril de circulación general, que estará distribuido de la siguiente manera:
  - a. Parqueadero: 2.20 m
  - b. Carril de circulación general: 2.80 m
  - c. Carril de transporte público: 3.00 m
  - d. Ciclovía: 1.20 m



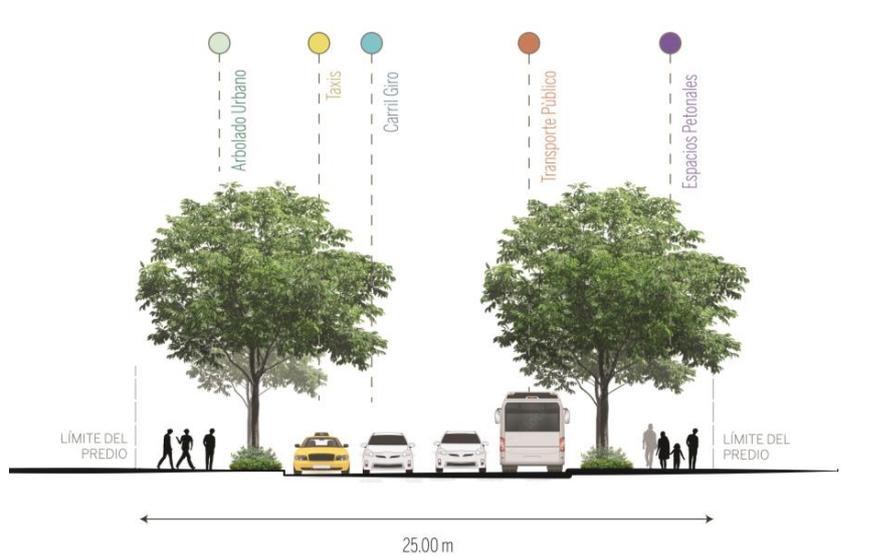
**Art. 36.- Vía transversal 1 (VT1).**- Esta vía tiene un ancho total de 25m, distribuido en 7.20 m de acera y calzada de 10.60m.

1. Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación y de servicio, que en total suman 7,20m, esta dimensión se debe de mantener en todos los tramos de las vías. El ancho de la acera, estará distribuido de la siguiente manera:
  - a. Franja de circulación: 5.20 m
  - b. Franja de servicio: 2.00m

Esta dimensión de acera (7.20 m) no incluye el ancho del bordillo/cinta gotera.

2. Calzada: El ancho de la calzada está compuesto por: carril de transporte público, carril de circulación general, carril de circulación interna para taxis y parqueadero, que estará distribuido de la siguiente manera:
  - a. Parqueadero: 2.20 m
  - b. Carril de circulación general: 3.25 m
  - c. Carril de transporte público: 3.30 m
  - d. Carril interno para taxis: 3.05 m

En un tramo de la vía, se incluye un carril que permite el giro de vehículo pesados hacia la vía interna del proyecto, con la finalidad de lograr una mejor maniobra e incorporación hacia el carril próximo.



