

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN

PORTOVIEJO

SUMARIO:

Págs.

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PORTOVIEJO**

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Que incorpora a la normativa municipal el Plan Portoviejo 2035..... 2
- Que incorpora a la normativa que regula el desarrollo y el ordenamiento territorial en el cantón, un título nuevo denominado “De las Fachadas Activas” 206



ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El territorio es el espacio en el que se asientan los recursos naturales, en el que los ciudadanos y las ciudadanas tenemos nuestro hábitat y ejercemos nuestros derechos y sobre el que el Estado ejerce su soberanía. El suelo es uno de los recursos naturales y económicos del territorio, así como también el agua y la biodiversidad. En suma, el territorio reúne a muchos elementos e intereses, por lo que solo una política integral de ordenamiento del territorio, capaz de articular y coordinar las diferentes perspectivas y competencias que inciden sobre él, desde las carreteras y demás infraestructuras territoriales a la vivienda, desde el cuidado de los espacios naturales protegidos a la del patrimonio cultural inmueble, puede garantizar eficazmente los derechos constitucionales al hábitat y a una vivienda adecuada y digna, a los servicios básicos y a la ciudad proclamados por la Constitución en el marco de los principios de desarrollo sostenible.

La Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), 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; 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.

Estos mismos cuerpos legales advierten que la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y beneficios son los principios básicos del ordenamiento territorial. Según la Constitución vigente, existe un nuevo marco jurídico de derechos y deberes que establece una considerable ruptura con el pasado. En el artículo 415 dice: *“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. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías”*.

Por su parte, tanto el COOTAD como el COPFP definen que los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial deben promover el desarrollo sustentable para garantizar el bienestar ciudadano y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentar las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.

La formulación y realización del Plan Portoviejo 2035 se sustenta en los lineamientos establecidos por el COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), las disposiciones de la Secretaría Técnica Planifica Ecuador, así como en las propuestas de gobierno trazadas por el Alcalde de Portoviejo. Los planteamientos del Plan Portoviejo 2035 se referencian en los elementos principales formulados en anteriores propuestas de planificación municipal, y en las directrices del Modelo Integral de Planificación y Gestión.

El Plan Portoviejo 2035 es el instrumento de planificación y gestión territorial que contiene las directrices estratégicas del desarrollo, con una visión de corto, mediano y largo plazo, y determina la forma de organización del territorio, cuya visión para el año 2035 es ser el mejor cantón para vivir del país, reconocido por su solvencia territorial bajo el enfoque de desarrollo a escala humana, promoviendo el hábitat y la calidad de vida a través de espacios y servicios públicos modernos y de calidad, en donde sus habitantes sean corresponsables del desarrollo de un cantón que se proyecta a ser innovador, activo y próspero, un cantón resiliente que desarrolla iniciativas de mitigación y adaptación al cambio climático, un cantón cuyo énfasis es el bien común”.

El Plan Portoviejo 2035 tiene una vigencia de enfoque prospectivo hasta el 2035, y se actualizará conforme a la ley vigente, consecuentemente el componente estructurante se podrá modificar una vez cumplida la vigencia del Plan Portoviejo 2035. Asimismo, según lo establecido en el artículo 8 del reglamento de la LOOTUGS que señala que la 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 CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 Constitución de la República del Ecuador 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, dentro de los principios generales del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se reconoce en su artículo 7 la potestad de los concejos municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas y resoluciones aplicables dentro de su circunscripción territorial, observando lo prescrito en la Constitución y la Ley;

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

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

mismos; expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;

Que, 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 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas - COPFP en el artículo 46, 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 COPFP, en el artículo 48 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 la tercera disposición transitoria del Reglamento a la LOOTUGS, los gobiernos autónomos descentralizados formularán, adecuarán, actualizarán y aprobarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y sus planes de uso y gestión del suelo en una misma ordenanza, conforme el artículo 11 de este reglamento, durante el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades municipales o metropolitanas, de acuerdo al plazo otorgado en la disposición transitoria quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes;
- Que**, la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas, en su sección segunda, reforma a otros cuerpos normativos, sustituyendo en su artículo 46 la Disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS, con el siguiente texto: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID-19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”*;
- 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;

En ejercicio de las facultades y atribuciones que le confieren el artículo 240 de la Constitución de la República, artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035

TÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Definición.- Defínase como PLAN PORTOVIEJO 2035 al instrumento único e integral de planificación del desarrollo, de ordenamiento territorial, de uso y gestión del suelo en el cantón Portoviejo.

Art. 2.- Objeto.- Esta Ordenanza tiene por objeto actualizar el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo (PDOT) e incorporar el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS Portoviejo) como único instrumento denominado "PLAN PORTOVIEJO 2035", convirtiéndose en una herramienta que facilite la gestión articulada del territorio en correspondencia con las directrices estratégicas de desarrollo local, en virtud de sus competencias y demás atribuciones establecidas en el marco legal vigente; considerando los lineamientos definidos por la institución rectora de la planificación del nivel nacional, tal como lo manda la Constitución de la República del Ecuador.

Art. 3.- Ámbito.- Esta Ordenanza constituye norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas, concurrentes, adicionales y residuales, el desarrollo local, la gestión territorial y la articulación entre los diferentes niveles de gobierno.

Art. 4.- Jerarquía normativa.- El Plan Portoviejo 2035 y sus componentes: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS Portoviejo), instrumentados en esta Ordenanza, prevalecerán sobre cualquier Ordenanza, y cualquier otra norma municipal.

Art. 5.- Contenido.- Esta Ordenanza contiene la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS Portoviejo) que incorpora los componentes estructurante y urbanístico.

Forma parte integrante de esta Ordenanza, el documento **PLAN PORTOVIEJO 2035**.

Art. 6.- Componentes y dimensiones del Plan.- El Plan Portoviejo 2035 consta de los siguientes componentes y dimensiones:

1. Componente territorial. - Con sus tres dimensiones:
 - a. Portoviejo a escala humana;
 - b. Portoviejo conectado y accesible;
 - c. Portoviejo verde y sostenible.
2. Componente económico. - Con su dimensión:
 - a. Portoviejo innovador, activo y próspero.
3. Componente social. - Con sus dos dimensiones:
 - a. Portoviejo garante de derechos;
 - b. Portoviejo participativo y corresponsable.
4. Componente institucional.- Con su dimensión:
 - a. Gobierno Municipal solvente y eficaz.

Cada componente contiene objetivos estratégicos, planes y proyectos que se encuentran incluidos en el Plan.

Art. 7.- Aplicación.- La aplicación, ejecución, seguimiento y evaluación del Plan Portoviejo 2035, es responsabilidad del GAD Portoviejo, a través de su Estructura Orgánica por Procesos bajo los lineamientos del Modelo Integral de Planificación y Gestión (MIPG), como un marco conceptual que permite planificar, articular, ejecutar, dirigir, controlar y evaluar la gestión institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, de sus empresas públicas municipales y entidades adscritas; con el fin de alcanzar las metas establecidas en el Plan Portoviejo 2035 y demás instrumentos de planificación institucional, enfocados a los componentes priorizados para el desarrollo del cantón.

Art. 8.- De la vigencia y actualización del Plan.- El Plan Portoviejo 2035 tiene una vigencia de enfoque prospectivo hasta el año 2035, y se actualizará conforme lo determina la ley vigente, de la siguiente manera:

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial tiene una vigencia de 4 años, y se actualizará al inicio de gestión del periodo de gobierno municipal, excepto en caso de catástrofe natural o emergencia.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS Portoviejo) se podrá actualizar en su parte estructurante cada 12 años, a excepción de casos de catástrofe natural y emergencia como lo determina la ley de la materia.

Art. 9.- Dirección y control del Plan.- El responsable de la dirección del PLAN PORTOVIEJO 2035 es el Alcalde (sa) o su delegado, y será responsable del control a través de la Dirección Cantonal de Planificación para el Desarrollo, o quien haga sus veces; su evaluación anual estará a cargo del Concejo Municipal. El Alcalde, a través del Comité Estratégico de Seguimiento y Evaluación del Plan Portoviejo 2035, realizará el seguimiento y evaluación del mismo.

Art. 10.- Comité Estratégico de Seguimiento y Evaluación del Plan Portoviejo 2035.- Créese el Comité Estratégico de Seguimiento y Evaluación del Plan Portoviejo 2035, conformado por 3 o 5 miembros que cumplirán con al menos uno de los siguientes requisitos:

- Servidores municipales responsables de la elaboración y/o ejecución del Plan.
- Directores de las áreas relacionadas directamente con la aplicación del Plan.
- Funcionarios especializados o expertos en el desarrollo de PDOT y/o PUGS.

El Comité estará presidido por el (la) Alcalde (sa), quien designará a los demás miembros. Su objetivo será evaluar y medir el cumplimiento de indicadores y metas de los objetivos estratégicos de desarrollo; si fuese el caso, plantear mejoras y ajuste programático y metodológico del Plan Portoviejo 2035 sobre la base del Modelo Integral de Planificación y Gestión (MIPG), dentro del marco de referencia que establecen las leyes y disposiciones aplicables de acuerdo al objeto y naturaleza jurídica.

La evaluación, seguimiento y control social al Plan Portoviejo 2035, deberá ser continua y permanente, generándose espacios de participación como establece la Ley, a fin de que la ciudadanía y las instituciones públicas, privadas, academia, gremios, organizaciones sociales, y demás actores en el territorio, conozcan los avances del Plan.

Para tal efecto se acogerán los planteamientos producto de este proceso de deliberación ciudadana, siempre que aporten al fortalecimiento de la planificación local y a la consecución de los objetivos estratégicos de desarrollo.

Art. 11.- El presupuesto estratégico participativo.- El presupuesto del GAD Portoviejo se ajustará al Plan Portoviejo 2035 en el marco del Plan Nacional de Desarrollo, sin menoscabo de sus competencias y autonomía.

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 Dirección de Planificación Estratégica y Gestión de la Calidad, o quien haga sus veces.

Las inversiones presupuestarias se ajustarán al Plan Portoviejo 2035, las mismas que serán territorializadas para garantizar la equidad y la consecución de los objetivos estratégicos de desarrollo. Todo programa o proyecto financiado con recursos públicos tendrá un responsable, objetivos, metas, plazos e indicadores, al término del cual serán evaluados.

TÍTULO II

DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

(PDOT)

Art. 12.- Incorpórese al ordenamiento jurídico municipal, la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo (PDOT), que forma parte integrante de esta Ordenanza.

El contenido del PDOT se encuentra en el Plan Portoviejo 2035. Sus objetivos, aplicación, actualización, seguimiento y control se realizarán de acuerdo a lo establecido en el mismo y en esta norma.

Art. 13.- Visión.- El PDOT tiene como visión fortalecer la gestión institucional y territorial, para alcanzar nuevos retos en el marco de los componentes de desarrollo territorial, económico, social e institucional.

Art. 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.

Objetivos para generar solvencia territorial:

- **Objetivo 1:** Incrementar la cobertura y control de los equipamientos, servicios e infraestructuras públicas en el cantón.
- **Objetivo 2:** Incrementar la conectividad y accesibilidad a la red urbana y rural del cantón.
- **Objetivo 3:** Incrementar y mantener las áreas verdes en el cantón.
- **Objetivo 4:** Disminuir la vulnerabilidad de la población ante el cambio climático y por riesgos de desastres naturales.

Objetivos para fomentar el desarrollo del cantón:

- **Objetivo 5:** Incrementar el ingreso bruto de los contribuyentes con actividad económica en el cantón.
- **Objetivo 6:** Incrementar el valor del suelo del cantón Portoviejo por inversión pública y privada.

Objetivos para promover la inclusión y bienestar de las personas:

- **Objetivo 7:** Reducir la brecha de inequidad social del cantón.
- **Objetivo 8:** Incrementar la participación y el bienestar ciudadano en el proceso de desarrollo del cantón.

Objetivos para garantizar la solvencia institucional del GAD Portoviejo:

- **Objetivo 9:** Incrementar la sostenibilidad institucional.
- **Objetivo 10:** Incrementar la eficiencia operacional institucional del GADM Portoviejo y de sus empresas municipales.
- **Objetivo 11:** Incrementar el desarrollo del talento humano en el GADM Portoviejo.
- **Objetivo 12:** Incrementar la satisfacción de los usuarios y de la ciudadanía.

El contenido de los objetivos estratégicos y demás lineamientos, se encuentran en el PDOT, que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Art. 15.- Ejes de desarrollo.- Los ejes de desarrollo planteados por el PDOT son los siguientes:

- a. **Turismo.-** Promueve el desarrollo turístico del Cantón a través del enfoque de Crucita como destino turístico costero de playa, el Corredor del Río Chico con paraderos turísticos las parroquias rurales, y la cabecera Cantonal Portoviejo, con su centro histórico y atractivos urbanos.
- b. **Agroindustria.-** Comprende la formulación del proyecto urbano-industrial del CIAL, junto con la planificación de la dotación de redes de infraestructura, delimitación de macrolotes e incorporación del CIAL a la red vial del cantón.
- c. **Salud.-** El Clúster de Salud comprende 3 enfoques: industria de salud, servicios de salud y acceso a la salud.
- d. **Comercio.-** Comprende el desarrollo de corredores comerciales además de articular la red de equipamientos y áreas verdes, poseen mayores beneficios en edificabilidad y distribuyen equitativamente las zonas comerciales en las vías principales del Sistema de Conectividad Vial.
- e. **Inmobiliario.-** Crear una nueva oferta inmobiliaria pública, que considere viviendas en altura, departamentos, lofts, edificios comerciales, oficinas, vivienda de uso mixto y vivienda de interés social, lo que creará un efecto multiplicador que promoverá la creación de nuevos barrios que partieron de una iniciativa pública y que el sector privado terminará de desarrollar replicando características de urbanización iguales o similares a las planteadas.

El contenido de los ejes de desarrollo y demás lineamientos, se encuentran en el PDOT, que forma parte integrante de esta Ordenanza.

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

CAPÍTULO I REGLAS GENERALES

Art. 16.- Naturaleza y objeto.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Portoviejo (PUGS Portoviejo) es parte del “Plan Portoviejo 2035”, 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.

Art. 17.- Contenido y documentación.- El PUGS Portoviejo consta de los siguientes documentos técnicos normativos, que forman parte integrante de esta Ordenanza:

1. Memoria técnica;
2. Esta Normativa;
3. Catálogo de Mapas:
 - 3.1 Mapas normativos;
 - 3.2 Mapas informativos;
 - 3.3 Fichas urbanísticas:
 - 3.3.1 Fichas de los polígonos de intervención territorial;
 - 3.3.2 Fichas de los polígonos de expansión urbana (cabecera cantonal);
 - 3.3.3 Fichas de las cabeceras parroquiales rurales;
 - 3.3.4 Fichas de polígonos de expansión urbana (cabeceras parroquiales rurales).

Art. 18.- 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.

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.

Art. 19.- 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.

Art. 20.- Componentes.- Se establecen los componentes estructurante y urbanístico:

- **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.

- **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.

Art. 21.- Ajustes topológicos del sistema cartográfico.- Se podrá ajustar el sistema cartográfico del catálogo de mapas del Plan Portoviejo 2035, que forman parte de esta Ordenanza, por errores topológicos, siempre que sea motivado por un informe técnico emitido por el/la Director (a) de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial o quien haga a sus veces, y bajo la responsabilidad del Director Cantonal el área. El ajuste no podrá representar más del 5% de variación de la superficie del lote o predio, y en ningún caso el 5% podrá superar los mil metros cuadrados.

Art. 22.- Vigencia, obligatoriedad y complementariedad del PUGS Portoviejo.- Se establecen las siguientes reglas:

a. Vigencia, actualización y modificación:

1. **Vigencia:** El PUGS Portoviejo tiene una vigencia de 12 años, sin embargo, planifica el territorio hasta el año 2035.
2. **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.

3. **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.

b. 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.

c. Evaluación:

Se realizará la evaluación de la implementación del PUGS Portoviejo, cada cuatro años, al inicio de cada período de gestión, de acuerdo con el mapa I-CE-04.

Art. 23.- 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.

Art. 24.- 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) y de los polígonos de expansión urbana (PEU), 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:

MTA: Modelo Territorial Actual

DET: Diagnóstico Estratégico Territorial

MTD: Modelo Territorial Deseado

PUGS-EUR: Plan de Uso y Gestión del Suelo, Estructura Urbano Rural

PUGS – CC: Plan de Uso y Gestión del Suelo, Cabecera Cantonal

PIT – CC: Polígonos de Intervención Territorial, Cabecera Cantonal

PEU – CC: Polígonos de Expansión Urbana, Cabecera Cantonal

PUGS-CPR: Plan de Uso y Gestión del Suelo, Cabeceras Parroquiales Rurales

PIT – CPR: Polígonos de Intervención Territorial, Cabeceras Parroquiales Rurales

PEU – CPR: Polígonos de Expansión Urbana, 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”.

Art. 25.- 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.

Art. 26.- 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.

Art. 27.- 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

Art. 28.- 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 supracantonal, 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.

Art 29.- 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:

- i. La Memoria Técnica del PUGS Portoviejo desarrolla la estructura urbana y rural.
- ii. El sistema de asentamientos humanos se encuentra detallado en el diagnóstico estratégico territorial con el mapa con código DET-03.
- iii. Las centralidades rurales están determinadas en el modelo territorial actual con código MTA-04.
- iv. 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.

Art. 30.- Delimitación de asentamientos humanos.- Se clasifican, de acuerdo a su función y distribución en el territorio cantonal de Portoviejo, en los siguientes asentamientos humanos, representados en el mapa N-CE-01 que se anexa a esta Ordenanza:

1. Suelo urbano de la cabecera cantonal de Portoviejo.
 2. Siete (7) cabeceras parroquiales rurales: Riochico, Abdón Calderón, Alhajueta, 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 PUGS-EUR-01
- 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.

Art. 31.- Límite urbano.- Se establece en el PUGS Portoviejo de la siguiente forma:

- i. 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.
- ii. 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.

Art. 32.- 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.

El suelo urbano de la cabecera cantonal de Portoviejo se muestra en el mapa N-LU-01, que consta anexo a esta Ordenanza.

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, Alhajueta, San Plácido, Chirijos, Pueblo Nuevo y Crucita en el mapa Análisis del Límite Urbano de las cabeceras parroquiales rurales con código PUGS-CPR-01.

Existen centros poblados rurales que forman parte de las parroquias urbanas y rurales, y regirán para estos las mismas regulaciones establecidas para suelo urbano. Los centros poblados rurales están indicados en el mapa N-CE-01, además de los siguientes:

1. **Las Gilces (Crucita):** el límite se encuentra indicado en el mapa con código PUGS-CP-01.

2. **La Sequita (Crucita):** el límite se encuentra indicado en el mapa con código PUGS-CP-02.
3. **El Zapote (Riochico):** el límite se encuentra indicado en el mapa con código PUGS-CP-03.
4. **El Rodeo (Riochico y Abdón Calderón):** el límite se encuentra indicado en el mapa con código PUGS-CP-04.
5. **Estancia Vieja (Colón):** el límite se encuentra indicado en el mapa con código PUGS-CP-05.
6. **San Pedro (Andrés de Vera):** el límite se encuentra indicado en el mapa con código PUGS-CP-06.

Art. 33.- 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 “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.

Art. 34.- Infraestructuras y equipamientos de escala cantonal y supracantonal.- Se establecen de la siguiente manera:

- i. 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.
- ii. Para la localización de infraestructuras de transporte, movilidad, comunicaciones, agua de dominio hídrico público y energía, y de equipamientos de escala cantonal y supracantonal, 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

- iii. 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.

Art. 35.- 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 supracantonal 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.

Art. 36.- Ejecución de los sistemas urbanos generales.- La ejecución de los sistemas urbanos generales o estructurantes 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 generales 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 la Memoria Técnica del PUGS Portoviejo, calculadas a partir de los estándares de dotación de espacio público por habitante y radio de cobertura, teniendo como referencia la distribución de las acciones prioritarias de cada cuatrienio identificadas en los mapas:

- Proyectos Estratégicos por Periodo de Gestión - 2019 – 2023 con código MTD-21
- Proyectos Estratégicos por Periodo de Gestión - 2023 - 2027 con código MTD-22
- Proyectos Estratégicos por Periodo de Gestión - 2027 - 2031 con código MTD-23
- Proyectos Estratégicos por Periodo de Gestión - 2031 - 2035 con código MTD-24

Art. 37.- 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

Art 38.- Distribución espacial general de las actividades para asentamientos humanos, productivas, extractivas, de conservación y de servicios.- Se determinan de la siguiente manera:

- i. La memoria técnica desarrolla el capítulo de “Estructura Urbana y Rural”.
- ii. El sistema de asentamientos humanos está detallado en el diagnóstico estratégico territorial con el mapa con código DET-03.
- iii. Las centralidades rurales están determinadas en el modelo territorial actual con código MTA-04.
- iv. 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.

