EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL QUE CONTIENE EL PLAN PORTOVIEJO 2050

Año II - Nº 1594 - 128 páginas
Quito, jueves 13 de agosto de 2026

CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL QUE CONTIENE EL PLAN PORTOVIEJO 2050

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan Portoviejo 2035, es la planificación junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, del desarrollo cantonal y la formulación de 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.

El territorio es el espacio en el que se asientan los recursos naturales y sobre el que el Estado ejerce su soberanía. La Constitución y la ley, señalan que el ordenamiento territorial es un proceso de autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional, en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional. Esto desarrolla la territorialización de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones.

Es por ello, que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptan políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permiten regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Además, de programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos.

El Plan Portoviejo 2035 promueve el desarrollo sustentable para garantizar el bienestar ciudadano y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentando las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos y la construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables, sustentados en los lineamientos establecidos por la ley y las normas técnicas emitidas por los organismos rectores en la materia.

Esta normativa es un instrumento de planificación y gestión territorial que contiene las directrices estratégicas del desarrollo, con una visión de largo plazo, que determina la forma de organización del territorio. Asimismo, según lo establecido en el reglamento de la LOOTUGS su actualización será: *i) al inicio de cada gestión de las autoridades locales; ii) cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar el PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial; y, iii) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre*.

El Plan Portoviejo se expidió en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035 (Ordenanza PP2035), que contiene el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PDOT), el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS Portoviejo), sancionada el 06 de mayo de 2021. No obstante, la ordenanza fue sujeta a varias reformas durante el transcurso de su ejecución, siendo estas:

- Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035 sancionada el 17 de febrero de 2022, en relación a la alineación del Plan Portoviejo 2035 al Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025.

- Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035 sancionada el 04 de agosto de 2022, por la necesidad de reformar el articulado referente a la propiedad horizontal, establecer un lote y frente mínimo en suelo rural de excepción, así como determinar excepcionalidades para proyectos estratégicos a nivel cantonal y provincial.
- Ordenanza que contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, sancionada el 13 de abril de 2023, en relación con los lineamientos de cesión de áreas verdes y comunitarias, y de determinación de otra casuística en casos de la autorización administrativa de subdivisión para los casos de remanentes en procesos de utilidad pública o donación.
- Ordenanza que contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, sancionada el 01 de junio de 2023, referente a los tratamientos urbanísticos tanto del suelo urbano como del suelo rural.
- Ordenanza que contiene la Quinta Reforma a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, sancionada el 13 de diciembre de 2023, concerniente a la asignación de aprovechamiento urbanístico.
- Ordenanza Reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021, sancionada el 24 de octubre de 2024.
- Ordenanza que Incorpora la Actualización de la Normativa Municipal que Contiene el Plan Portoviejo 2050 para su Alineación al Plan Nacional de Desarrollo 'Ecuador No Se Detiene' 2025-2029, a la Estrategia Territorial Nacional (ETN) y a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), fue sancionada el 19 de marzo de 2026.

En ese sentido, en la disposición transitoria tercera de la reforma al Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (Decreto No. 279), se estableció que, p*or única vez, las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados electas para el periodo 2023-2027, adecuarán, actualizarán y aprobarán los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial hasta el 06 de noviembre de 2024"*. Esto género que en la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del GAD Portoviejo se defina al Plan como "Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos", al instrumento técnico de planificación territorial del cantón Portoviejo.

Este Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos considera la incorporación de enfoques transversales o ejes establecidos, como, *igualdad de derechos para todas las personas, Protección frente a riesgos y desastres, Adopción de medidas frente al cambio climático y Desnutrición crónica infantil*. Las intervenciones del GAD, que consideran estos ejes transversales en su concepción e implementación, facilitan la transición hacia la superación de las desigualdades y brechas existentes en el territorio, dirigen el ordenamiento del espacio para el uso sostenible de los recursos y fortalecen la resiliencia del territorio ante riesgos y amenazas.

La Ordenanza que contiene el Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos, en su disposición transitoria única establece que se deberá codificar y actualizar la normativa del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme todas sus reformas

aprobadas por el Concejo Municipal, disponiendo su publicación en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

Actualmente, esta normativa municipal del Plan Portoviejo dificulta su consolidación y aplicación efectiva. Por ende, el COOTAD permite que las ordenanzas municipales sean codificadas y actualizadas. Esto evidencia que el legislador impone a los gobiernos autónomos descentralizados la obligación de mantener su normativa ordenada, actualizada y accesible, como un mecanismo que fortalece la seguridad jurídica, la transparencia institucional y el acceso a la información pública. En este sentido, la codificación normativa no constituye una actividad discrecional, sino un deber legal orientado a consolidar en un solo cuerpo las normas vigentes, eliminando inconsistencias derivadas de reformas, derogatorias o modificaciones parciales.

La obligación de los órganos legislativos de los GAD de codificar y actualizar todas las normativas busca garantizar que la ciudadanía, los servidores públicos y demás actores cuenten con un marco normativo vigente, organizado y de fácil consulta, fortaleciendo los principios de publicidad, transparencia y acceso a la información. Esto responde a la necesidad de regularizar la situación normativa existente durante el período de funciones de las autoridades en ejercicio. De esta manera, se evita la dispersión normativa y se garantiza que las reformas posteriores sean incorporadas oportunamente en los procesos de codificación.

Al ser el "Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos" un instrumento normativo que rige como objetivo general para el cantón Portoviejo, la búsqueda de satisfacer el principio fundamental del derecho positivo desde el rol del legislador, es que las normas escritas deban ser de conocimiento público, para su debida aplicación; así como también, de cumplir con lo dispuesto en la legislación nacional, sobre la transparencia y el acceso a la información, y plantear mecanismos que faciliten la investigación de las normas vigentes.

Para ello, la codificación de una ordenanza constituye la actualización de un acto normativo que haya sufrido reformas, incluyendo los cambios y expulsando las que fueron derogadas, quedando como producto final la Ordenanza Codificada, el proceso de aprobación de la Codificación será de conformidad al artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

La normativa administrativa establece que toda actuación de la administración pública debe desarrollarse con estricto apego al ordenamiento jurídico, garantizando los principios de juridicidad, seguridad jurídica y confianza legítima. En este contexto, la actualización, codificación y publicación de la normativa institucional permiten que las actuaciones administrativas se fundamenten en normas vigentes, claras y accesibles, brindando certeza tanto a la administración como a la ciudadanía. Asimismo, la normativa impone a los servidores públicos el deber de eliminar los obstáculos que dificulten el ejercicio de los derechos, lo que refuerza la importancia de mantener un marco normativo ordenado y de fácil consulta, promoviendo una gestión pública transparente, eficiente y conforme a derecho.

Por lo tanto, la Ordenanza que contiene actualmente el "Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos", debe ser un documento ordenado y codificado, es preciso agrupar y actualizar la normativa municipal. Su propósito evitaría la dispersión de normas y facilitar su uso, tanto para los funcionarios municipales como para la ciudadanía, que, por diversas circunstancias, necesitan consultar los derechos y obligaciones vigentes reguladas para el cantón Portoviejo.

Con los antecedentes expuestos en la presente exposición de motivos, se elabora el **PROYECTO DE CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL QUE CONTIENE EL PLAN PORTOVIEJO 2050**, para la respectiva consideración y aprobación del órgano legislativo municipal.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "CRE"), señala el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes;

Que, el artículo 84 de la CRE establece que "*La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución;*

Que, el artículo 226 de la CRE, establece: "*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución";*

Que, el artículo 227 de la CRE, determina que, "*La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";*

Que, el artículo 238 de la CRE, prescribe: "*Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales";*

Que, el artículo 240 de la CRE, dispone que: "*Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.";*

Que, el artículo 264 de la CRE, establece entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, "*planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de*

ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural", y determina, en su inciso final, que "*en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales"*;

Que, el artículo 280 de la CRE define al Plan Nacional de Desarrollo como el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores;

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

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), en su parte pertinente, prevé que: *"(...) la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes (...)";*

Que, el artículo 7 del COOTAD, reconoce la potestad de los concejos municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas y resoluciones aplicables dentro de su circunscripción territorial, observando lo prescrito en la Constitución y la Ley;

Que, el artículo 54 del COOTAD contempla, en sus letras c) y m), como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, las de *"establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico..."*; y, *"regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización";*

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

Que, las letras a) del artículo 57 del COOTAD, establecen entre otras, las siguientes atribuciones del concejo municipal: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones";*

Que, el artículo 60 del COOTAD señala dentro de las atribuciones del alcalde o alcaldesa su facultad para decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, **los planes de urbanismo** y las correspondientes obras públicas;

Que, el artículo 322 del COOTAD establece que el Concejo Municipal: "(…) *aprobarán ordenanzas (...)" las que "(...) deberán referirse a una sola materia y serán presentadas con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza (...)";*

Que, la Disposición Transitoria VIGÉSIMO SEGUNDA del COOTAD dispone que, en el período actual de funciones, todos los órganos normativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación;

Que, el artículo 46 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas - COPFP, establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 48 del COPFP, determina que, al inicio de gestión de los gobiernos autónomos descentralizados, deberán actualizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece la naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación;

Que, el artículo 27 de la LOOTUGS determina, además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico;

Que, de acuerdo al artículo art. 30 de la LOOTUGS, el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente;

Que, de acuerdo al artículo 11 del Reglamento a la LOOTUGS, el plan de uso y gestión del suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o metropolitana que contiene el plan de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente;

Que, de acuerdo a Resolución No. STPE-022-2020, de 12 de junio de 2020, la Secretaría Técnica de Planificación "Planifica Ecuador", en su artículo 1, expide los Lineamientos de Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) en virtud de lo dispuesto en el literal c) del artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;

Que, con fecha 21 de diciembre de 2016, se sancionó la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal la Actualización de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo;

Que, con fecha 06 de mayo de 2021, se sanciona la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035 (Ordenanza PP2035), que contiene el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PDOT), el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS Portoviejo);

Que, con fecha 17 de febrero de 2022, fue sancionada la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, en relación a la alineación del Plan Portoviejo 2035 al Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025;

Que, con fecha 04 de agosto de 2022, fue sancionada la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, por la necesidad de reformar el articulado referente a la propiedad horizontal, establecer un lote y frente mínimo en suelo rural de excepción, así como determinar excepcionalidades para proyectos estratégicos a nivel cantonal y provincial;

Que, con fecha de 13 de abril de 2023, fue sancionada la Tercera Reforma a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, en relación con los lineamientos de cesión de áreas verdes y comunitarias, y de determinación de otra casuística en casos de la autorización administrativa de subdivisión para los casos de remanentes en procesos de utilidad pública o donación;

Que, con fecha 01 de junio de 2023, fue sancionada la Cuarta Reforma a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, referente a los tratamientos urbanísticos tanto del suelo urbano como del suelo rural;

Que, con fecha 13 de diciembre de 2023, fue sancionada la Ordenanza que contiene la Quinta Reforma a la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, concerniente a la asignación de aprovechamiento urbanístico;

Que, el 24 de octubre de 2024, fue sancionada la Ordenanza Reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que incorpora a la normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021;

Que, el 19 de marzo de 2026 fue sancionada la "Ordenanza que Incorpora la Actualización de la Normativa Municipal que Contiene el Plan Portoviejo 2050 para su Alineación al Plan Nacional de Desarrollo 'Ecuador No Se Detiene' 2025-2029, a la Estrategia Territorial Nacional (ETN) y a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)";

Que, en la DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA de la Ordenanza de actualización establece que se deberá codificar y actualizar la Ordenanza Reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme todas sus reformas aprobadas por el Concejo Municipal, disponiendo su publicación en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial;

Que, la codificación conforme con directrices españolas es un procedimiento mediante el cual se derogan los actos que son objeto de codificación y se sustituyen por un texto único, sin que signifique la modificación de dichos actos. Es decir, la codificación es una forma de integrar las normas de una materia específica o relacionada en un mismo cuerpo normativo sin alterar su sentido. Se debe procurar que dicha integración sea únicamente de leyes, sin confundirla con otros instrumentos normativos que por su naturaleza no tienen las características ni la fuerza de ley. Tal es el caso de los decretos ejecutivos e instructivos que no nacen de la actividad parlamentaria, entre otros;

En uso de las atribuciones legales y constitucionales se expide la siguiente:

CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL QUE CONTIENE EL PLAN PORTOVIEJO 2050

TÍTULO I
GENERALIDADES

Artículo 1. Definición. – Defínase como "Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos", al instrumento actualizado de planificación del desarrollo, de ordenamiento territorial, de uso y gestión del suelo en el cantón Portoviejo.[1]

Artículo 2. Objeto. – Esta Ordenanza tiene por objeto la formulación, planificación y gestión del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), convirtiéndose en una herramienta técnica que facilite un modelo de gestión que permita garantizar la articulación entre la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial supranacional, nacional, provincial, cantonal, parroquial rural y de régimen especial.[2]

[1] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 2 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2050, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[2] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 2 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2050, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

Artículo 3. Ámbito de aplicación. – Esta Ordenanza constituye norma legal general de aplicación en todo el territorio cantonal para personas naturales y jurídicas, y norma de aplicación institucional para todas las unidades administrativas, empresas públicas municipales y entidades constituidas del GAD Portoviejo, vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas y concurrentes en la articulación entre los diferentes niveles de gobierno.[3]

Artículo 4. Categoría normativa. – Todas las normativas municipales se alinearán al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), instrumentados en la presente normativa.[4]

Artículo 5. Contenido. – La presente Ordenanza incorpora la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) que contiene los componentes estructurante y urbanístico. Forma parte de este instrumento normativo, el documento "Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos".[5]

Artículo 6. Ejes de desarrollo. - El "Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos" se constituye de los siguientes ejes de desarrollo:

a. Portoviejo Social y Humano
b. Portoviejo Desarrollado, Seguro e Inteligente
c. Portoviejo Diverso e Innovador
d. Portoviejo Capital Eficiente

Cada eje de desarrollo contiene objetivos estratégicos, programas, planes y proyectos que se encuentran incluidos en el "Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos".[6]

Artículo 7. Metodología de aplicación.- La aplicación, ejecución, seguimiento y monitoreo del "Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos", es obligación de los responsables de las unidades administrativas municipales y entidades constituidas del GAD Portoviejo, bajo los lineamientos del Modelo de Gestión Cantonal (MGC), como un marco teórico que permite planificar, articular, dirigir, ejecutar y monitorear la gestión institucional del GAD Portoviejo; con el propósito de

[3] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 2 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2050, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[4] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 2 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2050, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[5] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 2 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2050, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[6] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 2 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2050, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

alcanzar las metas establecidas en el Plan y demás instrumentos de planificación institucional, enfocados a los ejes de desarrollo cantonal.

En el caso de las empresas públicas municipales y entidad adscrita (Benemérito Cuerpo de Bomberos), podrán alinearse, de considerarlo necesario siempre que cuente con el conocimiento y decisión de su ente de dirección.[7]

Artículo 8. Dirección, monitoreo y evaluación. – El alcalde o alcaldesa o su delegado es el responsable de dirigir el "Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos", y será responsable del respectivo monitoreo. Posteriormente, la evaluación del mismo se realizará a cargo del Concejo Municipal. En ambos casos, se efectuará a través del acompañamiento de la unidad administrativa municipal del seguimiento y evaluación. Estos resultados de monitoreo y evaluación se presentarán, al Comité Estratégico de Seguimiento y Evaluación del Plan Portoviejo 2050, que remitirá al Consejo Cantonal de Planificación, para su conocimiento, mediante los informes de seguimiento y evaluación.[8]

Artículo 9. Comité Estratégico de Seguimiento y Evaluación del Plan Portoviejo 2050.- El Comité Estratégico de Seguimiento y Evaluación del Plan Portoviejo 2050, estará conformado por un mínimo de 10 miembros que cumplirán con al menos uno de los siguientes requisitos:

a. Servidores municipales responsables de la elaboración y/o ejecución del PDOT y PUGS.
b. Delegado del Concejo Municipal.
c. Directores de las áreas relacionadas directamente con la aplicación del PDOT y PUGS.
d. Funcionarios externos, especialistas o expertos en el desarrollo del PDOT y PUGS.

El Comité estará presidido por el alcalde o alcaldesa, o, su delegado, quien designará a los demás miembros. Su objetivo es monitorear el cumplimiento de indicadores y metas de los objetivos estratégicos de desarrollo, como toda la información relacionada al seguimiento del Plan Portoviejo 2050; si fuese el caso, plantear mejoras y ajuste programático y metodológico del Plan sobre la base del Modelo de Gestión Cantonal, dentro del marco de referencia que establecen las leyes y disposiciones aplicables de acuerdo al objeto y naturaleza jurídica.[9]

Artículo 10. Del presupuesto participativo. – Es el proceso mediante el cual, las ciudadanas y los ciudadanos, de forma individual o por medio de organizaciones sociales, contribuyen voluntariamente a la toma de decisiones respecto del presupuesto del GAD Portoviejo, en reuniones con las autoridades municipales.

---

[7] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 2 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2050, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[8] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 2 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2050, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[9] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 2 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2050, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

El presupuesto institucional del GAD Portoviejo, se alineará al "Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos" en el marco de los lineamientos del Consejo Cantonal de Planificación y, en el caso que corresponda, a la planificación nacional.

El presupuesto estratégico participativo del GAD Portoviejo deberá ser elaborado participativamente, de acuerdo con lo prescrito por la Constitución y la ley, para lo cual se elaborará la metodología que involucre a todo el tejido social por parte de la unidad administrativa de planificación estratégica, o quien haga sus veces.

Las inversiones presupuestarias se alinearán con el "Plan Portoviejo 2050 Crecemos Juntos" y serán asignadas territorialmente para garantizar la equidad y lograr los objetivos estratégicos de desarrollo. Cada programa o proyecto financiado con fondos públicos contará con un responsable, objetivos claros, metas definidas, plazos establecidos e indicadores de desempeño. Al finalizar, se llevará a cabo una evaluación para mejorar su redacción y asegurar su efectividad.[10]

Artículo 11. Actualización y vigencia del PDOT y PUGS. – El PDOT podrá ser actualizado cuando el GAD Portoviejo, lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma, sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), de conformidad al artículo 8 y 9 del Reglamento a la LOOTUGS.

El PUGS estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del PUGS debe preservar su completa coherencia con el PDOT vigente, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Estas actualizaciones se efectuarán en función de las normas técnicas vigentes que expida el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.[11]

TÍTULO II
DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (PDOT)

Artículo 12. Visión. – Al 2050, Portoviejo es un cantón líder en desarrollo sostenible, innovador, diverso y adaptado al cambio climático, con enfoque social, humano y un modelo exitoso de gestión pública, contribuyendo a mejorar la calidad de vida y bienestar de los habitantes.[12]

---

[10] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 2 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2050, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[11] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 2 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2050, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[12] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 3 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2050, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

Artículo 13. Misión. – Proveer servicios municipales bajo el principio de calidad, innovación, eficiencia y transparencia consolidando un modelo de gestión planificado y orientado a resultados, promoviendo el desarrollo sostenible, la igualdad de oportunidades y calidad de vida en su hábitat.[13]

Artículo 14. Objetivos estratégicos. - Los objetivos estratégicos definen los resultados esperados en el GAD Portoviejo y establecen las bases para la medición de los logros obtenidos.

a. Objetivo Estratégico 1, para lograr un Portoviejo Social y Humano: Contribuir al bienestar de los habitantes con la inclusión, acceso equitativo a la actividad deportiva, recreativa y participación ciudadana, promoviendo los valores y la garantía de los derechos.
b. Objetivo Estratégico 2 para lograr un Portoviejo Desarrollado, Seguro e Inteligente: Desarrollar un cantón seguro, resilientes y sostenible, protegiendo al ecosistema e integrando a la naturaleza en infraestructura, equipamiento, conectividad vial, agua y saneamiento con adaptación al cambio climático.
c. Objetivo Estratégico 3 para lograr un Portoviejo Diverso e Innovador: Construir un cantón de oportunidades mediante el desarrollo económico, productivo, comercial e innovador, atrayendo inversiones y destacando nuestra diversidad patrimonial cultural, gastronómica y turística.
d. Objetivo Estratégico 4 para lograr un Portoviejo Capital Eficiente: Consolidar un gobierno municipal transparente, eficiente e integrador, comprometido con la mejora continua y sostenibilidad institucional para lograr resultados enfocados en la satisfacción ciudadana.

El contenido y demás lineamientos, que se encuentran en el PDOT, forman parte integrante de esta Ordenanza.[14]

CAPÍTULO I
ACTUALIZACIÓN DE LA NORMATIVA MUNICIPAL QUE CONTIENE EL PLAN PORTOVIEJO 2050 PARA SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO "ECUADOR NO SE DETIENE" 2025–2029, A LA ESTRATEGIA TERRITORIAL NACIONAL (ETN) Y A LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)[15]

Artículo 15. Objeto. - La presente normativa tiene como objeto la actualización de la alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Portoviejo "Plan Portoviejo 2050 – Crecemos Juntos" con el Plan Nacional de Desarrollo 2025–2029 "Ecuador no se detiene", la Estrategia Territorial Nacional y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

[13] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 3 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2050, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[14] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 3 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2050, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[15] Nota: Capítulo Sustituido conforme la ORDENANZA QUE INCORPORA LA ACTUALIZACIÓN DE LA NORMATIVA MUNICIPAL QUE CONTIENE EL PLAN PORTOVIEJO 2050 PARA SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO "ECUADOR NO SE DETIENE" 2025–2029, A LA ESTRATEGIA TERRITORIAL NACIONAL (ETN) Y A LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS) (2026-03-20).

Artículo 16. Ámbito de aplicación. - La presente normativa será de cumplimiento obligatorio para todas las unidades administrativas, empresas públicas y demás entidades del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo.

Artículo 17. Responsabilidad e implementación. – Las unidades municipales pertinentes, de acuerdo a las directrices y/o instrumentos emitidos por la Secretaría Nacional de Planificación, serán responsables de la actualización técnica del proceso de alineación aprobada.

Artículo 18. Evaluación. - La evaluación de la alineación se realizará bajo un enfoque de gestión por resultados y generación de valor público, sin perjuicio de los mecanismos de control administrativo y auditoría.

TÍTULO III
DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PORTOVIEJO (PUGS PORTOVIEJO)

CAPÍTULO I
REGLAS GENERALES

Artículo 19. Naturaleza y objeto. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Portoviejo (PUGS Portoviejo) es parte del "Plan Portoviejo 2050", conjuntamente con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y tiene por objeto el ordenamiento del suelo urbano y rural de la totalidad del territorio del cantón.

El PUGS Portoviejo define las normas urbanísticas que determinan directamente los componentes estructurantes en el área urbana y rural, y componentes urbanísticos en el uso urbano de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales rurales y centros poblados rurales del cantón Portoviejo.

Artículo 20. Contenido y documentación. - El PUGS Portoviejo consta de los siguientes documentos técnicos normativos, que forman parte integrante de esta Ordenanza:

1. Documento técnico;
2. Esta Normativa; y,
3. Catálogo de Mapas:
   3.1 Mapas normativos;
   3.2 Mapas informativos; y,
   3.3 Fichas urbanísticas.[16]

Artículo 21. Complementariedad. – Se entiende por complementariedad a la correspondencia directa o adicional de los otros planes y normas territoriales del cantón con las regulaciones del PUGS Portoviejo, sin que esto signifique contradecir su contenido.

[16] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

Durante el período de vigencia del PUGS Portoviejo, todas las ordenanzas que se aprueben sobre el territorio y el medioambiente, respetarán las disposiciones de esta norma; caso contrario, se entenderán nulas.

Artículo 22. Interpretación. – Las normas del PUGS Portoviejo se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad expresados en la Memoria Técnica anexa a esta Ordenanza. En caso de duda o de imprecisión, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios y en todo caso a favor del interés general y público y de la función social de la propiedad privada que define la Constitución de la República.

Artículo 23. Componentes. - Se establecen los componentes estructurante y urbanístico:

a) **Componente estructurante:** Estará constituido por los contenidos de largo plazo que responderán a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el PUGS Portoviejo. El componente estructurante del PUGS Portoviejo asegurará la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo. Los elementos del componente estructurante están determinados en el Capítulo II de este Título.

b) **Componente urbanístico:** Este componente establecido en función del componente estructurante del PUGS Portoviejo, determina el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos. El componente urbanístico desarrolla dos esquemas: *i) Los instrumentos de planeamiento de suelo y el esquema de uso y edificabilidad; y, ii) las herramientas de gestión de suelo*.
Los contenidos mínimos del componente urbanístico son:

   a. La delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y rural, para la asignación de los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan.
   b. La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos.
   c. La determinación de los sistemas viales locales y complementarios.
   d. El sistema de áreas verdes y espacio público articulado a las redes de equipamiento y sistemas de movilidad y transporte.
   e. La identificación y localización del suelo necesario para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente y proyectada para el plazo de vigencia del PUGS Portoviejo en el territorio cantonal, incluyendo la demanda de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social.
   f. La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva.

g. La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, en función de los usos generales y específicos, y de la edificabilidad.
h. Los estándares urbanísticos establecidos en la regulación nacional que se dicte para el efecto, y de conformidad con las directrices establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda.
i. La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios.
j. La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite.

Artículo 24. Instrumentos de implementación de la ordenanza. – Para la implementación esta Ordenanza, se establecerán los siguientes instrumentos de actualización y validación de la cartografía:

a. Del ajuste topológico[17]

Artículo 25. Ajustes del sistema cartográfico. - Se podrá ajustar el sistema cartográfico del catálogo de mapas del Plan Portoviejo 2050, que forman parte de esta Ordenanza, por errores, siempre que sea motivado por un informe técnico emitido por el/la director/a de Planificación Territorial o quien haga a sus veces, y bajo la responsabilidad del Director Cantonal del área. Se aplicará el ajuste siempre que el error no represente más del 5% de variación de la superficie del lote o predio, y ese porcentaje no supere los mil metros cuadrados (1000m2). Las condiciones para el ajuste del sistema cartográfico se establecerán en el reglamento de la presente ordenanza.

El mantenimiento de la cartografía de soporte del Plan de Uso y Gestión del Suelo incluirá la actualización de manera continua a través del ajuste topológico, por los siguientes motivos:

a. Los señalados como errores topológicos de acuerdo esta normativa.
b. Por disponer de información a mayor escala (1:1000) que requiera ser aterrizada.
c. Por no correspondencia de información de capas.
d. Cuando una capa contenga polígonos con vacíos que no reflejen información.
e. En polígonos que tengan en sus límites ángulos muy agudos o cerrados.
f. Cuando se produzcan polígonos aislados (islas) en las capas.
g. Cuando el predio de un equipamiento considerado como general en la cartografía, no cumpla con el requerimiento de lote mínimo establecido en esta norma.

Para ajustes topológicos por superposición de capas que duplican la información, se establecerán las siguientes excepcionalidades:

[17] Nota: Artículo incorporado de acuerdo al Art. 1 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04). Nota: Artículo modificado de acuerdo a la Disposición Derogatoria Segunda de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

a) Se ajustarán los usos de suelo conservación-ecoturístico, conservación y amortiguamiento en suelo urbano y rural, en función del riesgo no mitigable reflejado en la cartografía municipal respectiva. Estos ajustes, bajo ningún caso, implicarán afectaciones a los ecosistemas naturales existentes.
b) Cuando se identifique un predio con más de un uso de suelo, en donde uno de sus usos de suelo no tenga una superficie aprovechable, se realizará el ajuste para el aprovechamiento integral del predio.[18]

Artículo 26. Vigencia, obligatoriedad y complementariedad del PUGS Portoviejo. - Se establecen las siguientes reglas:

a. Vigencia. - El PUGS Portoviejo tiene una vigencia de 12 años, sin embargo, planifica el territorio hasta el año 2050.

b. Actualización. - Una vez cumplido el plazo de vigencia (12 años), podrá ser actualizado mediante los procedimientos técnicos y participativos correspondientes. La actualización del PUGS Portoviejo podrá referirse a modificaciones en sus componentes estructurante y urbanístico.

Antes del plazo de vigencia, este plan no podrá ser actualizado salvo justificación técnica causada por la implantación de un proyecto nacional de carácter especial y estratégico que implique la adecuación del PDOT; o por fuerza mayor como la ocurrencia de un desastre natural, para lo cual se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos, de acuerdo a la normativa legal vigente.

c. Modificación. - Durante su vigencia, y al inicio de cada periodo de gestión, el componente urbanístico del PUGS Portoviejo podrá ser modificado a la par con la actualización del PDOT mediante un procedimiento equivalente al de su actualización, siempre justificando el motivo de la misma.

Sin embargo, cuando se pretendiera realizar algún proyecto de obras o servicios de gran escala urbana, en disconformidad con el PUGS Portoviejo, deberá existir la debida justificación técnica que indique la viabilidad del proyecto, para proceder con las modificaciones del componente urbanístico correspondientes, que serán aprobadas por el Concejo Municipal mediante ordenanza.

El GAD Portoviejo pondrá en conocimiento de la autoridad nacional de planificación competente, los cambios realizados con la justificación correspondiente, como documento de descargo ante posibles sanciones.

[18] Nota: Artículo modificado de acuerdo al Art. 2 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04). Nota: Artículo modificado de acuerdo a la Disposición Derogatoria Segunda de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

d. Obligatoriedad. - El PUGS Portoviejo será vinculante y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales y jurídicas públicas, privadas y mixtas, de acuerdo a la normativa legal vigente.
Las intervenciones en el territorio cantonal por parte de otros niveles de gobierno respetarán las regulaciones sobre el ordenamiento territorial, uso y ocupación del suelo contenidas en esta norma y en la documentación del PUGS Portoviejo.

e. Complementariedad. - Se realizará la evaluación de la implementación del PUGS Portoviejo, cada cuatro años, al inicio de cada período de gestión.[19]

Artículo 27. De la planificación territorial. - La planificación territorial estará definida por las determinaciones físicas del suelo urbano y rural del cantón Portoviejo, en los mapas y en las fichas urbanísticas que figuran anexos a esta Ordenanza, tanto para el suelo público, de acuerdo a los sistemas generales urbanos (vial, de espacios verdes y equipamiento), como para el suelo privado de acuerdo a los instrumentos determinados.

Artículo 28. Códigos de identificación y sistematización. - En el documento técnico llamado "Catálogo de Mapas" del PUGS Portoviejo, que consta anexo a esta Ordenanza, se detallan los códigos de identificación alfanumérico y de nombres que constituyen la denominación oficial de los sistemas y de las áreas de tratamiento de los polígonos de intervención territorial (PIT), así como de los sectores de planeación complementaria y las unidades de actuación urbanística, cuando existieren. Los códigos permitirán la sistematización de la documentación normativa del Plan para su comunicación a la ciudadanía, su gestión y control.