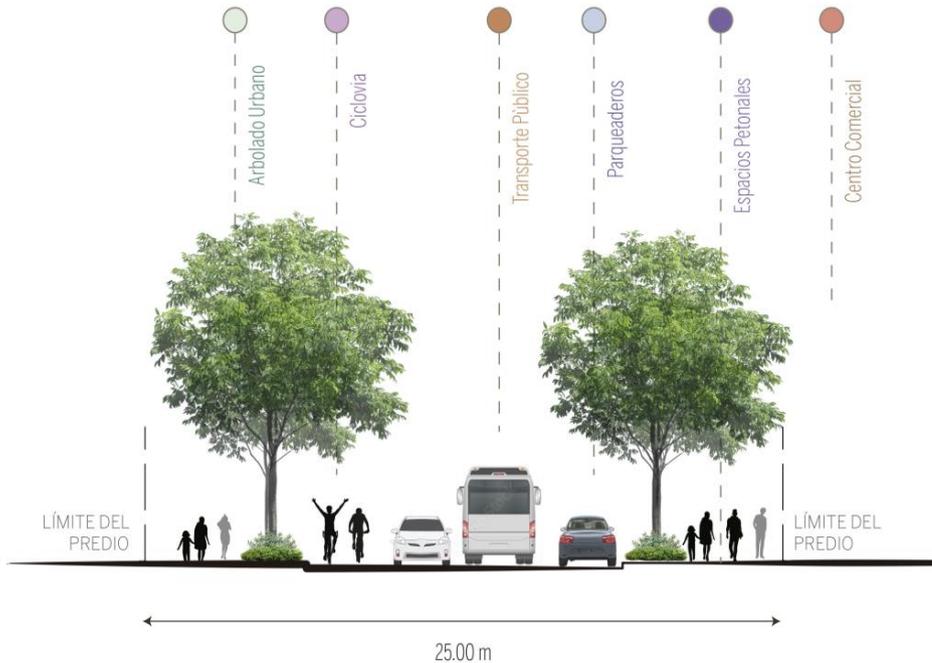
**Art. 37.- Vía transversal 2 (VT2).**- Esta vía tiene un ancho total de 25m, distribuido en 6.10 m de acera y calzada de 12.80m.

1. Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación y de servicio, que en total suman 6,10m, en un tramo se ubica parada de bus. El ancho de la acera, estará distribuido de la siguiente manera:
  - a. Franja de circulación: 4.10 m
  - b. Franja de servicio: 2.00m

Esta dimensión de acera (6.10 m) no incluye el ancho del bordillo/cinta gotera.

2. Calzada: El ancho de la calzada está compuesto, por ciclovia bidireccional, carril exclusivo para transporte público, carril de circulación general y parqueadero, que estará distribuido de la siguiente manera:
  - a. Parqueadero: 2.10 m
  - b. Carril de circulación general: 3.00 m

- c. Carril de transporte público: 3.50 m
- d. Ciclovía bidireccionales: 2.50 m

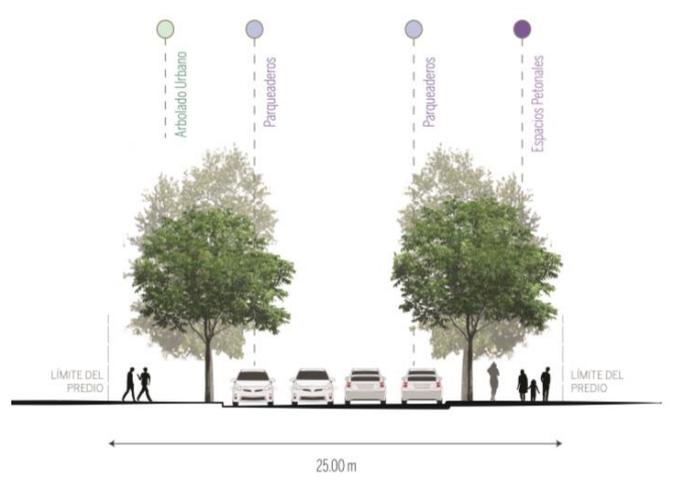


**Art. 38.- Vía transversal 3 (VT3).**- Esta vía tiene un ancho total de 25m, distribuido en 6.10 m de acera y calzada de 12.80m.

1. Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación y de servicio, que en total suman 6,10m. El ancho de la acera, estará distribuido de la siguiente manera:
  - a. Franja de circulación: 4.10 m
  - b. Franja de servicio: 2.00m

Esta dimensión de acera (6.10 m) no incluye el ancho del bordillo/cinta gotera.

2. Calzada: El ancho de la calzada está compuesto, por parqueaderos en los extremos de la vía y dos carriles de circulación general, que estará distribuido de la siguiente manera:
  - a. Parqueadero: 2.60 m
  - b. Carril de circulación general: 3.30 m



**Art. 39.- Vía transversal 4 (VT4).**- Esta vía tiene un ancho total de 25m, distribuido en 6.10 m de acera y calzada de 12.80m.