Art. 39.- 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 2035.

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

Art. 40.- 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, las siete cabeceras parroquiales rurales y los centros poblados 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.

Art. 41.- 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

Art. 42.- 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.

Art. 43.- 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.

Art. 44.- 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.

Art. 45.- 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.

Art. 46.- Nuevas centralidades.- Las nuevas centralidades producto de los procesos y 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 Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial o quien haga sus veces, 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

Art. 47.- 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.

Art. 48.- 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 expresa, 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 Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial 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.

Art. 49.- 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.

Art. 50.- 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.

Art. 51.- 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.

Art. 52.- 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 urbanizaciones, subdivisiones, fraccionamientos urbanos, fraccionamientos agrícolas, o particiones judiciales y extrajudiciales serán los siguientes:

- a) En las urbanizaciones, 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) En el fraccionamiento urbano, al no requerir el trazado y ejecución de nuevas vías, las cesiones gratuitas y obligatorias se referirán exclusivamente a las vías del Sistema de Conectividad Vial, de ser el caso. Cuando la cesión supere el 20% de vías, 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.
- c) En los procesos de subdivisión, 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 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.
- d) En una urbanización, 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 por la ley, 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.

- e) 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 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.
- f) En la urbanización, 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.
- g) 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.
- h) Todos y cada uno de los predios que componen la urbanización, el fraccionamiento urbano, la subdivisión o la partición tendrán frente a una calle de acceso público que permita la conectividad con el Sistema Vial.
- i) El urbanizador, promotor o propietario deberá garantizar que la distancia entre ejes de las vías que dan acceso a los lotes de la urbanización, no estén a una distancia mayor a 140 metros lineales.
- j) 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.
- k) Las vías de la urbanización deberán cumplir con el estándar establecido en el Manual de Calles y en el Manual de Arquitectura y Urbanismo, y deberán incluir

al menos acera, arbolado y ciclovía de ser el caso (de acuerdo al Plan de Ciclovías).

- I) La cesión de vías no excederá del veinte por ciento (20%) del área útil del terreno o predio.

Parágrafo II SISTEMA DE ESPACIOS VERDES

Art. 53.- Articulación con el Plan Maestro Urbano.- Las determinaciones del PUGS Portoviejo establecen la red de espacios verdes principales y las áreas de protección ecológica de la ciudad y del cantón, en concordancia con los lineamientos generales establecidos en la norma municipal referente al Plan Maestro Urbano. Estas se encuentran determinadas en los mapas “Sistema General de Espacios Verdes” con código PUGS-CC-12, “Sistema General y Local de Espacios Verdes” con código PUGS-CC-13 , mapa de Sistemas Urbanos Generales con código MTD-07 y el mapa de “Sistemas Urbanos de las cabeceras parroquiales rurales” con código PUGS-CPR-04.

Art. 54.- Sistema de Espacios Verdes.- La clasificación de espacios verdes se define de acuerdo a los lineamientos establecidos en la norma municipal referente al Plan Maestro Urbano de Portoviejo, y demás productos técnicos, clasificándose en sistema general y local:

- a. Sistema General de Espacios Verdes.- Forma parte del componente estructurante, correspondiente a la escala regional y de ciudad, al que pertenecen las siguientes tipologías: parque de borde, parque urbano, cinturón verde, parque metropolitano y corredor del río, identificadas en el mapa “Sistema General de Espacios Verdes” con código PUGS-CC-12.
- b. Sistema Local de Espacios Verdes.- Forman parte del mismo aquellas tipologías que no se han considerado como “sistema general”, es decir, las de escala intermedia y barrial: parque de bolsillo, plaza menor, parque barrial, plaza mayor, identificadas en el mapa “Sistema General y Local de Espacios Verdes” con código PUGS-CC-13.

Art. 55.- Condiciones de ordenación y de reserva de áreas para espacios verdes.- La reserva de suelo para espacios verdes correspondientes al sistema general, es

parte del componente estructurante del PUGS Portoviejo y como tal, no se eliminará ni modificará durante la vigencia del Plan.

Estos espacios se han delimitado en función de un estándar para toda la ciudad de catorce metros cuadrados por habitante (14 m²/hab.), y se han localizado considerando radios de cobertura. La delimitación podrá ajustarse, reducirse o ampliarse al cinco por ciento de su superficie (+-5%), por razones topográficas o variaciones en el trazado de los otros sistemas.

La reserva de suelo para el Sistema Local de Espacios Verdes, para cubrir las necesidades a una escala intermedia de ciudad (polígonos de intervención territorial, PIT) y de barrios, se ha realizado de acuerdo a lo establecido en la normativa legal vigente, en virtud de los estándares asociados a cada PIT, y de los contenidos de las fichas urbanísticas. No podrá modificarse por actuaciones inmobiliarias, salvo que estas provean al menos la misma superficie de suelo para el mismo fin en el mismo radio de influencia y para la misma cobertura que el suelo reservado en el plan. Dicha modificación se desarrollará mediante un plan parcial.

Art. 56.- Afectaciones por el Sistema de Espacios Verdes.- Se contemplará de manera obligatoria la afectación en los predios por el Sistema de Espacios Verdes, ante todo trámite municipal que genere una intervención sobre los mismos.

Los espacios verdes de propiedad privada, podrán llegar a ser de uso público a través de convenios o de otras figuras de gestión con la administración pública.

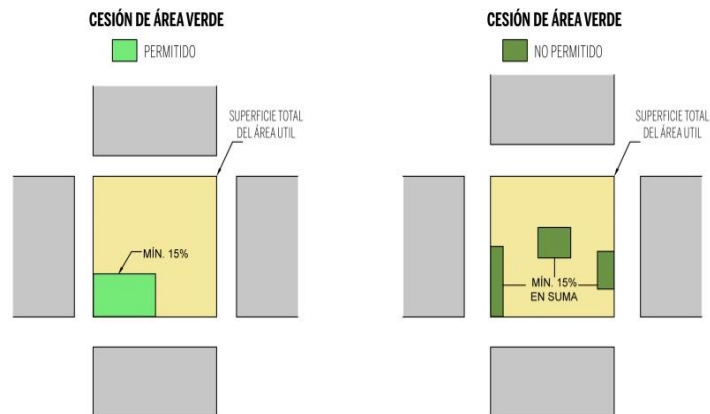
Art. 57.- Protección de reservas naturales.- Las áreas verdes correspondientes al corredor lineal del río y el cinturón verde de las colinas, forman parte del suelo de protección por sus valores ecológicos. Se establecerán las medidas para promover la protección a través de las entidades competentes.

Art. 58.- Lineamientos sobre las cesiones de suelo para áreas verdes y comunitarias.- Las cesiones gratuitas y obligatorias para las urbanizaciones, fraccionamientos urbanos, particiones judiciales y extrajudiciales, destinadas a áreas verdes y comunales, se realizarán de acuerdo a las siguientes reglas:

- a. Las áreas verdes y comunales cedidas y habilitadas por el urbanizador, una vez perfeccionada la transferencia de dominio, automáticamente formarán parte del Sistema de Espacios Verdes.

En los casos en que el porcentaje de dichas áreas sea pagado en dinero de acuerdo a lo establecido en la ley y en esta Ordenanza, estos recursos se destinarán al fondo municipal para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

- b. En urbanizaciones, la cesión de suelo para áreas verdes y equipamiento comunitario será regulada de la siguiente forma:
 - 1) Cuando el área del predio sea igual o mayor a tres mil metros cuadrados, el propietario, promotor o urbanizador cederá y habilitará el 15% de su suelo para áreas verdes y comunitarias, respetando las condiciones mínimas establecidas en la ley, su reglamento, y la normativa municipal vigente.
 - 2) Cuando el área del predio sea inferior a tres mil metros cuadrados, el propietario, promotor o urbanizador pagará en dinero al GAD Portoviejo, según el avalúo catastral, el porcentaje antes indicado, de acuerdo a lo dispuesto en la ley y la normativa nacional y municipal vigente.
- c. En fraccionamientos urbanos, el propietario, promotor o urbanizador estará obligado a compensar en dinero, según el avalúo catastral, el valor equivalente al 15% del área de su predio para áreas verdes y equipamiento comunitario.
- d. En las subdivisiones, al no sujetarse o derivarse de una autorización administrativa de urbanización, y exclusivamente en los dos casos y bajo los requisitos citados por esta Ordenanza, no se exigirá cesión o pago del porcentaje de área verde y comunitaria.
- e. La cesión de áreas verdes y equipamiento comunitario, no excederá del quince por ciento (15%) del área útil urbanizable del terreno o predio.
- f. Del quince por ciento (15%) mínimo de cesión obligatoria del área útil urbanizable del predio, al menos el cincuenta por ciento (50%) servirá para áreas verdes; el cincuenta por ciento (50%) restante, se destinará a equipamiento comunitario, y se desarrollará en concordancia con lo que establece esta Ordenanza y demás normativa municipal, entendiendo al equipamiento comunitario como un complemento del área verde y no por separado.
- g. No se permitirán cesiones parciales ni dispersas de áreas verdes y equipamiento comunitario (ver imagen).



- h. Las zonas destinadas para áreas verdes y equipamiento comunitario se ubicarán estratégicamente frente a vías existentes o proyectadas en el Sistema de Conectividad Vial y/o de acuerdo al Sistema de Espacios Verdes del PUGS Portoviejo. Estas áreas se dispondrán adyacentes a la vía de mayor jerarquía o a otros espacios catalogados como parte del Sistema de Espacios Verdes. La forma del lote será regular y el frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido en base al sistema de espacios verdes planificado (equivalente a un parque de bolsillo con una superficie mínima de 300 m² y un frente mínimo de 12 m), con el objetivo de garantizar su uso apropiado y la suficiente área útil para la recreación activa y/o pasiva.
- i. Las zonas destinadas para área verde contemplarán y garantizarán la implementación de especies arbóreas (no palmáceas) endémicas, de copa lo suficientemente amplia que permitan generar sombra al menos sobre el 70% de la superficie cedida. El propietario o copropietarios responsables del mantenimiento del área, deben garantizar el sano desarrollo y crecimiento de dichas especies.
- j. En caso de predios que se localicen cercanos al río, las zonas destinadas para áreas verdes y equipamientos comunitarios deberán ubicarse con el frente hacia el margen del mismo, y deben considerar los lineamientos propuestos dentro del Proyecto Corredor del Río; y en todo caso, la cesión de área verde y comunal debe ubicarse en el área urbanizable del predio, adyacente al margen de protección.

- k. No pueden ser destinadas para áreas verdes y comunitarias, las afectadas por vías, líneas de alta tensión, canales abiertos, franjas de protección de ríos, quebradas, bordes costeros y otros elementos naturales como los del dominio hídrico público, las áreas vecinas a terrenos inestables, las zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 50%.

Art. 59. - 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 vías, áreas verdes y equipamiento comunitario a favor del GAD Portoviejo, este podrá entregar la administración de estos espacios a los propietarios de la urbanización. Esto, bajo ningún motivo, restringirá o prohibirá el uso y acceso público de las áreas mencionadas.
- c. Las áreas cedidas, tanto para vías como para áreas verdes y equipamiento comunitario, será de acceso público; y se proyectará y ejecutará de acuerdo a los lineamientos establecidos en la presente Ordenanza, así como en toda la normativa y manuales municipales.
- d. Las cesiones de vías, áreas verdes y comunitarias de predios afectados por planes parciales, se regularán en la normativa de cada plan.

Parágrafo III

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Art. 60.- 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.

Art. 61.- 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.

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.

Art. 62.- 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 supracantonal, 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

Art. 63.- 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.

Art. 64.- 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.

Art. 65.- 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.

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.

Art. 66.- 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. Para las unidades ambientales que contemplen tratamientos de *Conservación Cultural y Turística*, y *Promoción Turística Paisajística*, podrán habilitarse senderos rústicos (tierra, piedra, entre otros), y áreas de descanso (miradores) con materiales ecológicos.
- d. 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.
- e. 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.

- f. 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

67.- Planes Urbanísticos Complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del PUGS Portoviejo. Todos los planes complementarios deberán incorporar estrictamente a los Sistemas Urbanos planteados.

Son planes urbanísticos complementarios: los planes maestros, planes especiales, planes parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Los requisitos, condiciones y procedimiento para el desarrollo, aprobación e implementación de los planes urbanísticos complementarios, estarán contemplados en el reglamento a esta Ordenanza.

Sin perjuicio de otros instrumentos de planeamiento urbanístico que se desarrollen para la implementación del PUGS Portoviejo, se establecen los siguientes planes, indicados en el mapa “Planes Urbanísticos Complementarios” con código PUGS-CC-24 y se detallan a continuación:

| Ubicación | Tipo | Nombre |
|--------------------------|--------------------------------|--|
| Cabecera Cantonal | Desarrollo Ecoturístico | PDT - Corredor del Río Portoviejo |
| | | PDU - 12 de Marzo |
| | Desarrollo Inmobiliario | 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 Río | 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 |
| | | 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 | Expansión Urbana | PEU - Abdón Calderón |

| | | |
|--|--------------------------------------|------------------------|
| 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 |
| | Expansion 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. | | |

1. Plan Parcial:

Los planes parciales concretan la articulación entre la planeación y la gestión del suelo, y constituyen la base para la gestión asociada de los terrenos y la definición de mecanismos concretos de financiación con base en el suelo.

Los planes parciales se aplicarán en el suelo urbano y serán obligatorios en suelo rural de expansión urbana.

A continuación, se indican los planes parciales que determina el PUGS Portoviejo en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, identificados en el mapa "Planes Urbanísticos Complementarios" con código PUGS-CC-24, pudiendo desarrollarse nuevos planes de acuerdo a la necesidad territorial.

2. Plan Especial:

Los planes especiales son herramientas de planificación que sirven para incorporar nuevas áreas de planeamiento en zonas urbanas o rurales que merecen un tratamiento

específico del territorio; tienen como objetivo el desarrollo sostenible y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Podrán desarrollarse planes especiales respecto a parques, zonas industriales, áreas arqueológicas, áreas patrimoniales, áreas de protección multiamenazas, áreas turísticas, grandes proyectos urbanos de equipamientos, entre otros. Estos planes no podrán modificar contenidos del componente estructurante del PUGS Portoviejo.

3. Plan Maestro:

Los planes maestros se contemplarán a nivel de cantón y ciudad, tienen como objetivo plantear una propuesta integral de ocupación físico-espacial del territorio, para el mejoramiento total, busca integrar acciones de diferentes escala, cobertura y respecto diversos temas de forma macro tratados sistemáticamente y bajo unas condiciones históricas dadas.

SECCIÓN II INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

Parágrafo I DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Art. 68.- 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, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

En el territorio del cantón Portoviejo se clasifican en los siguientes:

- Polígonos de Intervención Territorial (PIT): son las áreas ubicadas en las zonas urbanas, definidas a partir de la identificación de características homogéneas.
- Polígonos de Expansión Urbana (PEU), son áreas ubicadas colindantes a las zonas urbanas, capaces de integrarse posteriormente al límite urbano de acuerdo a las condicionantes establecidas en la presente normativa.

Los PIT y PEU 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:

- En suelo urbano de cabecera cantonal: 19 ámbitos o PIT en suelo urbano, identificados en el mapa I-CU-01; y los 6 PEU en suelo rural de expansión urbana, sin perjuicio del suelo destinado a sistemas generales y locales.
- En suelo urbano de cabeceras rurales: 7 ámbitos o PIT en suelo urbano; y 6 PEU en suelo rural de expansión urbana, identificados en las fichas urbanísticas de las cabeceras parroquiales rurales, sin perjuicio del suelo destinado a sistemas generales y locales.

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.

a. Los PIT en suelo urbano de la cabecera cantonal son los siguientes:

| Eje estratégico | Eje temático | PIT | Nombre |
|---|-----------------------|-------------|-------------------------------|
| De transformación | Transformación | P01 | Centro Urbano |
| | | P02 | Nueva Ciudad |
| | Desarrollo | P03 | Forestal |
| | | P04 | Metropolitana |
| | | P05 | Ciudad del Norte |
| De Integración e Inclusión urbana | Integración Urbana | P06 | Río de Oro |
| | | P07 | Campus del Milenio |
| | Mejoramiento Integral | P08 | Colinas Andrés de Vera |
| | | P09 | San Pablo - Francisco Pacheco |
| | | P10 | Ciudad San Gregorio |
| | Agro-Periurbano | P11 | Picoazá |
| | | P12 | Ciudad del Sur |
| P13 | | Los Ángeles | |
| De Regulación | Regulación | P14 | Nuevo Portoviejo |
| | | P15 | La Rotonda |
| | | P16 | La California |
| Del Corredor Lineal del Río Portoviejo | Agro-Producción | P17 | Río Norte |
| | | P18 | Río Sur |
| | Eco-Transformación | P19 | Río Centro |

b. PEU en suelo rural de expansión urbana, colindantes a la cabecera cantonal:

| Eje estratégico | Eje temático | PIT | Nombre |
|-------------------|--------------|--------|--------------------------|
| Desarrollo | Residencial | PEU 01 | Mejía |
| | | PEU 02 | Picoazá |
| | | PEU 03 | Los Ángeles |
| | | PEU 04 | Colón |
| | Industrial | PEU 05 | Vía a Manta (industrial) |
| | | PEU 06 | Colón (industrial) |

Para garantizar la protección de vestigios patrimoniales en el PEU Picoazá, previo al desarrollo del mismo mediante plan parcial, se realizarán las acciones o actividades técnicas de investigación para identificar cualquier hallazgo de objetos patrimoniales y su respectiva protección de ser el caso, debido a que el PEU se encuentra cercano a la zona de protección del polígono patrimonial Cerro Hojas Jaboncillo. Las actividades de

investigación para la búsqueda de objetos o vestigios patrimoniales, será liderada por el Órgano Rector de Patrimonio Cultural en coordinación con el GAD Portoviejo (y demás integrantes que desarrollen el plan parcial de ser el caso).

c. PIT – Cabeceras parroquiales rurales:

| Eje estratégico | Eje temático | PIT | Nombre |
|--|--------------|------|----------------|
| Ecoturístico y pesquería Desarrollo | Residencial | P 20 | Crucita |
| | | P 21 | Abdón Calderón |
| | | P 22 | Riochico |
| | | P 23 | Alhajuela |
| | | P 24 | Pueblo Nuevo |
| | | P 25 | Chirijos |
| | | P 26 | San Plácido |

d. PEU en suelo rural de expansión urbana, colindantes a las cabeceras parroquiales rurales:

| Eje estratégico | Eje temático | PIT | Nombre |
|--|--------------|--------|----------------|
| Ecoturístico y pesquería Desarrollo | Residencial | PEU 20 | Crucita |
| | | PEU 21 | Abdón Calderón |
| | | PEU 22 | Riochico |
| | | PEU 23 | Alhajuela |
| | | PEU 24 | Pueblo Nuevo |
| | | PEU 26 | San Plácido |

Art. 69.- Fichas urbanísticas.- Las determinaciones y regulaciones para cada polígono de intervención territorial, (PIT) o de expansión urbana (PEU), estarán contenidas en las fichas urbanísticas que forman parte integrante de esta norma. Las actuaciones urbanísticas, bien en predios individualizados, bien por unidades de actuación urbanística o planes urbanísticos complementarios, deberán respetar los contenidos de las fichas.

El contenido de las fichas es el siguiente:

1. Código y tipo de estrategia asociada a cada PIT, de acuerdo a la Memoria Técnica del PUGS Portoviejo.
2. Datos generales de localización; número actual de habitantes y al 2035; superficie total y urbanizable; superficie o suelo vacío; densidad actual y densidad proyectada.
3. Definición de la estrategia.

4. Delimitación de sectores de planeación y de unidades de actuación urbanística.
5. Usos generales y zonas de regulación especial.
6. Tratamientos urbanísticos.
7. Superficie destinada a sistemas generales.
8. Edificabilidad básica, general máxima y específica máxima.
9. Altura de edificación, ocupación del suelo y densidad bruta máxima permitida.
10. Porcentaje de usos principales.