Los mapas están representados mediante los siguientes códigos:

a. **MTA:** Modelo Territorial Actual
b. **DET:** Diagnóstico Estratégico Territorial
c. **MTD:** Modelo Territorial Deseado
d. **PUGS-EUR:** Plan de Uso y Gestión del Suelo, Estructura Urbano Rural
e. **PUGS – CC:** Plan de Uso y Gestión del Suelo, Cabecera Cantonal
f. **PIT – CC:** Polígonos de Intervención Territorial, Cabecera Cantonal
g. **PUGS-CPR:** Plan de Uso y Gestión del Suelo, Cabeceras Parroquiales Rurales PIT – CPR: Polígonos de Intervención Territorial, Cabeceras Parroquiales Rurales PUGS-CP: Plan de Uso y Gestión del Suelo, Centros Poblados

Dentro del catálogo de mapas, tanto en el índice como en el rótulo de cada mapa, se especifican los mapas que son "normativos" y los que son "informativos".[20]

[19] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[20] Nota: Artículo modificado de acuerdo a la Disposición Derogatoria Segunda de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

Artículo 29. Competencia legislativa. – Las competencias para la aprobación e implementación de planes urbanísticos complementarios, corresponden al Concejo Municipal de Portoviejo, de acuerdo a lo determinado en esta norma. El GAD Portoviejo procurará la colaboración de la ciudadanía en el desarrollo de las acciones derivadas del PUGS Portoviejo, conforme a lo señalado en la normativa municipal vigente. Los particulares podrán proponer planes urbanísticos complementarios, acorde a la normativa nacional y local vigente.

Artículo 30. Primacía y desarrollo del PUGS Portoviejo. - Para el desarrollo del PUGS Portoviejo se formularán planes urbanísticos complementarios en función de las clases de suelo, de acuerdo a lo dispuesto en esta norma, tales como: planes maestros sectoriales, planes parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico y programas de actuación urbanística. En su caso también podrán elaborarse: estudios de detalle y ordenanzas complementarias, de acuerdo con lo previsto en esta norma.

Ninguno de los planes urbanísticos complementarios, ni los programas de actuación urbanística, podrán contener determinaciones que sean contrarias al PUGS Portoviejo.

Los planes urbanísticos complementarios no modificarán el contenido del componente estructurante del PUGS Portoviejo; estos planes están subordinados jerárquicamente al PDOT. En caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del PUGS Portoviejo, deberá estar debidamente justificado de acuerdo con lo establecido en la norma legal vigente relacionada al ordenamiento territorial y al uso y gestión del suelo.

Artículo 31. Manual de arquitectura y urbanismo de Portoviejo. – El Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo, es un documento complementario de la presente normativa, siendo de obligatorio cumplimiento para la obtención del permiso de edificaciones tanto públicas como privadas.

Este Manual permitirá ejecutar el control previo a la aprobación de planos para obras nuevas y la formulación de lineamientos paliativos, regulatorios o de mitigación para actuales establecimientos, ante ciertos impactos tales como: las emisiones de ruido, los niveles de tráfico vehicular por escasez de parqueo, las características y dimensiones de los ambientes, las distancias permitidas, los medios publicitarios, entre otros; de forma que exista una convivencia funcional de usos dentro y fuera de establecimientos públicos y privados.

El mencionado Manual también guardará relación con la normativa municipal vigente amparada en el PUGS Portoviejo.

CAPÍTULO II
DISPOSICIONES ESTRUCTURANTES DE REGULACIÓN DEL SUELO

Artículo 32. Elementos del componente estructurante. – Los elementos del componente estructurante del PUGS Portoviejo, se detallan a continuación:

a) La estructura urbano-rural del territorio, mediante la definición del sistema de asentamientos humanos y de centralidades urbanas y rurales, y su articulación con el respectivo sistema nacional de asentamientos humanos.

b) La definición del límite urbano justificada mediante un documento técnico de soporte, para las cabeceras cantonales como las parroquiales y otros asentamientos humanos dentro del cantón, que analice las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la capacidad de carga del suelo, la dotación de servicios, factores de riesgo y factores productivos, que determinarán la necesidad real para extender, disminuir o mantener el límite.
c) La clasificación y subclasificación de todo el suelo municipal o metropolitano conforme a lo establecido en la ley, reglamentos y las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto.
d) La identificación, capacidad de soporte y localización de infraestructuras de transporte, movilidad, comunicaciones, agua de dominio hídrico público y energía, y de equipamientos de escala cantonal y supra cantonal, sobre la base de una adecuada relación funcional entre zonas urbanas y rurales.
e) La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos, de los conjuntos históricos y culturales, y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos, conforme a lo establecido en la legislación sectorial o nacional correspondiente.
f) La distribución espacial general de las actividades para asentamientos humanos, productivas, extractivas, de conservación y de servicios, que posteriormente servirán de base para la delimitación de los polígonos de intervención.
g) Las directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales para suelos de expansión o desarrollo de suelos urbanos.

Artículo 33. La estructura urbano-rural del territorio, mediante la definición del sistema de asentamientos humanos y de centralidades urbanas y rurales. - Se determinan de la siguiente manera:

a. La Memoria Técnica del PUGS Portoviejo desarrolla la estructura urbana y rural.
b. El sistema de asentamientos humanos se encuentra detallado en el diagnóstico estratégico territorial con el mapa con código DET-03.
c. Las centralidades rurales están determinadas en el modelo territorial actual con código MTA-04.
d. Las centralidades urbanas se desarrollan en la memoria técnica, en el Capítulo correspondiente al componente estructurante de la cabecera cantonal, las cuales están incorporadas en el mapa con código PUGS-CC- 09.

Artículo 34. Delimitación de asentamientos humanos. - Se clasifican, de acuerdo a su función y distribución en el territorio cantonal de Portoviejo, en los siguientes asentamientos humanos:

1. Suelo urbano de la cabecera cantonal de Portoviejo.
2. Siete (7) cabeceras parroquiales rurales: Riochico, Abdón Calderón, Alhajuela, San Plácido, Chirijos, Pueblo Nuevo y Crucita.
3. Seis (6) centros poblados rurales: La Gilces (Crucita); La Sequita (Crucita); El Zapote (Riochico); El Rodeo (Riochico y Abdón Calderón); Estancia Vieja (Colón); San Pedro (Andrés de Vera).

4. Treinta y tres (33) recintos que se encuentran detallados en la Memoria Técnica y en el mapa Sistema de Asentamientos Humanos del Cantón Portoviejo con código DET-03 y Clasificación de Suelo con código PUGSEUR-01.
5. Doscientos nueve (209) comunidades dispersas rurales, que se encuentran detalladas en la Memoria Técnica y en el mapa Sistema de Asentamientos Humanos del Cantón Portoviejo con código DET-03.

La definición de suelo urbano o rural es indistinta a la división política administrativa del cantón. Por lo tanto, existen parroquias urbanas como rurales, cuyo suelo se subdivide en urbano y rural.[21]

Artículo 35. Límite urbano. - Se establece en el PUGS Portoviejo de la siguiente forma:

a. Dentro de la Memoria Técnica del PUGS Portoviejo, en el Capítulo correspondiente a la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales rurales se incorpora el "nuevo límite urbano", el cual incluye el análisis de densidades y proyecciones poblacionales.
b. Son parte integrante de esta Ordenanza el mapa correspondiente a la cabecera cantonal titulado "Análisis del Límite Urbano" con el código PUGS- CC-01; y, el mapa correspondiente a las cabeceras parroquiales rurales titulado "Análisis del Límite Urbano de las cabeceras parroquiales rurales" con el código PUGS-CPR-01.

Artículo 36. Definición del límite urbano. - El límite urbano de la cabecera cantonal, cabeceras de parroquias rurales y centros poblados rurales, son los siguientes:

a. Límite urbano de la cabecera cantonal. - Se entenderá por límite urbano a la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas de las parroquias urbanas que conforman el cantón Portoviejo. La demarcación del límite urbano es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.
b. Límite urbano de cabeceras parroquiales rurales. - Las cabeceras de las parroquias rurales forman parte del suelo urbano de dicha parroquia, las mismas que se encuentran representadas para las siete (7) cabeceras parroquiales rurales: Riochico, Abdón Calderón, Alhajuela, San Plácido, Chirijos, Pueblo Nuevo y Crucita en el mapa Análisis del Límite Urbano de las cabeceras parroquiales rurales con código PUGS-CPR-01.[22]

Artículo 37. Clasificación y subclasificación del suelo. – La clasificación y subclasificación de todo el suelo municipal está desarrollado en la Memoria Técnica, y determinado en los mapas a escala cantonal "Clasificación de Suelo" con código PUGS- EUR-01 y "Subclasificación de Suelo Rural" con código PUGS- EUR-02. A escala de cabecera cantonal "Subclasificación del Suelo Urbano" con código PUGS-CC-07 y a escala de cabeceras parroquiales rurales en el mapa

[21] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)
[22] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

"Subclasificación del suelo urbano de las cabeceras parroquiales rurales" con código PUGS-CPR-03.

La clasificación y subclasificación del suelo está determinado en el Capítulo III del suelo, Sección I de la clasificación y subclasificación del suelo de esta Ordenanza.

Artículo 38. Infraestructuras y equipamientos de escala cantonal y supra cantonal. - Se establecen de la siguiente manera:

a. Para la identificación de la capacidad de soporte se realizó un análisis multicriterio determinado en el mapa de "análisis de sistemas públicos de soporte" con código PUGS-CC-06.
b. Para la localización de infraestructuras de transporte, movilidad, comunicaciones, agua de dominio hídrico público y energía, y de equipamientos de escala cantonal y supra cantonal, se realizó una ordenación por sistemas urbanos los cuales se clasifican en sistemas urbanos generales y sistemas urbanos locales. Debido al impacto, escala, jerarquía y funcionalidad, forman parte del componente estructurante del PUGS Portoviejo los sistemas urbanos generales de conectividad vial, espacios verdes y equipamientos. Estos sistemas urbanos generales están definidos en los siguientes mapas:

- Sistema General de Conectividad Vial PUGS-CC-10
- Sistema General de Espacios Verdes PUGS-CC-12
- Sistema General de Equipamientos PUGS-CC-14
- Sistemas Urbanos de las cabeceras parroquiales rurales PUGS-CPR-04.

c. Las infraestructuras que cumplen una funcionalidad barrial o local forman parte del componente urbanístico del PUGS Portoviejo, estos son los sistemas urbanos locales de conectividad vial, espacios verdes y equipamientos.

Artículo 39. Definición de los sistemas urbanos. - Los sistemas urbanos son los espacios o redes que constituyen la base comunitaria de la ciudad y del territorio donde esta se encuentra insertada. Normalmente son de dominio público y de titularidad pública sin perjuicio de las formas de gestión privada de los servicios.

Los sistemas urbanos están compuestos por:

a. **Sistemas urbanos generales. -** Los sistemas generales son los elementos que establecen la estructura general del territorio y lo ordenan. Constituyen un elemento fundamental para llevar a cabo el desarrollo del modelo urbano diseñado. Forman parte del componente estructurante, correspondiente a la escala cantonal y supra cantonal y las indicadas en los mapas de Sistemas Urbanos Generales con código MTD-07, el Sistema de Conectividad Vial Cantonal con código PUGS- EUR-03, y Sistemas Urbanos de las cabeceras parroquiales rurales con código PUGS-CPR-04.
b. **Sistemas urbanos locales. -** Los sistemas locales son el conjunto de elementos que complementan a los sistemas generales de la estructura orgánica del territorio a una escala intermedia de ciudad (polígonos de intervención territorial o de barrio), dando continuidad y coherencia a los objetivos asignados a cada sistema.

- Sistema General y Local de Conectividad Vial con código PUGS-CC-11
- Sistema General y Local de Espacios Verdes con código PUGS-CC-13
- Sistema General y Local de Equipamientos con código PUGS-CC-15
  El PUGS Portoviejo determina tanto sistemas generales como locales de conectividad vial, áreas verdes y equipamientos.

El suelo de sistemas no determinado como "general" será considerado local.

Artículo 40. Ejecución de los sistemas urbanos. – La ejecución de los sistemas urbanos se planificará cada cuatro años en base a la actualización del PDOT, de acuerdo a los recursos municipales, coincidiendo con el inicio de gestión de la administración municipal, comprometiendo recursos para el avance en la ejecución de los sistemas de vías, equipamientos, espacios verdes e infraestructuras. Esto se hará en función del grado de ejecución alcanzado por la administración anterior, y en base a las metas establecidas en el Documento Técnico del PUGS Portoviejo, calculadas a partir de los estándares de dotación de espacio público por habitante y radio de cobertura.[23]

Artículo 41. Delimitación de las áreas de conservación y protección, y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos.- Estas áreas se encuentran desarrolladas en la Memoria Técnica, en el Capítulo correspondiente al componente estructurante de la estructura urbana y rural, las cuales a su vez están determinadas en los mapas a escala cantonal en la "Subclasificación de Suelo Rural" con código PUGS- EUR-02; a escala de cabecera cantonal "Subclasificación del Suelo Urbano" con código PUGS-CC-07; y, a escala de cabeceras parroquiales rurales en el mapa "Subclasificación del suelo urbano de las cabeceras parroquiales rurales" con código PUGS-CPR-03. Adicionalmente la regulación específica de las zonas de riesgo, están determinadas en los siguientes mapas:

- Amenazas Naturales del Cantón Portoviejo MTA-022
- Microzonificación sísmica PUGS-CC-25
- Amenaza de inundación PUGS-CC-26
- Amenaza de deslizamiento PUGS-CC-27
- Amenazas Geodinámicas y viviendas en riesgos PUGS-CC-28

Artículo 42. Distribución espacial general de las actividades para asentamientos humanos, productivas, extractivas, de conservación y de servicios. - Se determinan de la siguiente manera:

a. La memoria técnica desarrolla el Capítulo de "Estructura Urbana y Rural".
b. El sistema de asentamientos humanos está detallado en el diagnóstico estratégico territorial con el mapa con código DET-03.
c. Las centralidades rurales están determinadas en el modelo territorial actual con código MTA-04.

[23] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

d. Las centralidades urbanas se desarrollan en el Capítulo de la memoria técnica correspondiente al componente estructurante de la cabera cantonal las cuales están incorporadas en el mapa con código PUGS- CC-09.

Artículo 43. Directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales. - Se han determinado los parámetros para cada polígono de expansión urbana y zonas de desarrollo inmobiliario las cuales están estructuradas mediante sistemas urbanos generales. El suelo rural de expansión urbana se estructura mediante el Sistema General de Conectividad Vial con código de mapa PUGS-CC-10. Para el Sistema de Espacios Verdes y el Sistema de Equipamientos se establecen en la Memoria Técnica los estándares urbanísticos calculados en metros cuadrados de área verde o equipamiento por habitante la cual se calcula en función a la densidad establecida al año 2050.

Lo que no esté regulado en esta Ordenanza sobre la formulación y aprobación de planes parciales, se establecerá en el reglamento respectivo.

CAPÍTULO III
DEL SUELO

SECCIÓN I
CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 44. Clasificación del suelo. - El suelo del cantón Portoviejo se clasifica en urbano y rural, de acuerdo a las características actuales productivas, a la existencia de asentamientos humanos y a los procesos de urbanización.

Para el suelo urbano (SU) se determina en esta norma usos y actividades con el fin de orientar las decisiones para su desarrollo. El suelo urbano incluye la cabecera cantonal, y las siete cabeceras parroquiales rurales.

En el suelo rural (SR), la transferencia o partición de tierras puede ser autorizada siempre y cuando su superficie no sea menor al lote mínimo definido por el GAD Portoviejo. La delimitación de las clases de suelo está determinada en el mapa “Clasificación de Suelo” con código PUGS- EUR-01.

Las clases de suelo son independientes de la asignación político-administrativa de las parroquias en urbanas o rurales.

Artículo 45. Subclasificación del suelo. – El PUGS Portoviejo, subclasifica el suelo urbano y rural del territorio cantonal de acuerdo a sus características particulares asignándole diferentes tipos de tratamiento según su subclasificación.

a. El suelo urbano se subclasifica en: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbano de protección.
b. El suelo rural se subclasifica en: suelo rural de producción, suelo rural de aprovechamiento extractivo, suelo rural de expansión urbana, suelo rural de protección.
    - La subclasificación del suelo está determinada en los siguientes mapas:
    - Subclasificación de Suelo Rural con código PUGS- EUR-02

- Subclasificación del Suelo Urbano con código PUGS-CC-07
- Subclasificación del suelo urbano de las cabeceras parroquiales rurales con código PUGS-CPR-03

SECCIÓN II
CENTRALIDADES URBANAS

Artículo 46. Definición del Sistema de Centralidades. - Es una red policéntrica de acciones materiales e inmateriales, entre distintos actores e instituciones, que permite vincular al ciudadano con diferentes escalas de actividades y servicios, y sirven de insumo para la determinación de los polígonos de intervención territorial.

Para el enriquecimiento, fortalecimiento y consolidación equilibrada de los diferentes sectores de la ciudad, se define un sistema de centralidades que se entiende como espacios multifuncionales que pueden tener diferentes escalas, roles y funciones, por lo cual actúan de manera complementaria entre sí.

Las centralidades se encuentran identificadas en el mapa "Centralidades Urbanas" con código PUGS-CC-09. Sus objetivos son los siguientes:

- Controlar la expansión urbana de manera que se mantengan la compacidad e identidad local.
- Optimizar los sistemas de movilidad y mejorar su eficiencia.
- Evitar largos desplazamientos de la población hacia los equipamientos urbanos en el territorio, así como a los espacios públicos y áreas verdes.
- Mantener sus roles y funciones, generando más equidad y eficiencia en la prestación de servicios.

Artículo 47. Jerarquía de centralidades. - Las centralidades tienen diferentes jerarquías que están dadas en función del rol que cumplen, su localización, la cobertura de sus equipamientos y la variedad de los servicios que ofrece. Para la ciudad de Portoviejo se ha definido un sistema de centralidades compuesto por el centro urbano principal, micro centralidades, nodos barriales y núcleos urbanos menores, que permitirán una gestión eficiente y equilibrada del territorio:

a. Centro Urbano Principal. - El centro urbano principal es el eje simbólico de poder de la ciudad. Reúne los elementos más importantes de la vida pública, tales como los espacios cívicos, edificios administrativos o de gobierno, principales edificios religiosos, los símbolos de poder económico, los espacios más destacados de la cultura, y el comercio más representativo. Esta centralidad está identificada en el PIT Centro Urbano.

b. Centralidades Menores. - Son centralidades que albergan servicios y comercios especializados. Las centralidades menores establecidas para la ciudad de Portoviejo son las siguientes:

1. Avenida Rotaria,
2. Avenida Víctor Vélez,
3. Parque La Rotonda,

4. Parque de Negocios Villa Nueva,
5. Los Tamarindos,
6. San Jorge,
7. Campus del Milenio.

c. Núcleos Urbanos Menores. - Cuentan con equipamientos y servicios primarios para atender las necesidades diarias de los residentes. Los núcleos urbanos menores son:

1. Picoazá (centro);
2. El Limón (parroquia Simón Bolívar);
3. Los Ángeles (parroquia Colón);
4. La Mocora (parroquia Simón Bolívar);
5. El Cady (parroquia Colón);
6. Colón (centro).

Estos núcleos urbanos menores corresponden a sectores establecidos dentro de su suelo urbano.

d. Nodos Barriales. - Los nodos barriales están localizados en zonas residenciales donde se concentran equipamientos y comercio que atienden las necesidades cotidianas de los residentes. Los nodos barriales de la ciudad de Portoviejo son:

1. Ciudadela Municipal,
2. Atanasio Santos,
3. San Alejo,
4. Bellavista,
5. San Gregorio (La Piñonada),
6. Los Florones,
7. Nuevo Portoviejo,
8. San Pablo.

Artículo 48. Micro planificación para el fortalecimiento de centralidades. - La micro planificación es un proceso metodológico que permite una planificación territorial integral, a través de un análisis espacial con variables que permiten priorizar la cobertura de servicios y equidad a todos los sectores, según las particularidades del territorio.

En el contexto de consolidar y desarrollar el suelo urbano de Portoviejo, para el fortalecimiento del sistema de centralidades, se requerirá de los siguientes lineamientos:

a. La micro planificación estratégica de Portoviejo priorizará el financiamiento y ejecución de obra pública, que permita actuar donde existan mayores necesidades y /o potencialidades.
b. Se priorizará la ejecución de circuitos viales que ayuden a conectar las centralidades con el fin de reducir grandes desplazamientos ciudadanos para el desarrollo de actividades y el acceso a servicios.

c. Se manejará un programa de micro planificación que permita que el sistema de centralidades cuente con un presupuesto de inversión pública que conduzca a la aplicación de instrumentos de gestión de suelo.
d. Se promoverá el desarrollo de centralidades a través de planes urbanísticos complementarios que permitan identificar en detalle las características y necesidades de cada una de ellas.
e. Se desarrollará un sistema de monitoreo del proceso de fortalecimiento del sistema de centralidades que genere información para la evaluación de resultados y toma de decisiones.

Artículo 49. Reglas de las centralidades. - Para su conservación y desarrollo, el sistema de centralidades contemplará las siguientes reglas:

a. El sistema de centralidades se encuentra detallado en función de sus características particulares, en la Memoria Técnica del PUGS Portoviejo.
b. El sistema de centralidades estará articulado con el sistema de conectividad vial para desarrollar actividades sinérgicas y complementarias entre las mismas centralidades.
c. Cada centralidad desarrollará un modelo de desarrollo territorial de actividades y servicios endógeno y exógeno para reducir desplazamientos, buscar más equidad y eficiencia en la prestación de servicios, optimizar los recursos públicos y privados invertidos en el desarrollo económico, y controlar la expansión urbana en áreas protegidas.
d. Cada centralidad analizará la capacidad de carga de actividades, usos, equipamientos y servicios, con el fin de buscar equidad territorial en las nuevas implantaciones de proyectos urbanos.

Artículo 50. Nuevas centralidades. - Las nuevas centralidades producto de los procesos dinámicas urbanas, tendrán un orden jerárquico que cumpla con funciones específicas ya estipuladas en la Memoria Técnica del PUGS Portoviejo.

La incorporación de una nueva centralidad al sistema de centralidades debe cumplir con el análisis de la Área Municipal responsable de la Planificación Territorial, que estudiará las siguientes condicionantes:

a. Densidad poblacional;
b. Accesibilidad a espacios verdes;
c. Accesibilidad (acceso al transporte público, sistemas de movilización alternativa);
d. Movimientos poblacionales (afluencia de personas);
e. Accesibilidad a equipamientos;
f. Actividades / diversidad económica;
g. Proyectos estratégicos y locales;
h. Uso de suelo;
i. Modelo territorial deseado.

CAPÍTULO IV
DE LOS SISTEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECCIÓN I
SISTEMAS URBANOS

Parágrafo I
Sistema de conectividad vial

Artículo 51. Articulación con el Sistema de Conectividad Vial. – Las determinaciones del PUGS Portoviejo establecen las vías básicas de la ciudad y del cantón. Estas se complementan con las vías de diferentes jerarquías identificadas en el mapa "Sistema General y Local de Conectividad Vial" con código PUGS-CC-11, en el sistema general del mapa "Sistema General de Conectividad Vial" con código PUGS-CC-10, mapa de Sistemas Urbanos Generales con código MTD-07, "Sistemas Urbanos de las cabeceras parroquiales rurales" con código PUGS-CPR-04 y con las disposiciones de esta Ordenanza respecto del Sistema de Conectividad Vial. Las vías básicas o generales son estructurantes; en caso de fraccionamientos, urbanizaciones, particiones o subdivisiones, se procederá a la cesión obligatoria de la superficie requerida para dicho sistema, en el porcentaje que determina la ley.

Se respetará la jerarquía del Sistema de Conectividad Vial establecida en la normativa municipal del Plan Maestro Urbano, y las condiciones de diseño del Manual de Calles, así como el sistema vial graficado en los polígonos de intervención territorial o de expansión urbana de este Plan.

Artículo 52. Definición sistema general y local de conectividad vial. - El sistema vial establecido por el PUGS Portoviejo se presenta de la siguiente manera:

a. *Sistema general de conectividad vial. -* Forma parte del componente estructurante del PUGS Portoviejo y, por tanto, no se modificará en 12 años.

   El sistema general de conectividad vial cantonal, busca conectar eficazmente a la cabecera cantonal con las parroquias rurales. Está constituido por los elementos de la red vial, existente y proyectada, que son fundamentales para garantizar la conectividad del cantón, mejorando las condiciones actuales de integración urbana y de accesibilidad, de acuerdo a los estándares e indicadores a escala de ciudad, contenidos en la memoria técnica. Estas vías no se cambiarán o eliminarán, sin embargo, se permite ajustar su trazado en el proyecto de obras, acorde al Manual de Calles, siempre y cuando no varíe la función de conectividad y accesibilidad asignada a la vía y que los nuevos trazados tengan la capacidad de cubrir eficientemente la movilidad. Cualquier cambio de trazado de estas vías deberá efectuarse únicamente con una justificación técnica.

   Forman parte del sistema general, la red vial existente y proyectada, y aquellas vías jerarquizadas como: vías expresas, arterial, colectora, eje de barrio, identificadas en los mapas "Sistema General de Conectividad Vial" con código PUGS-CC-10 y el mapa "Sistema General y Local de Conectividad Vial" con código PUGS-CC-11.

b. *Sistema vial local. -* Está constituido para garantizar la conectividad y accesibilidad a una escala intermedia de ciudad (polígonos de intervención territorial y sectores) y de barrios; se pueden ajustar y eliminar según el procedimiento establecido en el Manual de Calles. No podrá modificarse sin contar con el correspondiente permiso por parte de la Área municipal de Catastro del GAD Portoviejo o quien haga sus veces. En suelo urbano no consolidado de desarrollo, el sistema vial local podrá modificarse mediante un plan complementario que garantice la conectividad y la articulación con el resto de sistemas, y el equilibrio con los beneficios de aprovechamiento urbanístico.

   Forman parte del sistema local, la red vial existente y proyectada, y toda vía que no haya sido determinada como "general", identificadas en el mapa "Sistema General y Local de Conectividad Vial" con código PUGS-CC-11.

Artículo 53. Condiciones de ordenación y de protección de vías. – La función designada a cada vía de acuerdo a su jerarquía, se encuentra definida en la norma municipal referente al Plan Maestro Urbano de Portoviejo y en el Manual de Calles.

Todos los predios deberán respetar el derecho de vía reservado en función de su jerarquía.

Las construcciones de los predios colindantes al viario primario (expresas y arteriales) y al viario secundario (vías colectoras), además de respetar el espacio suficiente de suelo reservado para garantizar la función multimodal de la vía, deberán retirarse para garantizar el acceso al predio a través de una vía de servicio con entrada y salida desde la vía rápida, diferenciada y de ancho no menor a 5 metros.

Artículo 54. Áreas de estacionamiento. – Las áreas de estacionamiento obligatorias para cada actividad están ligadas a la edificación, debiendo ubicarse dentro de la superficie urbanizable del predio, no estando permitido bajo ningún concepto utilizar el derecho de vía, ni siquiera aquel destinado a estacionamiento público.

A fin de reducir el efecto de isla de calor, los estacionamientos asfaltados descubiertos de más de 5 puestos estarán obligados a plantar como mínimo un árbol que en edad adulta tenga al menos 6 metros de diámetro de copa. Y por cada 8 puestos adicionales o una fracción de estos, será obligatorio un árbol más de las mismas características.

Adicionalmente, en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo, se indican parámetros obligatorios para la asignación de estacionamientos asociados a las escalas de edificaciones comerciales y de servicios.

Artículo 55. Afectaciones por el Sistema de Conectividad Vial. - Se contemplará de manera obligatoria la afectación en los predios por el Sistema de Conectividad Vial ante todo trámite municipal que genere una intervención sobre los mismos.

Artículo 56. Ancho de las vías proyectadas y existentes. - El ancho de las vías proyectadas y existentes, se definirá de acuerdo a los rangos establecidos en el Sistema de Conectividad Vial. De no ser posible aplicar dichos rangos, se deberá tomar en consideración las características físicas de las vías existentes y proyectadas, de acuerdo a los lineamientos establecidos en esta Ordenanza y en

el Manual de Calles. La función de la vía estará directamente relacionada a la jerarquía establecida en el Sistema de Conectividad Vial.

El sistema general de vías proyectadas (expresa, arterial, colectora y eje de barrio), no puede cambiar su integralidad de inicio a fin ni eliminarse; sin embargo, podrá ajustarse el eje para adaptarse a los predios que resulten con incidencia de la proyección vial, siempre que no afecte la conectividad general. Este ajuste podrá ser aplicado en los siguientes casos:

a. Si se encontrare dentro de una unidad de actuación urbanística o un plan urbanístico complementario, cuando se desarrollen los mismos;
b. Cuando no forme parte de un plan urbanístico complementario, o una unidad de actuación urbanística, a través de un micro plan de conectividad vial desarrollado por el Área Municipal responsable de la planificación territorial, o quien haga sus veces, y aprobado por la Subdirección de Planificación Urbanística y del Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces;
c. Por motivación de un proyecto estratégico municipal.

El trazado de las proyecciones viales puede desplazarse siempre y cuando sean autorizadas conforme lo establece esta normativa y el procedimiento aprobado por el GAD Portoviejo.[24]

Artículo 57. Distancia de la manzana. – Dentro del análisis respecto al ajuste o eliminación de vías del sistema local, se considerará que la distancia entre vías que definan la manzana no sea superior a 140 metros.[25]

Para los asentamientos humanos de hecho y los asentamientos consolidados de interés social, se acatará lo dispuesto en la normativa nacional y municipal emitida para tal fin.

Artículo 58. Lineamientos para ejecutar las cesiones de suelo para el Sistema de Conectividad Vial.- El suelo destinado a sistemas de conectividad vial, se podrá declarar de interés general o de utilidad pública, y podrá ser desarrollado a través de instrumentos de gestión del suelo, sin perjuicio de que se cedan gratuitamente dentro de las reglas de gestión y actuación urbanística que la ley, el PUGS Portoviejo y los planes complementarios detallen para cada Polígono de Intervención Territorial, o en su defecto, de acuerdo a las determinaciones generales de esta Ordenanza.