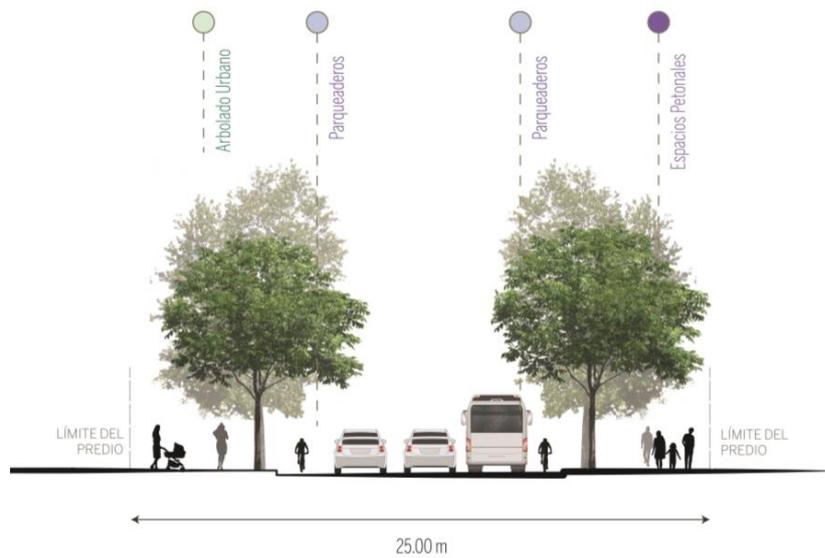
1. Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación y de servicio, que en total suman 6,10m. El ancho de la acera, estará distribuido de la siguiente manera:

- a. Franja de circulación: 4.10 m
- b. Franja de servicio: 2.00m

Esta dimensión de acera (6.10 m) no incluye el ancho del bordillo/cinta gotera.

2. Calzada: El ancho de la calzada está compuesto, por ciclovia unidireccional ubicada en los extremos de la vía, carril exclusivo para transporte público, carril de circulación general y parqueadero, que estará distribuido de la siguiente manera:

- a. Parqueadero: 2.20 m
- b. Carril de circulación general: 2.80 m
- c. Carril de transporte público: 3.00 m
- d. Ciclovia unidireccional: 1,20 m

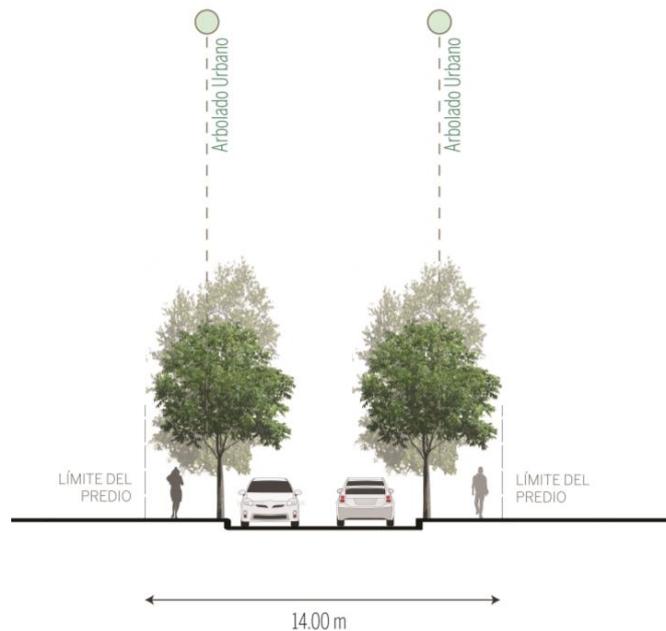


**Art. 40.-Vía Interna 1 (VI1).**- Esta vía tiene un ancho total de 14m, distribuido en 3.20m de acera y calzada de 7.60m.

1. Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación y de servicio, que en total suman 3,20m. El ancho de la acera, estará distribuido de la siguiente manera:
  - a. Franja de circulación: 1.50 m
  - b. Franja de servicio: 1.70m

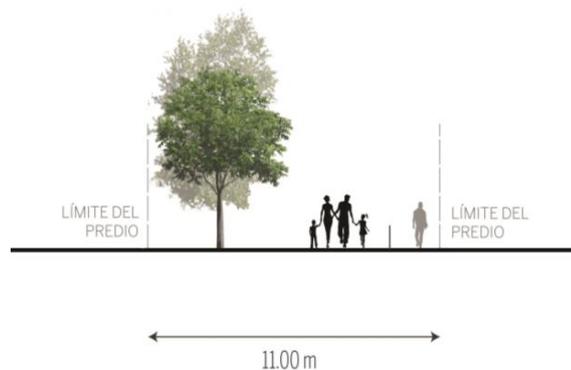
Esta dimensión de acera (3.20 m) no incluye el ancho del bordillo/cinta gotera.

2. Calzada: El ancho de la calzada está compuesto, por dos carriles de circulación general de 3.30 m cada uno.



**Art. 41.- Vía Interna 2 (VI2).**- Esta vía tiene un ancho total de 11m, en una calle compartida de plataforma única.

1. Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación peatonal y acceso vehicular con velocidades reducidas. Esta plataforma contiene espacio de arbolado urbano y bolardos en los extremos de la vía. El ancho de la acera, estará distribuido de la siguiente manera:
  - a. Franja de circulación: 10.00 m
  - b. Franja de servicio: 1.00m

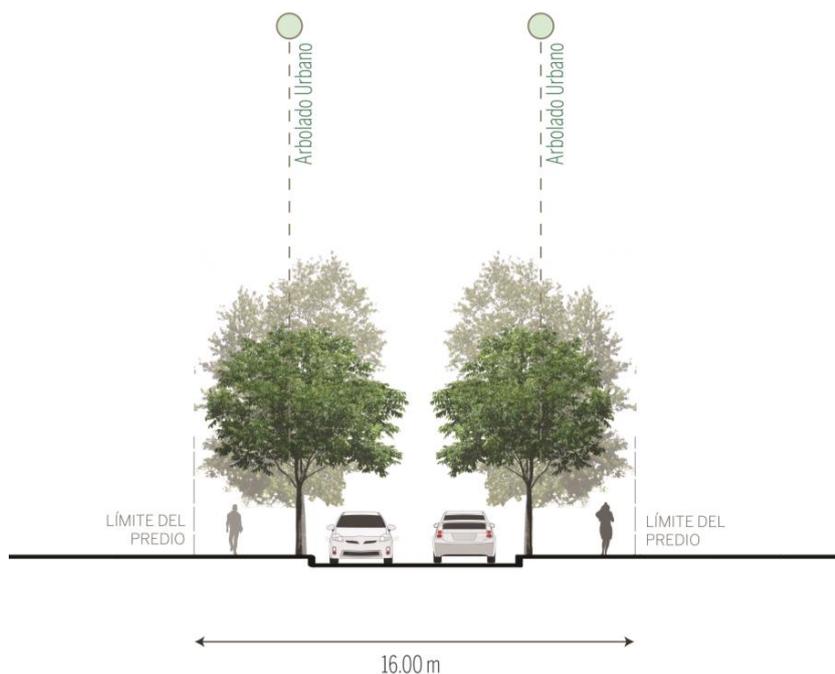


**Art. 42.- Vía Longitudinal 1 (VL1).**- Esta vía tiene un ancho total de 16m, distribuido en 8.40m de acera y calzada de 7.60m.

1. Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación y de servicio, que en total suman 8,40m. El ancho de la acera, estará distribuido de la siguiente manera:
  - a. Franja de circulación: 3.20 m
  - b. Franja de servicio: 1.00m

Esta dimensión de acera (4.20 m) no incluye el ancho del bordillo/cinta gotera.

2. Calzada: El ancho de la calzada está compuesto, por dos carriles de circulación general de 3.30 m cada uno.



**Art. 43.- Estacionamientos.-** Las regulaciones sobre los estacionamientos se regirán conforme a la ordenanza que regula el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Portoviejo.

### TÍTULO III MODALIDAD DE GESTIÓN

#### CAPÍTULO I OPERADOR INMOBILIARIO

**Art. 44.- Operador Inmobiliario.-** Para el desarrollo, implementación y control del Plan Villanueva fase 1, se designa a la Empresa Pública **PORTOVIVIENDA EP** como operador inmobiliario, conforme a su objeto constitutivo establecido en el componente institucional del Código Municipal del cantón Portoviejo.