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 uso de suelo general y específico, la altura y número pisos permitidos estará vinculada a las micro zonas identificadas en el estudio de microzonificación sísmica de Portoviejo. En el caso de que un ciudadano cuente con edificabilidad restringida por las micro zonas determinadas en el estudio de microzonificación sísmica, este podrá realizar un proceso de venta de edificabilidad hacia zonas que poseen mejor suelo para edificar en altura.

Fichas que contiene la presente normativa:

- a. Polígonos de Intervención Territorial y Polígonos de Expansión Urbana en la cabecera cantonal:

| Polígonos de Intervención Territorial (PIT) | |
|--|-------------------------------|
| CÓDIGO | Nombre |
| PIT-CC-01 | Centro Urbano |
| PIT-CC-02 | Nueva Ciudad |
| PIT-CC-03 | Forestal |
| PIT-CC-04 | Metropolitana |
| PIT-CC-05 | Ciudad del Norte |
| PIT-CC-06 | Río de Oro |
| PIT-CC-07 | Campus del Milenio |
| PIT-CC-08 | Colinas Andrés de Vera |
| PIT-CC-09 | San Pablo - Francisco Pacheco |
| PIT-CC-10 | Ciudad San Gregorio |
| PIT-CC-11 | Picoazá |
| PIT-CC-12 | Ciudad del Sur |
| PIT-CC-13 | Los Ángeles |
| PIT-CC-14 | Nuevo Portoviejo |
| PIT-CC-15 | La Rotonda |
| PIT-CC-16 | La California |
| PIT-CC-17 | Río Norte |
| PIT-CC-18 | Río Sur |

| | |
|--|--------------------------|
| PIT-CC-19 | Río Centro |
| Polígonos de Expansión Urbana (PEU) | |
| PEU-CC-01 | Mejía |
| PEU-CC-02 | Picoazá |
| PEU-CC-03 | Los Ángeles |
| PEU-CC-04 | Colón |
| PEU-CC-05 | Vía a Manta (industrial) |
| PEU-CC-06 | Colón (industrial) |

- b. Polígonos de Intervención Territorial y Polígonos de Expansión Urbana en las parroquias rurales:

| | |
|--|----------------|
| Polígonos de Intervención Territorial (PIT) | |
| CÓDIGO | Nombre |
| PIT-CPR-01 | Crucita |
| PIT -CPR-02 | Abdón Calderón |
| PIT -CPR-03 | Riochico |
| PIT -CPR-04 | Alhajuela |
| PIT -CPR-05 | Pueblo Nuevo |
| PIT -CPR-06 | Chirijos |
| PIT -CPR-07 | San Plácido |
| Polígonos de Expansión Urbana (PEU) | |
| PEU-CPR-01 | Crucita |
| PEU-CPR-02 | Abdón Calderón |
| PEU-CPR-03 | Riochico |
| PEU-CPR-04 | Alhajuela |
| PEU-CPR-05 | Pueblo Nuevo |
| PEU-CPR-06 | San Plácido |

Parágrafo II

DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 70.- Suelo Urbano.- El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos, está dotado total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. El suelo urbano incluye cabeceras parroquiales rurales y centros poblados rurales indicados en el mapa "Clasificación de Suelo" con código PUGS- EUR-01.

Los tratamientos asignados al suelo urbano están delimitados en los mapas de cada polígono de intervención territorial (PIT).

Art. 71.- Clasificación del suelo urbano y tratamientos urbanísticos.- Para el suelo urbano se establece la siguiente sub-clasificación, identificada en el mapa “Subclasificación del Suelo Urbano” con código PUGS-CC-07.

a. Suelo urbano consolidado:

Es el que cuenta con dotación de infraestructura primaria y secundaria de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, drenaje de aguas lluvias, electricidad y alumbrado; tiene las vías de jerarquía superior hasta eje de barrio, urbanizadas; cuenta con equipamientos y áreas verdes a escala general o de ciudad y se encuentra principalmente ocupado por edificaciones.

Los tratamientos asignados al suelo urbano consolidado, contenidos en el mapa “Tratamientos urbanísticos” con código PUGS-CC-17 y “Tratamientos Urbanísticos de las cabeceras parroquiales rurales” con código PUGS-CPR-05, son los siguientes:

1. El tratamiento de “**sostenimiento**” se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados, que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino del desarrollo de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
2. Cuando se trate de un suelo consolidado homogéneo que requiera para su desarrollo urbanístico de infraestructura terciaria de servicios básicos, o de suelo para sistemas urbanos de escala local, se le asignará el tratamiento de “**fortalecimiento**”, que implicará el desarrollo de planes urbanísticos complementarios para su desarrollo local, y el sostenimiento mediante la regulación urbanística local contenida en las fichas de los PIT a los que pertenezca.
3. Al suelo del centro urbano se le asignará el tratamiento de “**reactivación económica**”, que consiste en el sostenimiento del espacio público de acuerdo a la regulación urbana correspondiente, y el fomento del desarrollo inmobiliario de acuerdo al aprovechamiento urbanístico determinado en esta norma, dentro de la ficha urbanística correspondiente. Podrá desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística.

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, y se encuentra principalmente desocupado de edificaciones.

Los tratamientos asignados al suelo urbano no consolidado, contenidos en mapa "Tratamientos urbanísticos" con código PUGS-CC-17 y "Tratamientos Urbanísticos de las cabeceras parroquiales rurales" con código PUGS-CPR-05, son los siguientes:

1. **Tratamiento de desarrollo:** para aquellas áreas que no presenten procesos previos de urbanización, y se deban transformar para generar suelo para sistemas urbanos generales.
2. **Tratamiento de consolidación:** en las áreas que requieran completar los sistemas urbanos generales y la infraestructura de servicios básicos primaria y secundaria.
3. **Tratamiento de mejoramiento integral:** incluye tratamiento de mejoramiento integral, para zonas que están ubicadas cerca del río y de las colinas. Este tratamiento, además de necesitar una mejora integral de la infraestructura de servicios y sistemas urbanos, se podrá desarrollar en zonas de riesgo afectadas por eventos naturales, cuando el mismo sea mitigable.
4. **Tratamiento de transformación del Río Portoviejo:** Se aplica a las zonas colindantes al proyecto Corredor del Río Portoviejo, planteando una estrategia de transformación para integrar estas zonas al corredor del río y que el macroproyecto no se vea afectado paisajísticamente por la fachada posterior de los predios ubicados a lo largo del mismo.

c. Suelo urbano de protección:

Es aquel en el que se prohíben los procesos de urbanización y la ocupación del suelo por edificaciones, dadas sus características biofísicas, paisajísticas, culturales o sociales, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos. En consecuencia, deberá ser protegido y tratado de acuerdo a su estado actual.

Los tratamientos asignados al suelo urbano de protección, contenidos en el mapa "Tratamientos urbanísticos" con código PUGS-CC-17 y "Tratamientos Urbanísticos de las cabeceras parroquiales rurales" con código PUGS-CPR-05, son los siguientes:

1. **Tratamiento de conservación:** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

2. **Tratamiento de protección agro-productiva:** Para las zonas con alta capacidad de producción agrícola, especialmente aquellas en las que su actividad económica principal depende de la producción agrícola sobre el área de influencia del río Portoviejo.
3. **Tratamiento de protección ecoturística:** Se le asigna a la zona donde se implanta el proyecto paisajístico “Corredor del Río Portoviejo”, conformado por sus parques y tramos. Este tratamiento no solo abarca el polígono del corredor del río Portoviejo, sino también las zonas de riesgo alto por inundación, franja de protección de ribera, protección ambiental, elaborando estrategias integrales que permitan la mitigación de riesgos, rescatando la identidad patrimonial del río Portoviejo y aprovechando su valor turístico.
4. **Tratamiento de desarrollo ecoturístico:** Se le asigna a los suelos en los cuales se prevé el desarrollo a través de planes urbanísticos complementarios para realizar acciones que permitan el ordenamiento predial y el desarrollo de proyectos ecológicos-turísticos. Deberá contar con estudio hidrológico, ya que posee suelo dentro de la franja de los 55 metros, y suelo de protección.

Para una mejor gestión del territorio, se podrá modificar la delimitación de los planes urbanísticos complementarios del tratamiento de desarrollo ecoturístico aledaños al corredor del río Portoviejo, siempre que incluya suelo de protección y franja de los 55 metros.

5. **Tratamiento de desarrollo paisajístico:** Se le asigna a zonas que, por su cercanía al río, aportan en el paisaje urbano al actuar como zona intermedia para acceder al mismo. Para su desarrollo se adoptarán las condiciones urbanas establecidas en el PUGS Portoviejo. En el suelo identificado con este tratamiento, será permisible la edificación previo informe de la Dirección de Ambiente y Riesgo o quien haga sus veces, que determinará su factibilidad.

Art. 72.- 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.

Art. 73.- Clasificación del suelo rural y tratamientos urbanísticos.- Para el suelo rural se establece la siguiente sub clasificación identificada en el mapa “Subclasificación de Suelo Rural” con código PUGS- EUR-02, y sus respectivas categorías de ordenamiento territorial o tratamientos 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

Los tratamientos para desarrollar el suelo rural de producción son:

1. **Tratamiento de promoción productiva:** Está enfocado a generar lineamientos y estrategias para desarrollar y promover de manera sustentable y tecnificada, el desarrollo de la producción agrícola ubicada en los valles y zonas bajas de las colinas, fortaleciendo así el criterio de “soberanía alimentaria” estipulado en la Constitución y en las leyes de la materia.
2. **Tratamiento de promoción agro ganadero y forestal:** Está enfocado a generar lineamientos y estrategias para desarrollar de manera sustentable y tecnificada la producción agro-ganadera y silvicultura, ubicada al pie de las colinas, y fortalecer el criterio de “soberanía alimentaria” estipulado en la Constitución y en las leyes de la materia.
3. **Tratamiento de potencial agrícola:** Está enfocado a generar lineamientos y estrategias para potenciar el uso agrario de las tierras que actualmente están subutilizadas y no producen el cien por ciento de su capacidad productiva. Este tratamiento está orientado a construir criterios de desarrollo productivo, capacitaciones agrarias y las señaladas en los programas y proyectos de los gobiernos seccionales con competencias en el suelo rural, y en correspondencia a la “soberanía alimentaria” estipulada en la Constitución y en las leyes de la materia.

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.

El tratamiento para desarrollar el suelo rural de aprovechamiento extractivo es:

- **Tratamiento de recuperación por aprovechamiento extractivo:** Está enfocado a generar lineamientos y estrategias para la recuperación de aquellas zonas degradadas por actividades extractivas, para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales.

c. Suelo rural de expansión urbana:

Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el PUGS Portoviejo. Será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales. En la determinación del suelo rural de expansión urbana los polígonos de expansión urbana (PEU) se establecen en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, se ajustan a la

viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte y a las políticas de protección del suelo rural, establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente, excluyendo las áreas de alto valor agro-productivo, identificadas en el mapa "Subclasificación de Suelo Rural" con código PUGS- EUR-02, Polígonos de Expansión Urbana con código PUGS-CC-03.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o a rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta norma y en las leyes vigentes.

El único tratamiento posible en el suelo rural de expansión urbana es el siguiente:

- **Tratamiento de desarrollo:** En este tratamiento para suelo rural de expansión urbana, será obligatoria la aplicación de planes parciales que respetarán un esquema básico de ordenación que establece el PUGS Portoviejo. El tratamiento se aplica para aquellas áreas que no presenten procesos previos de urbanización, y se deban transformar para generar suelo para sistemas urbanos generales.

d. 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, urbanización y el fraccionamiento.

Los tratamientos estratégicos para desarrollar el suelo rural de protección son:

1. **Tratamiento de conservación y protección de acuíferos.-** Está enfocado a generar lineamientos y estrategias para proteger y conservar las especies arbóreas y arbustivas colindantes al sistema hídrico natural (ríos, lagos y quebradas) del cantón, donde se respetará la franja de protección ambiental de acuerdo a lo indicado en esta ordenanza, siendo estos modificables por la topografía y geomorfología del sector, además del ancho y jerarquía del acuífero.
2. **Tratamiento de conservación ambiental:** Está enfocado a generar lineamientos y estrategias para la conservación ambiental de los bosques protectores de colinas de Portoviejo, Poza Honda y Carrizal – Chone que son polígonos protegidos por la autoridad ambiental nacional, y pertenecen al sistema nacional de áreas protegidas y a las subcategorías de PANE (Patrimonio de Áreas Naturales del Estado).

3. **Tratamiento de conservación cultural y turística:** Está dirigido a generar lineamientos y estrategias para la conservación de polígonos arqueológicos patrimoniales y fomentar actividades turísticas culturales y ambientales que desarrollan de forma económica y socio cultural a los poblados cercanos.
4. **Tratamiento de promoción turística paisajística:** Contiene lineamientos y estrategias para la conservación ambiental y las actividades turísticas como el senderismo turístico o rutas de avistamiento de fauna y flora, fomentando la protección y educación ambiental, además de ayudar al desarrollo económico turístico.

Para poder desarrollar íntegramente este tratamiento, se plantearán planes y proyectos de infraestructuras de apoyo tales como estaciones de guías, letreros informativos, senderos guiados, alquiler de bicicletas, baterías sanitarias, miradores, entre otros.

5. **Tratamiento de protección del cambio climático:** Está enfocado a generar lineamientos y estrategias de protección y conservación de la biomasa natural existente en los ecosistemas de bosque seco o deciduo y semi húmedos del cantón, los cuales se encuentran amenazados por el crecimiento de la frontera agrícola de cultivos y pastos. La protección será un valioso recurso para la mitigación del cambio climático en lo que respecta a la captura de carbono, oxigenación (pulmones naturales), hábitat de especies, protección de riveras, entre otros.
6. **Tratamiento de recuperación ambiental:** Está encaminado a generar lineamientos y estrategias para la recuperación de aquellas zonas degradadas por actividades agro-ganaderas que han ocasionado deterioro ambiental; así como a mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales.
7. **Tratamiento de mitigación de amenazas geodinámicas:** Está dirigido a generar lineamientos y estrategias para reducir y mitigar el riesgo alto ante eventos de deslizamientos que afecten a los asentamientos humanos, causando daños materiales y pérdidas económicas al presupuesto municipal y estatal.
8. **Tratamiento de mitigación de amenazas hidrogeológicas:** Está enfocado a generar lineamientos y estrategias para reducir y mitigar el riesgo alto ante eventos de inundaciones que afecten a los asentamientos humanos, causando daños materiales y pérdidas económicas al presupuesto municipal y estatal.
9. **Tratamiento de mitigación de amenazas oceanográficas:** Está orientado a generar lineamientos y estrategias para reducir y mitigar el riesgo alto ante eventos de inundaciones ocasionados por tsunamis que afecten a los asentamientos humanos, causando daños materiales y pérdidas económicas al presupuesto municipal y estatal.

Parágrafo III

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Art. 74.- 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.

Art. 75.- 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

Art. 76.- 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 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.

El aprovechamiento urbanístico tiene una finalidad diferente en los polígonos PIT de suelo urbano, que en los polígonos PEU de suelo rural de expansión urbana. En los PIT, permite 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. En cambio, en los PEU, el aprovechamiento urbanístico es un parámetro que, junto a la densidad bruta y los estándares urbanísticos, normará el planeamiento urbanístico y su distribución del uso del suelo que se aplicarán en los planes parciales.

Los siguientes parámetros deberán acogerse a lo recomendado en las fichas urbanísticas de cada PIT y PEU, 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.**

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: m^2t/m^2s . 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: m^2t/m^2s . 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.

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.

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:
 1. La edificabilidad para uso residencial, tiene como altura permitida básica dos (2) pisos, con una altura máxima permitida de cuatro (4) pisos.
 2. La edificabilidad para uso comercial 2, tiene como altura permitida básica dos (2) pisos, con una altura permitida específica máxima de cuatro (4) pisos.
 3. La edificabilidad para uso comercial 1, tiene como altura permitida básica dos (2) pisos, con una altura permitida específica máxima de seis (6) pisos.

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. Esta concesión onerosa se aplicará en los usos: residencial, comercial 1 y comercial 2.

Art. 77.- Condiciones de edificabilidad. - Se atenderán las siguientes condiciones:

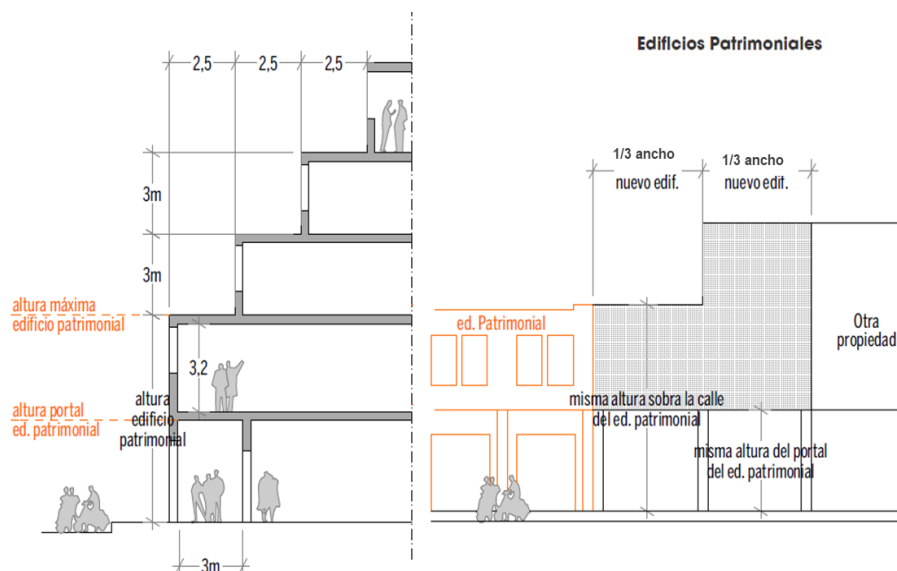
1. El derecho a edificar, se concede a través del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas para la habilitación del suelo.
2. Las condiciones de edificación y aprovechamiento constructivo para el suelo urbano las determina el PUGS Portoviejo: una edificabilidad 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. En suelo rural de expansión urbana, estas condiciones se determinarán de acuerdo a los planes parciales de los polígonos de expansión urbana, PEU.
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 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.



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.

Art. 78.- 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, la Dirección de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales 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.

Art. 79.- Coeficientes de ocupación y uso de suelo.- Se aplicará en todo el suelo urbano el coeficiente de ocupación de suelo urbano estándar de 0.60 (sesenta por ciento 60% 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.

Para suelo rural se aplicará el COS y el CUS de acuerdo a la presente normativa en el artículo referente a la ocupación del suelo (COS) y edificabilidad (CUS) en los usos de suelo rural.

Cuando las normas urbanísticas establezcan retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la Dirección de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, 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 de la Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial, 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.

Art. 80.- 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:

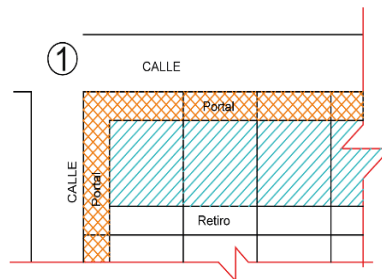
- En los lotes de terreno en suelo urbano que tienen una superficie urbanizable menor a ciento veinte metros cuadrados (120m²).

Art. 81.- Tipologías de ocupación y retiros. - Considérese las siguientes tipologías de ocupación y retiros para la implantación de edificaciones:

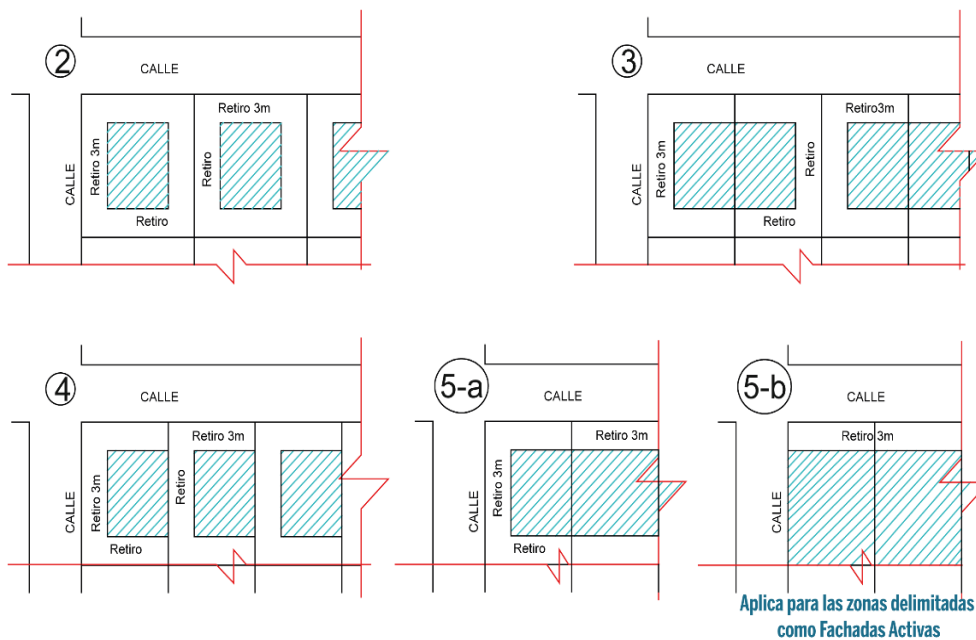
- 1) Sobre línea de fábrica con soportales;
- 2) Aislada;
- 3) Pareada;

- 4) Adosada a un costado con retiro;
- 5) Continua;
 - a. Con retiro frontal,
 - b. Sobre línea de fábrica (aplica para zonas consolidadas).