Los lineamientos para las cesiones gratuitas y obligatorias para las divisiones o fraccionamientos en suelo rural de expansión urbana o suelo urbano serán los siguientes:

a. El urbanizador, promotor o propietario deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al GAD Portoviejo como bienes de dominio y uso público, respetando los porcentajes establecidos en la ley.
b. El propietario dotará a los predios resultantes de vías de acceso, en el porcentaje establecido en la ley, priorizando las vías del Sistema de Conectividad Vial. La obligación consistirá en

[24] Nota: Artículo incorporado de acuerdo al Art. 5 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04)
[25] Nota: Artículo incorporado de acuerdo al Art. 5 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04)

ceder esta superficie de acuerdo a los porcentajes indicados en la ley. Este porcentaje de cesión, para efectos de cálculo, será descontado del área útil.

c. Tanto las vías del Sistema de Conectividad Vial, como las correspondientes al proyecto como tal, se suman para calcular el porcentaje de cesión, mismo que no podrá exceder del 20%. Cuando de dicha sumatoria, el porcentaje resulte superior al 20%, el GAD Portoviejo priorizará, para la cesión gratuita y obligatoria, y su correspondiente ejecución, las vías del Sistema de Conectividad Vial de las que se sirva el proyecto, y asumirá el exceso siempre que estas sean vías contempladas en dicho Sistema. Se entenderá entonces que el propietario, promotor o urbanizador, habrá cumplido con su obligación de cesión del 20% de vías. Si las vías internas o proyectadas por el urbanizador exceden el porcentaje exigido del 20%, se regirá a lo dispuesto en la ley, esta Ordenanza y en el procedimiento establecido en el reglamento que el GAD Portoviejo expida para el efecto, el urbanizador garantizará que estas vías pasen a ser de propiedad municipal. Las nuevas vías desarrolladas en el proyecto, pasarán automáticamente a formar parte del Sistema de Conectividad Vial.
d. Cuando el ancho de una vía del Sistema de Conectividad Vial afecte parcialmente a un predio, dicha superficie será cedida por el propietario en el área que le corresponda, y ejecutada por el GAD Portoviejo de acuerdo a su planificación. Por lo tanto, esta vía no se priorizará en el cálculo de ejecución a que estuviera obligado el propietario, promotor o urbanizador. Sin embargo, el propietario, promotor o urbanizador deberá compensar antes de la emisión de la autorización al GAD Portoviejo por aquella carga que le correspondería, en virtud de los instrumentos y herramientas que establece la ley y la normativa municipal vigente.
e. La infraestructura básica y las vías que den servicio y acceso a los predios que resulten de la misma, deberán ser financiadas y ejecutadas por el propietario, promotor o urbanizador, incluso aquellas que impliquen la conexión a la red pública principal de servicios básicos. La ejecución de obras referidas corresponderá realizarse antes que el propietario, promotor o urbanizador, venda los lotes o viviendas de la urbanización; esto se garantizará mediante el acta de entrega recepción prevista. Las características constructivas de las vías estarán en función de lo indicado en las normas municipales y nacionales.
f. La infraestructura básica será soterrada y contemplará anchos de vía adecuados para implementar arbolado urbano que garantice sombra a los peatones. Las vías que el propietario, promotor o urbanizador requiera en su proyecto, adicionales a las que conforman el Sistema de Conectividad Vial, para garantizar las condiciones mínimas de urbanización del predio, serán de acceso público, sin obstáculos y tendrán salida directa a las vías que ya constan en el Sistema de Conectividad Vial.
g. Todos y cada uno de los predios que conforman el proyecto de división o fraccionamiento tendrán frente a una calle de acceso público que permita la conectividad con el Sistema Vial.
h. El urbanizador, promotor o propietario deberá garantizar que la distancia entre ejes de las vías que dan acceso a los lotes de la propuesta de subdivisión o la partición, no estén a una distancia mayor a 100 metros lineales. Es decir que, cada manzana urbana no podrá ser mayor a 100 metros, medidos entre los ejes de las calles que la conforman, circundan o delimitan.
i. Las calles nuevas que se planteen deben trazarse alineadas a las vías existentes en los desarrollos aledaños, a fin de garantizar la continuidad del viario y reducir el número de intersecciones.

j. Las vías del proyecto a dividir o fraccionar deberán cumplir con las orientaciones y determinaciones establecidas en el Manual de Calles, Manual Técnico del Arbolado Urbano, y en el Manual de Arquitectura y Urbanismo, y deberán incluir al menos acera, arbolado y ciclovía de ser el caso.
k. La cesión de vías no excederá del veinte por ciento (20%) del área útil del terreno o predio.
l. En las particiones judiciales y extrajudiciales se exigirá el porcentaje de cesión de suelo en vías.[26]

Parágrafo II
Sistema de espacios verdes

Artículo 59. Articulación y Vinculatoriedad Cartográfica. - Las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) Portoviejo establecen la red de espacios verdes y áreas de protección ecológica del cantón como componentes vinculantes y obligatorios para la gestión del territorio. Dichas determinaciones se encuentran especializadas de forma indivisible en los siguientes instrumentos cartográficos:

1. Mapa "Sistema General de Espacios Verdes" (PUGS-CC-12).
2. Mapa "Sistema General y Local de Espacios Verdes" (PUGS-CC-13).
3. Mapa de "Sistemas Urbanos Generales" (MTD-07).
4. Mapa de "Sistemas Urbanos de las cabeceras parroquiales rurales" (PUGS-CPR-04).

Artículo 60. Clasificación del Sistema de Espacios Verdes. – El sistema de espacios verdes de Portoviejo se declarada estructurado conforme a las siguientes escalas de intervención:

a. *Sistema General de Espacios Verdes. –* Corresponde a la infraestructura verde de escala regional y distrital que conforma el soporte ecosistémico del cantón. Integra las tipologías de: parque de borde, parque urbano, cinturón verde, parque metropolitano y corredor del río Portoviejo, identificadas en el mapa "Sistema General de Espacios Verdes" con código PUGS-CC-12.
b. *Sistema Local de Espacios Verdes. –* Corresponde a los espacios de proximidad destinados a la recreación y cohesión barrial. Integra las tipologías de: parque de bolsillo, plaza menor, parque barrial y plaza mayor. Identificadas en el mapa "Sistema General y Local de Espacios Verdes" con código PUGS-CC-13.

Artículo 61. Estándar de Calidad y Reserva de Suelo. - Se establece para el cantón Portoviejo un estándar de calidad urbana de catorce metros cuadrados de área verde pública por habitante (14 m2/Hab). La reserva de suelo para el Sistema General es de carácter inalienable e imprescriptible, y no podrá ser eliminada ni reducida durante la vigencia del Plan. Se permitirá un ajuste técnico estrictamente motivado por topografía de hasta el cinco por ciento (±5%) de su superficie, siempre que se garantice la continuidad del sistema. La reserva para el Sistema Local se gestionará según

[26] Nota: Literal incorporado de acuerdo al Art. 6 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04). Nota: Artículo modificado de acuerdo al Art. 1 de la Ordenanza que contiene la Quinta Reforma a la Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2023-12-13)

los estándares específicos definidos en las fichas urbanísticas de cada Distrito de Planificación Territorial (DPT).

Artículo 62. Régimen de Cesión Gratuita y Obligatoria. - Todo proceso de habilitación por fraccionamiento derivado de una autorización administrativa de urbanización del suelo implica la afectación obligatoria por el Sistema de Espacios Verdes. Las áreas resultantes serán transferidas al Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) de Portoviejo mediante la figura de cesión gratuita y obligatoria, perfeccionándose la transferencia de dominio como bienes de uso público e imprescriptibles.

Se exceptúan de la cesión de áreas verdes los fraccionamientos de suelo urbano que no constituyan una autorización administrativa de urbanización, y que se ubiquen en suelo con la totalidad de los sistemas públicos de soporte, mismos que son: "las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo."

Artículo 63. Infraestructura Verde y Resiliencia Climática. - El corredor lineal del río Portoviejo y el cinturón verde de las colinas se declaran como suelo de protección ecológica y componentes críticos de la infraestructura verde-azul. Su gestión priorizará Soluciones basadas en la Naturaleza (SBN) para la mitigación de riesgos de inundación y movimientos en masa, así como para la regulación térmica del microclima urbano.

Artículo 64. Lineamientos para las cesiones de suelo para áreas verdes y comunitarias. - La cesión de suelo para áreas verdes, recreativas y de equipamiento comunitario, producto de subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, cuya superficie sea superior a tres mil metros cuadrados (3.000 m²), será obligatoria y se realizará de conformidad con los siguientes lineamientos:

1. **Porcentaje de Cesión:** Se cederá, como mínimo, el quince por ciento (15%) del área útil urbanizable del predio.
2. **Cálculo del área útil:** Se entiende por área útil urbanizable la superficie resultante de restar del área total las fajas de protección (ríos, quebradas, líneas de alta tensión) y las vías de la red estructurante preexistentes.
3. **Tope de Cargas Urbanísticas:** La sumatoria de cesiones para vías internas, áreas verdes y equipamiento comunitario no excederá en ningún caso el treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable.
4. **Distribución del Uso**: Del área cedida, al menos el 50% se destinará exclusivamente a áreas verdes arboladas, y el 50% restante a equipamiento comunitario complementario.
5. **Geometría:** El lote cedido tendrá forma regular, con un frente mínimo de 12 metros y un fondo máximo de 2.5 veces su frente.
6. **Ubicación del área:** Las áreas destinadas a espacios verdes se ubicarán estratégicamente con frente a vías existentes. En los predios colindantes con el Sistema de Espacios Verdes, la cesión deberá ubicarse con frente hacia el margen de dicho sistema. En los predios

afectados por el Sistema de Espacios Verdes, la cesión se localizará dentro del espacio verde planificado. No se permitirán cesiones parciales ni dispersas de áreas verdes ni de equipamiento comunitario.

7. **Restricciones:** No podrán destinarse a áreas verdes ni a equipamiento comunitario las superficies afectadas por vías, líneas de alta tensión, canales abiertos, franjas de protección de ríos, quebradas o bordes costeros; ni aquellas correspondientes a bienes de dominio hídrico público, áreas colindantes con terrenos inestables, zonas inundables o con pendientes superiores al treinta por ciento (30%).
8. **Especificaciones técnicas:** Se deberá entregar el porcentaje de cesión con las obras de infraestructura terminadas y operativas que incluyan:
    a. Iluminación LED: Sistema de iluminación y eléctrico soterrado, implementando postes con base de hormigón armado, panel de circuitos y transformador de acuerdo a memoria técnica de un profesional eléctrico.
    b. Accesibilidad y Pendiente: Las áreas destinadas a recreación activa no podrán superar una pendiente del treinta por ciento (30%).
    c. Arborización y Sombra: Se garantizará una cobertura de sombra sobre al menos el setenta por ciento (70%) de la superficie mediante especies arbóreas endémicas, siguiendo el Manual de Arbolado Urbano del cantón.
    d. Infraestructura: Mobiliario urbano resistente al clima local, drenaje de aguas lluvias y suelo compactado con capa vegetal fértil.

Artículo 65. Compensación Pecuniaria y Banco de Suelo. – En predios con superficie inferior a 3.000 m2 se podrá autorizar la compensación pecuniaria del 15% de cesión. Dicho pago se calculará sobre el avalúo municipal actualizado del suelo.

No obstante, podrá autorizarse la cesión física del porcentaje indicado, en lugar de la compensación pecuniaria, siempre que se cumplan de manera estricta los lineamientos previstos en la normativa nacional y local, así como los establecidos en el artículo anterior del presente cuerpo normativo.

Tanto las áreas cedidas físicamente como los recursos económicos recaudados integrarán los activos del Banco de Suelo Municipal, bajo un fondo de destino específico para la adquisición y mejora de espacios verdes en zonas con déficit crítico.

Artículo 66. Obligaciones en cesiones de suelo para áreas verdes y equipamientos comunitarios para urbanizaciones. - Serán las siguientes:

a. El mantenimiento de las áreas verdes y equipamiento comunitario es responsabilidad del urbanizador o promotor inmobiliario hasta que éstas sean entregadas al GAD Portoviejo.
b. Una vez que el urbanizador o promotor realice la transferencia de dominio de las áreas verdes y equipamiento comunitario a favor del GAD Portoviejo, este podrá entregar la administración de estos espacios a organizaciones de vecinos o similares, sin embargo, no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes.
c. Las áreas cedidas, tanto para vías como para áreas verdes y equipamiento comunitario, serán siempre de libre acceso y propiedad pública. Bajo ningún motivo, se restringirá o prohibirá el uso y acceso público de las áreas mencionadas.

Artículo 67. Estándares urbanísticos para el Sistema de Espacios Verdes. - Para establecer estándares de calidad y que cumplan con las pautas planteadas dentro de esta Ordenanza, se determina que, para la validación del Sistema de Espacios Verdes, dentro del análisis integral, se deberá tomar en consideración la tabla descrita a continuación: **ANEXO 1**

En el suelo urbano de las parroquias rurales, se establece el siguiente estándar urbanístico, dada su proximidad al suelo rural y sus condiciones naturales. **ANEXO 2**[27]

Parágrafo III
Sistema de equipamientos

Artículo 68. Articulación con el Plan Maestro Urbano. - Las disposiciones sobre el Sistema de Equipamientos se complementan con los contenidos del Plan Maestro Urbano.

Estas determinaciones se concretan en el mapa "Sistema General de Equipamientos" con código PUGS-CC-14, "Sistema General y Local de Equipamientos" con código PUGS-CC-15, adicionalmente identificados en el mapa de "Sistemas Urbanos Generales" con código MTD-07 y "Sistemas Urbanos de las cabeceras parroquiales rurales" con código PUGS-CPR-04, junto con los lineamientos y directrices de la Memoria Técnica del PUGS Portoviejo.

Artículo 69. Sistema de Equipamientos. – Los equipamientos sociales y de servicio son aquellos espacios o edificaciones, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo, que incluyen al menos, los servicios básicos de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

Se establece para la ciudad de Portoviejo un sistema de equipamientos que estará articulado a un modelo territorial policéntrico que permita equilibrar el territorio, orientando y coordinando su emplazamiento bajo un modelo de distribución equitativo y homogéneo.

Los equipamientos conformarán un sistema dentro del área urbana, donde los de mayor y menor escala se articulan entre sí, en una unidad de cobertura que considere la distancia adecuada para que la población pueda acceder con facilidad a ellos.

Los equipamientos se han categorizado en tres grupos, identificados en la Memoria Técnica del PUGS Portoviejo, en virtud de los cuales se calificará el suelo asignado a este sistema:

1. Equipamiento básico: Este grupo se caracteriza por representar a todas las infraestructuras que generan servicios para el desarrollo social en salud, educación, seguridad y recreación. La incidencia de este grupo cumple con la estrategia de ciudad inclusiva.
   Pertenecen a este grupo los equipamientos de educación, salud, cultura, bienestar social, recreación y deporte, y culto.

[27] Nota: Artículo incorporado de acuerdo al Art. 10 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04)

2. Equipamiento de servicio público: Este grupo se caracteriza por complementar servicios que contribuyen al desarrollo urbano convirtiéndose en centros importantes de afluencia de gente como centralidades sociales.
   Pertenecen a este grupo los equipamientos de seguridad, servicios funerarios, servicios de administración pública, transporte y aprovisionamiento.

3. Equipamiento de infraestructura especial: Son los equipamientos que se conectan a los servicios básicos hidrosanitarios para brindar beneficios básicos a la población, estos son al menos plantas potabilizadoras, depósitos de residuos, subestaciones y estaciones eléctricas, entre otros.
   Pertenecen a este grupo los equipamientos de infraestructura hidrosanitaria e instalaciones especiales como depósitos de desechos sólidos, lagunas de oxidación, etc.

El Sistema de Equipamientos consta de las siguientes escalas:

a. El Sistema General de Equipamientos, que forma parte del componente estructurante, correspondiente a la escala regional y de ciudad, identificadas en el mapa "Sistema General de Equipamientos" con código PUGS-CC-14.
b. El Sistema Local de Equipamientos, que corresponde a aquellas tipologías de escala local y barrial, identificadas en el mapa "Sistema General y Local de Equipamientos" con código PUGS-CC-15.

Artículo 70. Condiciones de ordenación y de reserva de áreas para equipamientos. - Al igual que el resto de sistemas de espacios públicos, estos se organizan de acuerdo a estándares y parámetros de calidad obligatorios, exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.

Se consideran los siguientes criterios o parámetros de ordenación: i) radio de influencia o accesibilidad, ii) nivel de cobertura o de población atendida y, iii) tamaño proporcional de la superficie del lote. Se asignan valores estándar en función de la escala de planeación.

Los equipamientos a nivel cantonal y supra cantonal, conforman el componente estructurante del PUGS Portoviejo y no serán modificados durante el período de vigencia de este Plan. Los equipamientos de carácter local (polígono de intervención territorial o sector) y barrial, se particularizan en las fichas urbanísticas para cada PIT o PEU.

En el mapa de "Sistema General de Equipamientos" con código PUGS-CC-14 y en las fichas urbanísticas de cada PIT, se reserva suelo o se identifica la necesidad del mismo, y para generarlo se desarrollará un plan parcial u otros instrumentos de gestión que establezca el GAD Portoviejo.

El suelo reservado para equipamientos a nivel local, identificados en el mapa "Sistema General y Local de Equipamientos" con código PUGS-CC-15, no podrá modificarse por las actuaciones inmobiliarias, salvo que éstas provean de suelo para el mismo fin en el mismo radio de influencia, para la misma cobertura que el suelo reservado en el plan, y se desarrolle mediante plan parcial.

Los estándares generales de radio de influencia para establecer equipamientos son:

a. **CIUDAD. -** Son aquellos equipamientos que dan respuesta y servicio a una necesidad general de la población urbana. Han de ser accesibles desde una distancia variable entre 1.5 y 3 kilómetros, y se determina una dotación mínima de seis metros cuadrados por habitante (6 m2/hab.).

b. **LOCAL. -** Son los equipamientos que dan servicio a las poblaciones asentadas dentro de la configuración zonal o de polígono de intervención territorial. Las cabeceras parroquiales rurales se consideran ámbitos locales. Han de ser accesibles desde una distancia variable entre quinientos metros (500 m.) y un kilómetro y medio (1.5 km.). Se determina una dotación mínima de cuatro metros cuadrados por habitante (4 m2/hab.).

c. **BARRIAL. -** Son los equipamientos de menor escala, tienen amplia distribución en el territorio y atienden necesidades de la población localizada en áreas inmediatas. Esto favorece el desarrollo de la ciudad a escala humana y el acceso peatonal. Desde su escala más elemental contribuyen al éxito del sistema. Han de ser accesibles desde una distancia variable entre doscientos metros (200 m.) y quinientos metros (500 m.).

SECCIÓN II
SISTEMA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, ECOLÓGICA Y DE AMENAZAS NATURALES

Artículo 71. Sistema de Protección de Riesgos y Amenazas Naturales. - El PUGS Portoviejo determina las áreas de exposición ante amenazas por eventos naturales adversos por múltiples causas: inundación, deslizamientos o movimientos en masa, sismos o tsunamis. La delimitación de estas áreas se realiza de acuerdo a la información cartográfica sectorial, oficial y abierta, a una escala promedio de 1:5.000 para el suelo urbano de la cabecera cantonal, determinado en el mapa Estrategia Complementaria – Medioambiental con código MTD-20 y "Planes Urbanísticos Complementarios" con código PUGS-CC-24. A partir de estudios específicos en determinados sectores, de los análisis retrospectivos y del conocimiento del territorio, se determinan las zonas a mayor detalle en los mapas de amenazas naturales que son los siguientes: "Microzonificación sísmica" con código PUGS-CC-25, "Amenaza de inundación" con código PUGS-CC-26, "Amenaza de deslizamiento" con código PUGS-CC-27, "Amenazas Geodinámicas y viviendas en riesgos" con código PUGS-CC-28 y las Amenazas Naturales del Cantón Portoviejo con código MTA-02 desarrollado a través de datos de una escala promedio de 1:25.000.

El uso de suelo y las construcciones serán restringidas en estas zonas, cuyos límites solo podrán ser modificados de acuerdo al procedimiento establecido para el efecto, cuando se demuestre que se redujo o aumentó la exposición a las amenazas naturales y/o se mitigaron las condiciones de riesgo derivado, por iniciativa pública emanada de un conocimiento mayor del territorio sustentado en estudios o tras la manifestación de un evento catastrófico.

La modificación de los límites se hará respetando las condiciones de este artículo, mediante el procedimiento de gestión pública debidamente aprobado para garantizar la protección de la cartografía oficial municipal.

Artículo 72. Desastre o colapso de edificaciones. - En caso de existir un desastre o colapso de edificaciones existentes en zonas de riesgo, estos predios no podrán volver a edificarse hasta que un estudio integral de iniciativa pública determine lo contrario. Se registrará este incidente en el sistema catastral municipal.[28]

Artículo 73. Sistema de Protección Ecológica. - El PUGS Portoviejo determina mediante la preservación del suelo, la protección del medio ambiente y la conservación y protección de los recursos naturales y del paisaje derivados de los procesos de urbanización y ocupación del suelo.

La delimitación de la protección ecológica obedecerá a la normativa sectorial correspondiente y requerirá para su gestión de la articulación con las instituciones competentes. Se excluirán de estas zonas los usos que sean perjudiciales, y el Sistema Multiamenaza en suelo urbano, contenido en los mapas: "Microzonificación sísmica" con código PUGS-CC-25, "Amenaza de inundación" con código PUGS-CC-26, "Amenaza de deslizamiento" con código PUGS-CC-27, "Amenazas Geodinámicas y viviendas en riesgos" con código PUGS-CC-28 y las Amenazas Naturales del Cantón Portoviejo con código MTA-02.

Artículo 74. Sistema de Protección Ambiental. - El Sistema de Protección Ambiental definido para el cantón Portoviejo cuenta con las unidades ambientales identificadas en el mapa "Ecosistemas Cantonales", que, por sus características geomorfológicas, ambientales, paisajísticas, eco-sistémicas, servicio ambiental y capacidad de uso de la tierra (CUT), es imperante su protección, conservación y gestión. Las unidades ambientales identificadas son las siguientes:

a. Bosque Protector "Colinas de Portoviejo";
b. Bosque Protector "Carrizal - Chone";
c. Bosque Protector "Poza Honda";
d. Ecosistema Frágil: Bosque Deciduo de tierras bajas y Bosque Semideciduo de Cordillera Costera del Pacífico Ecuatorial "Colinas de Crucita y Picoazá";
e. Protección de Manglar "La Boca";
f. Humedales de Crucita (Los Arenales) y Portoviejo (Las Vegas, Nueva Ciudad, Forestal y Miraflores);
g. Playa de Crucita y La Boca;
h. Espacio Marino (3 millas náuticas);
i. Protección "Polígono Arqueológico Patrimonial – Cerro de Hojas Jaboncillo";
j. Protección de Colinas por Potencial Ambiental (CUT VII y CUT VIII) con Bosque Siempre Verde Estacional Pie Montano Jama – Zapotillo;
k. Conservación y aprovechamiento turístico (CUT VI) y ecosistema frágil: Bosque Siempre Verde estacional montano bajo de Cordillera Costera del Pacífico Ecuatorial;
l. Protección del sistema hídrico (ríos, acuíferos, quebradas) de acuerdo con la ley de la materia.

[28] Nota: Artículo incorporado de acuerdo al Art. 13 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04)

Su aprovechamiento, protección y conservación, así como su gestión ambiental irán coordinados con las categorías de ordenamiento territorial, tratamientos urbanísticos y con lo que determine la Autoridad Ambiental y su norma ambiental vigente.

Artículo 75. Condicionamientos Generales. – El Sistema de Protección Ambiental presenta los siguientes condicionamientos:

a. Queda prohibido su fraccionamiento, urbanización, construcción o aprovechamiento extractivo que alteren el equilibrio ambiental, fauna y flora del sector.
b. Se podrá construir obras públicas o privadas que ayuden a la reducción y mitigación de la amenaza natural identificada y estas se ubicarán única y exclusivamente en la zona de amortiguamiento o área de transición con el fin de no alterar la unidad ambiental vulnerada. Estas condiciones constructivas deberán seguir las acciones establecidas en el Plan Multiamenaza del Cantón Portoviejo.
c. El ingreso motorizado (camiones, motos, entre otros) a las zonas protegidas, está permitido solo para casos de emergencia y seguridad con la debida autorización previa.
d. Las zonas de uso de amortiguamiento, especial ambiental, y particularizado identificadas en el mapa "Usos de Suelo específicos" con código PUGS-CC- 19, deberán contar con un estudio a detalle para que sus usos y aprovechamientos sean compatibles con la protección y conservación de la unidad territorial.
e. Las unidades ambientales identificadas como zonas de amortiguamiento se regirán a lo establecido en la norma ambiental vigente y su respectivo reglamento.

CAPÍTULO V
PLANEAMIENTO

SECCIÓN I
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 76. Identificación de los planes urbanísticos complementarios. - La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de Planes Urbanísticos Complementarios (PUC), no incide en la norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, misma que se realiza en función de los usos generales, específicos y de edificabilidad. Por lo cual, el aprovechamiento urbanístico de estas zonas estará regulado de acuerdo a lo establecido en cada PIT correspondiente.

Se establecen los sectores que podrán ser desarrollados mediante los siguientes planes, indicados en el mapa "Planes Urbanísticos Complementarios" con código PUGSCC- 24, que se detallan a continuación: **ANEXO 3.** (Cuadro de Planes Urbanísticos Complementarios).[29]

[29] Nota: Artículo agregado de acuerdo al Art. 3 de la Ordenanza que contiene la Quinta Reforma a la Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2023-12-13).

Artículo 77. Tipología de planes urbanísticos complementarios. – Se identifican en áreas urbanas y rurales por sus características homogéneas de manera integral a las particularidades del territorio, clasificadas en las siguientes categorías:

1. **Desarrollo Ecoturístico:** Estos proyectos están enfocados al desarrollo del potencial turístico del cantón Portoviejo, para lo cual es necesario contar con estudios hidrológicos y geotécnicos junto a un alto componente paisajístico que permita el desarrollo de proyectos que se adaptan adecuadamente al entorno natural. El análisis de impacto ambiental, será requisito elemental para la presentación del plan parcial de esta tipología. Se permitirá el aprovechamiento urbanístico siempre que cumpla con el estudio hidrológico y geotécnico de todo el plan parcial por un técnico competente, estudios que permitirán la construcción segura y que será comprendida en el área útil.
2. **Desarrollo Inmobiliario:** Son planes parciales que necesitan cumplir un proceso de trasformación previo a ser urbanizados que deberán estar acompañados de un estudio para la dotación de infraestructura hidrosanitaria adecuada. Todo proyecto urbanístico deberá desarrollarse en función a lo establecido en la propuesta integral de sistemas urbanos planteada en el modelo territorial deseado del Plan Portoviejo 2050; y, a los usos de suelo generales y específicos establecidos en el PIT que corresponda. El responsable de implementar los proyectos de desarrollo inmobiliario, deberá ceñirse a los estándares de calidad de vivienda y espacio público adyacente, establecidos en la normativa técnica nacional y municipal y los manuales correspondientes.
3. **Expansión Urbana:** Estos planes parciales están enfocados a desarrollar el suelo rural de expansión urbana que deberán ser desarrollados en función a lo establecido en la propuesta integral de sistemas urbanos planteadas en el modelo territorial deseado del Plan Portoviejo 2050, estableciendo un sistema de espacios verdes y de equipamiento en función de los estándares establecidos para la ciudad. Estos planes tendrán que estar articulados a los usos generales y específicos determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
4. **Expansión Urbana Industrial:** Estos planes parciales están enfocados a desarrollar nuevas zonas industriales en el suelo rural de expansión urbana de la cabecera cantonal de Portoviejo. Los polígonos de expansión urbana industrial deberán ser desarrollados en función a lo establecido en la propuesta integral de sistemas urbanos planteada en el modelo territorial deseado del Plan Portoviejo 2050; que establecerán un sistema de espacios verdes de borde y equipamientos que promuevan el desarrollo económico en función a los estándares establecidos para la ciudad. Estos planes complementarios deberán estar articulados a los usos de suelo generales y específicos establecidos en el PUGS.
5. **Mejoramiento Integral Río:** Estos planes parciales denominados polígonos de mejoramiento integral Río, están enfocados a reducir el riesgo por amenazas geodinámicas de inundación en el cantón Portoviejo, que implica la identificación e implementación de infraestructuras necesarias para mitigar el riesgo y brindar un hábitat seguro a los habitantes, sumado a una estrategia de protección y recuperación de ecosistemas naturales; motivo por el cual el plan deberá presentar dentro de su contenido un diagnóstico ambiental y propuestas de ingeniería o de preferencia bioingeniería para la mitigación de amenazas y vulnerabilidades, para así reducir la condicionante de riesgos.
6. **Mejoramiento Integral Colinas:** Estos planes parciales denominados polígonos de mejoramiento integral colinas, están enfocados a reducir el riesgo por amenazas geodinámicas de deslizamiento en el cantón Portoviejo; estos consisten en identificar e

implementar las infraestructuras necesarias para mitigar el riesgo para protección y recuperación de ecosistemas naturales. Por lo tanto, dentro de los planes urbanísticos complementarios de mejoramiento integral colinas, se deberá presentar un diagnóstico ambiental y diagnóstico de riesgo.

7. **Vivienda de Interés Social:** Están dirigidos a quienes pertenecen a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad que residen en el cantón, su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda, en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Para efectos de desarrollar este Plan Parcial, se deberá analizar los parámetros definidos en el Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial. En cuanto a los lineamientos para procesos de regulación y levantamiento de información periódica de los asentamientos humanos de hecho, se implementará en base a los Acuerdos Ministeriales y demás normativa legal para el efecto.[30]

Artículo 78. Del aprovechamiento en las delimitaciones de los planes parciales. – Los planes parciales se ejecutarán mediante procedimientos y componentes mínimos previstos en la ley que, previamente realizado el proceso de construcción participativa con los propietarios del plan parcial identificado, determinará su desarrollo por iniciativa pública o mixta. Mientras el Plan Parcial no sea desarrollado por el área técnica municipal correspondiente, su aprovechamiento urbanístico estará regulado por lo contemplado en el PIT. Para el efecto se deberá respetar los lineamientos establecidos dentro del componente estructurante, en cuanto al Sistema de Conectividad Vial, Sistema de Espacios Verdes y Sistema de Equipamientos. De esta forma, el área técnica municipal correspondiente establecida en los procedimientos respectivos deberá realizar un informe sobre el cumplimiento de lo determinado en el componente estructurante.[31]

Artículo 79. Contenidos mínimos de los planes maestros sectoriales. - Los planes maestros sectoriales, deberán desarrollarse de acuerdo a los contenidos mínimos establecidos en la normativa técnica nacional. Además, se deberá considerar de manera obligatoria al Sistema de Conectividad Vial, Sistema de Espacios Verdes y Sistema de Equipamientos del PUGS Portoviejo, como parte del componente estructurante del Plan y de la normativa legal vigente.[32]

Artículo 80. Contenidos mínimos de los planes parciales. - Los planes parciales deberán desarrollarse de acuerdo a los contenidos mínimos determinados en la ley, su reglamento y la normativa técnica nacional. Además, se deberá considerar de manera obligatoria al Sistema de Conectividad Vial, Sistema de Espacios Verdes y Sistema de Equipamientos del PUGS Portoviejo como parte del componente estructurante del Plan.[33]

[30] Nota: Artículo agregado de acuerdo al Art. 3 de la Ordenanza que contiene la Quinta Reforma a la Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2023-12-13).
[31] Nota: Artículo agregado de acuerdo al Art. 3 de la Ordenanza que contiene la Quinta Reforma a la Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2023-12-13).
[32] Nota: Artículo agregado de acuerdo al Art. 3 de la Ordenanza que contiene la Quinta Reforma a la Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2023-12-13).
[33] Nota: Artículo agregado de acuerdo al Art. 3 de la Ordenanza que contiene la Quinta Reforma a la Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2023-12-13).

Parágrafo I
De los polígonos de intervención territorial

Artículo 81. Polígonos de intervención territorial. - Son las áreas urbanas y rurales definidas por el PUGS Portoviejo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de proyectos estratégicos cantonales, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. En el territorio del cantón Portoviejo se clasifican en los siguientes:

a. Polígonos de Intervención Territorial (PIT): son las áreas ubicadas en las zonas urbanas, definidas a partir de la identificación de características homogéneas.
b. Los PIT son instrumentos de planificación que, de acuerdo a la normativa legal vigente, sirven para orientar los procesos de urbanización y el de edificación. El PUGS Portoviejo delimita:
c. En suelo urbano de cabecera cantonal: 184 PIT en suelo urbano, identificados en las fichas urbanísticas correspondientes.
d. En suelo urbano de cabeceras rurales: 52 PIT en suelo urbano, identificados en las fichas urbanísticas de las cabeceras parroquiales rurales.
e. En suelo rural: 05 PIT en suelo rural, identificados en las fichas correspondientes.

Estos polígonos, por sus características homogéneas están sometidos a una regulación uniforme de aprovechamiento urbanístico y edificabilidad para una misma área de referencia que delimitan.

Los parámetros de ordenación de cada polígono se establecen en las fichas urbanísticas correspondientes.[34]

Artículo 82. Fichas urbanísticas. - Las determinaciones y regulaciones para cada polígono de intervención territorial, (PIT) estarán contenidas en las fichas urbanísticas que forman parte integrante de esta norma.