**Art. 45.- Atribuciones del operador inmobiliario.-** En calidad de operador inmobiliario, PORTOVIVIENDA EP tendrá las siguientes atribuciones:

1. Planificar el desarrollo y ejecución del proyecto, tomando siempre en consideración las condiciones de mercado inmobiliario.
2. Realizar la venta a través de subasta pública de los lotes de terreno del ex-aeropuerto Reales Tamarindos sobre los que se desarrolla el Plan Villanueva fase 1, observando las normas urbanísticas definidas en esta ordenanza, en particular el régimen de compatibilidades del suelo.
3. Implementar a través de gestión directa y/o de los mecanismos asociativos establecidos en el artículo 35 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, la construcción, administración, operación y mantenimiento de la infraestructura inmobiliaria, conforme a la planificación municipal.

4. Ejecutar la construcción de la infraestructura de servicios públicos en coordinación con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portoviejo, sus empresas públicas y demás entidades de la administración pública, dejando a salvo la facultad propia del Gobierno Municipal del cantón de gestionar la construcción y prestación de servicios públicos de su competencia dentro del ámbito de la presente ordenanza, conforme a su planificación anual.
5. Aplicar los instrumentos de gestión del suelo y de financiamiento, incluyendo la concesión onerosa de derechos, conforme a las regulaciones y reglas que determine el Gobierno Municipal.

## CAPÍTULO II INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

**Art. 46.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.-** El desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios en los predios que conforman los macrolotes dentro del ámbito de la presente ordenanza se declararán como de carácter prioritario, una vez que se realice la tradición de dominio a otro actor económico, o en el momento en el que el operador inmobiliario resuelva la construcción y operación de cualquier tipo de infraestructura inmobiliaria conforme a la atribución determinada en el artículo 44, numeral 3 de esta ordenanza.

El plazo para iniciar la construcción de proyectos, será determinado mediante acto administrativo por el Gerente General del operador inmobiliario, sin perjuicio de la aplicación de sanciones en caso de presentarse el incumplimiento del referido plazo.

**Art. 47.- Anuncio del proyecto.-** Resuelta la ejecución de alguna de las infraestructuras públicas del presente plan parcial, se procederá con la emisión del acto administrativo de anuncio del proyecto, de conformidad con el art. 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 48.- Subasta de bienes inmuebles.-** Para el desarrollo y financiamiento de la ejecución de obras de dotación de infraestructuras, equipamiento y espacios públicos, el operador inmobiliario podrá planificar y ejecutar la subasta pública de bienes inmuebles que conforman el Plan Villanueva, fase 1, dirigida a inversionistas y promotores inmobiliarios públicos, privados o de la economía popular y solidaria.

La subasta se someterá a la normativa nacional que regula la compra venta de bienes inmuebles de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, así como a los normas generales y particulares de urbanismo establecidos en esta ordenanza, la normativa local que para el efecto emita el Gobierno Municipal y a los reglamentos específicos que emita el Directorio de la empresa pública en calidad de operador inmobiliario.

**Art.- 49.-Concesión Onerosa de Derechos.-** Instrumento de financiamiento de desarrollo urbano que consiste en el pago de un valor por la autorización de un mayor aprovechamiento de los usos de suelo y normas de edificabilidad.

Se aplicará exclusivamente para que los desarrolladores de proyectos inmobiliarios puedan adquirir un mayor coeficiente de uso de suelo (C.U.S) sobre los valores establecidos en la presente ordenanza, así como para la ejecución de proyectos inmobiliarios relacionados a los usos restringidos del suelo.

La fórmula de cálculo, forma de pago, sujetos activos y pasivos de la concesión onerosa de derechos se sujetarán a la normativa local y nacional en vigencia.