PORTAL



RETIROS



Art. 82.- Condiciones de ocupación. - El uso de suelo urbano Residencial, Comercial 1 y Comercial 2 presenta dos diferentes características:

1) 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.

2) 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.

Art. 83.- Retiros de edificación. - En el suelo urbano Residencial, Comercial 1 y Comercial 2 “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.

Art. 84.- Construcciones nuevas y ampliaciones. - Toda construcción nueva y las ampliaciones de edificaciones existentes respetarán el coeficiente de ocupación (COS) 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.

Art. 85.- 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.

Art. 86.- 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.

Art. 87.- Retiro frontal en vías principales. - 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.

Los predios clasificados con uso Turístico Rural estarán directamente vinculados con la promoción de turismo ecológico, a través del desarrollo del espacio para ciclovías en parroquias rurales. Se destinará dentro del área de retiro, una franja de amortiguamiento arbolada entre las vías y la línea de fábrica, con una ciclovía paralela a la vía de acceso.

Art. 88.- Ventilación e iluminación. - Los proyectos arquitectónicos que se implementen en los usos: Residencial, Comercial 1, y Comercial 2; 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 aperturable 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.

Art. 89.- 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 el Art. 146 de esta Ordenanza.

SECCIÓN II USOS GENERALES Y ESPECÍFICOS EN EL SUELO URBANO

Parágrafo I USOS DE SUELO GENERALES

Art. 90.- 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:

Residencial, Comercial 1, Comercial 2, Industrial, Transición, Medioambiental.

a. Uso Residencial (R)

Este uso ha sido determinado en los sectores y barrios que poseen edificaciones con baja o escasa tendencia de uso comercial, por ser áreas que se caracterizan por el desarrollo inmobiliario y presentan aptitudes para nuevas inversiones de vivienda, donde existen principalmente vías de jerarquía viario de barrio, vías compartidas, vías peatonales.

Lineamientos para el uso del suelo residencial:

1. La vivienda de interés prioritario (VIP) podrá ser progresiva iniciando con el área mínima establecida por la autoridad nacional competente en vivienda, con la posibilidad de aumentar el área construida para satisfacer las necesidades de las familias hasta el máximo de edificabilidad que determine la presente normativa en cada PIT.
2. Los edificios de vivienda se adaptarán al carácter histórico y/o arquitectónico de áreas designadas en la ciudad; se respetarán los portales, retiros y alturas de acuerdo a la normativa municipal.
3. En conjuntos habitacionales y edificios, nuevos y existentes, se podrá incluir más de un uso. Estos pueden ser educacionales, recreacionales o de salud, siempre que no generen inconvenientes con el uso residencial y de acuerdo a la

normativa de compatibilidad de usos de suelo vigente. Se incentivará el uso de la planta baja para albergar servicios y comercio, y las plantas altas para usos residenciales.

4. Las viviendas propiciarán un ambiente interior saludable, con acceso a iluminación y ventilación natural.
5. Otros que establezca la normativa municipal correspondiente.

b. Uso Comercial 1 (C1)

Este uso se ubica sobre las vías de jerarquía primaria y secundaria. Se implementa el comercio especial (caracterizado por grandes servicios y abastecimientos ubicados al ingreso de la ciudad, Vía a Manta, Vía a Crucita y Vía a Santa Ana); así también se encuentra el comercio zonal (ubicado en las calles y avenidas más importantes de la ciudad.), ya que poseen conectividad óptima y los anchos necesarios para desarrollar comercios y servicios de impacto considerable. Las vías con este uso son especialmente: Vía Portoviejo - Santa Ana, Vía Portoviejo – Manta, Vía Portoviejo – Crucita, Paso Lateral Manabí Guillén, Av. Reales Tamarindos, Av. Manabí, Av. Universitaria, Av. 5 de Junio, Av. del Ejército, entre otras. Incluye también al centro urbano.

c. Uso Comercial 2 (C2)

El uso de suelo Comercial 2 ha sido determinado en las vías de jerarquía secundaria, donde se promueve un comercio de menor escala; se sirven o abastecen del comercio de bienes y servicios próximos a las zonas residenciales.

Lineamientos para el uso del suelo comercial 1 y suelo comercial 2:

1. Las zonas comerciales deberán distribuirse de manera equilibrada en todo el territorio urbano, de manera que sirvan a las necesidades inmediatas de los barrios.
2. Se establecerán restricciones en función de condicionantes ambientales y compatibilidad de usos. Estas restricciones se clasificarán por:
 - Funciones o actividades que causan molestias ambientales, sin ser un peligro para la vida: actividades que generan ruido, polvo, o descarga de residuos en el espacio público, entre otros.
 - Actividades que representan peligro para la salud pública como: actividades que generan contaminación química, peligro de incendio o explosión, contaminación orgánica no mitigable, y similares.
 - Actividades que causan congestión vehicular y que demandan estacionamientos como: supermercados, mercados, restaurantes, bancos, ferreterías, hoteles y similares.

3. Los locales comerciales que generan alta demanda de estacionamientos deberán plantear soluciones sin ocupar el espacio público, de acuerdo a lo indicado en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.
4. Los locales comerciales que demandan áreas de carga y descarga deberán asignar zonas para esta actividad sin ocasionar impactos en el espacio público ni en la movilidad vehicular, respetando los horarios establecidos por el GAD Portoviejo.
5. Los edificios de comercio se adaptarán a la normativa que protege el carácter histórico y arquitectónico de áreas designadas en la ciudad. Se respetarán las especificaciones sobre portales, retiros y alturas de acuerdo a normativa local vigente.

d. Uso Industrial (Y)

El uso Industrial ha sido determinado en dos sectores: el primero es la consolidación del sector industrial de mediano impacto, ubicado en el margen sur de la vía Portoviejo – Manta; el segundo es el Complejo Industrial, Agropecuario y Logístico (CIAL), ubicado en un sector paralelo a la Vía Portoviejo – Santa Ana, en las inmediaciones de la vía Colón – Quimís.

El Complejo Industrial Agropecuario y Logístico (CIAL), tendrá normas urbanísticas determinadas por el o los estudios que se realicen para dicho proyecto como plan parcial.

Lineamientos para el uso del suelo industrial (Y):

1. Se respetarán las normas establecidas por la autoridad ambiental y en caso de constituir un riesgo antrópico alto, no podrá localizarse cerca de ningún asentamiento humano.
2. Se protegerá a las zonas de vivienda de peligros de explosión, contaminación tóxica, incendio, ruido, vibraciones, entre otros impactos propios de los procesos industriales.
3. Ninguna industria puede generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente o mayor a los niveles máximos de emisión de ruido establecidos en la normativa ambiental local y/o nacional vigente.

e. Transición (T)

Corresponde a suelo urbano consolidado y no consolidado que se aproxima a las zonas del corredor del Río Portoviejo y colinas; busca obtener un visual general del recurso natural existente, conectando el entorno y valorizando el paisaje.

Lineamientos para el uso Transición (T):

1. Las nuevas construcciones cumplirán con lo determinado en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.
2. Las fachadas de las edificaciones deberán integrarse hacia al río, habilitando acceso a las inmediaciones de cauce natural y la adecuación del paisaje.
3. Las nuevas construcciones deberán cumplir con las obras de mitigación e inclusión al paisaje urbano.

f. Medioambiental (M)

El uso Medioambiental ha sido determinado por los suelos asociados a la protección ambiental, protección y recuperación del paisaje, las amenazas y zonas de intervención de futuros proyectos con enfoque a la preservación y disfrute del espacio natural.

Lineamientos para el uso Medioambiental (M):

1. Se aplicarán múltiples acciones para: abatir el riesgo, conservar los recursos naturales, recuperar los suelos afectados por la actividad agrícola, evitar la deforestación, y reducir el impacto antrópico.
2. Se desarrollarán estrategias para la protección del paisaje natural: conservar las actividades agrícolas con un giro no intensivo, de manera que se conserve el paisaje que contribuye a la identidad local; identificar las reservas ecológicas y el uso de estos espacios como lugares de esparcimiento integrados a las dinámicas de la ciudad.
3. Toda obra de conservación, recuperación o de nueva edificación, deberá tener en cuenta la protección de la vegetación que constituye parte del patrimonio arbóreo y natural (muy especialmente las especies autóctonas y tradicionales). En los planos de levantamiento del estado actual se harán constar los árboles en su posición real con los datos de la especie. Según el caso se autorizará o se exigirá variaciones en la obra, o en su defecto, se condicionará el permiso al trasplante, el replante o la protección de los árboles mientras dure la obra.
4. Se desarrollarán proyectos para la protección de ribera en una franja establecida por el GAD Portoviejo. En una parte de esta franja no se permitirá ningún tipo de construcción, y se destinará para la recuperación de vegetación y ecosistemas de ribera, o el cultivo de productos frutales y silvícolas.

Parágrafo II USOS DE SUELO ESPECÍFICOS

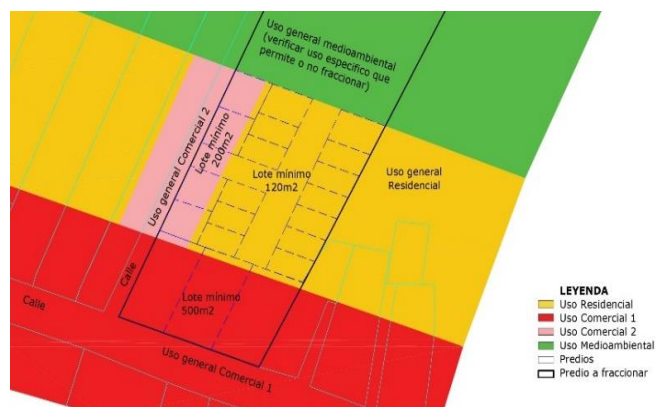
Art. 91.- Usos específicos en suelo urbano. - Los usos específicos del suelo urbano consisten en particularizar los usos generales en predios o áreas concretas, determinados en el mapa “Usos de Suelo específicos” con código PUGS-CC-19. Los usos específicos del suelo urbano de Portoviejo se formulan a 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.

En caso de que un predio tenga asignado más de un uso de suelo específico, la urbanización de las partes del mismo se hará de acuerdo al uso de suelo asignado a cada parte. Las prohibiciones o restricciones se mantendrán en las áreas donde el uso de suelo específico así lo indique. El uso de suelo específico regula el uso o los usos que se pueden asignar a un predio, de acuerdo a cómo esté clasificado.



Art. 92.- Tipos de usos específicos en suelo urbano. - Son los siguientes:**a. Residencial (R)**

Son aquellos sectores en los que se puede construir soluciones residenciales respetando los parámetros de ordenación del suelo determinados en la presente normativa.

b. Comercial 1 (C1)

Comercio Especial (CE): El comercio especial es aquel comercio identificado como de alto impacto, es decir, que ocasiona impactos significativos en su entorno, como por ejemplo el expendio de materiales contaminantes o explosivos. Las condiciones específicas para este tipo de actividades estarán dispuestas en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.

Comercio Zonal (CZ): El comercio zonal es aquel comercio identificado como de mediano impacto y de mediana escala de cobertura. Si se implementa en grandes superficies, puede ocasionar impactos significativos.

En este grupo se encuentra la mayor cantidad de comercios y servicios tales como: financieros, profesionales, de alimentación, alojamiento, entretenimiento nocturno, entre otros.

c. Comercial 2 (C2)

Comercio Barrial (CB): Son aquellos comercios y servicios a escala menor, de acuerdo a los rangos de superficie determinados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo. Se encuentran en la proximidad de las residencias, es decir son aquellos que ofrecen productos y servicios de primera necesidad.

d. Uso Industrial (Y)

Industria de alto impacto (YA): Son los establecimientos de industrias que ocasionan contaminación significativamente alta en el entorno que le rodea, en concordancia con los parámetros permisibles establecidos en el Texto Unificado de Legislación Secundaria de Medio Ambiente (TULSMA) o norma legal ambiental vigente. Se refiere a las fundiciones, explosivos, agentes químicos contaminantes, hidrocarburos, productos inflamables, combustibles, entre otros.

Industria de mediano impacto (YM): Son los establecimientos de industrias que ocasionan niveles de contaminación leve, pero pueden incidir en el entorno, en concordancia con los parámetros permisibles de la TULSMA o norma legal ambiental vigente. Se pueden aplicar medidas de prevención y mitigación, para evitar o reducir la contaminación.

Este uso se refiere a la elaboración o producción de manufacturas de la construcción, industria de bebidas y alimentos, entre otras.

Agroindustrial (Y-AG): Es el suelo destinado para la implantación de actividades logísticas y agroindustriales, específicamente asociadas al proyecto Complejo Industrial Agropecuario y Logístico CIAL. Existirá una adecuada articulación con la industria de mediano y alto impacto que se pueda desarrollar en el CIAL.

e. Transición (T)

Amortiguamiento (A): En este uso se aplicará tratamiento de mejoramiento integral, con la finalidad de optimizar la calidad del hábitat debido a la existencia de asentamientos humanos en riesgo. Comprende la implementación de equipamientos, infraestructura civil de mitigación y conservación, entre otros.

Este uso debe ser desarrollado mediante planes urbanísticos complementarios o unidades de actuación urbanística, los que definirán el lote mínimo de urbanización.

Queda prohibida la construcción y la urbanización hasta que los planes urbanísticos complementarios desarrollen su factibilidad.

Particularizado (P): Son zonas en las cuales se aprovechará suelo edificable para uso residencial y comercial, en equilibrio con el entorno natural, beneficiándose e incorporándose al corredor del río principal.

Se permitirá la urbanización y la construcción, siempre que exista un informe de la Dirección de Ambiente y Riesgo o quien haga sus veces, que determine su factibilidad.

Se respetará las condicionantes establecidas en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.

f. Uso Medioambiental (M):

Agrícola (AG): Son suelos destinados a la producción agrícola a gran escala, donde se puede aplicar productos fertilizantes naturales y maquinaria agraria. Estará prohibido el uso de agroquímicos que contaminen la cuenca de las quebradas y los ríos. Se permite el fraccionamiento y se prohíbe la urbanización y/o construcción, con el objetivo de que el suelo sea aprovechado para actividades estrictamente agrícolas.

Este uso está establecido para la producción vinculada a la agricultura y silvicultura, que actualmente existe en ciertos lotes de la ciudad, con la finalidad de preservar los suelos con esta vocación y garantizar la soberanía alimentaria.

El uso agrícola no comprende la agricultura urbana o los huertos urbanos.

Conservación (C): Son los suelos que se deben proteger, conservar y recuperar para mantener las características de la estructura ecológica del territorio. Se pueden desarrollar intervenciones para actividades ecoturísticas sin alterar la superficie natural del suelo, teniendo en cuenta siempre que los usos de conservación son suelos en amenaza alta de inundación o de deslizamiento. Se prohíbe el fraccionamiento y/o urbanización.

Los usos y conservación de estas áreas, paisajes y elementos, son de responsabilidad del GAD Portoviejo y serán protegidos mediante la ejecución de esta norma.

La vegetación existente tanto en espacio público como privado, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o de replantaciones, deberá solicitarse autorización municipal, a través de la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgo, o quien haga sus veces.

Este uso tiene compatibilidad con lo establecido en el uso ecoturístico, exclusivamente para el desarrollo del proyecto Corredor del Río Portoviejo, ubicado en el suelo urbano de la cabecera cantonal.

Conservación ecoturística (CE): Son zonas en las que, debido a su alto potencial turístico, se permitirá el desarrollo y construcción de intervenciones para actividades ecoturísticas como hotelería y residencia de manera sostenible, mediante el uso de mitigaciones estructurales para las edificaciones como para la estabilidad en general del entorno. El desarrollo de este uso específico se realizará mediante plan parcial.

Ecoturístico (E): Son suelos para áreas verdes ecoturísticas asociados a la recuperación y disfrute de la cuenca de los ríos.

Este uso en el suelo de la cabecera cantonal corresponde a los parques y tramos que conforman el Corredor del Río Portoviejo: Parque las Vegas, Mamey, Agrícola, Papagayo, Barranco Pelado, y Ejército.

Se ha subdividido los parques para los cuales se asignan los siguientes lineamientos generales:

- Parques Las Vegas y Mamey: No se permitirá la construcción ni urbanización, a excepción de obras de mantenimiento y adecuación de los parques, construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta, descritas en las condicionantes del presente artículo.
- Parques del Corredor del Río Portoviejo: Parque Agrícola, Papagayo, Barranco Pelado: No se permitirá la construcción ni urbanización. Se

desarrollarán mediante plan parcial, y se permitirán las condicionantes descritas a continuación en el presente artículo. El Parque del Ejército (Parque Soberano) corresponde a un equipamiento de seguridad nacional, por lo cual se permite la construcción mediante inversión pública que sea de interés nacional en concordancia con las entidades nacionales competentes.

- **Tramos:** Son los segmentos que unen a los parques antes mencionados. Se desarrollarán mediante planes parciales y mientras no esté desarrollado, no se permitirá la urbanización ni el fraccionamiento. Se permiten las actividades y acciones descritas en el presente artículo.

Este uso se aplica en la parroquia Abdón Calderón, en zonas próximas al río, en donde no se permitirá la construcción y/o el fraccionamiento; se desarrollará mediante plan parcial.

En el uso ecoturístico se establecen las siguientes condicionantes correspondientes a la franja de protección de 55 metros:

- En los primeros 30 metros, se respetará la franja de protección del río de acuerdo a lo que establece esta Ordenanza, en la que no se permitirá ningún tipo de construcción; esta franja estará destinada para la recuperación de vegetación y ecosistemas de ribera, o el cultivo de productos frutales y silvícolas.
- En el área restante se prohíbe la construcción de edificaciones, vías, superficies impermeables, muros, rellenos y descargas. Sin embargo, se permite las construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales y canchas deportivas, zonas de acampado, investigación, viveros, jardín botánico, zoológico, huertos urbanos, ciclismo, actividades lúdicas, agrícolas, previa la correspondiente aprobación técnica que considere criterios hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos, paisajísticos y obras de mitigación de riesgo.
- La vegetación existente tanto en espacio público como en privado, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o de replantaciones, deberá solicitarse autorización municipal, a través de la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgo, o quien haga sus veces.

Especial Ambiental (EA): Son zonas para el desarrollo de planes urbanísticos complementarios para el ordenamiento predial y desarrollo de proyectos ecológicos – turísticos, residenciales o comerciales. Se establecen las siguientes condicionantes:

- La construcción y/o urbanización solo será permitida mediante el desarrollo de un plan complementario que determine el lote mínimo y áreas urbanizables. Para la habilitación de las áreas urbanizables se deberá contar con informe de riesgo. El plan parcial deberá contener un estudio hidrológico, estudio de suelo que determine las pendientes óptimas urbanizables y demás condicionantes establecidas en la guía metodológica para la elaboración del Plan Parcial (procedimiento para elaboración de planes parciales del GAD Portoviejo).
- Se respetarán las especies arbóreas existentes.
- El plan parcial se realizará bajo las condiciones establecidas en la norma municipal respectiva, y el procedimiento aprobado para tales fines. Se respetará las condicionantes establecidas en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.
- La vegetación existente tanto en espacio público como en privado, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o de replantaciones, deberá solicitarse autorización municipal, a través de la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgo, o quien haga sus veces.

Se mantendrá una franja de protección de 55 metros de ancho de uso público, medidos horizontalmente desde la ribera, constituyéndose en retiro obligatorio, al que las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso para su mantenimiento.