En las respectivas fichas urbanísticas se indica la edificabilidad atribuida a cada Polígono de Intervención Territorial. Además de la edificabilidad determinada por las fichas urbanísticas para cada PIT, la altura y número pisos permitidos estará vinculada a los micros zonas identificadas en el estudio de microzonificación sísmica y demás riesgos aplicables al cantón Portoviejo. En el caso de que un ciudadano cuente con edificabilidad restringida por los micros zonas determinadas en el estudio de microzonificación sísmica y demás estudios de riesgos, este podrá realizar un proceso de venta de edificabilidad hacia zonas que poseen mejor suelo para edificar en altura.[35]

[34] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)
[35] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

Parágrafo II

De los tratamientos urbanísticos de acuerdo a la clasificación y subclasificación del suelo

Artículo 83. Suelo Urbano. – El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen las cabeceras parroquiales rurales indicadas en el mapa "Clasificación de Suelo" con código PUGS- EUR-01.

Los tratamientos asignados al suelo urbano estarán contenidos en el mapa "Tratamientos urbanísticos" con código PUGS-CC-17 y "Tratamientos Urbanísticos de las cabeceras parroquiales rurales", con código PUGS-CPR-05.[36]

Artículo 84. Clasificación del suelo urbano y tratamientos urbanísticos. – Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación, identificada en el mapa "Subclasificación del Suelo Urbano" con código PUGS-CC-07.

a. **Suelo urbano consolidado. -** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. Los tratamientos asignados al suelo urbano consolidado podrán ser los siguientes:

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

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

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

b. **Suelo urbano no consolidado. -** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. Los tratamientos asignados al suelo urbano no consolidado podrán ser los siguientes:

[36] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

Mejoramiento Integral. – Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

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

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

c. **Suelo urbano de protección. -** Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Los tratamientos asignados al suelo urbano de protección podrán ser los siguientes:

Conservación. – Para aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Recuperación. – Para aquellas áreas urbanas que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.[37]

Artículo 85. Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, representados en el mapa "Clasificación de Suelo" con código PUGS- EUR-01.

Artículo 86. Clasificación del suelo rural y tratamientos urbanísticos. - Para el suelo rural se establece la siguiente sub clasificación identificada en el mapa "Sub- clasificación de Suelo Rural" con código PUGS- EUR-02, y sus respectivas categorías de ordenamiento territorial o tratamientos

[37] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

urbanísticos rurales, indicados en el mapa "Categorías de Ordenamiento Territorial" con código PUGS- EUR-04:

a. **Suelo rural de producción. -** Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para el suelo rural de producción se aplicará los siguientes tratamientos:

   De recuperación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

   De promoción productiva. - Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

b. **Suelo rural de aprovechamiento extractivo. -** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza. Para el suelo rural de producción se aplicará los siguientes tratamientos:

   De Mitigación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

   De recuperación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

c. **Suelo rural de protección. -** Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción, y el fraccionamiento. Para el suelo rural de protección se aplicarán los siguientes tratamientos:

   Conservación. - Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Recuperación. - Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.[38]

Parágrafo III
Estándares Urbanísticos

Artículo 87. Estándares urbanísticos.- El GAD Portoviejo establece, en esta Ordenanza y demás normativa municipal, las determinaciones respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del cantón.

Artículo 88. Estándares urbanísticos para previsión de espacios públicos. - Los parámetros de calidad que se prevén en la dotación de equipamientos y áreas verdes para garantizar un cantón a escala humana, se determinan a escala de ciudad (sistemas generales) y a escala de polígono de intervención territorial (sistemas locales).

A escala de ciudad, se fijan áreas verdes con catorce metros cuadrados por cada habitante (14 m2/Hab); y, para equipamientos, diez metros cuadrados por cada habitante (10 m2/Hab); considerando las densidades mínimas obligatorias para cada PIT, pero en ningún caso menor a ciento dos habitantes por cada hectárea (102 Hab/ha). Además, se cumplirá con un estándar de accesibilidad (radio de influencia) a una distancia máxima de 1.5 km desde cualquier equipamiento o espacio verde y libre a escala ciudad.

En la escala intermedia, de polígono de intervención y/o de expansión, se deberá cumplir el estándar de accesibilidad universal, garantizando que cualquier equipamiento o espacio verde y libre dentro del ámbito del polígono, tenga un área de servicio mínimo de 800 m, que se aplica para las unidades de actuación urbanística (UAU) y planes urbanísticos complementarios.

CAPÍTULO VI
APROVECHAMIENTO DEL SUELO

SECCIÓN I
OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD DEL SUELO URBANO

Artículo 89. Aprovechamiento urbanístico. – Es la capacidad de utilización y de beneficio que otorga el PUGS Portoviejo, a una propiedad privada de acuerdo a la clase de suelo a la que pertenece. Es decir, es la capacidad del suelo para generar beneficios económicos en términos de usos

[38] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

específicos, ocupación y edificabilidad. El aprovechamiento urbanístico de las propiedades depende de las regulaciones urbanísticas establecidas para las zonas de los polígonos de intervención territorial.

La finalidad del aprovechamiento urbanístico es cuantificar los beneficios económicos derivados de la utilización sobre el predio. La rentabilidad del suelo depende del uso, por lo que no renta lo mismo un metro cuadrado de uso residencial que un metro cuadrado de uso comercial. El aprovechamiento urbanístico mide los metros cuadrados de techo que se pueden edificar de un uso característico (por tanto, está asociado a valores económicos) o general del polígono entre la superficie total urbanizable. Por lo que es necesario equiparar el resto de usos específicos del polígono mediante un factor de homogeneización que permita conocer la relación entre los valores unitarios de cada uso.

Los PIT permiten observar y dar seguimiento a la producción de la ciudad, de acuerdo a las tendencias que se produzcan, para incentivarlas y/o corregirlas. Esto se puede hacer desde la medición comparada entre las edificabilidades con el crecimiento de la densidad poblacional como consecuencia.

Los siguientes parámetros deberán acogerse a lo recomendado en las fichas urbanísticas de cada PIT, referentes al aprovechamiento urbanístico:

a) **Ocupación del suelo. -** En la distribución del volumen edificable sobre el predio se consideran los siguientes criterios: altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. Para la ciudad de Portoviejo, la ocupación del suelo permitirá generar barrios densos que mantengan la escala urbana de los poblados históricos y demás zonas de la ciudad, de manera que se mantenga la escala humana y la proximidad entre el espacio privado y público.

b) **Densidad de vivienda. -** Es un parámetro urbanístico que mide la cantidad de unidades habitacionales por unidad de superficie y está relacionada con la densidad poblacional; se cifra en viviendas por hectáreas (viv/Ha). La densidad de vivienda se establece en función de la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte y estos, a su vez, han de estar diseñados y con reserva de suelo suficiente para la cantidad de viviendas y usos complementarios previstos en los polígonos de intervención territorial y de expansión urbana. Puede ser "bruta", si considera el total de la superficie; y "neta" cuando en el cálculo se descuenta de la superficie total la superficie asignada a sistemas urbanos.

c) **Edificabilidad básica y edificabilidad máxima. -** Se aplicarán los siguientes tratamientos:

1. **Edificabilidad básica. –** Es el índice o superficie en metros cuadrados de construcción (aprovechamiento constructivo), que se pueden desarrollar en una propiedad privada, pública o de otro tipo. La otorga el Plan en virtud de la ley. El aprovechamiento urbanístico de cada propiedad se mide mediante la edificabilidad básica. El derecho de edificación gratuito, o sin contraprestación económica, otorgado por el Plan en virtud de las leyes, se denomina edificabilidad básica. Medida en metros cuadrados de techo, construcción o edificación por metro cuadrado de suelo, se cifra así: m2 t/m2s. Los PIT determinan la edificabilidad básica de las zonas urbanas.

2. **Edificabilidad general máxima. –** Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o de expansión urbana que asigna el Plan, en virtud de la Ley, a través de las fichas urbanísticas correspondientes. Los PEU determinan la edificabilidad general máxima con la que se han de formular los planes parciales u otros instrumentos complementarios.
3. **Edificabilidad específica máxima por cada propiedad. –** Se encuentra determinada en las normas nacionales, ordenanzas y mapas, y son de obligatoria aplicación. Mediante parámetros de altura, ocupación y retiros se define esa cantidad de metros cuadrados de techo, construcción o edificación por metro cuadrado de suelo, cifrándose así: m2 t/m2s. El uso del exceso entre la edificabilidad máxima y la edificabilidad básica, que es el derecho de construcción de una propiedad, puede ser objeto de la fórmula de concesión onerosa del derecho de edificación, según las determinaciones normativas del Plan, derivadas de la regulación nacional vigente.
4. **Edificabilidad PIT. –** El PUGS Portoviejo establece la edificabilidad de acuerdo a su uso, la misma que se encuentra indicada en las respectivas fichas urbanísticas.

Para la aplicación de la concesión onerosa de derechos, se deberá aprobar edificaciones cuyo cálculo estructural responda a la edificabilidad máxima permitida para cada PIT, previendo posibles ampliaciones futuras.

Por encima de la edificabilidad básica se podrá otorgar permisos de construcción hasta el máximo fijado en la edificabilidad general máxima en cada PIT, de manera onerosa.[39]

Artículo 90. Condiciones de edificabilidad. - Se atenderán las siguientes condiciones:

1. El derecho a edificar, se concede a través del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas para la habilitación del suelo.
2. Las condiciones de edificación y aprovechamiento constructivo para el suelo urbano las determina el PUGS Portoviejo: una edificabilidad básica por cada polígono de intervención territorial, PIT, de acuerdo a sus respectivas fichas, o en su defecto en el cuadro general de ocupación y utilización del suelo.
3. Para realizar cualquier tipo de intervención urbana o arquitectónica, tales como: dividir un terreno, intensificar la utilización del suelo, urbanizar, construir nuevas edificaciones, ampliar o modificar construcciones existentes; se respetarán las normativas establecidas en la presente ordenanza.
4. Las características de las edificaciones que se encuentran dentro del inventario del patrimonio cultural del cantón Portoviejo, con la clasificación de edificaciones reconocidas como patrimonio cultural, prevalecerán sobre las formas de ocupación del suelo y edificabilidad del sector. Para intervenir en estas edificaciones se requerirá previamente un informe de la entidad competente en patrimonio.
5. Los edificios nuevos que se construyan al lado de edificios patrimoniales, mantendrán en el frente la misma altura del edificio patrimonial, pero podrán levantar pisos adicionales

[39] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

retranqueándose en terrazas, con retiro de al menos 2,5 metros en cada terraza. Alternativamente, edificios colindantes a edificios patrimoniales también podrán elevarse sobre la altura del edificio patrimonial pero solo a partir de la tercera parte de la fachada frontal. **ANEXO 4**

6. Con la finalidad de tener un cantón accesible, con zonas seguras e inclusivas dentro espacios y edificaciones tanto públicas como privadas, se cumplirán las normas de accesibilidad establecidas en esta ordenanza.

Artículo 91. Regulación de retiros en edificaciones. - Los retiros de las edificaciones se regulan mediante las siguientes normas:

1. El retiro mínimo en la fachada posterior o lateral será de un metro. La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la edificación, sea definida esta línea por una pared, muro, escalera, ventana, balcón, etc. y el plano vertical del lindero, siendo ambos planos paralelos. No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos.
2. Es obligatorio respetar un retiro frontal de 3 metros. Se mantendrán los retiros frontales de 3 metros en los predios medianeros, y los predios "esquineros" deberán respetar los 3 metros de retiro por cada lado que colinde con la calle, salvo las excepciones establecidas en el Manual de Arquitectura y Urbanismo.
3. Es obligatorio guardar un retiro frontal de 3 metros mínimo en los frentes de edificios. En los casos de edificaciones con soportal, se aplicarán los artículos correspondientes de esta ordenanza y las disposiciones para esta tipología de en el Manual de Arquitectura y Urbanismo.
4. Cuando esta ordenanza permita construir con adosamientos a uno o dos linderos laterales, estas edificaciones tendrán una altura máxima de dos pisos o siete metros, con las excepciones plasmadas en esta ordenanza o en el Manual de Arquitectura y Urbanismo.
5. En vivienda rural, las edificaciones deberán guardar una distancia entre ellas de manera que no bloqueen la ventilación ni entrada de luz sobre la edificación del predio vecino.
6. En todas las nuevas edificaciones de la ciudad, se implementarán retiros conforme a los lineamientos de la presente normativa y en función de que una edificación siempre requerirá retiros para su confort y convivencia local.
7. Para nuevas edificaciones, el retiro frontal será el establecido por esta Ordenanza. En el caso de implantarse en una zona consolidada, el retiro o los retiros de una edificación deberán corresponder al predominante en la cuadra garantizando la continuidad y coherencia de la imagen morfológica urbana. En caso que, por algún motivo, los retiros predominantes sean inferiores al mínimo exigido en esta ordenanza, el Área Municipal responsable de Catastro deberá evaluar si dichas construcciones fueron edificadas con permiso municipal o si deben tomarse correctivos.
8. Demás regulaciones indicadas en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.

Artículo 92. Coeficientes de ocupación y uso de suelo. - Se aplicará en todo el suelo urbano el coeficiente de ocupación de suelo mínimo de 0.40 hasta un máximo de 0.60 (cuarenta a sesenta por ciento de ocupación máxima de una edificación en planta baja respecto del área total urbanizable de un lote de terreno), y la edificabilidad o coeficiente de uso de suelo (CUS); mismos que se encuentran establecidos en las fichas urbanísticas de cada polígono de intervención territorial.

En todos los casos, el área de construcción máxima de las edificaciones, no superará el COS fijado en las respectivas fichas urbanísticas.

Cuando las normas urbanísticas establezcan retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, el Área Municipal responsable de Permisos Constructivos, o quien haga sus veces, determinará el retiro correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante, tomando como guía oficial lo descrito en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo, respecto a la consolidación constructiva de la manzana donde se ubica el proyecto a edificar, siempre y cuando se respeten los retiros frontal y posterior establecidos, y lateral (en caso de ser esquinero).

La altura del entrepiso de cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto, con la aprobación del Área Municipal responsable del Permisos Municipales o quien haga sus veces. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación.

Las edificaciones construidas antes de la aprobación del PUGS Portoviejo que por los nuevos datos de zonificación pueden incrementar el COS, CUS y la altura, deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizado. Los proyectos que pueden acogerse a este incremento, deberán cumplir con las siguientes disposiciones generales:

1. Deberán respetar el uso del suelo, forma de ocupación y retiros establecidos en esta normativa y en el Manual de Arquitectura y Urbanismo.
2. Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal.[40]

Artículo 93. Excepciones coeficiente de ocupación de suelo (COS) en suelo urbano. – Solo se aplicará, de manera excepcional, un coeficiente de ocupación de suelo (COS) urbano de 0.70, en los siguientes casos:

a. En los lotes de terreno en suelo urbano que tienen una superficie urbanizable menor a ciento veinte metros cuadrados (120m2).

Artículo 94. Tipologías de ocupación y retiros. - Considérese las siguientes tipologías de ocupación y retiros para la implantación de edificaciones:

1) Sobre línea de fábrica con soportales;
2) Aislada;
3) Pareada;
4) Adosada a un costado con retiro;
5) Continua;
   a. Con retiro frontal,

[40] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

b. Sobre línea de fábrica (aplica para zonas consolidadas). **ANEXO 5**

Artículo 95. Condiciones de ocupación. - El uso de suelo urbano Residencial, y Mixto o Múltiple presenta dos diferentes características:

a. Con soportales. - Cuando el uso de suelo/edificabilidad indique "con soportales", acogerá obligatoriamente la tipología 1) establecida en el artículo precedente. El ancho del soportal, medido desde la línea de fábrica perpendicularmente hacia dentro de la propiedad, será como mínimo de tres metros (3m). Según la tipología 1), la edificación además de implementar soportal, será continua, es decir, se podrá adosar solamente a los lados laterales en predios medianeros, y tendrá tres metros (3m) de retiro frontal para predios "esquineros" por cada lado que colinde con la calle.

b. Con retiros. - Cuando el uso de suelo/edificabilidad indica que se debe construir "con retiros", el proyecto de fraccionamiento (de dos o más lotes) o urbanización deberá utilizar, de acuerdo a lo dispuesto en la presente Ordenanza y a lo establecido en el Manual de Arquitectura y Urbanismo, una de las tipologías 2), 3), 4) y 5) indicadas en el artículo precedente, y representarlas obligatoriamente en la solicitud de fraccionamiento o urbanización respectivamente. Los predios esquineros mantendrán el retiro frontal de tres metros (3m) por cada lado que colinde con la calle. Esta representación de la ocupación, será de obligatorio cumplimiento al momento de otorgar permisos de construcción en cualquiera de los dos casos.

Artículo 96. Retiros de edificación. - En el suelo urbano Residencial, y Mixto o Múltiple con retiros", siempre se respetará el retiro frontal medido perpendicularmente desde la línea de fábrica hacia dentro de la propiedad. Para ello, el promotor además de respetar el retiro frontal indicado, también respetará el retiro mínimo lateral y/o posterior en el lado que corresponda al retiro, según la tipología escogida, respetando obligatoriamente el coeficiente de ocupación de suelo (COS). En caso de plantear edificaciones adosadas o entre medianeras, se deberá garantizar que la alineación con las estructuras existentes no aumente el riesgo de daño y/o colapso en caso de sismo; para el mismo fin, deberá respetar las juntas o aplicar los recursos técnicos de acuerdo a la normativa vigente.

Cuando un predio, por efectos de la consolidación del sector, no cumpla con el lote y/o frente mínimos indicados en este cuerpo normativo, podrá determinar los retiros mínimos que dicho predio deberá cumplir para poder edificarse, de acuerdo a las alternativas determinadas en su reglamento. Dichas indicaciones bajo ningún caso modificarán la línea de fábrica predominante en la manzana donde se ubique el predio, ni removerán el espacio reglamentario de soportal; y deberán además tomaren consideración las condiciones mínimas de habitabilidad para garantizar una vivienda digna y segura sin promover el hacinamiento.[41]

Artículo 97. Construcciones nuevas y ampliaciones. – Toda construcción nueva y las ampliaciones de edificaciones existentes respetarán el coeficiente de ocupación (COS)

[41] Nota: Artículo modificado de acuerdo al Art. 15 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04)

determinados en las fichas urbanísticas, o lo que establezca los planes parciales o planes urbanísticos complementarios dentro de su ámbito.

El coeficiente de uso del suelo (CUS), deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.

Además de cumplir con los coeficientes de ocupación y uso del suelo, deberá garantizar que cualquier unidad habitacional que se agregue o ampliación que se haga, cuente, al menos, con las respectivas medidas mínimas de ventilación, iluminación y servicios básicos; para garantizar la habitabilidad de las mismas y la calidad de la vivienda. De igual manera, cualquier intervención no deberá perjudicar la calidad de la vivienda ya existente.

Artículo 98. Construcciones sobre predios con superficie menor al lote mínimo. - Para la construcción sobre predios con superficie menor al lote mínimo establecido de esta Ordenanza y existentes antes de la aprobación de esta normativa, en suelo urbano y recintos, se atenderán las siguientes reglas:

a. Los lotes resultantes que tengan una superficie mayor a 50m2 y un frente mínimo de 5 metros con construcciones en los predios colindantes, podrán individualizarse y edificarse siempre y cuando el predio tenga acceso desde una vía pública existente.
b. Cuando el lote resultante sea menor a 50m2 o no cumpla con el frente mínimo, tendrá que unificarse con cualquiera de los predios colindantes.[42]

Artículo 99. Retiros en el uso de suelo industrial. - La ocupación de suelo en los usos de suelo industrial, considerará obligatoriamente los siguientes retiros: frontal y posterior de cinco metros (5m); lateral derecho e izquierdo de tres metros (3m). Excepcionalmente, cuando un lote de terreno de uso industrial se proyecte construir, teniendo un ancho y largo menor o igual a quince metros (15m), deberá respetar el retiro frontal de cinco metros (5m), y el retiro de dos metros (2m) por ambos lados laterales y el retiro posterior.

Artículo 100. Ocupación de retiros. - Para la aprobación de los proyectos urbanos y arquitectónicos (en los usos de suelos residenciales, comerciales e industriales), se exigirá que el 50% del retiro frontal y el 50% del retiro posterior sean destinados como suelo permeable, espacio verde, jardinería o huerto en el caso de uso residencial. El suelo permeable total destinado podrá reducirse en 8m2 por cada árbol mediano o grande existente o nuevo que se ubique en los retiros.

En ningún caso se permitirá la ocupación de estos retiros con edificaciones, salvo cubiertas ligeras que puedan servir para proteger garajes o pequeñas terrazas de estancia y/o consumo. En caso de implementar cualquier tipo de cubierta, debe garantizarse que la recolección y desalojo de aguas no afecte a los predios y construcciones vecinas ni a los transeúntes en la vía pública. Para ampliar la información acerca de la ocupación de los retiros se deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo o la Ordenanza de Fachadas Activas en caso de aplicar.

Lo consignado en este artículo no aplica para edificaciones con soportal.

[42] Nota: Artículo incorporado de acuerdo al Art. 16 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04)

Artículo 101. Retiro frontal en vías principales. – Se aplicará un retiro frontal de cinco metros (5m) para edificaciones cuyos predios estén ubicados frente a las vías expresas y vías de acceso a las cabeceras parroquiales rurales.

Lo consignado en este artículo no aplica para edificaciones con soportal.

Artículo 102. Ventilación e iluminación. – Los proyectos arquitectónicos que se implementen en los usos: Residencial, y Mixto o Múltiple; aplicarán lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo, respecto de la iluminación y ventilación.

A menos que el Manual de Arquitectura y Urbanismo autorice la implementación de iluminación y ventilación artificial para determinados ambientes de acuerdo al uso de la edificación, bajo ningún motivo se dejarán espacios interiores sin ventilación e iluminación natural. Si fuese necesario, para cumplir con este criterio se destinarán patios interiores, cuya configuración debe dejar espacio libre suficiente en el transcurso de la altura total de la edificación para inscribir en el plano horizontal del patio una circunferencia con diámetro de al menos un tercio de la altura total de la edificación y/o un cuadrado con al menos un tercio del total de la altura de la edificación en cada uno de sus lados.

En caso de uso Residencial, los espacios deben iluminarse y ventilarse mediante ventanas o muros horadados cuya superficie sea de 10% o más del área del espacio al que sirven. El área de ventana computable será aquella apertura para permitir el paso de aire.

La existencia de ventanas, muros horadados, aberturas, patios de luz y semejantes son recursos arquitectónicos indispensables para que un espacio interior tenga las condiciones mínimas de habitabilidad, por lo que sus dimensiones, ubicación en el plano de fachada, orientación, transparencia y posibilidad de apertura no se verán restringidos por las vistas que ellos puedan tener sobre los predios aledaños o por la proximidad a los linderos de los predios vecinos siempre que las ventanas, muros horadados, aberturas, patios de luz y semejantes cumplan con los retiros mínimos y con las excepciones aplicables plasmadas en esta ordenanza o en el Manual de Arquitectura y Urbanismo.

El Manual de Arquitectura y Urbanismo establecerá las especificaciones sobre ventilación e iluminación.

Artículo 103. Nuevos conjuntos habitacionales. - Para nuevos conjuntos habitacionales, urbanizaciones, conjuntos residenciales o cualquier otra denominación que tuviere la subdivisión de predios, deberá presentarse un Plan Masa que incluya la cesión de suelo para vías, áreas verdes y equipamientos que por ley corresponde; y que serán de acceso público. No se permitirán nuevos conjuntos habitacionales cerrados, que no se integren al contexto urbano existente, ni que tengan controles de acceso o acceso restringido a los espacios públicos, incluidos aquellos que son resultado de la cesión de áreas para equipamiento y áreas verdes.

Cualquier equipamiento comunitario que no sea de acceso público, no se considerará como parte de la superficie exigida por ley para la cesión de suelo; y deberá contemplarse como un bien privado, con los lineamientos que indiquen esta Ordenanza y toda la normativa y manuales municipales.

Todos los nuevos conjuntos habitacionales deben regirse a lo indicado en esta Ordenanza.

SECCIÓN II
USOS GENERALES Y ESPECÍFICOS EN EL SUELO URBANO

Parágrafo I
Usos de suelo generales

Artículo 104. Usos generales. - El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante o mayoritario en relación a otros. Se adopta como referente para ordenar la edificabilidad y determinar el aprovechamiento urbanístico, y las dimensiones mínimas de lote. Los usos generales del suelo urbano se identifican en el mapa "Usos de Suelo generales" con código PUGS-CC- 18, y son los siguientes:

a) Uso residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

1. **Residencial de baja densidad. -** Son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
2. **Residencial de mediana densidad. -** Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
3. **Residencial de alta densidad. -** Son zonas residenciales con mayor ocupación (nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

b) Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

c) Uso mixto o múltiple. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

d) Uso industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

1. **Industrial de bajo impacto. -** Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

2. **Industrial de mediano impacto. -** Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados y pesados).
3. **Industrial del alto impacto. -** Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)
4. **Industrial de Alto Riesgo. -** Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

e) Uso Equipamiento. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

f) Uso de Protección Ecológica. - Es un suelo urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

g) Uso de protección de Riesgos. - Es un suelo urbano en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.[43]

Parágrafo II

Usos de suelo específicos

Artículo 105. Usos específicos en suelo urbano. – Los usos específicos del suelo urbano consisten en particularizar los usos generales en predios o áreas concretas, determinados en el mapa "Usos de

[43] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

Suelo específicos" con código PUGS-CC-19. Los usos específicos del suelo urbano de Portoviejo se formulan a partir de los usos generales.

Los tipos de usos específicos, corresponden a la herramienta de ordenación en relación al aprovechamiento urbanístico, de acuerdo a: uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido; detallando y particularizando las disposiciones del uso general.

El suelo urbano está regulado de acuerdo a los siguientes parámetros para su uso:

a. Tipos de usos específicos (descripción y asociación con el uso general).
b. Cuadro de actividades y compatibilidades.
c. Sectorización de usos específicos y urbanización en suelo urbano.
d. Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.
e. Zonas de regulación especial (ZRE).
f. Zonas de regularización prioritaria: asentamientos humanos de hecho consolidados.[44]

Artículo 106. Lotes mínimos y frentes mínimos en suelo urbano. - Los lotes mínimos y frente mínimo en suelo urbano estarán establecidos en la respectiva ficha urbanística de cada PIT.[45]

Artículo 107. Condicionantes en el uso Residencial, Comercial, o Mixto con vivienda existente - se establecerán las siguientes reglas:

1. **División del suelo**: Únicamente en los PIT con un uso de suelo general Residencial, Comercial, o Mixto, siempre que se trate de predios ya edificados, se permitirá dividir el suelo con un lote menor al mínimo establecido en esta Ordenanza, y sin posibilidad de volver a edificar o ampliar, siempre y cuando cumpla con las siguientes condicionantes:

   a. Que las estructuras que forman parte de los predios a fraccionar sean independientes.
   b. Que sea verificable, mediante informe técnico del Área Municipal responsable del Catastro o quien haga sus veces, que los predios resultantes estén edificados, cada uno, con al menos una unidad habitacional construida antes del año 2014. Dicho informe deberá incluir imágenes satelitales u otras fotos comparativas previas y posteriores al 2014, donde se ponga en evidencia la existencia de la construcción. Las construcciones identificadas deben ser de materiales definitivos y duraderos.
   c. Que tenga un frente mínimo de hasta 5 metros.
   d. Que los predios resultantes de la división del suelo tengan una superficie igual o superior a 50m2.

[44] Nota: Artículo modificado de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[45] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

e. Que el predio tenga acceso desde una vía pública existente o una planificada por el propietario.

De no cumplirse con las condiciones mencionadas, se podrá acceder al régimen de propiedad horizontal.[46]

Artículo 108. Actividades asociadas a cada uso específico urbano. – A continuación, se muestra una matriz de actividades asociadas a cada uso específico: **ANEXO 6**[47]

Artículo 109. Compatibilidad de usos específicos urbanos. - Se definen a continuación las categorías de uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido, conforme lo indica el articulado de usos específicos de la normativa nacional de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo:

1. **Uso principal:** Es parte de la clasificación de los usos específicos, y es el uso permitido en la totalidad de una zona.
2. **Uso complementario:** Es parte de la clasificación de los usos específicos, y es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señalan de forma específica.
3. **Uso restringido:** Es parte de la clasificación de los usos específicos, y es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones. En caso de no existir restricciones para actividades y establecimientos restringidos, estas restricciones serán resueltas y estipuladas como actualizaciones en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.
4. **Uso prohibido:** Es parte de la clasificación de los usos específicos, y es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Las actividades/establecimientos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Estas compatibilidades de usos específicos considerarán las siguientes directrices:

a. En todas las categorías de usos, se cumplirán las particularidades indicadas en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.
b. Para una adecuada interpretación del cuadro de compatibilidades, se revisará el cuadro de sectorización de usos específicos que forman parte de la presente normativa.
c. Para los polígonos que integren una zona de regulación especial, siempre prevalecerá la compatibilidad y/o restricciones indicadas en el artículo correspondiente a dicha zona de regulación especial.

[46] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 9 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[47] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

Artículo 110. Cuadro resumen de uso general, uso específico y actividades. - Se establece a continuación el siguiente cuadro resumen: **ANEXO 7.**

Respecto a las actividades de condicionamiento especial, entendidas como la agrupación de establecimientos y actividades que por su grado de impacto pueden funcionar de forma restringida de acuerdo a los cuadros de compatibilidades de usos específicos indicados en el presente artículo, se atenderán los lineamientos de esta Ordenanza y demás normativa municipal y nacional vigente. Para estas actividades, las condiciones de lote mínimo se determinarán en concordancia con el PIT que le corresponda de acuerdo al lugar donde se determine factible su implantación.

Para efectos de aplicación de este artículo, las actividades de condicionamiento especial corresponden a los centros de tolerancia y sus derivados.

Centros de tolerancia y sus derivados: Son establecimientos en que se desarrollan actividades de servicio sexual en horarios vespertinos y nocturnos, tales como espectáculos para adultos que incluyen canto, baile, nudismo y otros; con o sin venta y/o consumo de alcohol. Se consideran establecimientos de igual magnitud a burdeles, casas de cita, casas de tolerancia, prostíbulos, cabarets o cualquiera que sea la denominación comercial del trabajo sexual. Estas actividades solo pueden ser autorizadas con informe técnico de la Dirección Cantonal de Desarrollo Territorial o quien haga sus veces. Su funcionamiento de autorizará a través de un plan que organice, reubique y formalice las actuales y futuras ubicaciones de los centros de tolerancia. El plan debe estar autorizado por la máxima autoridad municipal; deberá cumplir con la normativa nacional y municipal vigente, y lo indicado en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.

Estos establecimientos solo se implantarán en suelo industrial bajo las siguientes condiciones:

a. Se implantarán en el uso de suelo industrial de alto y medio impacto determinados para tal efecto, estarán alejadas del suelo urbano de la cabecera cantonal, suelo urbano de cabeceras parroquiales, centros poblados rurales y recintos).
b. Se implantarán a una distancia de quinientos metros (500 m) del eje de vías estatales y de conectividad cantonal.[48]

Artículo 111. Usos de suelo para equipamientos públicos y privados. - El sistema de equipamientos es un ámbito transversal a los usos de suelo urbano y serán distribuidos estratégicamente para el buen funcionamiento del territorio, especialmente los de carácter público.