### CAPÍTULO III PRELACIÓN Y VALORACIÓN DEL SUELO

**Art. 50.- Prelación.-** Sin perjuicio de los diferentes mecanismos de financiamiento para la ejecución de obras públicas, construcción de infraestructura de servicios públicos y áreas verdes, se establece el siguiente orden de prelación para la inversión de recursos que provengan tanto de la venta de lotes de terreno, como de los ingresos que se generen por la administración de infraestructura pública por parte del operador inmobiliario:

1. La construcción de vías e infraestructura de servicios públicos de competencia del Gobierno Municipal dentro del Plan Villanueva, fase 1.
2. Construcción de áreas verdes y espejos de agua, conforme a las normas urbanísticas determinadas en la presente ordenanza.
3. Construcción de infraestructura inmobiliaria que conforme a la planificación municipal, se determine que deba ser ejecutada y administrada por el Operador Inmobiliario.
4. La construcción de infraestructura para los planes urbanísticos complementarios determinados por el Gobierno Municipal del cantón Portoviejo.

**Art. 51.- Valoración del Suelo.-** En aplicación de los criterios de cargas y beneficios, determinados en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Usos y Gestión del Suelo, se establecen las siguientes valoraciones por lote de terreno:

LOTE	DETALLE	AREA	VALOR / M2	VALOR
Lote 1	ESTACIONAMIENTO	5,622.70	335.26	1,885,051.64
Lote 3	USO MIXTO	8,481.04	310.00	2,629,120.96

Lote 2	USO MIXTO	13,711.42	310.00	4,250,541.25
Lote 4	USO MIXTO	5,227.61	310.00	1,620,558.78
	<b>TOTAL</b>	<b>33,042.77</b>	<b>1,265.26</b>	<b>10,385,272.62</b>
Lote 1	CENTRO COMERCIAL	40,401.14	180.00	7,272,205.20
Lote 3	OFICINA	2,479.93	310.00	768,778.91
Lote 4	OFICINA	1,755.00	310.00	544,050.71
Lote 5	OFICINA	1,755.00	310.00	544,050.75
Lote 6	OFICINA	1,755.00	310.00	544,050.25
Lote 8	HOTEL	7,643.16	320.00	2,445,811.01
Lote 7	OFICINA	2,356.89	310.00	730,634.98
Lote 2	ESTACIONAMIENTO	8,761.30	437.85	3,836,160.00
	<b>TOTAL</b>	<b>66,907.43</b>	<b>2,487.85</b>	<b>16,685,741.80</b>
Lote 6	ESTACIONAMIENTO	7,143.82	321.51	2,296,800.00
Lote 7	USO MIXTO	6,768.28	310.00	2,098,167.74
Lote 1	HOSPITAL	8,199.65	300.00	2,459,893.60
Lote 2	CONSULTORIO	2,072.73	310.00	642,545.86
Lote 3	CONSULTORIO	2,077.86	310.00	644,137.53
Lote 4	SUITES	3,041.33	310.00	942,813.43

Lote 5	MUSEO	4,318.31	269.57	1,164,069.49
	<b>TOTAL</b>	<b>33,621.99</b>	<b>2,131.07</b>	<b>10,248,427.65</b>
Lote 4	ESTACIONAMIENTO	11,796.55	246.72	2,910,426.83
Lote 3	CENTRO DE CONVENCIONES	6,777.34	246.72	1,672,094.39
Lote 2	PLAZA CIVICA	5,264.93	246.72	1,298,956.81
Lote 1	AUDITORIO	5,771.41	246.72	1,423,914.83
	<b>TOTAL</b>	<b>29,610.23</b>	<b>986.87</b>	<b>7,305,392.86</b>

	<b>TOTAL</b>	<b>163,182.42</b>		<b>44,624,834.93</b>
--	--------------	-------------------	--	----------------------

### DISPOSICIÓN GENERAL

**PRIMERA.-** En todo aspecto no regulado en esta ordenanza, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035.

**SEGUNDA.-** La concesión onerosa de derechos como instrumento de gestión del suelo se implementará a partir de la emisión del acto normativo que regule su aplicación. Las regulaciones y o beneficios que hagan referencia a dicho instrumento de gestión de suelo deberán ser aplicados únicamente una vez aprobado el instrumento normativo.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** Se autoriza al alcalde de Portoviejo para que en el plazo de 15 días contados a partir de la sanción esta ordenanza, transfiera la titularidad de los terrenos municipales en donde se ejecutará la primera fase del Parque Urbano y de Negocios Villa Nueva de Portoviejo, a la Empresa Pública Portovivienda EP, en su calidad de operador inmobiliario designado.