Condicionantes en la franja de protección de 55 metros:

- Dentro de los primeros 30 metros, no se permitirá ningún tipo de construcción; esta franja estará destinada para la recuperación de vegetación y ecosistemas de ribera, o el cultivo de productos frutales y silvícolas, de acuerdo a lo que determine el Plan Complementario.
- En el área restante, se prohíbe la construcción de edificaciones, vías, superficies impermeables, muros, rellenos y descargas. Sin embargo, se permite las construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales y canchas deportivas, que promuevan el ecoturismo, de acuerdo a lo que determine el plan complementario.
- Se establecerán zonas para el control de inundaciones con reservorios o pozos a lo largo del corredor del río, que capten el agua hasta que las amenazas de inundación en la zona urbana disminuyan.

Para zonas no intervenidas dentro de esta franja de 55 metros, es decir, zonas donde existe poca o ninguna construcción, se permitirá senderos o ciclovías, con materiales vernáculos y mobiliarios ecológicos y removibles, que no representen obstáculos.

Para zonas intervenidas dentro de esta franja de 55 metros, es decir, zonas donde existe construcción, se prohíbe permisos para construcciones nuevas, ampliaciones o remodelaciones, para todo tipo de edificación. Se prohíbe la urbanización.

Art. 93.- Lotes mínimos y frentes mínimos en suelo urbano.- A continuación se indica el cuadro resumen de lotes y frentes mínimos por cada uso:

| Tabla 1. Cuadro resumen de lote mínimo y frente mínimo por uso general en suelo urbano | | | |
|--|---|------------------|---|
| USO GENERAL | ESPECIFICACIÓN | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) |
| Residencial (R) | 1. Urbanización, fraccionamiento urbano, herencia, división de hecho, división judicial. | 120,00 | 8,00 |
| | 2. Urbanización de interés social en plan parcial ¹ | 88,00 | 5,50 |
| | 3. Urbanización de interés social sin plan parcial | 105,00 | 8,00 |
| | Zonas de Regularización prioritaria ² Aplica únicamente para procesos de legalización de tierras en las zonas definidas mediante el mapa de Zonas de Regulación Prioritaria N-CU-05 | 50,00 | 5,00 |
| | 6. Asentamiento de hecho aplica únicamente para los lotes ya consolidados. | 50 | 5 |
| | Norma general: Todos los lotes esquineros residenciales, no aplica para las zonas de regularización | | Se incrementa dos metros (2m) del frente mínimo establecido |

| | | | |
|--------------------|--|---|--|
| | prioritaria ni asentamientos de hecho. | | |
| Comercial (C1) | Comercial 1 en todo el Suelo urbano, excepto PIT Centro Urbano | 500,00 | 15,00 |
| | PIT Centro Urbano | 250,00 | 12,50 |
| Comercial 2 (C2) | | 250,00 | 12,50 |
| Industrial (Y) | Alto Impacto | A desarrollarse en el plan parcial respectivo. | A desarrollarse en el plan parcial respectivo. |
| | Mediano Impacto | 1.000,00 | 20,00 |
| | Agroindustrial | A desarrollarse en el plan parcial respectivo | A desarrollarse en el plan parcial respectivo |
| Transición (T) | Amortiguamiento | A desarrollarse en el Plan Parcial respectivo. | A desarrollarse en el plan parcial respectivo. |
| | Particularizado | 120,00 | 8,00 |
| Medioambiente (MA) | Agrícola | 10.000,00 | 50,00 |
| | Conservación | Prohibido Fraccionar | Prohibido fraccionar |
| | Conservación Ecoturística | A desarrollarse en el plan parcial respectivo. | A desarrollarse en el plan parcial respectivo. |
| | Ecoturístico | Se prohíbe la construcción y/o urbanización hasta que esté desarrollado el plan parcial que contiene al | Se prohíbe la construcción y/o urbanización. Excepción: el Parque del Ejército: se permite |

| | | | |
|--|--------------------|--|--|
| | | predio. Excepción: el Parque del Ejército: se permite construcciones de interés nacional. | construcciones de interés nacional. |
| | Especial Ambiental | De conformidad a estudio, planes urbanísticos complementarios, unidades de actuación urbanística | De conformidad a estudio, planes urbanísticos complementarios, unidades de actuación urbanística |
| <p>¹ Aprobado por el órgano rector de hábitat y vivienda.</p> <p>² El frente mínimo podrá ser menor a 5.00 metros, pero en ningún caso las viviendas serán de estructura compartida, caso contrario será legalizada la tenencia como propiedad horizontal.</p> | | | |

Art. 94.- Actividades asociadas a cada uso específico urbano. - A continuación, se muestra una matriz de actividades asociadas a cada uso específico:

| | |
|------------------------|--|
| RESIDENCIAL (R) | RESIDENCIAL (R) |
| | R. Residencia |
| COMERCIAL (C1) | Viviendas unifamiliares; viviendas multifamiliares; urbanizaciones; conjuntos residenciales; edificios de departamentos; departamentos de alquiler; pensiones; residencias. |
| | COMERCIO ESPECIAL (CE) |
| | CE-1. 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 de 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. |
| | CE-2. Comercio de alto riesgo |
| | Gasolineras y Estaciones de servicio |
| | CE-3. Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada |
| | Venta de vehículos, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos. |
| | CE-4. Comercio restringido |
| | Moteles |
| | CE-5. 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 ZONAL (CZ) |
| | CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al público 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 pañales; 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 ciento treinta metros cuadrados (130m ²), esta se considerará a la primera categoría del Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo, del grupo "Centros comerciales / supermercados" según la superficie construida |

| | |
|--|--|
| | que corresponda y cumplirá lo indicado en dicho manual. Se solicitará el respectivo cumplimiento de las acciones establecidas en las normas de diseño referidas. |
| | CZ-2. 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. |
| | CZ-3. Servicios de transporte |
| | Estaciones de taxis, garajes, estacionamientos, edificios de estacionamientos y similares, servicios de encomiendas, entregas a domicilio. |
| | CZ-4. 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. |
| | CZ-5. Servicios de alimentación |
| | Restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías, asaderos; parrilladas (todo lo que antecede mayor a 30 usuarios o sillas) y similares. |
| | CZ-6. Entretenimiento nocturno |
| | El lote mínimo de funcionamiento de esta actividad no aplica en el Polígono de Intervención Territorial (PIT) Centro Urbano, y deberá estar acorde al Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo. |
| | Bares, discotecas, bar-restaurante nocturno, salas de billar, cantinas, cerveceros, karaokes y similares de entretenimiento de consumo de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. |
| | CZ-7. Centros comerciales, supermercados y centros de entretenimiento |
| | 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. |
| | CZ-8. Alojamiento temporal |
| | Hoteles, hostales, alquileres turísticos, posadas. |
| | CZ-9. Comercio y servicios de cuidado personal |
| | Salas de masaje; gimnasios; spa; biomagnetismo; servicios holísticos acupuntura; aeróbicos y similares. |
| | CZ-10. 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. |
| | CZ-11. 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) |

| | |
|---------------------------|---|
| COMERCIAL (C2) | CB-1 Comercio barrial |
| | 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; cybers ; 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. |
| | CB-2 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; sogas y similares; talleres de encuadernación; talleres de relojeros; cerrajería (mantenimiento y copiado de llaves); taller de joyas y similares. |
| | <p>Cuando se implante cualquier actividad de Comercio barrial (CB-1), cuya superficie construida supere los ciento treinta metros cuadrados (130m2), esta se considerará a la primera categoría del Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo, del grupo “Centros comerciales / supermercados” según la superficie construida que corresponda y cumplirá lo indicado en dicha norma; excepto el restaurante barrial y local de comidas rápidas, que adoptará las normas de la primera categoría del grupo “Servicios de alimentación”.</p> |

| | |
|-----------------------|---|
| INDUSTRIAL (Y) | INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO (YA) |
| | YA. Industria de Alto Impacto |
| | 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; trabajos de herrería; ensamble o fabricación de maquinaria en general; elaboración o procesamiento de cemento (hormigoneras); cal; yeso; fundición primaria de hierro – acero – metales no ferrosos; manufacturas de sustancias químicas productos derivados del carbón industrias de petroquímicos; fertilizantes; insecticidas; plaguicidas; fibras artificiales; farmacéuticos; barnices; laca; jabones; detergentes; perfumes; cosméticos; impermeabilizantes; adhesivos; laminados de plástico y similares. |
| | INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO (YM) |
| | YM-1. Requieren control Ambiental Especial |
| | Producción de materiales de construcción; fabricación y armado de materiales de construcción; elaboración de alfarerías; elaboración de cerámicas; depósitos de productos duraderos; depósito de abarrotos; 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. |
| | YM-2. Comercios y servicios vehiculares |
| | Talleres de reparación de vehículos; mecánicas en general; taller de vidriería automotriz; taller de electricidad automotriz (electromecánicas); taller de pintura automotriz; tecnicentros; 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; |

| | |
|--|--|
| | 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. |
| | YM-3 Talleres y servicios especializados |
| | 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. |
| | AGROINDUSTRIAL (Y-AG) |
| | Y-AG. Industria Agropecuaria |
| | Industria dedicada a la producción y procesamiento de productos agropecuarios; comercio de intercambio mayorista; biotecnología de la producción; mercados de transferencias; 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. |
| Transición (T) | AMORTIGUAMIENTO (T-A) |
| | T-A Amortiguamiento |
| | Amortiguamiento: zonas en la cabecera cantonal, destinadas para el tratamiento de mejoramiento integral de asentamientos en riesgo. Comprende la implementación de equipamientos, infraestructura civil de mitigación, conservación y recuperación paisajística, entre otros. |
| | PARTICULARIZADO (T-P) |
| | T-P Particularizado |
| Particularizado: zonas en las cuales se prevé aprovechar suelos edificables de priorización para uso residencial y comercial, en equilibrio con el entorno natural, beneficiándose e incorporándose al corredor del río principal. | |
| | AGRÍCOLA (MA-AG) |

| | |
|--|---|
| MEDIOAMBIENTAL (M) | MA-AG Producción Agrícola |
| | 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 (MA-C) |
| | MA-C Conservación |
| | Ambiental de conservación: protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento. |
| | CONSERVACIÓN ECOTURÍSTICA (MA-CE) |
| | MA-CE Conservación Ecoturística |
| | Actividades ecoturísticas como hotelería, residencia de manera sostenible aplicando las mitigaciones estructurales a las edificaciones y al entorno. |
| | ECOTURÍSTICO (MA-E) |
| | MA-E Ecoturístico |
| | Ambiental ecoturístico: zonas destinadas para equipamiento público ecoturístico; incluye parques del corredor del Río y sus respectivos tramos. En el área de posible construcción se permiten 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, cuerpos de agua, playas artificiales y canchas deportivas, acampado, investigación, viveros, jardín botánico, zoológico, huertos urbanos, ciclismo, actividades lúdicas, agrícolas, previa una aprobación técnica que considere criterios hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos y paisajísticos. |
| | ESPECIAL AMBIENTAL (MA-EA) |
| MA-EA Especial Ambiental | |
| Ambiental Especial Ambiental: zonas en los cuales se prevé el desarrollo de planes urbanísticos complementarios para realizar acciones que permitan el ordenamiento predial y desarrollo de proyectos ecológicos – turísticos y residenciales, que permita aprovechar el potencial de los recursos naturales existentes. | |

Cada grupo de actividades deberá estar concatenado a la codificación de actividades de la Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU), para la gestión del suelo y la sistematización respectiva.

Se exceptúa únicamente de todas las actividades, a la actividad CE-2 comercio de alto riesgo, misma que deberá cumplir con un lote mínimo, en concordancia con la normativa nacional que la regula.

En caso de requerirse alguna actividad no mencionada en el siguiente cuadro, la Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial emitirá criterio sobre la compatibilidad de la actividad solicitada.

Art. 95.- 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:

Uso principal: Es parte de la clasificación de los usos específicos, y es el uso permitido en la totalidad de una zona.

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.

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.

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:

- En todas las categorías de usos, se cumplirán las particularidades indicadas en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.
- Para una adecuada interpretación del cuadro de compatibilidades, se revisará el cuadro de sectorización de usos específicos que forman parte de la presente normativa.

- 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.

Art. 96.- Cuadro resumen de uso general, uso específico y actividades.- Se establece a continuación el siguiente cuadro resumen:

| USO GENERAL | USO ESPECÍFICO | ACTIVIDADES |
|--------------------|------------------------|--|
| RESIDENCIAL (R) | Residencial (R) | R. Residencia |
| COMERCIAL 1 (C1) | Comercio especial (CE) | CE-1. Comercio industrial pesado CE-2. Comercio de alto riesgo CE-3. Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada CE-4. Comercio restringido CE-5. Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos |
| | Comercio zonal (CZ) | CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor CZ-2. Servicios financieros CZ-3. Servicios de transporte CZ-4. Servicios profesionales o especializados CZ-5. Servicios de alimentación CZ-6. Entretenimiento nocturno CZ-7. Centros comerciales, supermercados y centros de entretenimiento CZ-8. Alojamiento temporal CZ-9. Comercio y servicios de cuidado personal CZ-10. Comercio industrial liviano CZ-11. Servicios de recreación y deportivos |
| COMERCIAL 2 (C2) | Comercio barrial (CB) | CB-1 Comercio barrial |

| | | |
|--------------------|-----------------------------------|---|
| | | CB-2 Comercios y servicios artesanales |
| INDUSTRIAL (Y) | Industria de alto impacto (YA) | YA. Industria de alto impacto |
| | Industria de mediano impacto (YM) | YM-1. Requieren control ambiental especial YM-2. Comercios y servicios vehiculares YM-3 Talleres y servicios especializados |
| | Agroindustrial (Y-AG) | Y-AG. Industria Agropecuaria |
| TRANSICIÓN (T) | Amortiguamiento (T-A) | T-A. Amortiguamiento |
| | Particularizado (T-P) | T-P Particularizado |
| MEDIOAMBIENTAL (M) | Agrícola (MA-AG) | MA-AG. Producción Agrícola |
| | Conservación (MA-C) | MA-C. Conservación |
| | Conservación ecoturística (MA-CE) | MA-CE. Conservación ecoturística |
| | Ecoturístico (MA-E) | MA-E. Ecoturístico |
| | Especial Ambiental (MA-EA) | MA-EA. Especial Ambiental |

A continuación, se indica la matriz de compatibilidades de uso:

| Uso de Suelo General | Actividad de Uso de Suelo | | Actividad de Uso de Suelo | | | | | | | | |
|---|---------------------------|------------------|---------------------------|----------------|-----------------|------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | Residencial (R) | Comercial 1 (C1) | Comercial 2 (C2) | Industrial (Y) | Residencial (R) | Comercio Especial (CE) | Comercio Zonal (CZ) | Comercio Barrial (CB) | Industria de alto impacto (YA) | Industria de mediano impacto (YM) | Agroindustrial (Y-AG) |
| R. Residencia | | | | | | | | | | | |
| CE-1. Comercio industrial pesado | | | | | | | | | | | |
| CE-2. Comercio de alto riesgo | | | | | | | | | | | |
| CE-3. Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada | | | | | | | | | | | |
| CE-4. Comercio restringido | | | | | | | | | | | |
| CE-5. Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos | | | | | | | | | | | |
| CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor | | | | | | | | | | | |
| CZ-2. Servicios financieros | | | | | | | | | | | |
| CZ-3. Servicios de transporte | | | | | | | | | | | |
| CZ-4. Servicios profesionales o especializados | | | | | | | | | | | |
| CZ-5. Servicios de alimentación | | | | | | | | | | | |
| CZ-6. Entretenimiento nocturno | | | | | | | | | | | |
| CZ-7. Centros comerciales y supermercados | | | | | | | | | | | |
| CZ-8. Alojamiento temporal | | | | | | | | | | | |
| CZ-9. Comercio y servicios de cuidado personal | | | | | | | | | | | |
| CZ-10. Comercio industrial liviano | | | | | | | | | | | |
| CZ-11. Servicios de recreación y deportivos | | | | | | | | | | | |
| CB-1 Comercio barrial | | | | | | | | | | | |
| CB-2 Comercio y servicios artesanales | | | | | | | | | | | |
| YA- Industria de alto impacto | | | | | | | | | | | |
| YM-1. Requieren control Ambiental Especial | | | | | | | | | | | |
| YM-2. Comercios y servicios vehiculares | | | | | | | | | | | |
| YM-3 Talleres y servicios especializados. | | | | | | | | | | | |
| Y-AG. Industria Agropecuaria | | | | | | | | | | | |
| T-A. Amortiguamiento | | | | | | | | | | | |
| T-P Particularizado | | | | | | | | | | | |
| MA-AG. Agrícola | | | | | | | | | | | |
| MA-C. Conservación | | | | | | | | | | | |
| MA-CE. Conservación ecológica | | | | | | | | | | | |
| MA-E. Ecológico | | | | | | | | | | | |
| MA-EA. Especial Ambiental | | | | | | | | | | | |
| Centros de Tolerancia y sus derivados | | | | | | | | | | | |

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 uso de suelo 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:

1. Se implantarán en el uso de suelo industrial de alto y medio impacto y en los polígonos de expansión urbana industrial, estarán alejadas del suelo urbano de la cabecera cantonal, suelo urbano de cabeceras parroquiales, centros poblados rurales y recintos).
2. Se implantarán a una distancia de quinientos metros (500 m) del eje de vías estatales y de conectividad cantonal.

Art. 97.- Sectorización de usos específicos y urbanización en suelo urbano. - El siguiente cuadro detalla la sectorización que poseen los usos específicos. La norma de urbanización está sujeta a lo establecido en esta Ordenanza.