Todo uso de suelo para nuevo equipamiento tendrá la categoría de restringido. Los permisos de construcción y de funcionamiento de equipamientos públicos y privados serán aprobados con el informe técnico de factibilidad y compatibilidad de macroproyectos, y de conformidad al procedimiento que lo regula, por parte de la Área municipal de Permisos o quien haga sus veces. Para la elaboración del informe técnico referido, se tomará en cuenta los criterios de ordenación del

[48] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

sistema de equipamientos que constan tanto en esta normativa, como en la Memoria Técnica del PUGS Portoviejo, y el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.

Dentro del listado de equipamientos, el grupo de establecimientos que pertenecen a "otros equipamientos, servicios e industrias" no representan transversalidad o complementariedad, sino que están sujetos a la regulación del uso de suelo.

Artículo 112. Implementación de nuevos equipamientos. – Se asegurará una distribución equilibrada y homogénea de los equipamientos en el territorio, mediante la priorización de centralidades, con el objetivo de enriquecer, fortalecer y consolidar los diferentes sectores de la ciudad.

Artículo 113. Cuadro de compatibilidad de equipamientos respecto al uso de suelo urbano o rural. - Se establece el siguiente sistema de equipamientos y su compatibilidad respecto al uso general en el suelo urbano o rural, y se establece la siguiente categorización: **ANEXO 8**

Son los usos restringidos los que se podrán desarrollar conforme a las condiciones y lineamientos en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y los reglamentos complementarios al PUGS.[49]

SECCIÓN III
USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL

Artículo 114. Aprovechamiento urbanístico de las cabeceras parroquiales rurales. - Los aprovechamientos urbanísticos (urbanizaciones, retiros, ocupación, uso y edificabilidad) en las cabeceras parroquiales rurales, tendrán las mismas consideraciones de aprovechamiento de la cabecera cantonal (ciudad de Portoviejo), de conformidad a los capítulos de usos generales y usos específicos además de su cartografía complementaria, establecidos para las cabeceras parroquiales rurales.

El uso de suelo de las cabeceras parroquiales rurales, está indicado en las respectivas fichas urbanísticas de cada PIT.

SECCIÓN IV
USOS GENERALES Y ESPECÍFICOS EN EL SUELO RURAL

Parágrafo I
Usos generales en el suelo rural

Artículo 115. Usos generales del suelo rural. - El uso del suelo rural se categoriza en los siguientes usos generales, identificados en el mapa "Usos Generales del Suelo Rural" con código PUGS-CPR-07: **ANEXO 9[50]**

[49] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[50] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo

Parágrafo II

Usos específicos en el suelo rural

Artículo 116. Usos específicos del suelo rural. – Los usos específicos en el suelo rural se determinan en el mapa "Usos Específicos del Suelo Rural" con código PUGS-CPR08, detallado a continuación: **ANEXO 10**[51]

Artículo 117. Lotes mínimos y frentes mínimos en el suelo rural. - Para el establecimiento de lotes mínimos y frentes mínimos en el suelo rural se establecen las siguientes tipologías en función de áreas y frentes mínimos. **ANEXO 11**[52]

Artículo 118. Rango de tolerancia. - Se establece un rango de tolerancia de 10 metros del frente mínimo en el suelo rural (a excepción de las delimitaciones de centros poblados identificados como recintos rurales y los casos que se acojan a lo dispuesto al fraccionamiento de excepcionalidad correspondiente al núcleo familiar directo, que se regirá bajo las siguientes reglas:

a. Que el predio a dividir no pueda ser objeto a otro posible fraccionamiento.
b. Que todos los predios fraccionados tengan acceso a una vía pública existente.[53]

Artículo 119. Fraccionamiento de excepcionalidad. - Para los asentamientos humanos rurales identificados como "Recintos Rurales" en la jerarquía de asentamientos humanos, se podrán acceder a un fraccionamiento restringido y/o condicionado cuando la propiedad sea menor o igual al UPA (525 m2), y ya no presente condiciones de productividad o actividad agrícola perenne. Este fraccionamiento no será menor a 120 m2 y su ocupación será pareada con retiros de frontales y posteriores de 3 metros. Esta condición será justificada mediante informe por la entidad de uso y gestión de suelo competente municipal.

Para la legalización de predios rurales estatales ocupados o destinados para vivienda se podrá adjudicar con un lote mínimo de 500 m2, y será independiente del uso principal y del PIT identificado al predio. En el caso de predios existentes que sean menor de los 500 m2 limitado por construcciones se procederá a la legalización siempre que no sean inferiores a 120 m2 de conformidad a la ficha técnica pertinente.

Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[51] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[52] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[53] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 9 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

De igual manera, por única vez se considerará fraccionamiento diferenciado, de acuerdo a las siguientes condicionantes:

1. Que todos los predios resultantes de la división del suelo, sean producto de la transferencia de dominio (en vida) o de sucesión hereditaria, ambas figuras entre miembros del núcleo familiar directo (hasta el segundo grado de consanguinidad). Se exceptuará este numeral conforme lo establecido en el **ANEXO 12**
2. Que todos los predios resultantes tengan accesibilidad y colinden con una vía pública existente.
3. Los predios resultantes acatarán la norma urbanística de la presente Ordenanza.
4. Se tendrá que cumplir con los siguientes lotes y frente mínimo de acuerdo al uso principal: **ANEXO 12**

Esta excepción se podrá aplicar única y exclusivamente en la primera división del suelo que se genere a partir de la aprobación de esta norma, bien sea con la transferencia de dominio (en vida) o de sucesión hereditaria. Para posteriores fraccionamientos se respetarán los lotes mínimos y frentes mínimos para el suelo rural señalados en esta Ordenanza.[54]

Artículo 120. Ocupación del suelo (COS) y edificabilidad (CUS) en el suelo rural. – La ocupación de suelo rural se la establece a través del COS y CUS permitido, siempre que cumpla con los retiros indicados en la siguiente tabla, con la finalidad de promover edificaciones aisladas en los lotes rurales: **ANEXO 13**[55]

Artículo 121. Actividades asociadas a cada uso específico del suelo rural. - Serán las determinadas en los siguientes cuadros: **ANEXO 14**[56]

Artículo 122. Actividades de condicionamiento especial. - Es la agrupación de establecimientos y actividades que por su grado de impacto pueden funcionar de forma restringida de acuerdo a los cuadros de compatibilidades de usos específicos indicados en la presente normativa. El hecho de ser restringido está sujeto a las condicionantes determinadas en esta Ordenanza y toda la normativa municipal y nacional vigente. Para estas actividades, las condiciones de lote mínimo se determinarán en concordancia con el uso de suelo que le corresponda de acuerdo al lugar donde se determine factible su implantación:

1. **Actividades varias:** Los siguientes usos pueden funcionar en ciertos sectores y de forma restringida, en concordancia con los suelos donde no existan amenazas naturales o

[54] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 9 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[55] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[56] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

protecciones. Estas actividades comprenden a: moteles; restaurantes; gasolineras y estaciones de servicio; venta de productos agropecuarios, agroquímicos y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas, y similares); centros veterinarios; tiendas de mascotas autorizadas y sus accesorios; salón ecoturístico de eventos, venta de materiales de construcción; piscinas, establecimientos o espacios deportivos en general; zoológicos; hosterías ecoturísticas; bodegas; almacenes de gas. Estas actividades y establecimientos serán estrictamente condicionados, debido a la fragilidad y protección del suelo rural productivo, de forma que no ocupen todo el suelo de la propiedad y demás limitantes. Las gasolineras y autoservicios, deberán acogerse, además, a la regulación nacional previo a su construcción y funcionamiento.

2. **Centros de tolerancia y sus derivados:** Establecimientos en que se desarrollan actividades de servicio sexual en horarios vespertinos y nocturnos, tales como espectáculos para adultos que incluyen canto, baile, nudismo y otros; con o sin venta y/o consumo de alcohol. Se consideran establecimientos de igual magnitud a burdeles, casas de cita, casas de tolerancia, prostíbulos, cabarets o cualquiera que sea la denominación comercial del trabajo sexual. Estas actividades solo pueden ser autorizadas bajo motivación de la Dirección Cantonal de Desarrollo Territorial o quien haga sus veces. Su funcionamiento de autorizará a través de un plan que organice, reubique y formalice las actuales y futuras ubicaciones de los centros de tolerancia. El plan debe estar autorizado por la máxima autoridad municipal; deberá cumplir con la normativa nacional y municipal vigente, y lo indicado en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.

Estos establecimientos solo se implantarán en suelo rural bajo las siguientes condiciones:

a. Se implantarán alejados del perímetro de suelo urbano vigente (suelo urbano de la cabecera cantonal, suelo urbano de cabeceras parroquiales, centros poblados rurales y recintos) a una distancia perpendicular mínima de tres kilómetros (3 Km);
b. Se implantarán alejados, a una distancia de quinientos metros (500 m) del eje de vías estatales y de conectividad cantonal;
c. Alejados a una distancia mínima de un kilómetro (1 Km) del polígono de los recintos;
d. No se podrá implantar en suelo rural de protección patrimonial o ambiental vigente;
e. Se implantarán alejados de equipamientos rurales de carácter público o privado de educación, salud, recreación, bienestar social, religioso, a una distancia de un kilómetro y medio (1.5 Km) a la redonda (para este punto, se deberá realizar inspección in situ, a cargo del Área Municipal competente de emitir permisos municipales).

3. **Actividades de Acuacultura:** Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas tales como: camarón, cangrejos, conchas, tilapias, entre otros. Para el otorgamiento de permisos de este tipo de actividades, deberá cumplirse la normativa nacional y los criterios técnicos de los ministerios del ramo (autoridad nacional de ambiente, y autoridad nacional de acuacultura, etc.), y el acompañamiento técnico de las direcciones municipales competentes.

Artículo 123. Cuadro de compatibilidad de usos específicos en el suelo rural. - En el uso específico rural se definen las siguientes compatibilidades entre sí, teniendo en consideración que, se ha utilizado los grupos de actividades y establecimientos industriales empleados para el uso de suelo urbano. La aplicación de las compatibilidades y restricciones en los usos de suelo rural se hará siempre orientada a la conservación medioambiental del territorio rural: **ANEXO 15**

Respecto a las actividades de condicionamiento especial, entendidas como la agrupación de establecimientos y actividades que por su grado de impacto pueden funcionar de forma restringida de acuerdo a los cuadros de compatibilidades de usos indicados en el presente artículo. El hecho de ser restringido está sujeto a las condicionantes determinadas en esta Ordenanza y demás normativa municipal y nacional vigente. Para estas actividades, las condiciones de lote mínimo se determinarán en concordancia con el PIT que le corresponda de acuerdo al lugar donde se determine factible su implantación.

Para efectos de aplicación de este artículo, son actividades de condicionamiento especial, las siguientes:

1. **Actividades varias:** Los siguientes usos pueden funcionar en ciertos sectores y de forma restringida, en concordancia con los suelos donde no existan amenazas naturales o protecciones. Estas actividades comprenden a: moteles; restaurantes; gasolineras y estaciones de servicio; venta de productos agropecuarios, agroquímicos y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas, y similares); centros veterinarios; tiendas de mascotas autorizadas y sus accesorios; salón ecoturístico de eventos, venta de materiales de construcción; piscinas, establecimientos o espacios deportivos en general; zoológicos; hosterías ecoturísticas; bodegas; almacenes de gas. Estas actividades y establecimientos serán estrictamente condicionados, debido a la fragilidad y protección del suelo rural productivo, de forma que no ocupen todo el suelo de la propiedad y demás limitantes. Las gasolineras y autoservicios, deberán acogerse, además, a la regulación nacional previa a su construcción y funcionamiento.
2. **Actividades de Acuacultura:** Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas tales como: camarón, cangrejos, conchas, tilapias, entre otros. Para el otorgamiento de permisos de este tipo de actividades, deberá cumplirse la normativa nacional y los criterios técnicos de los ministerios del ramo (autoridad nacional de ambiente, y autoridad nacional de acuacultura, etc.), y el acompañamiento técnico de las direcciones municipales competentes.[57]

SECCIÓN V
DISPOSICIONES PARA SUELO URBANO Y SUELO RURAL

Artículo 124. Restricciones de urbanización en suelo urbano y fraccionamiento en suelo rural. - No se concederán fraccionamientos ni urbanizaciones o construcciones con fines de vivienda, comercio, turismo, en los predios que se encuentran ubicados en zonas de alto riesgo. Los predios que se encuentren dentro de un Plan Parcial, se acogerán a lo que determine el plan una vez que sea desarrollado.

Artículo 125. Retiros especiales. - Se establecen los siguientes retiros especiales para la urbanización y el fraccionamiento en el suelo urbano y rural respectivamente. **ANEXO 16**

[57] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

SECCIÓN VI
ZONAS DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

Artículo 126. Zonas de Regularización Prioritaria. – Se delimitan las áreas donde se podrá declarar zonas de regularización prioritaria, de acuerdo a las determinaciones contempladas en la normativa municipal vigente denominada "De la declaratoria de interés social a asentamientos humanos de hecho y consolidados y del procedimiento integral de regularización". Las zonas delimitadas para la Regularización Prioritaria estarán determinadas en el PUGS Portoviejo.[58]

SECCIÓN VII
ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 127. Vivienda de interés social. – La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna que garantiza el derecho a la vivienda cumpliendo con condiciones de habitabilidad y servicios básicos indispensables, dirigidas a quienes pertenecen a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, que residen en el cantón, las mismas que por su precio son susceptibles de adquisición.

La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Artículo 128. Localización de viviendas de interés social. – Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población, mediante su localización preferente en áreas consolidadas de la ciudad.

Los programas de vivienda de interés social se sujetarán al uso de suelo, zonificación y lote mínimo para estos programas contenidos en la presente normativa.

Las viviendas de interés social deberán cumplir con los índices de edificabilidad establecidos en la presente Ordenanza y con lo que indique en el Manual de Arquitectura y Urbanismo para garantizar la habitabilidad de la edificación, considerando aspectos de ventilación e iluminación natural.

Excepcionalmente se podrá implantar o desarrollar proyectos de interés social en el suelo rural, cercano a la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales rurales, centros poblados rurales, recintos o comunidades dispersas, considerando las normativas de urbanización en suelo urbano del PUGS. El proyecto se ejecutará siempre y cuando los motivos de la reubicación sean por afectaciones de riesgo natural o antrópico identificado por el Área Municipal responsable de Riesgo, o quien haga sus veces, y autorizado por el GAD Portoviejo. El desarrollo de las mismas se realizará en

[58] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

coordinación con la entidad rectora de la política pública de vivienda y la entidad rectora de la política pública de agricultura y ganadería.

Artículo 129. Acceso al suelo para vivienda de interés social. – El GAD Portoviejo gestionará el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, hará uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.

Se establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones, cuyas condicionantes estarán reguladas en el Reglamento de esta normativa.[59]

Artículo 130. Producción social del hábitat para viviendas de interés social. – Los programas de vivienda de interés social podrán ser planificados y ejecutados por el sector público y/o privado, y en etapas; de la misma manera, sus obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias serán entregadas al GAD Portoviejo.

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

Artículo 131. Permiso Único para viviendas de interés social. - Se establece para los proyectos de vivienda de interés social, el otorgamiento del permiso único para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad, una vez cumplidos los requisitos contemplados en el PUGS Portoviejo y demás normativa vigente referente al tema.

CAPÍTULO VII
GESTIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I
PROCESOS PARA DIVIDIR EL SUELO Y LAS UNIDADES DE DESARROLLO INMOBILIARIO

Parágrafo I
De los procesos para dividir el suelo

Artículo 132. De la autorización administrativa de urbanización. – La autorización administrativa de urbanización es el acto emitido por el GAD Portoviejo mediante el cual se aprueban los procesos de división del suelo, siempre que estos incluyan la dotación de infraestructura, equipamientos y/o espacio público.

[59] Nota: Artículo incorporado de acuerdo al Art. 22 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04)

Artículo 133. De la urbanización, fraccionamiento urbano, y partición. - La urbanización, el fraccionamiento urbano, y la partición son procesos mediante los cuales un predio se divide en varios, sujetos o derivados de una autorización administrativa. Para efectos del PUGS Portoviejo, se contemplan las siguientes definiciones y consideraciones:

1. **Urbanización. -** Es el conjunto de obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria a favor del GAD Portoviejo. La urbanización se sujetará a las disposiciones establecidas en la ley, esta Ordenanza y demás normativa municipal. Las condicionantes para que la urbanización sea aprobada se establecerán en el reglamento de la presente Ordenanza.
2. **Fraccionamiento urbano.** - Es el proceso mediante el cual un predio se divide en varios a través de una autorización administrativa otorgada por el GAD Portoviejo, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes. El fraccionamiento cumplirá con las siguientes condicionantes:
   a. Que no implique la realización de obras de urbanización, conforme a la normativa municipal vigente.
   b. Que todos los lotes resultantes del proceso de división sean accesibles por vías existentes.
3. **Partición judicial y extrajudicial:** En el caso de partición judicial de inmuebles, el juez ordenará que se cite con la demanda al GAD Portoviejo, y no se podrá realizar la partición sino con resolución favorable del concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al GAD Portoviejo la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la misma.
   La partición, según la superficie y características del predio, se regirá a las reglas antes señaladas para la urbanización o fraccionamiento urbano.
   En caso de futuras urbanizaciones sobre los lotes resultantes de esta partición, cumplirán con lo estipulado en esta Ordenanza según el tipo de urbanización que corresponda.[60]

Artículo 134. De la autorización administrativa de subdivisión. – La autorización administrativa de subdivisión es el permiso emitido por el GAD Portoviejo, que aprueba un proceso de subdivisión del suelo, única y exclusivamente en los casos citados a continuación:

a. Para separar el área útil de un predio, de aquella que tenga aprovechamiento urbanístico nulo, a excepción del Sistema de Conectividad Vial; o de aquella afectada por un plan urbanístico complementario.[61]
b. Para separar el suelo urbano del suelo rural de un mismo predio.
c. Para promover el desarrollo económico en el PIT 01 Centro Urbano de Portoviejo, identificado en el Mapa Polígono de Intervención Territorial 65, del catálogo de Mapas del Plan Portoviejo 2050, en predios de hasta 600 m2.[62]

[60] Nota: Literal incorporado de acuerdo al Art. 23 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04)
[61] Nota: Literal modificado de acuerdo al Art. 24 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04)
[62] Nota: Literal modificado de acuerdo al Art. 25 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04)

d. Para los remanentes en los procesos de utilidad pública o donación, que por morfología urbana y estructura predial hayan sido separados físicamente. Sin embargo, para posteriores divisiones del suelo, se atenderá lo dispuesto en esta Ordenanza respecto a la autorización administrativa de urbanización.[63]

El predio con una parte de su suelo urbano y otra parte rural, mientras no se subdivida para separar los mismos, tendrán únicamente un uso rural, es decir, se considerará todo el predio como suelo rural hasta que la subdivisión ocurra. Por lo tanto, todo aprovechamiento que se realice sobre el mismo, se regirá bajo las normas del suelo rural.

La subdivisión en estos dos casos se dará siempre que el área útil sea igual o mayor que el lote mínimo establecido para el sector.

El proceso de subdivisión debe garantizar que los predios resultantes de dicho proceso que tengan acceso a una vía del Sistema de Conectividad Vial, y a infraestructura básica.

Artículo 135. De la subdivisión. – La subdivisión es el resultado de la división de un predio cuya finalidad sea exclusivamente de las indicadas en el artículo precedente.

La subdivisión en estos dos casos se dará siempre que el área útil sea igual o mayor que el lote mínimo establecido para el sector.

Artículo 136. Del fraccionamiento agrícola. – Es el que afecta a terrenos situados en suelo rural destinados a cultivos o explotación agropecuaria. Esta clase de fraccionamiento se sujetará a las disposiciones legales pertinentes, a esta Ordenanza y otras normas municipales. La autorización administrativa de fraccionamiento agrícola será el permiso emitido por el GAD Portoviejo para aprobar este proceso de división del suelo.

Artículo 137. De las particiones judiciales y extrajudiciales en suelo rural. - Las particiones judiciales y extrajudiciales respetarán los lotes mínimos y frentes mínimos para el suelo rural, señalados en esta Ordenanza.[64]

Artículo 138. Prohibiciones a la urbanización, fraccionamiento urbano, agrícola, o partición. - Estará prohibida la urbanización, fraccionamiento urbano, agrícola, o la partición de predios o partes de predios en el siguiente caso:

a. Cuando estén afectados por el Sistema de Espacios Verdes; Sistema de Equipamientos; Sistema de Protección Ambiental, Ecológica y Amenazas Naturales, excepto cuando se encuentren en riesgo mitigable, de acuerdo a lo establecido en la norma municipal vigente.

[63] Nota: Literal agregado de acuerdo al Art. 4 de la Tercera Reforma A La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2023-04-13)
[64] Nota: Artículo agregado de acuerdo al Art. 26 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04)

Excepcionalmente y bajo las condiciones establecidas en esta norma y en su reglamento, se podrá aplicar la subdivisión cuando la misma tenga como fin la separación del suelo urbano del suelo rural en un mismo predio.[65]

Artículo 139. Limitaciones a la urbanización, subdivisión, fraccionamiento urbano, fraccionamiento agrícola, o partición. – La urbanización, fraccionamiento urbano, fraccionamiento agrícola, subdivisión o partición de un predio, parcela o terreno que esté atravesado por vías que formen parte del Sistema de Conectividad Vial establecido en esta Ordenanza, se podrá realizar únicamente en función de las vías antes mencionadas. En caso de que por cálculo de áreas esta configuración no resulte conveniente para sus intereses particulares, deberá presentar un Plan Masa que incluya una propuesta ordenada de urbanización que llegue a la escala de lotes y que incluya una propuesta con todas las cesiones requeridas.

Artículo 140. Autorizaciones administrativas. - Las autorizaciones administrativas establecidas en este parágrafo, sus tipologías, condicionantes, requisitos serán desarrollados en la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Portoviejo.[66]

Parágrafo II

De las unidades de desarrollo inmobiliario

Artículo 141. Unidades de Desarrollo Inmobiliario. - En los procesos para dividir el suelo, de acuerdo a su escala, se establecen las siguientes Unidades de Desarrollo Inmobiliario:

1. **Parcela o terreno. -** Consiste en la totalidad de la superficie de un predio, tal como consta en la escritura pública.
2. **Manzana. -** Superficie delimitada por las vías, bien sean estas del Sistema de Conectividad Vial o las proyectadas por los propietarios de los predios o terrenos. Se establecen las siguientes tipologías de manzana:
    a. Manzanas configuradas. - Son aquellas cuyos predios reúnen las condiciones de lote y frente mínimos establecidos en esta Ordenanza y demás normativa municipal. Cuando la edificación o división de estas manzanas alcance más del 70% de su superficie total, los terrenos faltantes podrán dividirse bajo cualquiera de las figuras establecidas en esta Sección, continuando con la tipología de lotes existentes y/o edificados, para garantizar el ordenamiento de las manzanas.
    b. Manzanas sin configurar. - Son aquellas cuyos predios no reúnen las condiciones de lote y frente mínimos establecidos en esta norma y demás normativa municipal. Cuando el fraccionamiento o edificación alcance menos del 70% de la superficie total de la manzana, se podrá aprobar la unidad de actuación urbanística, de acuerdo a lo establecido en el PUGS Portoviejo, y utilizar las herramientas de gestión de suelo para cambiar la morfología y estructura predial.

[65] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 4 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[66] Nota: Artículo agregado de acuerdo al Art. 27 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04)

3. **Lote. -** Superficie mínima de suelo permitida. Unidad requerida para la solicitud de permisos de construcción y que debe cumplir con las características mínimas establecidas en los usos de suelo.

Artículo 142. Superficie mínima de lotes. - Las superficies mínimas para urbanización, fraccionamientos, subdivisiones, particiones, incluyendo los proyectos de interés social calificados por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda, se sujetarán a lo establecido en los artículos correspondientes a los lotes y frentes mínimos para suelo urbano y rural.

Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica; los lotes esquineros tendrán un 20% más de área que la estipulada con la finalidad de compensar el área útil en relación a los retiros establecidos.

Los proyectos de urbanización que resulten de la aplicación del procedimiento de regularización de asentamientos de hecho, se sujetarán a la reglamentación particular aprobada para el efecto.

SECCIÓN II
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 143. Declaratoria de propiedad horizontal.- Se emitirán autorizaciones administrativas de propiedad horizontal de los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los condominios residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público; podrán pertenecer a distintos propietarios, conforme lo establece la ley de la materia.

En casos de condominios residenciales, se podrá declarar propiedad horizontal en los predios que reúnan las siguientes condiciones:

1. Que tenga una superficie igual o menor a 10.000m2 con una tolerancia del 10%.
2. Que, para declarar la propiedad horizontal, se sometan al Sistema de Conectividad Vial existente y planificado por el GAD Portoviejo y se acojan a lo estipulado en esta Ordenanza con relación al uso de suelo, a los sistemas de ordenamiento territorial, a su Reglamento, el Manual de Arquitectura y Urbanismo y a cualquier otra norma vigente que aplicara de acuerdo a las condiciones específicas.
3. Aquellos en los que, por el grado de consolidación de los predios colindantes a la propiedad horizontal, no puedan proyectarse nuevas vías para dar continuidad a la trama vial existente.
4. Predios resultantes de macro lotes (lote padre), en cuya división ya se hubiere cedido al menos el 15% de área verde y comunal que establece la normativa nacional. Esta cesión deberá ser certificada mediante informe técnico debidamente justificado y aprobado por la Área municipal de Catastro o quien haga sus veces.

Sin importar el uso que albergue la propiedad horizontal, esta promoverá los mismos principios de escala humana que los procesos administrativos de urbanización, para lo cual se atenderá a las siguientes condicionantes:

a. Perímetro: Se deberá garantizar que la distancia entre los ejes de las vías de acceso público colindantes no sea mayor a 140 metros lineales. Esta distancia podrá variar de acuerdo al análisis de la condicionante establecida en el numeral 3 del presente artículo.
b. Fachadas activas: cuando la propiedad horizontal colinde con una vía no arterial, la parte de la misma que colinde con dicha vía, deberá generar fachadas activas (comercio, oficinas, vivienda), con mirada y acceso hacia dichos espacios para el desarrollo de la vida pública en un entorno estimulante y seguro.
c. Fachadas permeables: La propiedad horizontal, en las fachadas que colinden con una vía arterial o expresa, generará permeabilidad visual de las mismas en al menos un 50% de su superficie. Para este caso, las fachadas podrán combinarse entre tramos opacos y transparentes, los cuales no podrán superar los 10 metros entre cada uno y una altura máxima de 3m.

Para contrarrestar el efecto invernadero provocado por la urbanización del suelo, en los condominios residenciales y unidades habitacionales en altura, se contemplará en el diseño de los proyectos la arborización e implementación de áreas verdes que permitan la permeabilidad en sus retiros.

Todos los inmuebles que se desarrollen bajo este régimen contarán con servicios básicos.

Los nuevos condominios residenciales deberán cumplir con lo establecido en la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo para la aprobación de obras de urbanización.

Lo que no esté previsto en este artículo se regulará en el Reglamento a esta Ordenanza.[67]

Artículo 144. Edificios en régimen de propiedad horizontal. – Las construcciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de teléfonos, establecidas por los organismos competentes. Se regirán también a lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y a las disposiciones especiales mencionadas a continuación:

a. Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal se proveerá de un medidor independiente.
b. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio.
c. Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde un tablero general.
d. La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores, se realizará de acuerdo a las normas de la entidad nacional competente.

Los requisitos, condiciones y procedimiento para la aprobación de la propiedad horizontal, estarán contemplados en el reglamento a esta Ordenanza.

[67] Nota: Artículo modificado de acuerdo al Art. 28 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).

SECCIÓN III
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 145. Aplicación. - Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal.

El GAD Portoviejo aplicará los instrumentos de gestión del suelo permitidos en la ley, de acuerdo a las necesidades y prioridades de la planificación territorial establecida en el PUGS Portoviejo y en sus unidades de actuación urbanística, o en los planes parciales y en sus unidades de actuación urbanística, según los procedimientos y requisitos contemplados en el reglamento aprobado para el efecto.

También podrá aplicar la reestructuración o la integración de lotes cuando no exista plan parcial o unidad de actuación urbanística en el área correspondiente.

Parágrafo I
Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios

Artículo 146. Unidad de Actuación Urbanística. – Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas en el PUGS Portoviejo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad de los sistemas generales y locales definidos en esta Ordenanza; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Artículo 147. Unidades de Actuación Urbanística determinadas por el PUGS Portoviejo. – Siempre que los predios no estén afectados en un plan parcial, el PUGS Portoviejo autoriza las siguientes Unidades de Actuación Urbanística:

1. En manzanas no configuradas;
2. En proyectos presentados por iniciativa privada de acuerdo a los parámetros establecidos en la ley;
3. En predios afectados por uno o varios sistemas urbanos establecidos en el PUGS Portoviejo;
4. En proyectos estratégicos del GAD Portoviejo;
5. Sobre los predios municipales y sus adyacentes.

Los requisitos y procedimiento para estas Unidades, se detallarán en el reglamento a esta Ordenanza.

Artículo 148. Desarrollo y construcción prioritaria. – Los planes urbanísticos complementarios determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme al ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

En virtud de los instrumentos de regulación de mercado del suelo que establece la LOOGTUS, se declarará el desarrollo y construcción prioritaria de los predios donde se requiera fomentar la compacidad de la ciudad. La declaración de estos predios se elaborará a través de la formulación de planes urbanísticos complementarios.

Parágrafo II
Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial

Artículo 149. Reajuste de Terrenos. – El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos o subdividirlos en una conformación parcelaria nueva por iniciativa pública o privada.

Se procederá al reajuste de terrenos siempre que los titulares de al menos el 51% de la superficie a intervenir lo aprueben, de acuerdo al procedimiento establecido en el reglamento respectivo.

El reajuste de terrenos solo podrá desarrollarse dentro de un plan parcial y/o en una unidad de actuación urbanística.

Artículo 150. Otros instrumentos. - Se aplicarán además la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes de acuerdo a lo determinado en la ley, esta Ordenanza y su reglamento.

Parágrafo III
Instrumentos para regular el mercado del suelo

Artículo 151. Instrumentos. – El GAD Portoviejo aplicará, de acuerdo a la necesidad y prioridades del PUGS Portoviejo y de los planes parciales, el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Los requisitos, condiciones y procedimiento para la aplicación de cada uno de ellos, se detallarán en el reglamento a esta Ordenanza.

Artículo 152. Afectaciones. – Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y se encuentran determinadas en esta Ordenanza. También podrán contemplarse en los planes urbanísticos complementarios aprobados por el GAD Portoviejo.

Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del PDOT.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Artículo 153. Titularidad y afectación urbanística del suelo. – Los sistemas urbanos establecidos en esta Ordenanza, que incidan sobre predios particulares, vincularán a los mismos a tal función. La titularidad y afectación del predio se mantiene mientras no haya sido adquirido el suelo por la administración municipal mediante cualquiera de los instrumentos establecidos en la ley. En tanto no se efectúe dicha adquisición, continuará siendo de propiedad privada pero vinculado a la función señalada.

Estas afectaciones deberán estar inscritas en el Registro de la Propiedad de acuerdo a la normativa vigente, y constarán en las escrituras públicas derivadas de todas las transacciones realizadas sobre los predios afectados o en todos aquellos trámites que requieren actualización de dichas escrituras.

Las afectaciones relacionadas con obra pública y que correspondan al componente urbanístico, que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión, se podrán renovar con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, siempre que no correspondan al componente estructurante, las cuales no podrán modificarse hasta después de 12 años de acuerdo a la ley.