**SEGUNDA.-** En el plazo de 15 días contados a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transferencia de la titularidad de los terrenos establecida en la disposición transitoria primera, la empresa pública PORTOVIVIENDA EP determinará los bienes inmuebles que deban ser enajenados a través de subasta pública, tomando en consideración criterios de factibilidad y de

viabilidad. Dentro de este plazo, el directorio de la empresa deberá aprobar el reglamento que establezca el procedimiento, las condiciones y los requisitos que deberán cumplir los interesados en participar en las subsecuentes subastas de bienes inmuebles municipales.

**TERCERA.-** En el plazo de 90 días contados a partir de publicación de esta ordenanza, el alcalde deberá presentar un proyecto de ordenanza que regule, las condiciones, valores y criterio de aplicación de la concesión onerosa de derechos, así como de las sanciones pertinentes por incumplimiento de los instrumentos de gestión del suelo.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en el portal web institucional del Gobierno Municipal del cantón Portoviejo.

Dada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los veinticuatro días del mes de marzo de 2022.



*Documento firmado electrónicamente*

Ing. Agustín Casanova Cedeño  
**ALCALDE DE PORTOVIEJO**

Firmado digitalmente por DAVID  
FABIAN MIELES VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 10 y 24 de marzo de 2022, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 24 de marzo de 2022.

Firmado digitalmente por DAVID  
FABIAN MIELES VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.-** En la ciudad de Portoviejo, a los veinticuatro días del mes de marzo del año dos mil veintidós, a las 13H30.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE.

Firmado digitalmente por  
DAVID FABIAN MIELES  
VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.-** Portoviejo, 24 de Marzo de 2022.- 16H30.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE, y procédase de acuerdo a la Ley.



Firmado electrónicamente por:  
**AGUSTIN ELIAS  
CASANOVA  
CEDENO**

*Documento firmado electrónicamente*

Ing. Agustín Casanova Cedeño  
**ALCALDE DE PORTOVIEJO**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.-** Proveyó y firmó el Ingeniero Agustín Casanova Cedeño, Alcalde del cantón Portoviejo, el día jueves 24 de Marzo de 2022.- 16H30.- Lo Certifico:

Firmado digitalmente por  
**DAVID FABIAN MIELES  
VELASQUEZ**

Abg. David Mieles Velásquez  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**El Registro Oficial pone en conocimiento de las instituciones públicas, privadas y de la ciudadanía en general , su nuevo registro MARCA DE PRODUCTO.**

Servicio Nacional de  
Derechos Intelectuales

SENADI\_2022\_TI\_2257  
1 / 1

**Dirección Nacional de Propiedad Industrial**

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. SENADI\_2021\_RS\_13648 de 24 de noviembre de 2021, se procede a OTORGAR el título que acredita el registro MARCA DE PRODUCTO, trámite número SENADI-2020-63488, del 23 de abril de 2021

DENOMINACIÓN: REGISTRO OFICIAL ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR + LOGOTIPO

**PRODUCTOS O SERVICIOS QUE PROTEGE:**

Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas [publicaciones periódicas]. Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas (publicaciones periódicas). Clase Internacional 16.

DESCRIPCIÓN: Igual a la etiqueta adjunta, con todas las reservas que sobre ella se hacen.

VENCIMIENTO: 24 de noviembre de 2031

TITULAR: CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

DOMICILIO: José Tamayo E10 25

REPRESENTANTE: Salgado Pesantes Luis Hernán Bolívar

**REGISTRO OFICIAL**  
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Quito, 4 de marzo de 2022

***Documento firmado electrónicamente***

Judith Viviana Hidrobo Sabando  
EXPERTA PRINCIPAL EN SIGNOS DISTINTIVOS

ACC



Firmado electrónicamente por:  
**JUDITH VIVIANA  
HIDROBO SABANDO**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

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

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

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