| USO GENERAL | USO ESPECÍFICO | SECTORIZACIÓN | | |
|----------------|----------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|
| | | TIPOLOGÍA | CARACTERÍSTICA | CÓDIGO ESPECÍFICO |
| RESIDENCIA (R) | Residencial | Residencial con retiros | Edificación con retiros. | RR-120 |

| | | | | |
|----------------|------------------------|------------------------|---|---------------------------------|
| | | Residencial portales | Edificación con portales. | RP-120 |
| | | Residencial Especial A | Edificación con retiros en área de influencia del Terminal Terrestre. (Ver Zona de Regulación Especial) | RE-A-120 |
| | | Residencial Especial B | Edificación con retiros en área de influencia de los mercados. (Ver Zona de Regulación Especial) | RE-B-120 |
| | | Residencial Especial C | Edificación con retiros en área de influencia del Hospital de Especialidades. (Ver Zona de Regulación Especial) | RE-C-120 |
| | | Residencial Especial D | Residencia del Plan Parcial de Uso Mixto: Proyecto de Interés Social "Valle del Sol". | PLAN PARCIAL VALLE DEL SOL - R |
| | | Residencial Especial E | Vivienda /Taller del Plan Parcial de Uso Mixto: Proyecto de Interés Social "Valle del Sol". | PLAN PARCIAL VALLE DEL SOL - VT |
| COMERCIAL (C1) | Comercio Especial (CE) | Comercio Especial | Comercio de las vías expresas de ciudad, con retiros. | CE-500 |
| | Comercio Zonal (CZ) | Comercio Zonal A | Comercio zonal en vías principales con retiros. | CZ-A-500 |
| | | Comercio Zonal B | Comercio zonal en vías secundarias con retiros. | CZ-B-500 |
| | | Comercio Zonal C | Comercio zonal en vías principales con retiros en área de influencia Terminal Terrestre. (Ver Zona de Regulación Especial) | CZ-C-500 |
| | | Comercio Zonal D | Comercio zonal en vías secundarias con retiros en área de influencia Terminal Terrestre. (Ver Zona de Regulación Especial) | CZ-D-500 |

| | | | | |
|----------------|-----------------------|--------------------|--|----------|
| | | Comercio Zonal E | Comercio zonal con retiros en área de influencia de Mercado. (Ver Zona de Regulación Especial) | CZ-E-500 |
| | | Comercio Zonal F | Comercio zonal con retiros en área de influencia de Hospital de Especialidades. (Ver Zona de Regulación Especial) | CZ-F-500 |
| | | Comercio Zonal G | Comercio zonal en el Parque Urbano y de Negocios Villa Nueva. | CZ-G |
| | | Comercio Zonal H | Comercio zonal con portales en el área de influencia de mercado. (Ver Zona de Regulación especial) | CZ-H-250 |
| | | Comercio Zonal I | Comercio zonal con portales en el área de influencia de centros comerciales. | CZ-I-250 |
| | | Comercio Zonal J | Comercio zonal con portales en el centro urbano. (Ver Zona de Regulación Especial) | CZ-J-250 |
| | | Comercio Zonal K | Comercio zonal con retiros en el centro urbano. | CZ-K-250 |
| | | Comercio Zonal L | Comercio zonal con restricciones en la Facilidad Pesquera, (ver <i>Zona de Regulación Especial de Polos de Desarrollo "Crucita" - ZRE 12</i>). | CZ-L-500 |
| | | Comercio Zonal M | Comercio zonal con portales. | CZ-M-500 |
| COMERCIAL (C2) | Comercio Barrial (CB) | Comercio Barrial A | Edificación preferentemente continua, sobre línea de fábrica. | CB-A-250 |
| | | Comercio Barrial B | Edificación con portales (centro urbano, Picoazá, cabeceras parroquiales, y otros sectores). | CB-B-250 |
| | | Comercio Barrial C | Edificación preferentemente continua con retiros. | CB-C-250 |

| | | | | |
|----------------|----------------------------|----------------------------|---|---------------------------------|
| | | Comercio Barrial D | Edificación preferentemente pareada con retiros. | CB-D-250 |
| | | Comercio Barrial E | Edificación con portales en área de influencia de los centros comerciales autónomos 1 y 2. | CB-E-250 |
| | | Comercio Barrial F | Edificación con portales en área de influencia de Mercado. (Ver Zona de Regulación Especial) | CB-F-250 |
| | | Comercio Barrial G | Edificación con retiros en área de influencia de Mercado. (Ver Zona de Regulación Especial) | CB-G-250 |
| | | Comercio Barrial H | Edificación con retiros en el área de influencia del Hospital de Especialidades. (Ver Zona de Regulación Especial) | CB-H-250 |
| | | Comercio Barrial I | Edificación con retiros en el área de influencia del Terminal Terrestre. (Ver Zona de Regulación Especial) | CB-I-250 |
| | | Comercio Barrial J | Comercio del Plan Parcial de Uso Mixto: Proyecto de Interés Social "Valle del Sol". | PLAN PARCIAL VALLE DEL SOL – CB |
| INDUSTRIAL (Y) | Industrial Alto Impacto | Industrial Alto Impacto | Edificación de industria de procesamiento de materia prima contaminante. | YA |
| | Industrial Mediano Impacto | Industrial Mediano Impacto | Edificación de industria de procesamiento de alimentos. Talleres de impacto controlado. Retiro frontal. | YM-1000 |
| | Agro Industrial | Agro industrial | Edificación de industria de procesamiento de productos agropecuarios (Proyecto CIAL). Con retiros. | Y-AG |
| Transición | Particularizada | Particularizada | Edificación con retiros. | T-P-120 |

| | | | | |
|---------------------|----------------------------|------------------------|--|---------------------------------|
| (T) | Amortiguamiento | Amortiguamiento | Zonas destinadas para el tratamiento de mejoramiento integral de asentamientos en riesgo cercano a ríos y colinas. | T-A |
| MEDIO AMBIENTAL (M) | Producción Agrícola | Producción Agrícola | Sectores con vocación a la agricultura y silvicultura. Prohibida la construcción. | MA-A-10.000 |
| | Conservación | Conservación | Zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar. | MA-C |
| | Conservación Ecológica | Conservación Ecológica | Desarrollo residencial, hotelero turístico sostenible. | MA-CE |
| | Ecoturístico | Ecoturístico | Zonas destinadas para equipamiento ecoturístico del proyecto del corredor del Río Portoviejo. | MA-ET |
| | Especial Ambiental | Especial Ambiental | Zonas que requieren planes parciales o estudios asociados a riesgos/ecosistemas. | MA-EA |
| | Plan Parcial Valle del Sol | Área Verde Comunal | Área Verde Comunal del Plan Parcial de Uso Mixto: Proyecto de Interés Social "Valle del Sol". | PLAN PARCIAL VALLE DEL SOL - AV |

Observaciones:

- a) El lote mínimo de urbanizaciones y urbanizaciones de vivienda de interés social, urbanizaciones de hecho/partición o división judicial, zonas de regularización prioritaria, y asentamientos de hecho; son determinados en la Sección referente a los usos generales.
En este cuadro no consta el uso Particularizado, por cuanto no se permite su funcionamiento en el suelo urbano.
- b) Entiéndase como línea de fábrica, al lindero entre un lote y las áreas de uso público.
- c) Los usos específicos Agroindustrial e Industria de Alto Impacto, se deben considerar para los respectivos planes urbanísticos complementarios.

Art. 98.- 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 Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial o quien haga sus veces. Para la elaboración del informe técnico referido, se tomará en cuenta los criterios de ordenación del 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.

Art. 99.- 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.

Art. 100.- 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:

Cuadro resumen de uso general, uso específico y actividades
Sistema de equipamientos: compatibilidad respecto al uso de suelo general urbano o rural (edificable)

| Compatibilidad con usos generales (urbanos y rurales) donde se permite la construcción, excepto lo indicado en las Zonas de Regulación Especial | | USOS GENERALES EN SUELO URBANO | | | | | | | USOS GENERALES EN SUELO RURAL | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|---------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|----------------|--|--------------------|
| TIPO DE EQUIPAMIENTO | ESCALA | Residencial (R) | Comercial 1 (C1) | Comercial 2 (C2) | Industrial (Y) | Transición (T) | Medioambiental (MA) | Recintos (RE) | Turístico Rural 1 (TR1) | Turístico Rural 2 (TR2) | Agrícola Residencial 1 (AR1) | Agrícola Residencial 2 (AR2) | Agrícola sustentable (AS) | Agroindustrial Rural (YR) | Conservación (CP) | Producción (C) | Recursos Naturales NO Renovables (RNR) | Patrimonio Natural |
| EDUCACIÓN Corresponden a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la ciudad. | BARRIAL: Centros educativos inicial, preescolar y general básico. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | LOCAL: Unidades de educación general, básica y bachillerato | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | CIUDAD: Centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación, experimentación, escuela – taller, sedes universitarias. | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--|--|--|
| | REGIONA L CANTONA L: Campus universitari o, centros tecnológic os, centros de educación superior y escuelas politécnica s superiores. | |
| SALUD: Corresponde a los equipamieto s destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis. | BARRIAL: Puestos de salud, subcentros de salud, consultorio s médicos, dentales, centros radiológico s de radiografía , de ecografía, rayos X y similares LOCAL: Centros de salud, clínicas (15 camas), consultorio s (20 u), hospital del día, unidades | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | de emergencia, centros radiológicos, de radiografía, de ecografía, rayos X y similares | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | CIUDAD: Hospital general, clínicas-hospital, consultorios (>20 camas), hospital del día. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | REGIONAL CANTONAL: Hospital de Especialidades (>20 camas), centros de reposo y rehabilitación. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CULTURA: Corresponde a los espacios y edificaciones destinadas a las actividades culturales, custodia, | BARRIAL: Casa comunal, infocentro, bibliotecas barriales. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | LOCAL: Bibliotecas, galerías públicas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura. | de arte, salas de exposiciones, teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | CIUDAD: Centros de promoción, centros culturales, museos escénicos. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | REGIONAL CANTONAL: Casa de la Cultura, Hemeroteca, Cinemateca mayor a 150 puestos. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BIENESTAR SOCIAL: Corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar | BARRIAL: Centros infantiles, guarderías y casas cuna. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | LOCAL: Asistencia social, aldeas educativas, centros juveniles y familiares. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | CIUDAD: Albergues | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos. | de asistencia social (>50 camas), centros gerontológicos residenciales, orfanatos. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | REGIONAL CANTONAL: Centro de Protección de Menores | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RECREACIÓN Y DEPORTE: El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de | BARRIAL: Canchas deportivas (básquet, voleibol, fútbol sala). | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | LOCAL: Piscinas, complejos deportivos, centros deportivos. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | CIUDAD: Coliseos (500 plazas), polideportivos especiales y de espectáculos. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | REGIONAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--|---|--|
| actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental. | L CANTONA L: Estadios, coliseos (>500 plazas), zoológico. | [Color-coded grid: 18 columns, 1 row. Colors include red, orange, and yellow.] |
| CULTO: Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos. | LOCAL: Capillas, grutas (hasta 200 puestos). | [Color-coded grid: 18 columns, 1 row. Colors include red, orange, and yellow.] |
| | CIUDAD: Templos e iglesias (hasta 500 puestos). | [Color-coded grid: 18 columns, 1 row. Colors include red, orange, and yellow.] |
| | REGIONAL L CANTONA L: Catedrales, monasterios, conventos (> 500 puestos). | [Color-coded grid: 18 columns, 1 row. Colors include red, orange, and yellow.] |

| | |
|--------------------|-----------------|
| Uso Principal | [Green square] |
| Uso Complementario | [Yellow square] |
| Uso Restringido | [Orange square] |
| Uso | [Red square] |

Prohibido

| Compatibilidad con usos generales (urbanos y rurales) donde se permite la construcción, excepto lo indicado en las Zonas de Regulación Especial | | EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------|--|--|------------------|----------------|----------------|---------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------|------------------|---|--------------------|--|--|
| | | USOS GENERALES EN SUELO URBANO | | | | | | | USOS GENERALES EN SUELO RURAL | | | | | | | | | | | | |
| TIPO DE EQUIPAMIENTO | ESCALA | Residencial (R) | Comercial 1 (C1) | Comercial 2 (C2) | Industrial (Y) | Transición (T) | Medioambiental (MA) | Recintos (RE) | Turístico Rural 1 (TR1) | Turístico Rural 2 (TR2) | Agrícola Residencial 1 (AR1) | Agrícola Residencial 2 (AR2) | Agrícola Sustentable (AS) | Agroindustrial Rural (YR) | Conservación (CP) | Producción (CP) | Conservación (C) | Recursos Naturales No Renovables (RNRR) | Patrimonio Natural | | |
| | | SEGURIDAD: Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil. | BARRIAL: Unidad de control del medio ambiente. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LOCAL: Retenes y UPC | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CIUDAD: Cuarteles policiales, estaciones de bomberos y Unidad de Vigilancia Comunitaria | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| REGIONAL CANTONA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>L: Cuarteles militares, centros de rehabilitación penitenciarias</p> | |
| <p>SERVICIOS FUNERARIOS: Son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.</p> | <p>CIUDAD: Funerarias , cementerio parroquial, salas de velación, osario.</p> <p>REGIONAL CANTONAL L: Parque cementerio , camposantos, fosas, nichos, criptas, osarios y columnarios adscritos al cementerio , crematorios.</p> | |
| <p>SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA: Son las áreas, edificaciones</p> | <p>LOCAL: Agencias, sedes de gremios y federaciones profesionales.</p> | |

| | |
|--------------------|--|
| Uso Principal | |
| Uso Complementario | |
| Uso Restringido | |
| Uso Prohibido | |

| EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA ESPECIAL | | |
|--|--------------------------------|-------------------------------|
| Compatibilidad con usos generales (urbanos y rurales) donde se permite la construcción, excepto lo indicado en las Zonas de Regulación Especial | USOS GENERALES EN SUELO URBANO | USOS GENERALES EN SUELO RURAL |

| TIPO DE EQUIPAMIENTO | ESCALA | Residencial (R) | Comercial 1 (C1) | Comercial 2 (C2) | Industrial (Y) | Transición (T) | Medioambiental (MA) | Recintos (RE) | Turístico Rural 1 (TUR1) | Turístico Rural 2 (TUR2) | Agricultura Residencial 1 (AR1) | Agricultura Residencial 2 (AR2) | Agricultura Sustentable (AS) | Agroindustrial Rural (YR) | Conservación / Producción (CP) | Conservación (C) | Recursos Naturales No Renovables (RNRR) | Patrimonio Natural | |
|---|--|---|--|------------------|----------------|----------------|---------------------|---------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------|---|--------------------|--------|
| | | <p>INFRAESTRUCTURA ESPECIAL: Comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios públicos y actividades urbanas, corresponden a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos.</p> | <p>LOCAL: Tanques y estaciones de bombeo de agua.</p> <p>CIUDAD: Subestaciones eléctricas.</p> <p>REGIONAL CANTONAL: Plantas de tratamiento y estaciones eléctricas.</p> | Yellow | Yellow | Yellow | Yellow | Orange | Orange | Yellow | Yellow | Yellow | Yellow | Yellow | Yellow | Yellow | Yellow | Yellow | Yellow |
| <p>INFRAESTRUCTURA ESPECIAL: Comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial, pueden</p> | <p>CIUDAD: Depósitos de desechos.</p> <p>REGIONAL CANTONAL: Plantas de</p> | Red | Red | Red | Red | Red | Red | Red | Red | Red | Red | Red | Red | Red | Red | Red | Red | Red | Red |

| | | |
|--|--|--|
| <p>generar altos impactos ambientales; por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas.</p> | <p>tratamiento de desechos, lagunas de oxidación, relleno sanitario, gasoductos, oleoductos, envasadoras de gas.</p> | |
|--|--|--|

| | |
|---------------------------|--|
| <p>Uso Principal</p> | |
| <p>Uso Complementario</p> | |
| <p>Uso Restringido</p> | |
| <p>Uso Prohibido</p> | |

SECCIÓN III USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL

Art. 101.- 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.

Art. 102.- Aprovechamiento urbanístico de los centros poblados rurales.- Los

aprovechamientos urbanísticos (urbanización, retiros, ocupación, uso y edificabilidad)

en los centros poblados rurales (Estancia Vieja, El Zapote, El Rodeo, La Sequita, Las Gilces y San Pedro), tendrán las mismas consideraciones de aprovechamiento del suelo urbano de la cabecera cantonal (ciudad de Portoviejo), de conformidad al capítulo de usos generales y usos específicos además de su cartografía complementaria, establecidos para los centros poblados rurales, identificados en el mapa PUGS-CP-01, PUGS-CP-02, PUGS-CP-03, PUGS-CP-04, PUGS-CP-05, PUGS-CP-06.

Los centros poblados rurales conservarán, como su nombre lo indica, sus características rurales y, por lo tanto, los beneficios que este tipo de asentamientos humanos obtienen hasta el momento, como beneficios tributarios, sociales, productivos, entre otros.

Los centros poblados rurales considerados como territorios comunales o ancestrales, se regirán de acuerdo a lo establecido en la ley de la materia, su reglamento y esta ordenanza.

Art. 103.- Aprovechamiento urbanístico en recintos.- Los aprovechamientos urbanísticos (fraccionamiento, retiros, ocupación, uso y edificabilidad) en los recintos (Agua Blanca - La Mocerita, El Jobo, Salineras de Crucita, Playa Prieta, La Encantada, La Balsa, Mapasingue, Quebrada de Alhajueta, Correagua, Las Chacras, Mejía, Balzar, Pachinche Afuera, Pepa de Uso, El Limón, Estancia Vieja Adentro, Naranjal, Pachinche Adentro, Pachinche Afuera, El Corozo, El Gramal, San Silvestre, Pimpiguasí, Mejía, Pechiche Adentro, Loma del Viento, Mejía 2, Pachinche En Medio, El Pechiche, Pachinche Adentro 2, El Limón 2, Saquitopo, Higuerón Adentro, El Milagro de Riochico), se ajustan a los usos de suelo rural general y específico (usos rurales identificados en los mapas “Usos Generales del Suelo Rural” con código PUGS-CPR-07 y “Usos Específicos del Suelo Rural” con código PUGS-CPR-08), con las siguientes condiciones:

1. Se podrá edificar una unidad de vivienda, que puede estar complementado con superficies agrícolas y/o actividades productivas.
2. Los recintos ubicados en la carretera Portoviejo - Crucita; Carretera Chone – Canuto – Calceta – Junín – Pimpiguasí, incluido el Paso Lateral de Junín y sus Puentes; Carretera Portoviejo- San Plácido-Pichincha, y demás vías de primer orden que corresponde al territorio del cantón Portoviejo, deberán respetar el derecho de vía de 25 metros medidos desde el eje de la vía hacia cada costado.

Art. 104.- Comunidades dispersas rurales.- Las comunidades dispersas rurales estarán sujetas al uso de suelo que se ha determinado en el suelo rural, de conformidad al mapa en los mapas “Usos Generales del Suelo Rural” con código PUGS-CPR-07 y “Usos Específicos del Suelo Rural” con código PUGS-CPR-08.

SECCIÓN IV USOS GENERALES Y ESPECÍFICOS EN EL SUELO RURAL

Parágrafo I USOS GENERALES EN EL SUELO RURAL

Art. 105.- 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:

a. Recintos (RE)

Son sectores cuya población y ocupación en el territorio se ha desarrollado desde hace muchos años y en su mayoría poseen una identidad y son reconocidos por alguna característica particular. Poseen cierta cantidad de equipamientos tales como capilla, cancha, casa comunal, unidad educativa y locales comerciales en su mayoría.

b. Turístico Rural (TR)

El uso Turístico Rural corresponde a las áreas ubicadas en el suelo rural con predios que dan frente a las vías estatales principales o primarias y secundarias que atraviesan el cantón Portoviejo, con viviendas dispersas con actividades productivas entre agrarias, forestales y comerciales de nivel barrial. Estos sectores no integran a los polígonos de centros poblados rurales y recintos rurales.

c. Agrícola Residencial (AR)

Corresponden a áreas con lotes de superficies con baja densidad poblacional, donde existen viviendas dispersas, actividades agrícolas y pecuarias de consumo, y comercialización local.

d. Agrícola Sustentable (AS)

Corresponde a suelos de producción cantonal donde se limita la construcción residencial y se enfoca al manejo y aprovechamiento sustentable del suelo.

e. Agroindustrial Rural (YR)

Corresponde a un sector determinado para la implantación de establecimientos agroindustriales en suelo rural que desarrollan procesos de transformación y valor agregado tecnificado a la materia prima agropecuaria (productos del ámbito cantonal avalados por el GAD Portoviejo que contengan entre otros requisitos un plan de manejo ambiental).

f. Conservación / Producción (CP)

Corresponde a las áreas cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizadas en producción forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, eco turísticas, de conservación o de protección.

El uso productivo que se encuentre en la delimitación de áreas protegidas estatales será condicionado para su manejo sustentable y eficiente.

g. Conservación (C)

Comprende el uso que se da en áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que, por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, disminuyen la presión hacia las áreas de protección de patrimonio natural, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con el Sistema de Protección Ambiental y el Sistema de Espacios Verdes, y constituyen referentes de conservación para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.

h. Recursos Naturales no Renovables (RNR)

Corresponde al suelo destinado a la actividad minera, explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales y minerales para la industria artesanal y la construcción, o para la exportación.

i. Protección de Patrimonio Natural (PPN)

Comprende el uso destinado a la conservación del patrimonio natural o cultural, lo que incluye actividades de protección y restauración de la diversidad biológica que constituye: flora, fauna, ecosistemas, quebradas, elementos relevantes del paisaje natural y servicios ambientales asociados.

Parágrafo II USOS ESPECÍFICOS EN EL SUELO RURAL

Art. 106.- 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-CPR-08, detallado a continuación:

a. Uso específico de Recinto (RE):

Recinto: Asentamientos rurales cuya población depende del ámbito agropecuario. Se permite la urbanización, fraccionamiento y construcción según lo especificado en esta norma.

b. Uso específico Turístico Rural (TR):

Turístico Rural con frente a vías primarias (TR 1): Están relacionados con actividades agro productivas, comercialización de productos agrícolas y actividades comerciales barriales y zonales de paso.

Turístico Rural con frente a vías secundarias (TR2): Están relacionados con actividades agro productivas y una baja comercialización de productos agrícolas y pecuarios de paso.

c. Uso específico Agrícola Residencial (AR):

Agrícola Residencial 1 (AR1): Son tierras muy fértiles que soportan las actividades agrícolas, pecuarias o forestales, pero se reducen las posibilidades de elección de cultivos anuales y la utilización intensiva del suelo. Su característica productiva y calidad de vivienda familiar o empresarial permite que se pueda desarrollar el suelo productivo del cantón.

Agrícola Residencial 2 (AR2): Son tierras fértiles que presentan pocas limitaciones para el arado. La predominancia de actividades agro productivas, pecuarias, acuícolas, permite desarrollar las economías endógenas del sector. La presencia de viviendas o infraestructura de apoyo de baja densidad ayuda a la economía familiar y empresarial de productos.

d. Uso específico Agrícola Sustentable (AS):

Sistemas Agropecuarios Sostenibles: Predominancia de actividades agro productivas, pecuarias, acuícolas sobre componentes naturales, donde se busca la optimización de los sistemas agroforestales y pecuarios, orientada a disminuir las presiones a los recursos naturales y asegurar el desarrollo de la población sin deterioro ambiental.