Artículo 154. Banco de suelo. - Lo constituyen los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el GAD Portoviejo o el ente designado para el efecto, y destinados a los fines de utilidad pública previstos en esta Ordenanza y en la normativa municipal vigente.

Los terrenos que formen parte del Banco de Suelo son imprescriptibles. El GAD Portoviejo podrá transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos, así como reservarlos para sistemas urbanos o destinarlos para el desarrollo de proyectos de viviendas de interés social.

Sin embargo, no podrá realizarse ninguna de las acciones antes mencionadas, en terrenos que se encuentren afectados por un plan parcial, hasta que dicho plan esté aprobado.

Parágrafo IV
Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano

Artículo 155. La concesión onerosa de derechos. - El GAD Portoviejo aplicará la concesión onerosa de derechos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. Este instrumento se utilizará cuando:

1. Se transforme el suelo rural en urbano.
2. Se transforme el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifiquen los usos del suelo.
4. Se autorice un mayor aprovechamiento del suelo.

Sus condiciones, requisitos y procedimiento estarán señalados en el reglamento a esta Ordenanza.

Parágrafo V
Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho

Artículo 156. Asentamientos de hecho. - Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Artículo 157. Zonas de regularización prioritaria. - Las zonas de regularización prioritaria se encuentran determinadas en el PUGS Portoviejo y en esta Ordenanza, como parte del componente urbanístico. Los requisitos, condiciones y procedimiento para su declaratoria, se encuentran señalados en el reglamento a esta Ordenanza.

CAPÍTULO VIII
IMPLEMENTACIÓN DEL PUGS PORTOVIEJO

Artículo 158. Desarrollo del PUGS Portoviejo en suelo urbano. – El PUGS Portoviejo subdivide la totalidad del suelo urbano (consolidado, no consolidado y de protección), y establece para cada uno de ellos la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada.

Se permitirá la urbanización y edificación de acuerdo a las fichas urbanísticas de cada PIT. Cuando para urbanizar sea necesario generar suelo para los sistemas urbanos previstos en el planeamiento, se podrá formular directamente la Unidad de Actuación Urbanística para la gestión del suelo, de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza, sin necesidad de desarrollar planes urbanísticos complementarios.

Cuando por iniciativa pública, privada o mixta, se proponga una modificación parcial de los estándares de sistemas urbanos locales, de las cargas y/o de los aprovechamientos urbanísticos, se requerirá de la formulación de un plan parcial para iniciar el proceso de urbanización y/o edificación. Los sistemas urbanos generales no se podrán cambiar bajo ningún concepto durante la vigencia del PUGS Portoviejo.

Artículo 159. Los planes parciales. – Los planes parciales determinarán los aspectos establecidos en la ley de la materia.

Los requisitos, condiciones y procedimiento para la formulación, aprobación y ejecución de un plan parcial, se encuentran determinados en el reglamento a esta Ordenanza.

Artículo 160. Desarrollo del PUGS Portoviejo en suelo urbano consolidado. – El suelo urbano consolidado se desarrollará mediante autorizaciones administrativas de urbanización, así como de edificación y de uso, siempre que mantengan y reserven la superficie para sistemas planificados en el PUGS Portoviejo, de ser el caso. Solo cuando los tratamientos de los sectores lo requieran, se plantearán planes urbanísticos complementarios y/o estudios de detalle, asociados a cada polígono de intervención territorial (PIT), sin perjuicio de la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo establecidos en la ley.

Artículo 161. Desarrollo del PUGS Portoviejo en suelo urbano no consolidado.- Para el suelo urbano no consolidado, se contempla el desarrollo de los sistemas urbanos de equipamientos, espacios verdes y vialidad, así como las infraestructuras necesarias, en su caso; también se otorgarán autorizaciones administrativas de urbanización, así como de edificación y de uso, siempre que se mantenga y reserve la superficie para los sistemas planificados en el PUGS Portoviejo, de ser el caso, y se respete la regulación establecida en esta Ordenanza y demás normativa municipal vigente.

Solo cuando los tratamientos de los sectores lo requieran, se plantearán unidades de actuación urbanística según lo establecido en esta norma, planes urbanísticos complementarios y/o estudios de detalle, asociados a cada polígono de intervención territorial (PIT), sin perjuicio de la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo establecidos en la ley.

Artículo 162. Construcción en zona rural de expansión urbana. – La construcción en las zonas rurales de expansión urbana estarán sujetas a lo definido por los planes parciales que se desarrollen.

Mientras no se cuente con plan parcial en estas zonas, solo se realizarán actividades productivas (agricultura, ganadería, piscicultura, avicultura), o turismo recreativo, que impliquen únicamente obras con carácter provisional y con materiales livianos y ecológicos. No podrá modificarse la topografía ni alterarse la fauna y flora existente. Se respetarán los sistemas estructurantes del PUGS Portoviejo.

TÍTULO IV
DEFINICIONES

Artículo 163. Definiciones. - Para la aplicación de la presente Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

Acera: Es aquella superficie de acceso y uso público que tiene como función principal el tránsito diferenciado de peatones y que incluye una franja de servicios para dar soporte al mobiliario urbano, al arbolado, al alumbrado público y a cualquier otro servicio necesario para el desenvolvimiento de las actividades cotidianas de los habitantes de la ciudad. Las aceras cumplirán los estándares establecidos en el Manual de Calles.

Actividades: Son aquellas tareas o labores que cada individuo ejerce diariamente. Estas actividades corresponden a las particularidades que se asignan a los usos (de suelo) específicos. Las principales actividades son las laborales de diversa índole, las actividades de servicios público y privado como de salud y educación, las actividades recreativas, las actividades físicas, las actividades comerciales, las actividades industriales, etc. Para el PUGS Portoviejo, se refiere a las actividades desarrolladas en las propiedades públicas y privadas, con la finalidad de la ordenación de los usos de suelo específicos.

Actuaciones inmobiliarias: Son operaciones realizadas por promotores inmobiliarios como: adquisición de predios o edificios, planificación de obras, obtención de permisos municipales, contratación de empresas constructoras especializadas, comercialización (venta o arrendamiento) del bien, entre otras que requiere el proceso inmobiliario.

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

Agricultura Urbana: Se refiere a aquellos huertos que se pueden realizar en cualquier ámbito residencial o comercial, en parcelas o lotes baldíos, patios, terrazas verdes, entre otros, a pequeña o mediana escala para consumo propio o venta local de productos agrícolas sanos, adoptando buenas prácticas, donde no se utilicen agentes químicos (fertilizantes, agroquímicos, pesticidas, plaguicidas) o maquinarias (tractores, maquinaria de arado, etc.), o cualquier otro tipo de producto que ocasione contaminación del aire o ruido.

Aprovechamientos urbanísticos o de suelo: El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la normativa vigente. Se conciben como el conjunto de patrones de medida o referentes que orientan la planificación, diseño y construcción de viviendas, equipamientos y espacios públicos, así como de los elementos que constituyen los perfiles viales.

Área bruta o área total: Es el área total del predio objeto de una actuación urbanística, polígono de intervención territorial o de un plan urbanístico complementario. Es lo que está en la escritura del predio.

Área edificable: Es el área en donde se puede edificar, el cual se obtendrá de multiplicar el área neta por el coeficiente de ocupación del suelo (COS). El resultado es el área máxima de ocupación en planta baja.

Área neta: Es la superficie del suelo de un polígono de intervención territorial o plan urbanístico complementario, en la cual se pueden implantar edificaciones. Se obtendrá de descontar del área útil urbanizable las cargas generales y locales.

Área útil urbanizable: Es la superficie de suelo, en la que se pueden realizar procesos de urbanización. Se obtendrá de descontar del área total del área correspondiente a afectaciones.

Áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal: Está compuesto por los espacios públicos como plazas y parques, corredores verdes, y los espacios naturales del río y las colinas que bordean la ciudad. El sistema de áreas verdes tiene el propósito generar una conectividad para la movilidad humana y de otras especies, propiciar el hábitat para la conservación de la biodiversidad que se desarrolla en el área urbana, ayudar a la captación de carbono, la generación de oxígeno, por lo que disminuye el calentamiento global mitigando el cambio climático.

Asentamientos Humanos: Son conglomerados de pobladores que se asientan de modos concentrado o disperso sobre el territorio por medio de varias viviendas o refugios habitados.

Autorización Administrativa de Subdivisión: Es el permiso emitido por el GAD Portoviejo, que aprueba un proceso de subdivisión del suelo, única y exclusivamente en los casos citados por esta Ordenanza, y que podrá darse por una sola vez sobre el predio.

Autorización Administrativa de Urbanización: La autorización administrativa de urbanización es el acto emitido por el GAD Portoviejo mediante el cual se aprueban los procesos de división del suelo, siempre que estos incluyan la dotación de infraestructura, equipamientos y/o espacio público.

Banco de suelo: Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo. Los distritos metropolitanos y los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los distritos metropolitanos y municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.[68]

Beneficios urbanísticos: Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.

Calle: Espacio público limitado en sus bordes por linderos o edificaciones, y que debe estar configurado para albergar la movilidad multimodal (circulación de peatones, bicicletas, transporte público, transporte de carga, vehículos motorizados y no motorizados), de acuerdo al Manual de Calles de Portoviejo.

Capas: Son componentes informáticos de base geográfica que contienen información de elementos naturales, sociales y económicos representados de forma vectorial en un software GIS.[69]

Cargas urbanísticas: Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al GAD Portoviejo se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

CNEL: Corporación Nacional de Electricidad.[70]

Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS): Es la relación entre el área que pude ocupar la edificación en planta baja, medida en m2, y el área total del lote.

Coeficiente de Uso de suelo (CUS): Es la relación entre la superficie total que se puede construir sobre un lote, medida en m2, respecto al área total del lote.

[68] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[69] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[70] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).

Conjunto habitacional: Grupo de viviendas que se ejecutan dentro de un único proceso administrativo que requiere de un proyecto de urbanización y/o lotización. Puede ser cerrado en el caso de los existentes o abierto en el caso de los nuevos.

Consolidación: Hace referencia a la densidad edificatoria y habitacional; y a la dotación efectiva de espacio público, infraestructura, equipamiento público y servicios.

Cuadra: Espacio lineal comprendido entre dos esquinas formadas por la intersección de una calle con otra u otras.

Derecho de vía: Es la facultad de ocupar la faja de terreno de manera permanente y obligatoria, destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente.

Desarrollo Económico: Toda relación transaccional que implique el intercambio de bienes, servicios y mercancías.[71]

Dotación de infraestructura básica y vías de acceso: Entiéndase así a la provisión de los espacios para la recreación y circulación; y a las conexiones necesarias para abastecer de los servicios básicos públicos como agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario, y electricidad, para garantizar la habitabilidad y sanidad de un inmueble de manera efectiva.

Equipamiento: Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.[72]

Equipamiento comunitario: Espacio, instalación o construcción de uso comunitario y de acceso público que permita la realización de actividades de esparcimiento, recreación, intercambio social o actividades complementarias a la vivienda y la circulación. El equipamiento debe complementar el área verde de la urbanización. El equipamiento comunitario es equivalente al área comunal.

Error topológico: Los errores topológicos son inconsistencias o anomalías que ocurren en la representación y manipulación de datos espaciales. Estos errores pueden afectar la precisión y la integridad de los datos geoespaciales, lo cual es crítico en campos como la cartografía, los sistemas de información geográfica (SIG), la computación gráfica y otras disciplinas que dependen de la topología matemática.

Espacio público: Se entenderá por espacio público a las calles, plazas, parques, pasajes, portales, aceras, parterres, malecones, puentes y todos los lugares públicos de tránsito y/o permanencia

[71] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[72] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).

vehicular, ciclística o peatonal, así como también los caminos, y carreteras que intercomunican las parroquias urbanas y rurales de la cabecera cantonal de Portoviejo. Los límites entre la propiedad privada y el espacio público están definidos por las líneas de fábrica.

La vía pública forma parte del espacio público. El GAD Portoviejo es el ente regulador del espacio público, considerándose a este como bien público municipal; este mismo regulará también las relaciones existentes entre el espacio público y el privado a través de la normativa municipal y nacional vigente.

Espacios verdes: Se refiere a las áreas reservadas en el Sistema Urbano de Espacios Verdes. Son los mínimos establecidos en el PUGS Portoviejo para dotar de área verde a la ciudad. Pueden tener una escala de impacto barrial, local, de ciudad o regional.

Estándares urbanísticos: Son estándares o patrones de calidad y medida que obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, perfiles viales, protección y conservación ambiental y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Frente mínimo: Llámese frente mínimo a la longitud mínima que tendrá la arista de un predio que colinda con una vía pública.

GAD Portoviejo: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.

Habitabilidad: Es la característica de los edificios (independientemente del uso al que estén destinados y de sus dimensiones) que cumplen unas condiciones mínimas para garantizar la salud y el confort de quienes lo habitan (usuarios). La habitabilidad debe considerar, al menos, el aislamiento térmico y acústico, la iluminación, ventilación y la salubridad.[73]

Habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias: Se refiere a la construcción de las vías, áreas verdes, espacios de uso comunitario y toda la infraestructura necesaria para su uso óptimo. Debe desarrollarse bajo los estándares indicados en el Manual de Calles, el Manual de Arquitectura y Urbanismo, y demás normativa nacional y municipal.

Infraestructura básica: Se entenderá como infraestructura básica toda aquella que sirva para proveer de los servicios públicos y privados fundamentales para el desenvolvimiento de la vida diaria de los habitantes, como agua potable, alcantarillado, canalización y desalojo de aguas lluvias, electricidad, alumbrado público, vías arboladas para la circulación peatonal, ciclística y/o vehicular diferenciadas, de acuerdo con el Manual de Calles.

Instrumentos de Gestión del Suelo: Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo

[73] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).

necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de:

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

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen.[74]

Intensidad de usos de suelo: Se refiere a la cobertura o área de influencia que tendrá determinado equipamiento o servicio. Su regulación contribuye a la mixtificación y diversidad de los usos y garantiza la adecuada y justa distribución de estos en la ciudad, así como el fortalecimiento de las centralidades y núcleos urbanos.

IVU: Índice de verde urbano (INEC).[75]

Lindero: Límite físico o imaginario que indica los límites de un predio o terreno, tal como constan en el correspondiente título de propiedad.

Línea de fábrica: Límite físico o imaginario entre la propiedad privada y el espacio público.

Manual de Calles: Herramienta de diseño urbano que contiene criterios generales y particulares para el diseño y construcción de la infraestructura asociada a la movilidad motorizada, no motorizada, así como una metodología de análisis para elaborar un anteproyecto vial.[76]

Materiales definitivos y duraderos: materiales que sean de alta resistencia a la tracción y con alta durabilidad, estos pueden ser de hormigón armado y/o estructuras mixtas difíciles de romper.[77]

Materiales livianos: Materiales que sean fácilmente desarmables, y con estabilidad de manera que no permitan movimientos oscilatorios que puedan afectar a personas o bienes públicos o privados. Se consideran materiales livianos el metal y los biomateriales; no se permiten estructuras de hormigón. La instalación de este tipo de materiales será de manera temporal.[78]

[74] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[75] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[76] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[77] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[78] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).

Morfología predial: Se refiere a la forma y proporciones de los predios, dada por la traza y configuración vial, así como la accesibilidad a estos desde la vía pública. Una morfología predial óptima garantiza el buen aprovechamiento del suelo.[79]

Morfología predial regular: Cuentan con morfología predial regular aquellos predios cuya relación frente y fondo guardan proporción de 1:3, y a su vez que sus ángulos internos cuenten con ortogonalidad con una tolerancia de hasta el 10%.[80]

Núcleo familiar directo: Es aquel constituido por familiares de hasta segundo grado de consanguinidad.[81]

Obras de urbanización: Son aquellas necesarias para la dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público fundamentales para el desempeño de las actividades diarias de los habitantes de una ciudad. Estas sirven de complemento para el acceso a un hábitat digno y seguro.

Ordenanza: Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2050.[82]

PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Portoviejo.

PEU: Polígono de Expansión Urbana.

PIT: Polígono de Intervención Territorial.

Polígonos: Son áreas delimitadas territorialmente que contienen características específicas en aprovechamiento urbanístico o proyectos estratégicos.[83]

Polígono de protección patrimonial: Se refiere a las áreas con restos o vestigios patrimoniales que son protegidas por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

Porcentaje de ocupación de una manzana: Relación entre el número de predios en que está subdividida la manzana y el número de predios ya edificados. Se considerará también el potencial de fraccionamiento.[84]

PORTOAGUAS EP: Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Saneamiento de Portoviejo.[85]

---

[79] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[80] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[81] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[82] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[83] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[84] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[85] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).

PORTOVIVIENDA EP: Empresa Pública Municipal de Vivienda de Portoviejo.

Propiedades Naturales: Son los elementos / componentes bióticos y abióticos de suelo y subsuelo existentes en el territorio. Estos son flora, fauna, minerales, agua, taxonomía de suelo, entre otros.[86]

PUC: Plan Urbanístico Complementario[87]

PUGS Portoviejo: Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Portoviejo.

Recintos: Son asentamientos humanos localizados en suelo rural, cuya densidad de población y ocupación en el territorio destacan en el ámbito rural circundante, por lo que demanda una provisión de servicios básicos y modelos de ocupación que favorezcan la interrelación y les permitan el funcionamiento de actividades económicas básicas, pero sin perder su carácter de ruralidad. Normalmente tienen un nivel de consolidación e identidad propias que los hacen reconocibles en el territorio por alguna característica particular y cuentan con equipamientos religiosos, deportivos, recreativos, educativos y de salud.

Remanente: Lote resultante como producto del o los fraccionamientos del predio de origen.[88]

Sistema Público de Soporte: Constituido por las redes articuladas y jerarquizadas de infraestructuras de servicios y los sistemas urbanos (viario, equipamientos y áreas verdes). Las infraestructuras de servicios comprenden: agua potable, alcantarillado, drenaje de aguas de lluvia, electricidad, telecomunicaciones y transporte.

Sistema Urbano: Red articulada y jerarquizada de espacios libres y de uso público de la ciudad o de los asentamientos en suelo urbano.

UAU: Unidad de Actuación Urbanística.

Unidad de Desarrollo Inmobiliario: Superficie de terreno con límites claros que pueden estar definidos por linderos que consten en escritura o por vías existentes o propuestas. Se utilizan para entender las escalas de intervención de la morfología urbana, criterios de urbanización y para garantizar la reestructuración predial y el reajuste de terrenos.

Urbanización: Proceso de urbanización que aprueba el GAD Portoviejo a través de una autorización administrativa de urbanización, y conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza.

Uso de suelo: Es la destinación asignada al suelo, de carácter público o privado, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en la ley de ordenamiento territorial vigente. Los usos están determinados en el PUGS Portoviejo y en sus instrumentos complementarios.

[86] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[87] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[88] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).

Vía de acceso: Se entenderá como vía de acceso a la superficie de circulación multimodal, adyacente al menos a una de las aristas sobre las que se ubique el acceso a un predio. Las características de esta vía variarán de acuerdo al caso específico y a los lineamientos contenidos en la normativa vigente, los manuales municipales y demás criterios emitidos por la Área municipal de Catastro o quien hiciera sus veces.

Vía existente: Es aquella vía catalogada como bien público; y que cumple con las jerarquías y los anchos mínimos establecidos en el Sistema de Conectividad Vial.

Vía pública: Espacio destinado a la circulación peatonal, vehicular motorizada y no motorizada, comprendida entre los linderos de los predios públicos y privados. Son las vías existentes o proyectadas en el Sistema de Conectividad Vial.

Vivienda de interés público: Se entenderá como vivienda de interés público a la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado les permite alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia.

Vivienda de interés social: La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios de acuerdo a los criterios de selección y requisitos aplicables, que presentan necesidad de vivienda propia.

Zonas urbanizables: Suelo apto para ser urbanizado, es decir, que podrá ser acondicionado y preparado para su uso urbano.[89]

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Las determinaciones referidas a la clasificación y subclasificación del suelo en otras normas municipales, se ajustarán a esta Ordenanza y a los mapas del Plan Portoviejo 2050 (PDOT y PUGS Portoviejo).

SEGUNDA. - Los equipamientos existentes en la ciudad antes de la aprobación del Plan Portoviejo 2050, podrán continuar en funcionamiento de acuerdo al servicio que ofrecen, y mantendrán su condición de complementarios o restringidos de acuerdo al entorno donde se implantan, según hayan sido autorizados.

TERCERA.- PORTOVIVIENDA EP, empresa pública o entidad municipal correspondiente, podrá solicitar la habilitación de las zonas destinadas a desarrollo inmobiliario para llevar a cabo la implementación de proyectos de vivienda municipales en concordancia con la regulación establecida en esta Ordenanza.

[89] Nota: Definición agregada de acuerdo al Art. 30 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).

La implementación de los proyectos de desarrollo inmobiliario deberá ceñirse a los estándares de calidad de vivienda y espacio público, de acuerdo a lo establecido en esta norma y demás normativa municipal vigente.

CUARTA. - Las direcciones técnicas encargadas de la ejecución del PUGS Portoviejo podrán, de manera justificada mediante el debido informe, siempre que no contravengan las disposiciones constitucionales, legales y estructurantes de esta norma, considerar, en casos excepcionales, la reformulación, reconfiguración, replanteo, o rediseño de las afectaciones sobre un predio, cuando estas sobrepasen el 30% de la superficie del mismo.

Estas excepcionalidades podrán considerarse siempre que se cumpla una de las siguientes situaciones:

a. Cuando se trate de trámites existentes antes de la vigencia del PUGS Portoviejo;
b. Cuando exista error topológico en el predio.[90]

QUINTA. - Los contenidos de esta Ordenanza serán desarrollados en su reglamento.

SEXTA. - En virtud de la implementación del "Programa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Portoviejo-Zona Rural" (Plan AAA), se establece exclusivamente en las áreas o partes de los predios destinadas a la construcción de dicho programa y a sus accesos, el uso de suelo Conservación-Producción.

De igual manera se procederá para los sistemas de riego y drenaje en las zonas rurales que hubieren sido ejecutados por el Consejo Provincial de Manabí antes de la aprobación de esta Ordenanza.[91]

SÉPTIMA. - Actualícese de manera permanente el sistema cartográfico municipal, conforme las validaciones realizadas a través de los mecanismos establecidos en esta Ordenanza y su reglamento.[92]

OCTAVA. - Hasta que el GAD Portoviejo, desarrolle los planes parciales de iniciativa pública o mixta, se les asignará a estos polígonos un aprovechamiento aprobado en el PIT que corresponda, de acuerdo a los criterios establecidos en la normativa vigente.[93]

NOVENA. - Cuando de fraccionamientos autorizados en suelo urbano y rural en un mismo macro lote, generados con anterioridad a esta Ordenanza, quedaren como resultado dos o más cuerpos separados entre sí, con accesos independientes, pero con la misma clave catastral, que por sus dimensiones no puedan volver a dividirse conforme al lote mínimo establecido en el sector; se

[90] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 5 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)
[91] Nota: Disposición agregada de acuerdo al Art. 31 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[92] Nota: Disposición agregada de acuerdo al Art. 31 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[93] Nota: Disposición agregada de acuerdo al Art. 7 de la Ordenanza que contiene la Quinta Reforma a la Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2023-12-13)

permitirá la individualización de los mismos con el fin de regularizar la tenencia del suelo. Sin embargo, en caso de existir sobre el predio la proyección de sistemas urbanos o el predio se encuentre en uso de suelo de conservación, este no podrá individualizarse.[94]

DÉCIMA. - Cuando producto de fraccionamientos autorizados en suelo urbano en un mismo macro lote, generados con anterioridad a esta Ordenanza, que representen más del 70% de la superficie del lote padre y que dieran como resultado dos o más cuerpos separados entre sí, con accesos independientes, pero con la misma clave catastral; se permitirá la individualización de cada uno de ellos con el fin de regularizar la tenencia del suelo. Pero se exigirá el pago o la cesión del porcentaje de área verde al configurarse la división del suelo bajo las figuras establecidas en esta normativa y su Reglamento, siempre que no se haya cedido ese porcentaje anteriormente sobre el lote padre.[95]

DÉCIMA PRIMERA. - Las cargas urbanísticas en fraccionamiento, urbanización menor y urbanización mayor, en el suelo urbano de las cabeceras parroquiales, centros poblados y recintos, en caso de no existir redes de infraestructura, se determinarán de la siguiente forma:

El urbanizador deberá dotar de servicios básicos, vías de accesos y áreas verdes, tal como lo establece el COOTAD y en concordancia con esta Ordenanza. En caso de no existir infraestructura pública o que el predio a dividir se encuentre a una distancia mayor a los 200m de la red pública principal, el promotor deberá regirse a las siguientes condiciones:

1. En fraccionamientos de hasta 600 m2, o en urbanizaciones menores de 600 a 3000m2, se deberá dotar, como mínimo, de las siguientes obras de infraestructura:

a. Agua potable: Para cada lote a vender, se deberá dotar de forma individual una cisterna o tanque PVC.
b. Alcantarillado: Cada predio deberá contar con un sistema de recolección de aguas residuales; estos pueden ser pozo séptico, biodigestor, un baño seco.
c. Energía eléctrica: Los lotes deben contar con los respectivos postes de hormigón armado, a costo del vendedor, y medidor; y el cableado de energía provisto por la Corporación Nacional de Electricidad.
d. Aguas lluvias: La canalización de aguas lluvias debe ser adecuadamente distribuida en cada lote o vivienda de tal forma que se dirija a la vía existente y garantice la escorrentía necesaria.
e. Áreas verdes y comunales: El vendedor deberá compensar al GAD Portoviejo el pago de la superficie correspondiente al 15% de áreas verdes y comunales, tal como establece esta Ordenanza, excepto si el área verde hubiera sido cedida en una división anterior del lote padre.
f. Vías: Cada uno de los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento o urbanización deberá estar frente a una vía que pertenezca al Sistema de Conectividad Vial.

2. En urbanizaciones mayores, se deberá dotar, como mínimo, de las siguientes obras de infraestructura:

[94] Nota: Disposición agregada de acuerdo al Art. 7 de la Ordenanza que contiene la Quinta Reforma a la Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2023-12-13)
[95] Nota: Disposición agregada de acuerdo al Art. 7 de la Ordenanza que contiene la Quinta Reforma a la Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2023-12-13)

a. Agua potable: Se deberá implementar un sistema centralizado de dotación de agua, el cual podrá ser mediante cisterna de hormigón armado al aire libre o tanque PVC, mediante el cual se distribuirá el servicio de forma óptima. Deberá estar ubicada en el espacio privado de uso y administración comunitaria, la superficie que sea requerida para la carga será definida por PORTOAGUAS E.P o quien haga sus veces. Para la dotación de agua potable, el urbanizador optará por las siguientes alternativas:
   - Gestionará el servicio de agua potable con la Autoridad Única del Agua para crear o integrarse a las Juntas de Agua Potable (JAAP);
   - Solicitará factibilidad a PORTOAGUAS EP en caso de contemplarse la conexión a la red existente de agua potable y/o alcantarillado; o,
   - Realizará mediante autogestión la dotación de agua potable.

b. Alcantarillado: Deberá contar con una planta de tratamiento de aguas servidas subterránea, biotanque(s) o similares, que dará el servicio de forma óptima. Deberá estar ubicada en espacio privado de uso y administración comunitaria; la superficie que sea requerida para la carga será definida por PORTOAGUAS EP o quien haga sus veces.

c. Energía eléctrica: Los lotes deben contar con los respectivos postes de alumbrado público a costo del propietario y en funcionamiento. Para la dotación de energía en cada lote, el sistema debe ser soterrado acorde a la normativa nacional y los medidores de energía deben estar colocados en uno o dos cajetines de revisión.

d. Aguas lluvias: La canalización de aguas lluvias debe ser adecuadamente distribuida en cada lote o vivienda de tal forma que se dirija a la vía existente, garantizando el nivel del suelo mejorado de los lotes y la pendiente hacia la vía existente.

e. Vías: En caso de proyectarse vías internas en la urbanización, que no se encuentren planificadas en el PUGS Portoviejo como parte del Sistema de Conectividad Vial, estas deberán quedar terminadas de acuerdo a lo determinado en esta Ordenanza.[96]

DÉCIMA SEGUNDA. - Para la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo de Portoviejo, se efectuará la actualización del sistema de información geográfica municipal, misma que será de obligatoria aplicación en todo el cantón.[97]

DÉCIMA TERCERA. -Se dispone a la Secretaría General, la custodia de los documentos técnicos y jurídicos que justifican la presente ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Una vez sancionada esta Ordenanza, el alcalde o alcaldesa aprobará su reglamento.

[96] Nota: Artículo agregado de acuerdo al Art. 5 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

[97] Nota: Artículo agregado de acuerdo al Art. 5 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

SEGUNDA. - Una vez sancionada esta Ordenanza, la Dirección de Comunicación y Marketing, o quien haga sus veces, iniciará, de manera inmediata, un plan comunicacional sobre el contenido y los beneficios del Plan Portoviejo 2050.

TERCERA. – Una vez publicada la presente Ordenanza, se actualizará y codificará la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del cantón Portoviejo.

CUARTA. – Una vez sancionada la presente Ordenanza, toda la normativa municipal vigente será actualizada y ajustada a los lineamientos establecidos en el Plan Portoviejo 2050, así como los procedimientos en relación a los planes urbanísticos complementarios y a los instrumentos de gestión de suelo.

QUINTA. – Una vez sancionada la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial, o quien haga sus veces, en virtud de los procesos de formulación y actualización del PDOT y PUGS, actualizará el Manual de Calles y el Manual de Arquitectura y Urbanismo.[98]

SEXTA. - Las licencias, permisos y autorizaciones concedidas de conformidad con la normativa municipal existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, subsistirán por el tiempo en que fueren concedidos.

Las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren en trámite de aprobación deberán cumplir la normativa municipal existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

SÉPTIMA. – La máxima autoridad municipal designará a los miembros del Comité Estratégico de Seguimiento y Evaluación del Plan Portoviejo 2050, y creará las políticas que regule su funcionamiento, sus roles y atribuciones.

OCTAVA. - El GAD Portoviejo a través de la Dirección de Planificación Territorial o quien haga sus veces, en sus reformas o actualizaciones del Plan Portoviejo 2050 en el Registro Oficial, remitirá a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, al menos los siguientes documentos, solicitando el registro de los mismos:

a. PDOT;
b. PUGS Portoviejo;
c. El proceso de aprobación de los instrumentos antes referidos;
d. Esta ordenanza debidamente publicada en el Registro Oficial.

NOVENA. - Respecto a la edificabilidad en los PIT, se podrá generar la altura permitida específica máxima, hasta que el GAD Portoviejo aplique la concesión onerosa de derechos.

DÉCIMA.- En virtud de la implementación del "Programa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Portoviejo-Zona Rural" (Plan AAA), iniciado antes de la aprobación esta Ordenanza y la

[98] Nota: Artículo sustituido de acuerdo al Art. 8 de la Ordenanza reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, contenido en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, aprobada el 6 de mayo de 2021. (2024-10-24)

implementación del PUGS Portoviejo, que requiere del fraccionamiento de áreas de terreno menores al lote mínimo establecido para el suelo rural de acuerdo a esta normativa, y al ser considerado este como proyecto estratégico del GAD Portoviejo, se define, exclusivamente para los predios ubicados en suelo rural que son parte del proyecto, que serán expropiados o donados y destinados a las obras de construcción del mencionado Programa, los lotes mínimos de excepción establecidos a continuación:

ÁREAS PROMEDIOS PARA INFRAESTRUCTURAS DE SISTEMAS DE AAPP EN COMUNIDADES RURALES							
Caudal de Tratamiento (L/s)	BENEFICIARIOS (Hab)	TIPO DE FUENTE ESTIMADA	AREA CAPTACIÓN POZOS (m2)	AREA ESTACION DE BOMBEO (m2)	CAPACIDAD DE RESERVA (m3)	AREA PTAP (m2)	AREA DE RESERVA(m2)
0,5 - 1	100 - 300	POZO	64.00	100.00	25	40.0	260.0
2-3	400 - 600	POZO	64.00	100.00	50	50.0	260.0
3-4	700 - 900	POZO	64.00	130.00	100	60.0	270.0
4-5	1000 - 3000	POZO	64.00	130.00	200	70.0	280.0
NOTA:	Estas áreas incluyen espacio para maniobras de montaje de equipos y posteriores mantenimientos						

Fuente: Programa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Portoviejo-Zona Rural (Plan AAA).
Año: 2022

Esta excepción aplicará exclusivamente para los objetivos del Programa; para otros actos relacionados con el remanente del terreno expropiado o donado parcialmente, se aplicará lo establecido en esta Ordenanza y su Reglamento.

La Unidad de Gerenciamiento creará la capa de información geográfica del Programa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Portoviejo-Zona Rural (Plan AAA), y se subirá a la Geodatabase del GAD Portoviejo.

De igual manera se procederá para los sistemas de riego y drenaje en las zonas rurales que hubieren sido ejecutados por el Concejo Provincial de Manabí antes de la aprobación de esta Ordenanza.[99]

DÉCIMA PRIMERA.- La Unidad de Gerenciamiento del Programa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Portoviejo-Zona Rural (Plan AAA), remitirá a la Dirección Cantonal de Desarrollo Territorial o a quien haga sus veces, una vez concluida cada fase del programa, el informe sobre la capacidad de dotación, cobertura del servicio y población beneficiaria de los sectores incluidos en dicha fase, con el fin de analizar las condiciones de aprovechamiento sobre el suelo rural establecidos en esta norma.[100]

DÉCIMA SEGUNDA. - Una vez aprobado esta Ordenanza, dentro del primer año y medio se actualizarán los procedimientos para aprobación de urbanizaciones, divisiones del suelo, y todos aquellos que se requieran para la correcta implementación del PUGS Portoviejo, de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza y su reglamento.[101]

DÉCIMA TERCERA. - Dentro del primer año luego de aprobado esta Ordenanza, se validará la

[99] Nota: Disposición agregada de acuerdo al Art. 31 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[100] Nota: Disposición agregada de acuerdo al Art. 31 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).
[101] Nota: Disposición agregada de acuerdo al Art. 31 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).

delimitación de asentamientos humanos y comunidades dispersas preexistentes a la aprobación de la Ordenanza en suelo rural, con el fin de garantizar la ocupación controlada del territorio. Se tomarán como referencia fotografías satelitales y/u ortofotos. Esta actualización no otorga aprovechamientos urbanísticos distintos a los identificados en esta Ordenanza y su reglamento.[102]

DÉCIMA CUARTA.- Con la finalidad de fomentar la reactivación económica, para la urbanización mayor se permitirá por una sola vez al propietario o promotor inmobiliario en función del plan masa aprobado realizar el fraccionamiento de máximo 4 lotes o una superficie máxima de 600m2, y una vez aprobado el informe básico y de factibilidad se podrá realizar el fraccionamiento adicional de 4 lotes o una superficie máxima de 600m2 para el financiamiento del proyecto, sin perjuicio de las demás obligaciones que conforme a esta ordenanza deba cumplir el urbanizador para obtener la aprobación definitiva. Esta disposición tendrá una vigencia de un año a partir de la sanción de esta Ordenanza, siendo aplicable solo para las urbanizaciones mayores con predios de una superficie mayor a 6000m2.

DÉCIMA QUINTA. – Una vez publicada la presente Ordenanza, la Dirección de Riesgos, Sostenibilidad Ambiental y Cambio Climático o quien haga sus veces, actualizará la normativa local según la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres. Dicha actualización deberá incluir obligatoriamente la cartografía detallada con las capas de datos de riesgo mitigable y no mitigable del suelo cantonal.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Deróguense los siguientes artículos de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del cantón Portoviejo:

Art.138, Art.139, Art.140 Art.141 Art.142, Art. 143, Art. 145, Art.146, Art. 147, Art. 148, Art 149, Art. 150, Art.151, Art.152, Art.153, Art.154, Art.155, Art.156, Art. 157, Art.158, Art.159, Art.160, Art.161, Art.162, Art. 163, Art. 165, Art.166, Art. 167, Art.168, Art 169, Art. 170, Art. 171, Art.172, Art.173, Art. 174, Art. 175, Art. 176, Art.177, Art. 178, Art. 179, Art. 181, Art. 183, Art. 184, Art. 185, Art. 186, Art. 187, Art. 188, Art. 189, Art. 190, Art. 191, Art. 194, Art. 195, Art 196, Art. 198, Art. 199, Art. 200, Art. 201, Art. 202 (Segundo inciso), Art. 203 (apartado 4), Art. 204 (Portales), Art. 205, Art. 206, Art. 207, Art. 208 (literal a, c y j), Art. 209, Art. 211, Art. 212, Art. 215, Art. 216, Art. 217, Art. 221, Art. 222, Art. 228, Art. 234, Art. 235. (primer párrafo), Art. 236, Art. 241, Art. 250 (literal I), Art 295, Art. 296, Art. 297, Art. 299, Art. 300, Art. 302, Art. 303, Art. 304, Art. 305, Art. 306, Art. 307, Art. 308, Art. 309, Art. 310, Art. 311, Art. 312, Art. 313, Art. 314, Art. 315, Art. 316, Art. 317, Art. 318, Art. 320, Art. 322, Art. 323, Art. 335, Art. 336, Art. 337, Art. 338, Art. 340, Art. 344, Art. 345, Art. 346, Art. 347, Art. 377, Art. 378, Art. 380, Art. 381, Art. 382, Art. 383, Art. 384, Art. 385, Art. 386, Art. 387, Art. 388, Art. 389, Art. 390, Art. 393, Art. 394, Art. 397, Art. 398 (literal I), Art. 399, Art. 644, Art. 645, Art. 646, Art. 647, Art. 648, Art. 649, Art. 652, Art. 653, Art. 654, Art. 758, Art.759, Art. 760, Art. 761, Art. 762, Art. 763, Art. 764, Art. 765, Art. 766, Art. 767, Art. 768, Art. 811, Sección II del Capítulo IV

[102] Nota: Disposición agregada de acuerdo al Art. 31 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a La Ordenanza Que Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2050. (2022-08-04).

SEGUNDA. - En la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del cantón Portoviejo, deróguese lo siguiente:

- Instructivo para Consultar el Plano y los Cuadros de Uso de Suelo (sin articulado).
- La frase "Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo", y todo lo que haga referencia a la misma.
- En el artículo 398 de la Ordenanza, todo lo referente al área de influencia indirecta de los mercados.
- El término "Distritos" y lo que haga referencia al mismo.
- El contenido íntegro del Título Innumerado "De las Zonas de Afectación en las Áreas de Influencia de los Centros Comerciales Minoristas", así como sus disposiciones permanentes y transitorias.
- Las siguientes definiciones del artículo 861:
  a) Centro, centro de Portoviejo o centro de la ciudad;
  b) Centro histórico o centro antiguo;
  c) Componente estructurante;
  d) Distritos;
  e) Planes parciales.

TERCERA. - Deróguense las siguientes disposiciones permanentes de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del cantón Portoviejo:

DISPOSICION PERMANENTE PRIMERA
DISPOSICION PERMANENTE SEGUNDA
DISPOSICION PERMANENTE SÉPTIMA
DISPOSICION PERMANENTE DÉCIMA
DISPOSICION PERMANENTE DÉCIMA SEGUNDA
DISPOSICION PERMANENTE CUADRAGÉSIMA QUINTA
DISPOSICION PERMANENTE CUADRAGESIMA SEXTA
DISPOSICION PERMANENTE CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA
DISPOSICION PERMANENTE QUINTAGÉSIMA
DISPOSICION PERMANENTE QUINATGÉSIMA PRIMERA

CUARTA. - Deróguense las siguientes disposiciones transitorias de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del cantón Portoviejo:

DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA
DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA
DISPOSICION TRANSITORIA TERCERA
DISPOSICION TRANSITORIA NOVENA
DISPOSICION TRANSITORIA DÉCIMA
DISPOSICION TRANSITORIA DÉCIMA SEGUNDA
DISPOSICION TRANSITORIA DÉCIMA SEXTA
DISPOSICION TRANSITORIA DÉCIMA NOVENA
DISPOSICION TRANSITORIA CUADRAGÉSIMA

DISPOSICION TRANSITORIA DÉCIMA PRIMERA
DISPOSICION TRANSITORIA DÉCIMA CUARTA
DISPOSICION TRANSITORIA DÉCIMA QUINTA
DISPOSICION TRANSITORIA DÉCIMA SÉPTIMA
DISPOSICION TRANSITORIA DÉCIMA OCTAVA
DISPOSICION TRANSITORIA CUADRÁGESIMA NOVENA

QUINTA. - Deróguese, en la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, en el Título Innumerado denominado "Del Plan Maestro Urbano del GAD Portoviejo", los siguientes artículos:

Art. 3, Art. 6 (apartado 1, apartado 2 literal b y f), Art. 10, Art.11, Art. 12, Art. 13, Art. 14, Art. 15, Art. 16, Art. 17, Art. 18, Art. 19, Art. 20, Art. 21. Art. 22, Art. 23, Art. 24, Art. 25, Art. 26, Art. 27, Art. 28, Art. 29, Art. 30, Art. 33, Art. 34, Art. 35, Art. 36, Art. 37. (acción 1. literal c.) Art.38, Art. 39 (literal a, b, c, d, e, f, g, h, i), Art 40 (literal a, b, c, d, e, f, g, h), Art. 41, Art. 42 (literal a, b y c) Art. 43, Art. 44, Art. 45, Art. 46, Art. 47, Art. 48, Art. 49, Art. 52, Art. 53, Art. 54 (literal d.), Art. 56, Art. 57, Art. 58, Art. 60, Art. 61 (apartado 1, 2, 3, 4; apartado 5 numeral 4, 5 punto 3, 6 y 7. /figura 17), Art 62 (apartado 1, apartado 2, literal a y d, apartado 3 literal d, apartado 4 literal a y b y d y apartado 5 punto 4 y 5, apartado 8), Art. 63, Art 64, Art. 65, Art. 67, Art. 69 literal c, Art. 73, Art. 75, Art. 76, Art. 77, Art. 78, Art. 79, Art. 80, Art. 81, Art. 82, Art. 83.

SEXTA. - De la misma forma, deróguese del Título Innumerado denominado "Del Plan Maestro Urbano del GAD Portoviejo", las siguientes disposiciones:

DISPOSICION GENERAL INUMERADA PRIMERA
DISPOSICION PERMANENTE INUMERADA TERCERA
DISPOSICION PERMANENTE INUMERADA QUINTA
DISPOSICION PERMANENTE INUMERADA SEXTA.
DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA
DISPOSICION TRANSITORIA TERCERA
DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA
DISPOSICION TRANSITORIA SEXTA
DISPOSICION TRANSITORIA SÉPTIMA
DISPOSICIÓN DEROGATORIA QUINTA

SÉPTIMA. - En la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del cantón Portoviejo, deróguense los siguientes mapas y cuadros:

- Mapa de Distritos de la ciudad de Portoviejo;
- Mapas de Jerarquía Vial de la ciudad de Portoviejo;
- Trazado del Sistema Vial de la ciudad de Portoviejo (por distritos);
- Mapa de ciclovías;
- Mapas de sección de vías por jerarquía;
- Cuadro Guía para el diseño del sistema vial.

OCTAVA. - Deróguese todo artículo o norma municipal que se contraponga a lo establecido en esta Ordenanza Codificada.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - Las disposiciones del "Plan Portoviejo 2050" prevalecerán sobre toda norma municipal de igual o menor jerarquía que se le oponga.

SEGUNDA. - Esta Ordenanza Codificada entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, página web institucional, y posterior registro en la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Dada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los treinta y uno días del mes de julio de 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JAVIER HUMBERTO
PINCAY SALVATIERRA

Mgs. Javier Pincay Salvatierra
ALCALDE DE PORTOVIEJO

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JOSE REINALDO
GALARZA CEDENO

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL QUE CONTIENE EL PLAN PORTOVIEJO 2050, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 11 de junio de 2026 y 31 de julio de 2026, 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 31 de julio de 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JOSE REINALDO
GALARZA CEDENO

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los cinco días del mes de agosto del año dos mil veintiséis, a las 10H00.- 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 CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL QUE CONTIENE EL PLAN PORTOVIEJO 2050.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JOSE REINALDO
GALARZA CEDENO

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 05 de agosto de 2026.- 12H00.- 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 CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL QUE CONTIENE EL PLAN PORTOVIEJO 2050, y procédase de acuerdo a la Ley.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JAVIER HUMBERTO
PINCAY SALVATIERRA

Mgs. Javier Pincay Salvatierra
ALCALDE DE PORTOVIEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el magíster Javier Humberto Pincay Salvatierra, Alcalde del cantón Portoviejo, el miércoles 05 de agosto de 2026.- 12H00.- Lo Certifico:

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
JOSE REINALDO
GALARZA CEDENO

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ANEXOS

ANEXO 1

Escala Ciudad						
N.º	Sistema	Escala	Tipología de Parque	Radio de Influencia	Población Beneficiada	IVU
1	Local	Barrial	Parque de Bolsillo	400	500	14m2
2		Barrial	Plaza Menor	400	500	
3		Local	Parque Barrial	1000	5000	
4	General	Ciudad	Plaza Mayor	1000	5000	
5		Ciudad	Parque de Borde	2000	25000	
6		Ciudad	Parque Urbano	2000	25000	
7		Ciudad	Cinturón Verde	Cantonal	300000	
8		Regional	Parque Metropolitano	Cantonal	300000	
9		Regional	Corredor Lineal de Río	Cantonal	300000	

ANEXO 2

Escala Cabecera Parroquial						
N.º	Sistema	Escala	Tipología de Parque	Radio de Influencia	Población Beneficiada	IVU
1	Local	Barrial	Parque de Bolsillo	300	500	9 m2
2		Barrial	Plaza Menor	300	500	
3		Local	Parque Barrial	500	2000	
4	General	Ciudad	Plaza Mayor	500	2000	
5		Ciudad	Parque de Borde	750	15000	
6		Ciudad	Parque Urbano	750	15000	

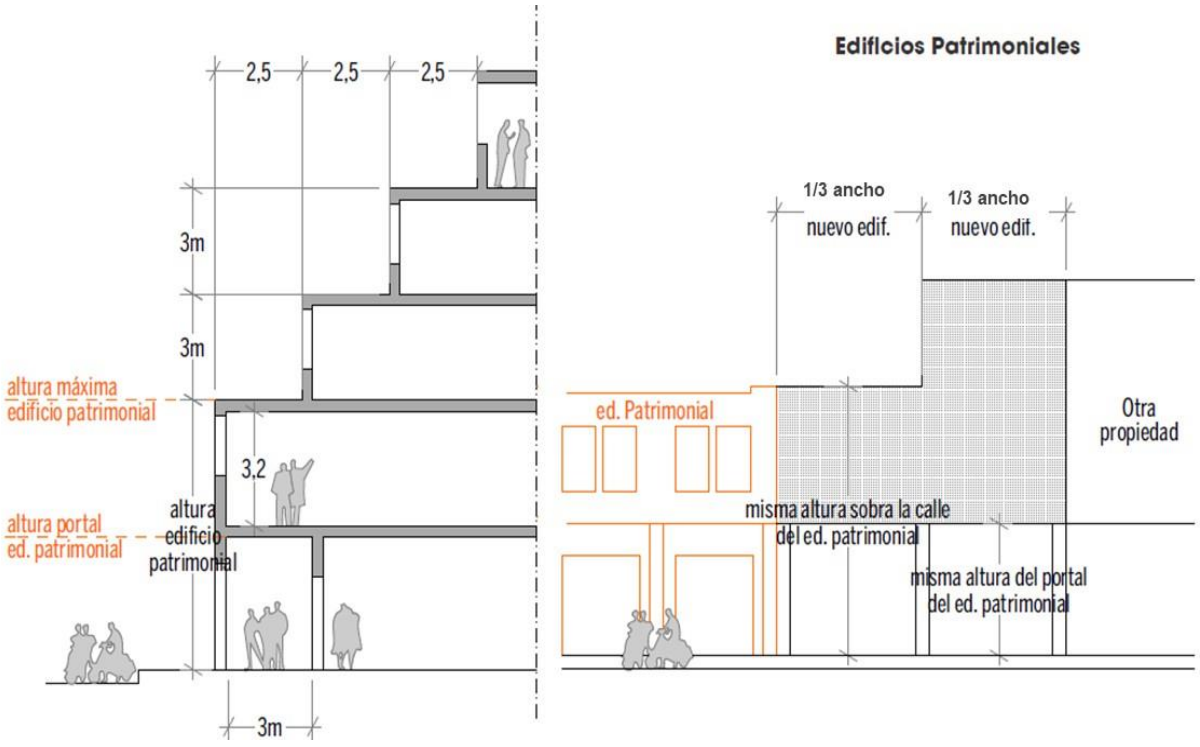
Escala Centros Poblados y Recintos						
N.º	Sistema	Escala	Tipología de Parque	Radio de Influencia	Población Base	IVU
1	Local	Barrial	Parque de Bolsillo	300	500	9 m2
2		Barrial	Plaza Menor	300	500	
3		Local	Parque Barrial	400	2000	
4	General	Ciudad	Plaza Mayor	400	2000	
5		Ciudad	Parque de Borde	600	10000	
6		Ciudad	Parque Urbano	600	10000	

ANEXO 3

Ubicación	Tipo	Nombre
Cabecera Cantonal	**Desarrollo Ecoturístico**	PDT - Corredor del Río Portoviejo
	Desarrollo Inmobiliario	PDU - 12 de marzo
		PDU - 15 de abril
		PDU - Bambi Mejía
		PDU - Campus del Milenio
		PDU - Forestal
		PDU - Miraflores
		PDU - Parque El Humedal
		PDU - Parque Urbano y de Negocios Villanueva
		PDU - Parque Víctor Vélez
		PDU - Patio de Máquinas - Av. del Ejército
		PDU - Patio de Máquinas - Av. Pedro Gual
		PDU - Plaza Atanasio Santos
		PDU - Puente Puerto Real
		PDU - San Jorge - Valle del Sol
	Expansión Urbana	PEU - Colón
		PEU - Los Ángeles
		PEU - Mejía
		PEU - Picoazá
	Expansión Urbana Industrial	PEU - Colón (Industrial)
		PEU - Vía a Manta (Industrial)
	Mejoramiento Integral Colinas	PMI - Colinas Andrés de Vera
		PMI - Colinas del Sol
		PMI - El Guabito
		PMI - Fabián Palacios
		PMI - Los Ceibos
		PMI - Los Florones 1
		PMI - Los Florones 2
		PMI - Metropolitana 1
		PMI - Metropolitana 2
		PMI - San Gregorio La Piñonada
		PMI - San Pablo - Francisco Pacheco
	Mejoramiento Integral	PMI - 12 de marzo
		PMI - 5 de junio y Av. El Periodista
		PMI - Av. Guayaquil 1
		PMI - Av. Guayaquil 2
		PMI - Av. Guayaquil 3
		PMI - El Milagro de Picoazá

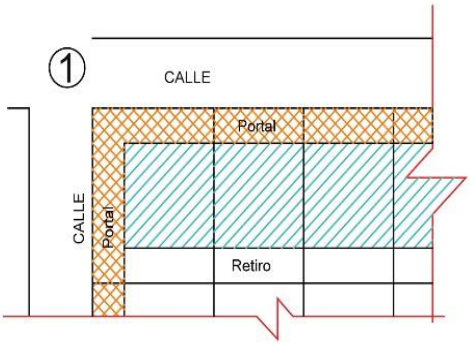
	Río	PMI - La Paz
		PMI - Reserva Papagayo
		PMI - San Cristobal de Picoazá
	Vivienda de Interés Social	PDU - Proyecto Habitacional Cinturón Verde
		PDU - Proyecto Habitacional Los Florones
Crucita	**Desarrollo Ecoturístico**	PDT - Loma de Crucita
		PDT - ZEDE Crucita (Zona de Desarrollo Económico)
	Expansión Urbana	PEU - Crucita
Abdón Calderón	**Expansión Urbana**	PEU - Abdón Calderón
	Mejoramiento Integral Río	PMI - Abdón Calderón 1
		PMI - Abdón Calderón 2
Río Chico	**Desarrollo Ecoturístico**	PDT - Riochico
	Expansión Urbana	PEU - Riochico
	Mejoramiento Integral Colinas	PMI - Riochico 3
		PMI - Riochico 4
		PMI - Riochico 5
	Mejoramiento Integral Río	PMI - Riochico 1
		PMI - Riochico 2
Alhajuela	**Expansión Urbana**	PEU - Alhajuela
Pueblo Nuevo	**Desarrollo Ecoturístico**	PDT - Pueblo Nuevo 1
		PDT - Pueblo Nuevo 2
	Expansión Urbana	PEU - Pueblo Nuevo
San Plácido	**Desarrollo Ecoturístico**	PDT - San Plácido 1
		PDT - San Plácido 2
	Expansión Urbana	PEU - San Plácido
	Mejoramiento Integral Río	PMI - San Plácido
Planes Parciales de Desarrollo Inmobiliario: El responsable de implementar los proyectos de Desarrollo Inmobiliario deberá ceñirse a los estándares de calidad de vivienda y espacio público adyacente, establecidos por esta Ordenanza y los manuales y normativa Municipal.		

ANEXO 4

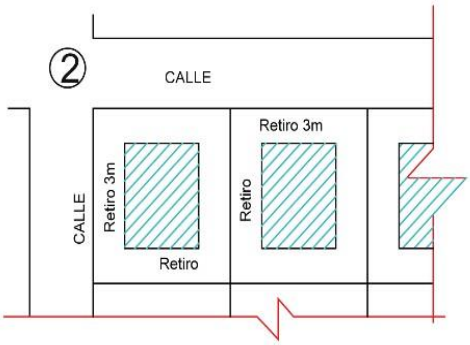

2,5
2,5
2,5
3m
3m
altura máxima
edificio patrimonial
3,2
altura portal
ed. patrimonial
altura
edificio
patrimonial
3m
Edificios Patrimoniales
1/3 ancho
nuevo edif.
1/3 ancho
nuevo edif.
ed. Patrimonial
Otra
propiedad
misma altura sobra la calle
del ed. patrimonial
misma altura del portal
del ed. patrimonial

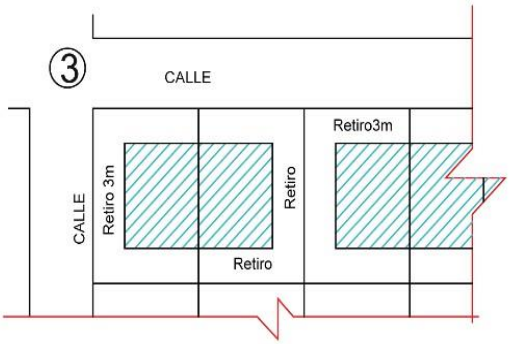
ANEXO 5

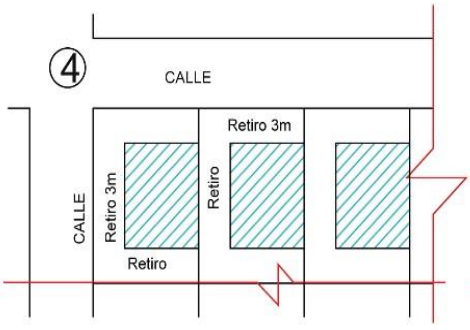
PORTAL

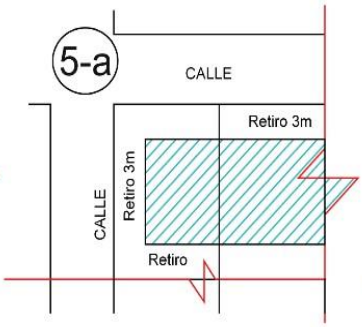


RETIROS











Aplica para las zonas delimitadas como Fachadas Activas

ANEXO 6

USOS DE SUELO URBANO DE PORTOVIEJO	
USOS DE SUELO	**ESTABLECIMIENTOS Y ACTIVIDADES DE LOS USOS**
Residencial: Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio.	**Residencial (R)** Viviendas unifamiliares; viviendas multifamiliares; urbanizaciones; conjuntos residenciales; edificios de departamentos; departamentos de alquiler; pensiones; residencias.
Comercial y de servicios: Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo.	**Comercio y servicio especial (CE)** **Comercio industrial pesado**. - Bodegas, centros de acopio, venta de materiales de construcción en general, materiales pétreos de construcción, venta de llantas a gran escala, acopio de material de reciclaje, distribuidoras de productos al por mayor o comercio de intercambio mayorista, servicios de empaque y mudanza, centro de distribución de gas; venta de maquinaria pesada; almacenes o depósitos de madera y caña; depósito de alimentos y bebidas; patio de máquinas y vehículos de construcción; distribuidora de plásticos, oficina de servicios de transporte; provisión de baterías sanitarias, alquiler de andamios; y similares; venta de laminados. **Comercio de alto riesgo**. - Gasolineras y estaciones de servicio. **Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada. -** Venta de vehículos, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos. **Servicio restringido**. - Moteles **Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos**. - Venta de productos agropecuarios, agroquímicos y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas, y similares); servicios de exterminación de plagas. **Comercio y servicio zonal (CZ)** **Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor. -** Cristalerías, almacenes de artículos de arte,

	almacenes de ropa, venta de textiles, venta de muebles y puertas, venta de electrodomésticos, venta de instrumentos musicales, venta de colchones, venta de juguetes o juguetería, almacenes de ropa, venta de artículos para el hogar y decoraciones, venta de artículos para fiestas infantiles, tienda de bicicletas; venta de artículos de plásticos; ferias comerciales temporales; venta de juegos infantiles; venta de artículos deportivos; venta de artículos tecnológicos; venta de quipos y mantenimiento de purificación de agua; venta de artículos de aseo y limpieza; venta de alfombras y tapices; venta de artículos contra incendios; venta de motos y bicicletas; venta de repuestos eléctricos y electrónicos; venta de artículos turísticos como carpas y afines; venta de artículos de colecciones y similares, procesamiento, distribución o venta de agua purificada no industrial. *(Cuando se implante este tipo de actividades, cuya superficie construida supere los 160m2, esta se considerará a la primera categoría del Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo, del grupo "Centros comerciales / supermercados" según la superficie de construcción).* **Servicios financieros**. - Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, compañías de seguros, corredores de bienes raíces, cooperativas de ahorro y crédito, oficinas para transferencia de dinero, sucursales bancarias. **Servicios de transporte**. - Estaciones de taxis, garajes, estacionamientos, edificios de estacionamientos y similares, servicios de encomiendas, entregas a domicilio. **Servicios profesionales o especializados**. - Oficinas profesionales (arquitectos, ingenieros, abogados, contadores, etc.); oficinas de investigación y consultorías; laboratorios clínicos o médicos; ópticas, centros médicos especializados; servicios de seguridad; oficinas administrativas; agencias o servicios de publicidad; diseño y decoración de artículos; espacios de trabajo compartido; agencias de viaje; radiodifusoras; correos privados; estudios de grabación; estudios de televisión; centro veterinario; tiendas de mascotas autorizadas y sus accesorios; gabinete y adiestramiento de mascotas; servicios de capacitación; alquiler de baterías sanitarias; centros de cosmetología;

	venta de cosméticos; servicios de lavado, limpieza y planchado de prendas; servicios de jardinería; servicios de limpieza en general; servicios de enseñanza a domicilio; imprentas; cajeros automáticos; alquiler de ropa; servicio técnico de mantenimiento de computadoras y afines; ventas de ataúdes; oficinas de venta inmobiliaria; servicios o asistencia de enseñanza privada; academias; servicios de nivelación y asesoramiento; proveedores de internet y televisión pagada; venta de baterías de vehículos; alquiler de mesas, sillas, manteles; salones o estudio de fotografía; oficina de servicio de instalaciones a domicilio; servicios de organización de eventos artísticos y culturales, servicios de alimentación para eventos; venta de plásticos; servicios de tatuajes, mantenimiento de impresoras, servicios profesionales de agricultura; servicios de atención psicológica; venta artículos ortopédicos; venta de insumos odontológicos y médicos; y similares. **Servicios de alimentación**. - Restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías, asaderos; parrilladas (todo lo que antecede mayor a 30 usuarios o sillas) y similares. **Entretenimiento nocturno**. - Bares, discotecas, bar-restaurante nocturno, salas de billar, cantinas, cerveceros, karaokes y similares de entretenimiento de consumo de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. **Centros comerciales, supermercados y centros de entretenimientos**. - Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, salón de eventos; salones de fiestas; cines; clubes sociales; farmacias más artículos varios, plazas comerciales y similares. **Alojamiento temporal**. - Hoteles, hostales, hosterías, alquileres turísticos, posadas. **Comercio y servicios de cuidado personal**. - Salas de masaje; gimnasios; spa; biomagnetismo; servicios holísticos; acupuntura; aeróbicos y similares. **Comercio industrial liviano**. – Ferreterías; venta de materiales de construcción (no incluye bloques, ladrillos, cerámica, gypsum, vidrio, hierro, material pétreo), venta de llantas a menor escala (no taller); venta de transformadores; venta de accesorios hidrosanitarios y de la agricultura; venta

	de químicos para limpieza; y similares. **Servicios de recreación y deportivos**. – Canchas deportivas de cualquier índole (cualquier deporte); piscinas; canchas sintéticas; espacios deportivos en general; juegos de salón electrónicos y mecánicos acordes a la normativa nacional; salas de ping pong; muros de escalada y similares. **Comercio barrial (CB)** **Comercio barrial local**. - Tiendas de abarrotes; despensas; panaderías y pastelerías; heladerías; venta de productos helados comestibles; farmacias; venta de frutas-verduras-hortalizas; venta de chifles; centros de copiado; ciber ; bazar; venta de flores- plantas- semillas- arreglos florales; papelerías; alojamiento doméstico (pensión); boutique; librería; venta de periódicos y revistas; salón de belleza; peluquería; lavanderías y tintorerías; bancos de barrio; locales de transferencia de dinero; tienda de productos naturistas o medicina tradicional; oficinas; servicios o centros de internet; restaurante barrial (menor a 50m2 construidos); local de comida rápida o alimentos preparados (menor a 50m2 construidos); venta de artesanías y antigüedades; joyerías y relojerías; venta de insumos de ópticas; perfumerías; cosméticos; venta de calzados; servicios de telefonía móvil; artículos de cuero; almacenes de artesanías; licorerías o venta de licor (no consumo); venta de repuestos de vehículos y motos (no servicio automotriz), bicicletas y similares; venta de bebidas no alcohólicas; elaboración y venta de productos lácteos, harina, trigo, almidones y similares; elaboración y venta de hielo artesanal; elaboración y venta de chifle artesanal y similares. *(Cuando se implante este tipo de actividades, cuya superficie construida supere los 180m2 Y aglomere más de tres actividades diferentes, esta se considerará a la primera categoría del Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo, del grupo "Centros comerciales / supermercados" según la superficie de construcción).* **Comercios y servicios artesanales**. - Confecciones; talleres fotográficos; marqueterías; alfarerías; talleres de bicicletas (no motocicletas); reparación de calzado; sastrerías; talleres de costura; bordado y tejido; confección de ropa (con excepción de la actividad de prelavado); sombrererías; talabarterías; talleres de

	producción de artículos de paja; soga y similares; talleres de encuadernación; talleres de relojeros; cerrajería (mantenimiento y copiado de llaves); taller de joyas y similares.
Mixto o Múltiple: Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.	**Mixto o múltiple (MM)** Combinación del uso residencial (R), Comercio y servicio zonal (CZ) y el Comercio barrial (CB). Actúa de forma muy restringida el Comercio y servicio especial (CE) en función de los equipamientos existentes, parámetros técnicos, ambientales y la exposición de riesgo que represente para los asentamientos humanos, recurso hídrico, movilidad, entre otros.
Industrial de bajo Impacto: Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.	**Industrial de bajo impacto (IBI)** Establecimientos superiores a los 160m2 de: Imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros, entre otros.
Industrial de mediano impacto: Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial.	**Requieren control Ambiental Especial (IM1)** Producción de materiales de construcción; fabricación y armado de materiales de construcción; elaboración de alfarerías; elaboración de cerámicas; depósitos de productos duraderos; depósito de abarrotes; depósito de aparatos eléctricos; depósitos de materiales de construcción; depósitos de maquinarias; tratamiento de productos pesqueros; industria manufacturera (tabaco, fibras y aglutinados, maderas, palma, mimbre, ratán, corcho, celulosa); manufacturas textiles (fibras, hilados, tejidos, estambres, alfombras, algodón, gasa, tela natural o sintética, pañales); industria a gran escala del calzado; producción de artículos de joyería; orfebrería, producción de artículos de limpieza; tratamiento de envasado y distribución de agua purificada industrial; producción y venta de hielo industrial; y similares.