Estabilización de taludes, control de deslizamientos, mejoramiento del paisaje.

e. Uso específico Agroindustrial Rural (YR):

Agroindustrial Rural: Establecimientos agroindustriales en suelo rural que desarrollan procesos de transformación y valor agregado tecnificado a la materia prima agropecuaria (productos del ámbito cantonal avalados por el GAD Portoviejo y previo a restricciones urbano arquitectónicas producto de la revisión del plan de manejo ambiental de cada proyecto).

f. Uso específico de Conservación / Producción (CP):

Conservación / Producción: Se permite desarrollar intervenciones para actividades ecoturísticas siempre y cuando no se construya bloques habitacionales ni demás edificaciones o cerramientos permanentes. Se prohíbe el fraccionamiento y la urbanización.

g. Uso específico de Conservación (C):

Conservación: Zonas determinadas para la protección de especies naturales. No se permite el fraccionamiento, urbanización ni la construcción.

h. Uso específico Recursos Naturales no Renovables (RNR):

Aprovechamiento extractivo: Sectores regulados por la autoridad relacionada a extracción minera y su respectiva recuperación ambiental. No se permite el fraccionamiento, urbanización y construcción. La regulación de este suelo está sujeta a la clasificación y subclasificación de suelo rural. Los límites de los polígonos del suelo de aprovechamiento extractivo, por la escala en que están representados en esta Ordenanza, podrán ser modificados en función de criterios y estudios técnicos, garantizando la conservación de los recursos naturales y la alineación con la planificación territorial.

i. Uso específico Patrimonio Natural Estatal (PPN-PNE):

Patrimonio Natural Estatal (PPN-PNE): Unidades de conservación que están dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Ecuador (SNAP) y los Bosques Protectores manejados por la autoridad ambiental nacional dentro del cantón Portoviejo; los usos estipulados por la autoridad ambiental nacional, en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo. No se permite el fraccionamiento, urbanización ni la construcción.

j. Uso específico Santuarios de Vida Silvestre (PPN-SVS):

Santuarios de Vida Silvestre (PPN-SVS): Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso. No se permite el fraccionamiento ni la construcción.

Art. 107.- Lotes mínimos y frentes mínimos en el suelo rural.- Se establece el siguiente cuadro de lotes y frentes mínimos:

| Cuadro resumen de lote mínimo y frente mínimo por uso específico en suelo rural | | | |
|--|--|-------------------------------------|--------------------------|
| USO GENERAL | ESPECIFICACIÓN | LOTE MÍNIMO (m²) | FRENTE MÍNIMO (m) |
| Recintos (RE) | Fraccionamiento o urbanización en recintos | 120,00 | 8,00 |
| Turístico Rural (TR) | Turístico Rural 1 | 10.000,00 | 50,00 |
| | Turístico Rural 2 | 10.000,00 | 50,00 |
| Agrícola Residencial (AR) | Agrícola Residencial 1 | 10.000,00 | 50,00 |
| | Agrícola Residencial 2 | 10.000,00 | 50,00 |
| Agrícola Sustentable (AS) | Sistemas Agropecuarios Sostenibles | 10.000,00 | 50,00 |
| Agroindustrial Rural (YR) | Agroindustrial Rural | 10.000,00 | 50,00 |
| Conservación / Producción (CP) | Conservación / Producción | 10.000,00 | 50,00 |
| Conservación (C) | Conservación | No se puede fraccionar ni construir | |
| Recursos Naturales No Renovables | Aprovechamientos Extractivo | No se puede fraccionar ni construir | |

| | | |
|--|------------------------------|-------------------------------------|
| (RNR) | | |
| Protección de Patrimonio Natural (PPN) | Patrimonio Natural Estatal | No se puede fraccionar ni construir |
| | Santuarios de Vida Silvestre | No se puede fraccionar ni construir |

Se prohíbe cualquier tipo de fraccionamiento y urbanización en los PEU, hasta que se desarrolle el respectivo Plan Parcial.

Art. 108.- 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:

| Uso específico | COS | CUS | Altura Máxima (Número pisos) | Altura Máxima metros) | Retiros mínimos (en metros) | | | |
|--|---|-------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | | | | | Frente | Posterior | Lado 1 | Lado 2 |
| Fraccionamiento en recintos | 0.36 | 0.72 | 2 | 7.00 | 5 | 3 | 3 | 3 |
| Vivienda de interés social rural en recintos | 0.36 | 0.72 | 2 | 7.00 | 5 | 3 | 1 | 3 |
| Turístico Rural 1* | 0.10 | 0.20 | 2 | 8.00 | 15 | 10 | 7 | 7 |
| Turístico Rural 2* | 0.10 | 0.20 | 2 | 8.00 | 15 | 10 | 7 | 7 |
| Agrícola Residencial 1* | 0.10 | 0.20 | 2 | 7.00 | 10.00 | 15 | 10 | 7 |
| Agrícola Residencial 2* | 0.10 | 0.20 | 2 | 7.00 | 10.00 | 15 | 10 | 7 |
| Agrícola Sustentable | 0.05 | 0.025 | 2 | 8.00 | 10.00 | 15 | 10 | 7 |
| Agroindustrial rural | 0.20 | 0.40 | 2 | 7.00 | 15.00 | 10 | 5 | 5 |
| Centros de tolerancia y sus derivados. | Área máxima de 1500 m ² en planta baja y 1500 m ² en planta alta. | | 2 | 7.00 | 15 | 10 | 5 | 5 |
| Servicios Varios | 0.05 | 0.10 | 2 | 10.00 | 15.00 | 10 | 5 | 5 |

*No aplica para las actividades que se encuentren reguladas por normativas nacionales.

*Para uso Turístico Rural 1, Turístico Rural 2, Agrícola Residencial 1 y Agrícola Residencial 2: Excepcionalmente para actividades agro productivas, agricultura, ganadería, turístico recreativo, que se construyan con materiales mixtos se permitirá un COS de hasta el 0.30.

Cuando existan lotes menores a ochocientos metros cuadrados, se permitirá una ocupación de suelo máxima de ochenta metros cuadrados (COS).

* El número de bloques permitidos en cada lote dependerá del uso que tenga el predio, estará especificado en el Manual de Arquitectura y Urbanismo, en ningún caso se podrá edificar más de dos bloques de unidad habitacional.

En caso de construir viviendas palafíticas se permitirá una altura máxima 8.00m

Art. 109.- Actividades asociadas a cada uso específico del suelo rural.- Serán las determinadas en los siguientes cuadros:

| Cuadro de actividades asociadas al uso específico rural | |
|--|--|
| RECINTOS (RE) | RECINTOS (RE) |
| | RE. Recintos |
| | <p>Comprende la edificación de una vivienda unifamiliar por lote de terreno con actividades agrícolas y/o actividades comerciales como: tiendas de abarrotes, despensas, panaderías y pastelerías, heladerías, farmacias, venta de frutas-verduras-hortalizas, centros de copiado, bazar, florerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, venta de periódicos y revistas, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas, servicios o centros de internet, restaurante barrial, local de comida rápida o alimentos preparados, venta de artesanías y antigüedades, joyerías y relojerías, ópticas, perfumerías, cosméticos, calzados, servicios de telefonía móvil, artículos de cuero, almacenes de artesanías, licorerías o venta de licor (no consumo), venta de repuestos de vehículos.</p> <p>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, sogas y similares, talleres de relojeros, taller de joyas.</p> <p>Estas actividades comerciales solo se permiten hasta una superficie construida de setenta y cinco metros cuadrados (75m²) en todos los recintos.</p> |
| TURÍSTICO | <p>TR 1. Turístico Rural 1</p> <p>Comprende la edificación de una vivienda unifamiliar por lote de</p> |

| | |
|-------------------------------------|--|
| RURAL (TR) | terreno con actividades agrícolas y/o actividades comerciales. |
| | Se permite el comercio barrial a través de tiendas locales de artesanías, bebidas de frutas naturales, panaderías, heladerías, farmacias, restaurantes, hospedaje. Se permite cultivo de frutales, ornamentales, hortalizas, cereales y legumbres, centros de acopio. |
| | TR 2. Turístico Rural 2 |
| | Comprende la edificación de una vivienda unifamiliar aislada de menor densidad por lote de terreno con actividades agrícolas y/o actividades comerciales. Se permite actividades de tiendas, artesanías, bebidas de frutas naturales, panaderías, heladerías, farmacias, restaurantes, hospedaje, centros de información turística, paraderos, centros de acopio. Se permite vulcanizadoras. |
| AGRÍCOLA RESIDENCIAL (AR) | AR 1. Agrícola Residencial 1 |
| | Son viviendas compartidas con usos agrícolas, ganaderos o pesca. Su principal aptitud son los viveros (excepto forestales), cultivo de plantas forrajeras, flores, frutas, plantas para elaboración de bebidas, hortalizas, tubérculos, cereales, legumbres. Producción de cultivos; crianza de ganado menor y mayor; producción avícola, porcina y piscícola. Incluye uso de productos forestales no maderables. Implantación de invernaderos, galpones, instalaciones para el procesamiento de materia prima: áreas abiertas o cerradas que se destinan a la producción tecnificada de cultivos y crianza de animales menores. Generación de actividades recreativas, eco turísticas. |
| | |

| | |
|---|--|
| | <p>Para desarrollar estas actividades se acogerán las directrices del Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.</p> |
| | <p>AR 2. Agrícola Residencial 2</p> |
| | <p>Son viviendas compartidas con usos agrícolas, ganaderos o pesca. Su principal aptitud es la cría de aves de corral, cerdos, conejos, lombricultura, apicultura y producción de cera y miel de abeja, pesca de agua dulce.</p> <p>Producción, procesamiento y almacenamiento de insumos y productos agropecuarios, y resguardo de materiales de labranza.</p> <p>Implantación de granjas o huertos para cultivos de hortalizas, frutales y plantas medicinales.</p> <p>Generación de actividades recreativas, eco turísticas.</p> |
| | <p>AS. Sistemas Agropecuarios Sostenibles</p> |
| <p>AGRÍCOLA SUSTENTABLE (AS)</p> | <p>Implantación de viveros que incluyen áreas cerradas para la producción de cultivo de semilla o esqueje, árboles frutales, plantas ornamentales y otras especies vegetales.</p> <p>Incorporación de sistemas agroforestales, sistemas silvopastoriles, sistemas piscícolas.</p> <p>Generación de actividades destinadas a proteger e incrementar la calidad y cantidad de remanentes de vegetación nativa, protección de fuentes de agua.</p> <p>Incorporación de sistemas de captación y distribución de agua para riego y abrevaderos.</p> <p>Generación de actividades de tratamiento de desechos orgánicos agropecuarios: sistema de compostaje.</p> <p>Generación de actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>AGROINDUSTRIAL RURAL (YR)</p> | <p>Establecimientos agroindustriales en suelo rural que desarrollan procesos de transformación y valor agregado tecnificado a la materia prima agrícola (productos del ámbito cantonal avalados por el GAD Portoviejo y previo a restricciones urbano arquitectónicas derivadas de la revisión del plan de manejo ambiental de cada proyecto). Los principales productos son: cebolla, limón, cacao, maíz, coco, café, plátano, entre otros.</p> <p>En este ámbito, los establecimientos agroindustriales serán restringidos, y se priorizará su implantación en el Complejo Industrial Agropecuario y Logístico CIAL.</p> <p>Todo proyecto en este uso requerirá de informe de factibilidad, y en caso de emitirse factibilidad, los establecimientos agroindustriales rurales gestionarán coordinadamente su producción en concordancia con los servicios logísticos que ofrezca el CIAL.</p> |
| <p>CONSERVACIÓN / PRODUCCIÓN (CP)</p> | <p>CP. Conservación / Producción</p> <p>Plantación, manejo y aprovechamiento forestal y productos relacionados aplicando técnicas y tecnologías de bajo impacto. Implantación de viveros forestales para la producción de material vegetal forestal.</p> <p>Generación de sistemas de prevención de incendios forestales (control de volumen de combustible, quemas controladas y fajas cortafuegos).</p> <p>Investigación de los procesos de sostenibilidad, resiliencia y captura de carbono.</p> <p>Generación de actividades recreativas, eco turísticas, de conservación o de protección agraria.</p> |
| <p>CONSERVACIÓN (C)</p> | <p>C. Conservación</p> <p>Implementación de sistemas de generación de energía alternativa (paneles solares, turbinas, eólicas).</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>Generación de sistemas de prevención de incendios forestales (control de volumen de combustible, quemas controladas y fajas cortafuegos).</p> <p>Investigación de los procesos de sostenibilidad, resiliencia y captura de carbono.</p> <p>Intervención y recuperación de áreas degradadas con especies nativas.</p> |
| <p>RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES (RNR)</p> | <p>RNR. Aprovechamiento Extractivo</p> <p>Actividad minera: dedicada a la extracción de minerales metálicos y no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (Canteras).</p> <p>Intervención y recuperación de áreas degradadas con especies nativas.</p> |
| <p>PROTECCIÓN DE PATRIMONIO NATURAL (PPN)</p> | <p>PPN-PNE. Patrimonio Natural Estatal</p> <p>Para las áreas correspondientes a <i>Bosques Protectores</i> se aplican los usos estipulados por la autoridad ambiental del Ecuador, en función de objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo.</p> <p>Se aplican los usos y actividades estipulados en esta ordenanza y planes de manejo aprobados.</p> <p>Turismo de naturaleza.</p> <p>Investigación biológica y socio ambiental; investigación para procesos de sostenibilidad, resiliencia y captura de carbono.</p> <p>Implantación de espacios para interpretación de naturaleza.</p> <p>Equipamiento e inmobiliario de apoyo paisajístico turístico.</p> <p>Protección y recuperación de quebradas y fuentes de agua.</p> <p>Mantenimiento y recuperación de los elementos y funciones</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>ambientales esenciales como el suelo, el agua y la biodiversidad.</p> <p>Estabilización de taludes en zonas de riesgo de deslizamiento y derrumbes.</p> <p>Implantación de infraestructura para mantenimiento y control ambiental.</p> <p>Intervención y recuperación de áreas degradadas con especies nativas.</p> |
| | PPN-SVS Santuarios de Vida Silvestre |
| | Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso. No se permite el fraccionamiento ni la construcción. |

Art. 110.- 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:

- a) **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 previo a su construcción y funcionamiento.

- b) **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:

3. 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);
4. Se implantarán alejados, a una distancia de quinientos metros (500 m) del eje de vías estatales y de conectividad cantonal;
5. Alejados a una distancia mínima de un kilómetro (1 Km) del polígono de los recintos;
6. No se podrá implantar en suelo rural de protección patrimonial o ambiental vigente;
7. 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 de la dirección competente de emitir permisos municipales).

- c) **Actividades de Acuicultura:** 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 acuicultura, etc.), y el acompañamiento técnico de las direcciones municipales competentes.

Art. 111.- 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:

Cuadro resumen de uso general y sus respectivos usos específicos del suelo rural:

| USO GENERAL | USO ESPECÍFICO |
|---|--|
| RECINTOS (RE) | RE. Recintos |
| TURÍSTICO RURAL (TR) | TR 1. Turístico Rural 1 |
| | TR 2. Turístico Rural 2 |
| AGRÍCOLA RESIDENCIAL (AR) | AR 1. Agrícola Residencial 1 |
| | AR 2. Agrícola Residencial 2 |
| AGRÍCOLA SUSTENTABLE (AS) | AS. Sistemas Agropecuarios Sostenibles |
| AGROINDUSTRIAL RURAL (YR) | YR. Agroindustrial Rural |
| CONSERVACIÓN / PRODUCCIÓN (CP) | CP. Conservación / Producción |
| CONSERVACIÓN (C) | C. Conservación |
| RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES (RNR) | RNR. Aprovechamiento Extractivo |
| PROTECCIÓN DE PATRIMONIO NATURAL (PPN) | PPN-PNE. Patrimonio Natural Estatal |
| | PPN-SVS Santuarios de Vida Silvestre |

Cuadro de compatibilidades:

| Uso General | Uso de Suelo Específico | RE. Recinto | TR 1. Turístico Rural 1 | TR 2. Turístico Rural 2 | AR 1. Agrícola Residencial 1 | AR 2. Agrícola Residencial 2 | AS. Sistemas Agropecuarios Sostenibles | YR. Agroindustrial Rural | CP. Conservación / Producción | C. Conservación | RNR. Aprovechamiento Extractivo | PPN-PNE. Protección Patrimonio Natural | PPN – SVS. Santuario de vida silvestre | Actividades Varias |
|--|---|---------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------------|--|--------------------------|-------------------------------|-----------------|---------------------------------|--|--|--------------------|
| | | Recintos (RE) | Recinto (RE) | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ** | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Turístico Rural 1 (TR 1) | Turístico Rural 1 (TR 1) | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ** | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| | Turístico Rural 2 (TR 2) | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ** | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Agrícola Residencial (AR) | Agrícola Residencial 1 (AR 1) | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ** | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| | Agrícola Residencial 2 (AR 2) | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ** | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Agrícola Sustentable (AS) | Sistemas Agropecuarios Sostenibles (AS) | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ** | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Agroindustrial Rural (YR) | Agroindustrial Rural (YR) | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ■ | * | ** | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Conservación / Producción (CP) | Conservación / Producción (CP) | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ** | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Conservación (C) | Conservación (C) | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ** | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Recursos Naturales No Renovables (RNR) | Aprovechamiento Extractivo (RNR) | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Protección De Patrimonio Natural (PPN) | Protección Patrimonio Natural (PPN-PNE) | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| | Santuarios de la Vida Silvestre (PPN-SVS) | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |

| | |
|--------------------|----------|
| Uso Principal | Verde |
| Uso Complementario | Amarillo |
| Uso Restringido | Naranja |
| Uso Prohibido | Rojo |

La aplicación de actividades dentro del uso Sistemas Agropecuarios Sostenibles deberá prever las áreas protegidas o de riesgo de diversa índole que pueda existir en el territorio.

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. 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 uso de suelo 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:

- a) **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 previo a su construcción y funcionamiento.

- b) **Actividades de Acuicultura:** 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 acuicultura, etc.), y el acompañamiento técnico de las direcciones municipales competentes.

SECCIÓN V DISPOSICIONES PARA SUELO URBANO Y SUELO RURAL

Art. 112.- 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.

Art. 113.- Retiros.- Se establecen los siguientes retiros especiales para la urbanización y el fraccionamiento en el suelo urbano y rural respectivamente.

| 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*** |
| <p>*O de conformidad a lo que determine la autoridad única del agua.</p> <p>** Acuerdo Ministerial N° 163 del Ministerio de Energía y Minas de Junio del 2001.</p> <p>*** Podrá aumentar en concordancia con estudios y mapas que determine la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos, o quien haga sus veces, dependiendo del cauce.</p> <p>Se podrá contemplar en la sistematización de retiros otros bajo la motivación técnica necesaria de la Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial o quien haga sus veces.</p> | |

SECCIÓN VI ZONAS DE REGULACIÓN ESPECIAL

Art. 114.- Definición de zonas de regulación especial. - Las zonas de regulación especial se ordenan por categorías:

1. **Zonas de regulación especial de mercados:** esta zona tiene por objeto regular el uso del suelo en las áreas de influencia de los mercados, con la finalidad de impedir que estos sectores crezcan de forma desordenada, y garantizar el modelo territorial deseado por el GAD Portoviejo.

2. **Zonas de regulación especial polos de desarrollo:** corresponde a las zonas particularizadas por proyectos estratégicos, relacionadas a los polos de desarrollo del cantón Portoviejo, zonas de influencia y de afectación de uso del suelo.
3. **Zonas de regulación especial de equipamientos:** Corresponde a zonas donde se implantan equipamientos que requieren de un control especial en el uso del suelo.
4. **Zonas de regulación especial de aspectos varios:** Corresponde a zonas donde se regulan ciertas particularidades del uso del suelo en el territorio.

Las zonas de regulación especial están graficadas en el mapa “Zonas de regulación especial” con código PUGS-CC-20.

Esta Ordenanza establece matrices de compatibilidad por usos específicos, sin embargo, en los sectores donde exista una zona de regulación especial, podrá variar la compatibilidad, de conformidad a lo que establezca la zona de regulación especial que corresponda. Es decir, lo que regule la zona de regulación especial, siempre prevalecerá respecto a lo que indique la matriz de compatibilidad.

Parágrafo I

ZONAS DE REGULACIÓN ESPECIAL DE MERCADOS

Art. 115.- ZRE 1 - Zona de Regulación Especial de Mercado “Plaza Central”. - Esta zona se entiende como el área de influencia del mercado “Plaza Central” de Portoviejo.