	Comercios y servicios vehiculares y otros (IM2) Talleres de reparación de vehículos; mecánicas en general; taller de vidriería automotriz; taller de electricidad automotriz (electromecánicas); taller de pintura automotriz; tecni-centros; cambios de aceite-fabricación-enderezamiento y colocación de fibras; talleres de metales y vidrio; talleres de electrodomésticos; vulcanizadoras; lubricadoras; reparación de motos; talleres de fibra de vidrio; taller de hojalatería; taller de rectificación (rectificadora); metalmecánica; aserraderos, lavadoras de autos; taller de refrigeración automotriz; láminas de pintura y publicidad en vehículos; elaboración y mantenimiento de transformadores; talleres de tornería y alineación; taller de radiadores; taller de remaches o remachadora; astilleros o talleres de creación y reparación de barcos y relacionados a la pesca; y similares. **Talleres y servicios especializados (IM3)** Talleres de muebles metálicos – maderables – etc.; ebanistería; tapicerías; hojalaterías; cerrajerías (reparación y fabricación); talleres de arte que generan ruido y olores; taller metalmecánico; taller de corte y ensamblado de metales; taller de todo tipo de soldaduras; talleres de aire acondicionado y similares. **Industria Agropecuaria (IM4)** Industria dedicada a la producción y procesamiento de productos agropecuarios; comercio de intercambio mayorista; biotecnología de la producción; mercados de trasferencias; servicios logísticos varios; procesamiento y/o tratamiento de alimentos; preparación y almacenamiento de balanceados; embotellamiento de bebidas no alcohólicas; industria manufacturera (carne; pescados; mariscos; lácteos; conservas alimenticias; productos agrícolas y semillas; embotelladoras de bebidas alimenticias; producción de hielo), procesamiento de aceites; actividades veterinarias; zootecnia; fabricación industrial de chifles y similares.
Industrial del alto impacto: Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de	**Industria alto impacto (IAI)** Trabajos de herrería; ensamble o fabricación de maquinaria en general; elaboración o procesamiento de cemento (hormigoneras); cal; yeso; fundición primaria de hierro –

procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada.	acero – metales no ferrosos; farmacéuticos; barnices; laca; jabones; detergentes; industrias de perfumes y cosméticos así como impermeabilizantes; adhesivos; laminados de plástico y similares; fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.
Industrial de Alto Riesgo: Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas.	**Industria alto riesgo (IAR)** Procesamiento de: ácidos; alcoholes; curtiembres; fundiciones; explosivos; pinturas; productos químicos inflamables; almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante; fabricación de productos plásticos; producción de papel y cartón; depósito de productos inflamables y explosivos (gas; combustible; pinturas; solventes; productos químicos y explosivos en general); fundición y moldeo de piezas metálicas; calderas industriales; productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos; manufacturas de sustancias químicas productos derivados del carbón industrias de petroquímicos; fertilizantes; insecticidas; plaguicidas; fibras artificiales
Equipamiento: Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado.	**Equipamientos (EQ)** Educación, Salud, Cultura, Inclusión social, Recreación y Deporte, Culto, Seguridad, Servicios Funerarios, Servicios de Administración Pública, Transporte, Aprovisionamiento, entre otros de conformidad a la normativa nacional.
Protección del Patrimonio Histórico y Cultural: Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos	**Protección de Patrimonio Histórico Cultural (PPHC)** De conformidad a las declaratorias que expida el ente rector de patrimonio.

mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.	
Protección Ecológica: Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.	**Conservación (C)** Protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento, de conformidad a la normativa nacional que implica: forestación, reforestación, protección de especies de flora y fauna, cuidado del recurso hídrico y ecosistemas sensibles, soluciones basadas en la naturaleza. **Producción Agrícola (PA)** Producción de derivados de la silvicultura y agricultura, por ejemplo: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes, y demás actividades relacionadas a la producción agrícola. **Conservación Ecoturística (CE)** Actividades ecoturísticas como hotelería de cabañas, residencia temporal de manera sostenible aplicando las mitigaciones estructurales a las edificaciones y al entorno de conformidad a los estándares urbanísticos (cos, cos total, materiales, obras de mitigación.) **Ecoturístico (E)** Equipamiento público ecoturístico; incluye parques del corredores de cuencas hídricas, construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios (quioscos, locales comerciales de materiales ecológicos), cuerpos de agua, playas artificiales y canchas deportivas naturales, acampado, investigación, viveros, jardines botánicos, zoológicos, huertos urbanos, ciclovías, actividades lúdicas temporales, actividades agrícolas urbanas.

	(En todos los casos se requiere factibilidades y aprobaciones técnicas que consideren criterios hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos, paisajísticos entre otros).
Protección de Riesgos: Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.	**Protección de riesgos (PR)** Planes y proyectos públicos para intervenir los sectores de riesgos de desastres en los asentamientos humanos en condiciones de vulnerabilidad, infraestructura expuesta o suelos, con amenaza alta, con la finalidad de evitar el incremento y la exposición del riesgo no mitigable, de conformidad a la norma nacional. Suelo no apto para edificaciones y los asentamientos humanos. No se considera la mitigación para mantener o construir edificaciones.

ANEXO 7

Principal

Complementario

Restringido

Prohibido

Asignación de compatibilidad de Uso de Suelo Urbano

USO GENERAL	Residencial	Comercial y de Servicios	Mixto o Múltiple	Industrial Bajo Impacto	Industrial mediano impacto	Industrial alto impacto	Industrial alto riesgo	Equipamiento	Protección Patrimonio Histórico Cultural	Protección Ecológica	Protección de Riesgos
Residencial											
Comercial y de Servicios											
Mixto o múltiple											
Industrial bajo impacto											
Industrial mediano impacto											
Industrial alto impacto											
Industrial alto riesgo											
Equipamiento											
Protección Patrimonio Histórico Cultural											
Protección Ecológica											
Protección de Riesgos											

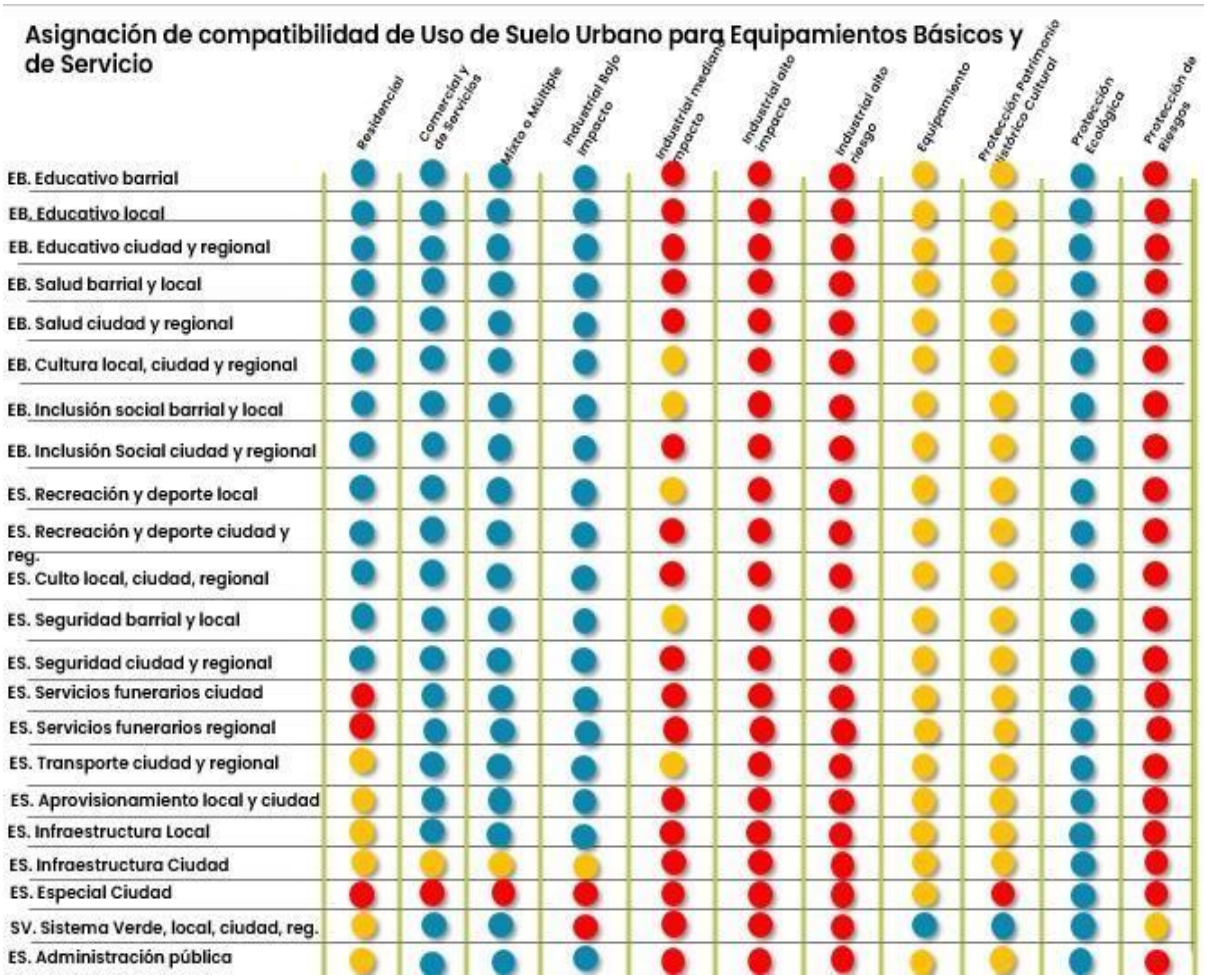
ANEXO 8

Principal

Complementario

Restringido

Prohibido



Asignación de compatibilidad de Uso de Suelo Rural para Equipamientos Básicos y de Servicio

	Agropecuario (Ag)	Forestal (F)	Aprovechamiento Extractivo (AE)	Protección Ecológica (PE)	Protección de Riesgos (PR)
EB. Educativo Barrial	●	●	●	●	●
EB. Educativo Local	●	●	●	●	●
EB. Salud Barrial	●	●	●	●	●
EB. Salud Local	●	●	●	●	●
EB. Cultura Barrial	●	●	●	●	●
EB. Inclusión Social Barrial	●	●	●	●	●
EB. Inclusión Social Local	●	●	●	●	●
ES. Recreación y Deporte Barrial	●	●	●	●	●
ES. Recreación y Deporte Local	●	●	●	●	●
ES. Culto Local	●	●	●	●	●
ES. Seguridad Barrial	●	●	●	●	●
ES. Seguridad Local	●	●	●	●	●
ES. Servicios Funerarios Ciudad	●	●	●	●	●
ES. Transporte Barrial	●	●	●	●	●
ES. Aprovisionamiento Local	●	●	●	●	●
ES. Infraestructura Local	●	●	●	●	●
ES. Infraestructura Ciudad	●	●	●	●	●
ES. Especial Ciudad	●	●	●	●	●

ANEXO 9

PIT	Uso	Descripción	Actividades
USO AGROPECUARIO			
Ag	Agropecuario	Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.	Uso destinado al manejo, producción sostenible, uso racional y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas, agroclimáticas y a la aptitud de suelo. Principalmente contempla actividades de producción agrícola, pecuaria, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria otras actividades productivas.
	Categorización de Uso Agropecuario		
	Agropecuario Tipo 1	Destinado al suelo rural en el cual corresponde a las áreas de producción sostenible, con suelos de alta susceptibilidad a inundaciones y capacidad alta productiva.	Las actividades destinadas solo son de uso productivo y compatible con uso forestal, se restringe el fraccionamiento según el cuadro de aprovechamientos y no se permite la construcción de viviendas. Tipo lote
	Agropecuario Tipo 2	Destinado al suelo rural en el cual corresponde a las áreas de producción sostenible de transición con áreas forestales y de protección ecológica.	Las actividades destinadas solo son de uso productivo y compatible con uso forestal, se restringe el fraccionamiento según el cuadro de aprovechamientos, se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares y bodegas de

			apoyo de más de 40 % del lote. Tipo lote
	Agropecuario Tipo 3	Destinado al suelo rural en el cual corresponde a las áreas de producción sostenible apto para todo tipo de cultivo perenne y semi perenne para comercialización y distribución.	Las actividades destinadas solo son de uso productivo y compatible con uso forestal y silvícola, se restringe el fraccionamiento según el cuadro de aprovechamientos, se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares, además se podrá construir silos y bodegas de apoyo de más de 50 % del lote. Tipo lote
	Agropecuario Tipo 4	Destinado al suelo rural en el cual corresponde a las áreas de producción sostenible, corresponde a los suelos colindantes a centros poblados y zonas urbanas con desarrollo parcial de urbanización	Las actividades destinadas solo son de uso productivo y compatible con uso forestal y ecoturístico, considerando este para desarrollo de fincas vacacionales, se restringe el fraccionamiento según el cuadro de aprovechamientos, se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares. Los aprovechamientos para fincas vacacionales y recreacionales seguirán lo estipulado en el reglamento y manual que complemente el Plan. Tipo Lote
	Agropecuario Tipo 5	Destinado al suelo rural en el cual corresponde a las áreas de producción sostenible, corresponde a suelos en centros poblados rurales con capacidad y aprovechamiento productivo de autoconsumo o consumo familiar.	Las actividades destinadas solo son de agrícola residencial, considerando este como la vivienda concentrada de los agricultores. se permite el fraccionamiento según el cuadro de aprovechamientos, se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares. Tipo Lote
	Agropecuario Tipo 6	Destinado al suelo rural en el cual corresponde a las áreas de	Las actividades destinadas solo son de agrícola residencial,

		producción sostenible, corresponde a los suelos con proyección de factibilidad de servicios básicos,	considerando este como la zona de influencia / beneficio del Plan Triple AAA de los agricultores. se permite el fraccionamiento según el cuadro de aprovechamientos, se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares. Tipo lote
	Agropecuario Tipo 7	Destinado al suelo rural en el cual corresponde a las áreas de producción sostenible, corresponde a los suelos con alta capacidad productiva y de rentabilidad alta. Este suelo está destinado para la producción constante con cultivos de ciclo corto, semi perennes y perennes.	Las actividades destinadas solo son de uso productivo y compatible con uso forestal, se restringe el fraccionamiento según el cuadro de aprovechamientos y se permite de forma restringida la construcción de vivienda agrícola y construcción de apoyo agrario. Tipo lote
Se aplicarán las siguientes condiciones: a) No se permite el incremento de la superficie de monocultivos en detrimento de los relictos de vegetación nativa (pastizales, café, cacao, caña de azúcar, frutales, otros) b) No se permite vertimientos y las descargas directas a ríos, quebradas o canales de residuos sólidos o líquidos, ni productos químicos asociados a las viviendas, sistemas agropecuarios o industrias. c) Se autorizará la implantación de estructuras ligeras conformadas por parantes y plásticos para el uso de invernadero en un área que ocupe el 50 % de lote. d) Todos los sistemas agropecuarios deberán incorporar prácticas de conservación de suelo y aguas (control de erosión con curvas de nivel, cercas vivas, labranza cero o mínima), en especial en pendientes mayores 15% de pendiente, se permite practicas agroecológicas y agrosilvo pastoriles.			
USO FORESTAL			
F	Forestal	Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos	Contempla las actividades relacionadas con la producción forestal sostenible y agrícola no extensiva y silvícola en concordancia con la conservación ambiental, Limita la producción de monocultivos, explotación de madera y cría de animales; en este contexto se prohíbe las actividades industriales que afecten la

		mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.	conservación y protección ambiental.
En los sistemas forestales sostenibles: a) No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en reemplazo de la vegetación herbácea, arbustiva o arbórea nativa. b) No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en las microcuencas que recargan acuíferos de interés para la población o el desarrollo agropecuario c) No se permiten vertimientos y descargas directas a ríos, quebradas o canales de residuos sólidos o líquidos, ni productos químicos asociados a las viviendas, sistemas agropecuarios o industrias.			
USO ACUÍCOLA			
Ac	Acuícola	Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.	Este uso se encuentra restringido en el territorio. Contempla las actividades de producción acuícola sostenible destinadas al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano.
Se aplicarán las siguientes condiciones: a) No se permite ampliación de cultivos acuícolas en zonas de protección de vegetaciones herbácea, arbustiva y arbórea, especialmente en manglar. b) No se permite vertimientos y las descargas directas a ríos, quebradas o canales de residuos sólidos o líquidos, ni productos químicos asociados, sistemas agropecuarios o industrias.			
USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA			
Pe	Protección Ecológica	Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y	Se permitirá de forma restringida la producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades.

		ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.	En quebradas o zonas de alta protección biofísica no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto, no se permitirá la edificación. Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento tipo glamping y parecidos, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en el PUGS, y sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural. De acuerdo a su localización, en las zonas de protección ecológica colindantes a las zonas urbanas y las que pertenecen a áreas nacionales protegidas, se prohíbe unidades de vivienda.
	Categorización del Uso de Protección Ecológica		
	Protección Ecológica Tipo 1	Destinado al suelo rural para la conservación ambiental de los ecosistemas frágiles del cantón y remanentes boscosos que no se encuentren en áreas protegidas por la autoridad ambiental nacional.	Además de las actividades descritas del uso general de Protección Ecológica, Se podrá generar actividades de Viveros, Agroforestería, silvicultura y agroecosistemas sostenibles, Ecoturismo. La residencia se encuentra restringida según el cuadro de aprovechamientos de lotes tipo 6
	Protección Ecológica Tipo 2	Destinado al suelo rural para la conservación ambiental de los ecosistemas frágiles que se encuentra en áreas de conservación ambiental de Bosque Protector identificados como unidades de protección ambiental.	Además de las actividades descritas del uso general de Protección Ecológica, Se podrá generar actividades de ecoturismo, investigación científica y se regularan mediante Planes de Manejo Ambiental emitidas / coordinadas con la municipalidad. Se restringe el fraccionamiento y la construcción, solo bajo autoridad e

			informe de aprobación de la autoridad ambiental nacional.
	Protección Ecológica Tipo 3	Destinado al suelo rural para la conservación ambiental de los ecosistemas frágiles mediante el cual se han considerado la protección de zonas de recarga hídrica, hábitat de especies endémicas protegidas de fauna y flora, misma que son aporte a mitigación al cambio climático.	Además de las actividades descritas del uso general de Protección Ecológica, Se podrá generar actividades de Ecoturismo, glamping, senderismo agroecosistemas sostenibles, investigación científica. No se podrá alterar la biomasa existente al igual que se encuentra restringida el fraccionamiento y la construcción de residencias según el cuadro de aprovechamientos de lotes tipo 7.

Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica

a) Cualquier implantación en este uso se sujetará a los requerimientos del Manual de Arquitectura y Urbanismo vigente en materia de ordenamiento territorial y respetará los parámetros de ocupación, edificabilidad y compatibilidad de uso establecidos por el presente Plan.
b) Con la finalidad de promover su conservación, se podrán desarrollar planes especiales y planes de manejo ambiental de acuerdo al Código Municipal y conforme a la legislación ambiental vigente.
c) En el caso de proyectos de otra tipología diferente a la residencial y compatibles con este uso, se deberá presentar una propuesta del proyecto a la entidad colaboradora o la entidad competente del proyecto, que contendrán de manera obligatoria los informes favorables de las entidades responsables de ambiente, movilidad, seguridad y las empresas de servicios básicos y obras públicas, así como la Unidad Administrativa correspondiente, para el análisis de la viabilidad de la propuesta. Si es parte del SNAP, se necesitará un informe de viabilidad técnica favorable del Ministerio del Ambiente.
d) Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como Protección Ecológica Tipo 3, Áreas de Protección de Humedales, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER), siempre y cuando se respete lo establecido en las ordenanzas correspondientes y determinado en el cuadro de compatibilidades.
e) Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como bosques y vegetación protectora, siempre y cuando se respete lo establecido en las ordenanzas de regulación de uso y gestión de suelo.
f) La altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelos habitables.
g) No se podrá edificar y habilitar en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas con inclinación natural superior a los treinta y cinco por ciento (35%).

h) El aprovechamiento forestal en predios dentro de este uso de suelo deberá ser autorizado por el ente rector de agricultura nacional o en el ente rector ambiental nacional, acorde a sus competencias.			
USO DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO			
Ap	Aprovechamiento extractivo	Corresponde a espacios de suelo rural dedicados a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.	Son zonas destinadas a la prospección, exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente. Las actividades de extracción realizadas en el uso Aprovechamiento Extractivo, deberán cumplir con el proceso de recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente. Se podrán realizar actividades relacionadas con recursos metálicos, no metálicos y áridos y pétreos. Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades. Aquellas zonas con Aprovechamiento Extractivo y con el tratamiento Urbanístico de Recuperación estarán destinadas a la recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente (Reglamento Ambiental para las Actividades Mineras RAAM) sin que se otorgue el derecho minero para la extracción de áridos y pétreos. Los procesos de recuperación en zonas con Aprovechamiento Extractivo y con tratamiento urbanístico de Recuperación que no posean derechos mineros vigentes, se realizarán de acuerdo a la normativa nacional vigente.

<table>
<tr><td colspan="4">Condiciones de implantación del uso aprovechamiento extractivo

a) Dentro de este uso de suelo no se permite la actividad residencial
b) Las zonas en cual ya no se encuentre en aprovechamiento, debe contemplar los procesos de saneamiento ambiental para evitar procesos degenerativos de agua y suelo.
c) Los procesos de recuperación en zonas con Aprovechamiento Extractivo y con tratamiento urbanístico de Recuperación que cuenten con un derecho minero vigente para extracción de materiales áridos y pétreos, se realizarán de acuerdo a los instructivos que generen la entidad responsable del territorio, riesgo y ambiente.</td></tr>
<tr><td colspan="4">USO DE PROTECCIÓN DE RIESGOS</td></tr>
<tr><td>Pe</td><td>Protección de Riesgos</td><td>Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.</td><td>Contempla las zonas que se encuentra actualmente ocupadas por edificaciones o infraestructuras con una alta exposición a amenazas naturales. Este uso permite identificar los riesgos mitigables y no mitigables para la gestión integral del mismo.</td></tr>
<tr><td colspan="4">Condiciones de implantación del uso protección de riesgos:

a) Dentro de este uso de suelo no se permite la actividad residencial
b) Las zonas la cual han sido categorizadas con riesgo mitigable, deberán presentar los requisitos y estudios técnicos que avalan la factibilidad de la intervención.
c) Se requerirá el informe favorable de la dirección competente en riesgo y ambiente encargadas de evaluar el proyecto propuesto y emitir criterio técnico favorable previo al permiso de construcción.</td></tr>
</table>

ANEXO 10

PIT	Uso	Descripción
USO RESIDENCIAL RURAL		
RR	Residencial Rural	Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos localizados en suelo rural no necesariamente colindante o próximo al suelo urbano, con excepción del suelo subclasificado como expansión urbana. Presentan procesos parciales de urbanización, y de producción agrícola, pecuaria o pesca de producción o de autoconsumo.
PROTECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL		
PPC	Protección Patrimonio Cultural	Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la protección de suelo rural de interés patrimonial cultural, misma que por sus condiciones arqueológicas son de prioridad de conservación.

ANEXO 11

Tipo	Frente Mínimo	Lote (m2)	Rango Relación Frente – Fondo
1	20	525	1/2 hasta 1/5
2	35	2000	1/2
3	50	5000	1/2
4	50	10000	1/2
5	50	20000	1/2
6	50	30000	1/2
7	50	50000	1/2

ANEXO 12

N.º	Uso Principal	Lote Mínimo (m2)	Frente mínimo (m)
1	Agrícola Tipo 1 Agrícola Tipo 2	7.000	35
2	Agrícola Tipo 6	1.000	25
3	Agrícola Tipo 7	3.000	30
4	Forestal	10.000	50
5	Protección Ecológica Tipo 1	10.000	50
6	Protección Ecológica Tipo 2	10.000	50

Nota: En Agrícola Tipo 3 se podrá fraccionar lotes de 525 m2, siempre y cuando el predio a fraccionar se encuentre a 350 metros del límite urbano vigente. Adicionalmente, si el predio cuenta con los sistemas públicos de soporte esenciales se podrá obviar el numeral uno del artículo del cual este anexo forma parte, los demás numerales deberán ser cumplidos. La proporción del frente fondo será de 1:2 hasta 1:3 y la sumatoria del frente de los predios no serán superior a 140 metros, esto conforme a la distancia mínima de la manzana establecido en normativa local. Posterior a este fraccionamiento se acatará la norma urbanística vigente para el predio

ANEXO 13

Tipo	Tipo Implantación	Altura máxima de la edificación	COS	CUS	Densidad Base Viv/ ha	Densidad máxima Viv/ha	Retiros Mínimos			
							F	L	L	P
1	Aislada	2 pisos + terraza accesible	0.60	1.2	80	100	5	3	3	5
2	Aislada	2 pisos + terraza accesible	0.40	0.80	60	80	5	3	3	5
3	Aislada	2 pisos + terraza accesible	0.30	0.60	60	80	8	3	3	8
4	Aislada	2 pisos + terraza accesible	0.20	0.40	60	80	10	5	5	10
5	Aislada	2 pisos + terraza accesible	0.10	0.20	25	50	10	3	3	10
6	Aislada	1 piso + terraza accesible	0.10	0.10	25	50	15	10	10	15
7	Aislada	1 piso + terraza accesible	0.10	0.10	25	50	15	10	10	15

ANEXO 14

<table>
<tr><th>PIT</th><th>Uso</th><th>Actividades</th></tr>
<tr><td colspan="3">USO RESIDENCIAL RURAL</td></tr>
<tr><td>RR</td><td>Residencial Rural</td><td>Este uso es complementario al uso agropecuario, mismo que mantiene las capacidades agrícolas de la tierra. Se puede establecerse de forma restringida con el uso Forestal y en suelo de protección ecológica cuando este se encuentre destinado a viviendas ecológicas.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Se aplicarán las siguientes condiciones:

a) El uso de suelo de residencial rural es asignado como uso específico complementario, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades. Se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar o bifamiliar por cada lote mínimo de acuerdo con la normativa del PUGS</td></tr>
<tr><td colspan="3">PROTECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL</td></tr>
<tr><td>PPC</td><td>Protección Patrimonio Cultural</td><td>El uso de protección patrimonial cultural es el uso asignado a zonas urbanas o rurales en las cuales se ha detectado y expuesto vestigios materiales dejados por las sociedades humanas del pasado, como muestra de sus actividades políticas, rituales, económicas y sociales, en un tiempo y lugar determinados. Los vestigios arqueológicos están compuestos por la materialidad expresada tanto en la modificación del paisaje como en la elaboración de objetos.

Este uso de suelo es asignado en correspondencia a los polígonos de protección arqueológica patrimonial por el Instituto Nacional de Patrimonio y Cultura (INPC)</td></tr>
<tr><td colspan="3">En los sistemas forestales sostenibles:

a) Se permitirán actividades de investigación, inspección, prospección, excavaciones, identificación y puesta en valor de sitios o territorios que presenten indicios de una posible presencia de bienes arqueológicos.
b) Todo aprovechamiento extractivo deberá contar con los permisos y aprobaciones por la entidad reguladora.
c) El uso de protección patrimonial cultural permitirá la implantación de actividades ecoturísticas, senderismo en relación a la actividad turística de la zona hídrica de planificación.</td></tr>
</table>

ANEXO 15

Principal

Complementario

Restringido

Prohibido

Asignación de compatibilidad de Uso de Suelo Rural

	Agropecuario	Forestal	Aprovechamiento Extractivo (AE)	Protección Ecológica (PE)	Protección Riesgos
Agropecuario					
Forestal					
Aprovechamiento Extractivo					
Protección Ecológica					
Protección de Riesgos					
Residencial de baja densidad					
Residencial de media densidad					
Residencial					
Residencial Rural					
Industrial bajo impacto					
Industrial mediano impacto					
Industrial alto impacto					
Industrial alto riesgo					
Comercio y de Servicios					
Mixto					
Protección Patrimonio Cultural					

ANEXO 16

Nombre de Infraestructura Especial	**Área de Protección y Retiro**
Oleoductos	Desde el eje 15 metros
Terminal de Almacenamiento y Distribución de Hidrocarburos	100 metros desde el límite
Poliductos	Desde el eje 15 metros
Línea de Alta Tensión (≤13.8 kv)	Desde el eje 3 metros
Línea de Alta Tensión (13.8 a 34.5 kv)	Desde el eje 6 metros
Línea de Alta Tensión (de 34.5 a 46 kv)	Desde el eje 8 metros
Línea de Alta Tensión (69 kv)	Desde el eje 8 metros
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Desde el eje 10 metros
Línea de Alta Tensión (230 kv)	Desde el eje 15 metros
Acueducto	Desde el eje 10 metros*
Líneas de conducción, trasmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso.	Desde el eje 3 metros
Colectores en servidumbre de paso.	Desde el eje 3 metros*
Canal de riego	Desde el eje 15 metros*
Oleoducto de Crudo Pesado (OCP)	Desde el eje 30 metros**
Ríos	Mínimo 55 metros desde la rivera***

*O de conformidad a lo que determine la autoridad única del agua.
** Acuerdo Ministerial N.º 163 del Ministerio de Energía y Minas de Junio del 2001.
*** Podrá aumentar en concordancia con estudios y mapas que determine el Área Municipal competente de Riesgo y Ambiente, o quien haga sus veces, dependiendo del cauce.
Se podrá contemplar en la sistematización de retiros otros bajo la motivación técnica necesaria del Área Municipal competente de Planificación Territorial o quien haga sus veces.



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/AM

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.