En esta zona se restringe o prohíbe el otorgamiento de permisos de construcción y permisos de funcionamiento para nuevas actividades y equipamientos similares a los que se desarrollan en el mercado “Plaza Central”. Además de cumplir la tabla de compatibilidades, se establecen las siguientes normas:

1. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación del mercado “Plaza Central”, se prohibirán los siguientes establecimientos y actividades:

CZ-7 Centros comerciales y supermercados: Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, farmacias que expendan artículos varios.

2. Productos y actividades convencionales que serán prohibidas: Venta de carne de cerdo, embutidos frescos, carne vacuna, carne de pollo, carne de res, carne ovino, carne despojos, otras carnes frescas, carne congelada, cortes especiales; pescados frescos o congelados; mariscos, moluscos y crustáceos frescos, cocidos o congelados; frutas, legumbres, verduras, tubérculos, hortalizas, aceites, grasas y mantequillas, cereales, conservas, granos; frigoríficos, distribuidoras de pollos, tercenas, carnicerías avícolas, faenadoras.
3. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación del mercado "Plaza Central", se restringirán los siguientes establecimientos y actividades:

CB-1 Comercio Barrial: Despensas, tiendas de abarrotes, tiendas barriales, panaderías y pastelerías, farmacias, venta de frutas-verduras-hortalizas, restaurantes barriales.

CZ-5. Servicios de alimentación: Restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías.

La restricción consiste en lo siguiente:

En actividades del comercio barrial (CB-1 y C B-2), así como del comercio zonal (CZ-5) y otras actividades de venta de bienes y servicios similares a los que se desarrollan en el mercado, se permitirá la aprobación del local con una superficie máxima de veinte metros cuadrados (20m²).

Art. 116.- ZRE 2 - Zona de Regulación Especial de Mercado Picoazá". - Esta zona se entiende como el área de influencia del Mercado "Picoazá".

En esta zona se restringe o prohíbe el otorgamiento de permisos de construcción y permisos de funcionamiento para nuevas actividades y equipamientos similares a los que se desarrollan en el Mercado de Picoazá. Además de cumplir la tabla de compatibilidades, se establecen las siguientes normas:

1. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación del Mercado "Picoazá", se prohibirán los siguientes establecimientos y actividades:

CZ-7 Centros Comerciales y supermercados: Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, farmacias más artículos varios.

2. Productos y actividades convencionales que serán prohibidas: Venta de carne de cerdo, embutidos frescos, carne vacuna, carne de pollo, carne de res, carne ovina, carne despojos, otras carnes frescas, carne congelada, cortes especiales; pescados frescos o congelados; mariscos, moluscos y crustáceos frescos, cocidos o congelados; frutas, legumbres, verduras, tubérculos, hortalizas, aceites, grasas y mantequillas, cereales, conservas, granos; frigoríficos, distribuidoras de pollos, tercenas, carnicerías avícolas, faenadoras.

3. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación del mercado "Picoazá", se restringirán los siguientes establecimientos y actividades:

CB-1 Comercio Barrial: Despensas, tiendas de abarrotes, tiendas barriales, panaderías y pastelerías, farmacias, venta de frutas-verduras-hortalizas, restaurantes barriales.

CZ-5. Servicios de alimentación: Restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías.

La restricción consiste en lo siguiente:

- En actividades del comercio barrial (CB-1 y C B-2), así como del comercio zonal (CZ-5) y otras actividades de venta de bienes y servicios similares a los que se desarrollan en el mercado, se permitirá la aprobación del local con una superficie máxima de veinte metros cuadrados (20m²).

Art. 117.- ZRE 3 - Zona de Regulación Especial "Mercado N°2". - Esta zona consiste en el área de influencia del "Mercado Nro. 2" (mayorista).

En esta zona se restringe o prohíbe el otorgamiento de permisos de construcción y permisos de funcionamiento para nuevas actividades y equipamientos similares a los que se desarrollan en el “Mercado Nro. 2” (mayorista). Además de cumplir la tabla de compatibilidades, se establecen las siguientes normas:

1. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación especial “Mercado Nro. 2” (mayorista), se prohibirán los siguientes establecimientos y actividades:

CZ-7 Centros Comerciales y supermercados: Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, farmacias que expendan artículos varios.

2. Productos y actividades convencionales prohibidas: Venta de carne de cerdo, embutidos frescos, carne vacuno, carne de pollo, carne de res, carne ovino, carne despojos, otras carnes frescas, carne congelada, cortes especiales; pescados frescos o congelados; mariscos, moluscos, y crustáceos frescos, cocidos o congelados; frutas, legumbres, verduras, tubérculos, hortalizas, aceites, grasas y mantequillas, cereales, conservas, granos; frigoríficos, distribuidoras de pollos, tercenas, carnicerías avícolas, faenadoras.

3. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación “Mercado Nro. 2” (mayorista), se restringirán los siguientes establecimientos y actividades:

CB-1 Comercio Barrial: Despensas, tiendas de abarrotes, tiendas barriales, panaderías y pastelerías, farmacias, venta de frutas-verduras-hortalizas, restaurantes barriales.

CZ-5. Servicios de alimentación: Restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías.

La restricción consiste en lo siguiente:

- En actividades del comercio barrial (CB-1 y C B-2), así como del comercio zonal (CZ-5) y otras actividades de venta de bienes y servicios similares a los que se desarrollan en el mercado, se permitirá la aprobación del local con una superficie máxima de veinte metros cuadrados (20m²).

Art. 118.- ZRE 4 - Zona de Regulación Especial de Mercado “Plaza Calderón”. -

Esta zona consiste en el área de influencia del mercado “Plaza Calderón”, ubicado en la parroquia rural Abdón Calderón.

En esta zona se restringe o prohíbe el otorgamiento de permisos de construcción y permisos de funcionamiento para nuevas actividades y equipamientos similares a los que se desarrollan en la “Plaza Calderón”. Además de cumplir la tabla de compatibilidades, se establecen las siguientes normas:

1. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación del mercado “Plaza Calderón”, se prohibirán los siguientes establecimientos y actividades:

CZ-7 Centros Comerciales y supermercados: Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, farmacias que expendan artículos varios.

2. Productos y actividades convencionales prohibidas: Venta de carne de cerdo, embutidos frescos, carne vacuno, carne de pollo, carne de res, carne ovino, carne despojos, otras carnes frescas, carne congelada, cortes especiales; pescados frescos, cocidos o congelados; mariscos, moluscos, y crustáceos frescos, cocidos o congelados; frutas, legumbres, verduras, tubérculos, hortalizas, aceites, grasas y mantequillas, cereales, conservas, granos; frigoríficos, distribuidoras de pollos, tercenas, carnicerías avícola, faenadoras.

3. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación del mercado “Plaza Calderón”, se restringirán los siguientes establecimientos y actividades:

CB-1 Comercio Barrial: Despensas, tiendas de abarrotes, tiendas barriales, panaderías y pastelerías, farmacias, venta de frutas-verduras-hortalizas, restaurantes barriales.

CZ-5. Servicios de alimentación: Restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías.

La restricción consiste en lo siguiente:

- En actividades del comercio barrial (CB-1 y C B-2), así como del comercio zonal (CZ-5) y otras actividades de venta de bienes y servicios similares a los que se desarrollan en el mercado, se permitirá la aprobación del local con una superficie máxima de veinte metros cuadrados (20m²).

Art. 119.- ZRE 5 - Zona de Regulación Especial de Mercado “San Plácido”. - Esta zona consiste en el área de influencia del mercado “San Plácido”, ubicado en la parroquia rural San Plácido.

En esta zona se restringe o prohíbe el otorgamiento de permisos de construcción y permisos de funcionamiento para nuevas actividades y equipamientos similares a los que se desarrollan en el Mercado “San Plácido”. Además de cumplir la tabla de compatibilidades, se establecen las siguientes normas:

1. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación del mercado “San Plácido”, se prohibirán los siguientes establecimientos y actividades:

CZ-7 Centros Comerciales y supermercados: Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, farmacias que expendan artículos varios.

2. Productos y actividades convencionales prohibidas: Venta de carne de cerdo, embutidos frescos, carne vacuno, carne de pollo, carne de res, carne ovino, carne despojos, otras carnes frescas, carne congelada, cortes especiales; pescados frescos, cocidos o congelados; mariscos, moluscos, y crustáceos frescos, cocidos o congelados; frutas, legumbres, verduras, tubérculos, hortalizas, aceites, grasas y mantequillas, cereales, conservas, granos; frigoríficos, distribuidoras de pollos, tercenos, carnicerías avícolas, faenadoras.
3. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación del mercado “Plaza Calderón”, se restringirán los siguientes establecimientos y actividades:

CB-1 Comercio Barrial: Despensas, tiendas de abarrotes, tiendas barriales, panaderías y pastelerías, farmacias, venta de frutas-verduras-hortalizas, restaurantes barriales.

CZ-5. Servicios de alimentación: Restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías.

La restricción consiste en lo siguiente:

- En actividades del comercio barrial (CB-1 y C B-2), así como del comercio zonal (CZ-5) y otras actividades de venta de bienes y servicios similares a los que se desarrollan en el mercado, se permitirá la aprobación del local con una superficie máxima de veinte metros cuadrados (20m²).

Art. 120.- ZRE 6 - Zona de Regulación Especial de Mercado “Alhajuela”. - Esta zona consiste en el área de influencia del mercado “Alhajuela”, ubicado en la parroquia rural Alhajuela.

En esta zona se restringe o prohíbe el otorgamiento de permisos de construcción y permisos de funcionamiento para nuevas actividades y equipamientos similares a los que se desarrollan en el Mercado “Alhajuela”. Además de cumplir la tabla de compatibilidades, se establecen las siguientes normas:

1. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación del mercado “Alhajuela”, se prohibirán los siguientes establecimientos y actividades:

CZ-7 Centros Comerciales y supermercados: Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, farmacias que expendan artículos varios.

2. Productos y actividades convencionales prohibidas: Venta de carne de cerdo, embutidos frescos, carne vacuno, carne de pollo, carne de res, carne ovino, carne despojos, otras carnes frescas, carne congelada, cortes especiales; pescados frescos, cocidos o congelados; mariscos, moluscos, y crustáceos frescos, cocidos o congelados; frutas, legumbres, verduras, tubérculos, hortalizas, aceites, grasas y mantequillas, cereales, conservas, granos; frigoríficos, distribuidoras de pollos, tercenos, carnicerías avícolas, faenadoras.
3. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación del

mercado “Plaza Calderón”, se restringirán los siguientes establecimientos y actividades:

CB-1 Comercio Barrial: Despensas, tiendas de abarrotes, tiendas barriales, panaderías y pastelerías, farmacias, venta de frutas-verduras-hortalizas, restaurantes barriales.

CZ-5. Servicios de alimentación: Restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías.

La restricción consiste en lo siguiente:

- En actividades del comercio barrial (CB-1 y C B-2), así como del comercio zonal (CZ-5) y otras actividades de venta de bienes y servicios similares a los que se desarrollan en el mercado, se permitirá la aprobación del local con una superficie máxima de veinte metros cuadrados (20m²).

Art. 121.- ZRE 7 - Zona de Regulación Especial de Mercado “Riochico”. - Esta zona consiste en el área de influencia del mercado “Riochico”, ubicado en la parroquia rural Riochico.

En esta zona se restringe o prohíbe el otorgamiento de permisos de construcción y permisos de funcionamiento para nuevas actividades y equipamientos similares a los que se desarrollan en el Mercado “Riochico”. Además de cumplir la tabla de compatibilidades, se establecen las siguientes normas:

1. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación del mercado “Riochico”, se prohibirán los siguientes establecimientos y actividades:

CZ-7 Centros Comerciales y supermercados: Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, farmacias que expendan artículos varios.

2. Productos y actividades convencionales prohibidas: Venta de carne de cerdo, embutidos frescos, carne vacuno, carne de pollo, carne de res, carne ovino, carne despojos, otras carnes frescas, carne congelada, cortes especiales; pescados frescos, cocidos o congelados; mariscos, moluscos, y crustáceos frescos, cocidos o congelados; frutas, legumbres, verduras, tubérculos,

hortalizas, aceites, grasas y mantequillas, cereales, conservas, granos; frigoríficos, distribuidoras de pollos, tercenas, carnicerías avícolas, faenadoras.

3. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación del mercado "Plaza Calderón", se restringirán los siguientes establecimientos y actividades:

CB-1 Comercio Barrial: Despensas, tiendas de abarrotes, tiendas barriales, panaderías y pastelerías, farmacias, venta de frutas-verduras-hortalizas, restaurantes barriales.

CZ-5. Servicios de alimentación: Restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías.

La restricción consiste en lo siguiente:

- En actividades del comercio barrial (CB-1 y C B-2), así como del comercio zonal (CZ-5) y otras actividades de venta de bienes y servicios similares a los que se desarrollan en el mercado, se permitirá la aprobación del local con una superficie máxima de veinte metros cuadrados (20m²).

Art. 122.- ZRE 8 - Zona de Regulación Especial de Mercado "Pueblo Nuevo". - Esta zona consiste en el área de influencia del mercado "Pueblo Nuevo", ubicado en la parroquia rural Pueblo Nuevo.

En esta zona se restringe o prohíbe el otorgamiento de permisos de construcción y permisos de funcionamiento para nuevas actividades y equipamientos similares a los que se desarrollan en el Mercado "Pueblo Nuevo". Además de cumplir la tabla de compatibilidades, se establecen las siguientes normas:

1. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación del mercado "Pueblo Nuevo", se prohibirán los siguientes establecimientos y actividades:

CZ-7 Centros Comerciales y supermercados: Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, farmacias que expendan artículos varios.

2. Productos y actividades convencionales prohibidas: Venta de carne de cerdo, embutidos frescos, carne vacuna, carne de pollo, carne de res, carne ovino, carne despojos, otras carnes frescas, carne congelada, cortes especiales; pescados frescos, cocidos o congelados; mariscos, moluscos, y crustáceos frescos, cocidos o congelados; frutas, legumbres, verduras, tubérculos, hortalizas, aceites, grasas y mantequillas, cereales, conservas, granos; frigoríficos, distribuidoras de pollos, tercenos, carnicerías avícolas, faenadoras.
3. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación del mercado "Plaza Calderón", se restringirán los siguientes establecimientos y actividades:

CB-1 Comercio Barrial: Despensas, tiendas de abarrotes, tiendas barriales, panaderías y pastelerías, farmacias, venta de frutas-verduras-hortalizas, restaurantes barriales.

CZ-5. Servicios de alimentación: Restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías.

La restricción consiste en lo siguiente:

- En actividades del comercio barrial (CB-1 y C B-2), así como del comercio zonal (CZ-5) y otras actividades de venta de bienes y servicios similares a los que se desarrollan en el mercado, se permitirá la aprobación del local con una superficie máxima de veinte metros cuadrados (20m²).

Parágrafo II

ZONAS DE REGULACIÓN ESPECIAL POLOS DE DESARROLLO

Art. 123.- ZRE 9 - Zona de Regulación Especial Polos de Desarrollo "Clúster de Salud".- Esta zona comprende el área de influencia del "Clúster de Salud". En ella se promueve la implantación de actividades y equipamientos de salud públicos y privados, con sus servicios complementarios tales como: farmacias, laboratorios, consultorios, clínicas, dispensarios, entre otros similares.

Además de prohibirse las actividades y establecimientos incompatibles o causantes de contaminación, se establecen las siguientes reglas:

1. En los sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial1 (C1) y Comercial 2 (C2), que se encuentran dentro del área de regulación del “Clúster de Salud”, se prohibirán los siguientes establecimientos y actividades:

CE-1 Comercio industrial pesado: Bodegas, materiales de construcción, 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, almacenes de gas, venta de maquinaria pesada, almacenes de madera y caña.

CE-2 Comercio de alto riesgo: Gasolineras y estaciones de servicio.

CE-4 Comercio restringido: Moteles.

CE-5 Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos: Productos agropecuarios, agroquímicos y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas, y similares).

YM-2 Comercios y servicios vehiculares: Talleres de reparación de vehículos, mecánicas en general, taller de vidriería automotriz, taller de electricidad automotriz (electromecánicas), taller de pintura automotriz, tecnicentros, 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, lavadoras de autos, taller de refrigeración automotriz.

YM-3 Talleres y servicios especializados: Talleres de muebles metálicos – maderables – etc., ebanistería, tapicerías, hojalaterías, cerrajerías, talleres de arte que generan ruido y olores, talleres metalmecánicos, talleres de corte y ensamblado de metales, talleres de todo tipo de soldaduras.

Art. 124.- ZRE 10 - Zona de Regulación Especial Polo de Desarrollo “Parque Urbano y de Negocios Villanueva”. - Es la zona considerada como el Polo de Desarrollo “Parque Urbano y de Negocios Villanueva”, constituido por áreas para la construcción de oficinas, hoteles, restaurantes, áreas de recreación y esparcimiento, entretenimiento nocturno, equipamientos culturales y de administración pública, comercio, entre otros.

El Parque Urbano y de Negocios Villa Nueva, ubicado en las instalaciones del ex aeropuerto Reales Tamarindos, será desarrollado mediante planes urbanísticos complementarios como plan parcial y/o unidades de actuación urbanística.

Art. 125.- ZRE 11 - Zona de Regulación Especial de Polo de Desarrollo “CIAL”. - Esta zona se refiere al Polo de Desarrollo Complejo Industrial Agropecuario y Logístico “CIAL”. Este sector se desarrollará mediante plan parcial.

Esta zona de regulación especial contempla dos polígonos: (ZRE11.1), uno es el área de estudio y de planificación por fases del proyecto; el otro polígono (ZRE 11.2) se refiere a una zona que debe preservar sus actividades existentes además de mantener y proteger las actividades agrícolas del sector, identificadas en el mapa “Zonas de regulación especial” con código PUGS-CC-20.

Art. 126.- ZRE 12 - Zona de Regulación Especial Polo de Desarrollo “Crucita”.- Para la zona de regulación Especial Polo de Desarrollo “Crucita”, se establecen las siguientes consideraciones:

1. Esta zona comprende la totalidad de la parroquia Crucita, tanto el suelo urbano como rural, para efectos de aplicación de la normativa vinculada a este polo de desarrollo.
2. Se delimita el polígono ZRE12.1 en la parroquia Crucita, que está compuesto por varios sectores indicados en el mapa “Zonas de regulación especial” con código PUGS-CC-20:

- **Polígono ZRE12.1 “Manejo Costero Integrado”**

La Zona de Regulación Especial determinada para el “Plan de Manejo Costero Integrado”, incluye el manejo de playas de mar, franja adyacente y otras áreas prioritarias de manejo especial (humedales, manglares, moretales, estuarios, entre otros).

El objetivo es alinear las medidas de manejo de las áreas marino costeras protegidas y otras especiales de conservación, al ordenamiento territorial y uso del suelo.

Para ello la Zona de Regulación Especial ZRE12.1, por su extensión y manejo se divide en 3 sectores que contendrán condicionamientos generales que permitirán el desarrollo territorial y la conservación ambiental a través de la elaboración de los planes urbanísticos complementarios correspondientes:

Sector 1: Corresponde al espacio marítimo medido desde la línea de costa hacia el océano pacífico. Contiene ecosistemas de gran importancia para la conservación y manejo de la biodiversidad marina y valor para el uso humano.

Sector 2: Corresponde al espacio costero medido desde la línea de costa hacia el continente. Contiene ecosistemas de importancia para la conservación y manejo de la biodiversidad, el manglar y demás humedales costeros, así como los remanentes naturales de bosque seco que se encuentren en las cuencas hidrográficas con frente costero.

Sector 3: Corresponde al espacio costero medido de la línea de costa hacia el continente. Corresponde al suelo urbano construido frente a la costa donde se realizan actividades turísticas recreativas, comerciales y residenciales. Este sector será regulado a través del Plan de Manejo de Playa de Mar y Franja Adyacente de Crucita.

Condicionamientos generales:

1. Las actividades en zonas costeras que por sus efectos ambientales deben ser reguladas, conforme lo establecido en la normativa ambiental nacional vigente, se sujetará a los procesos de regularización previstos en el reglamento respectivo. Estos lineamientos se sujetarán a las normas técnicas específicas de actividades que puedan generar impacto ambiental en los espacios acuáticos, emitidas por la Autoridad Ambiental Nacional, sin perjuicio de las normas generales de la materia.
2. Se determinará límites permisibles de ruido e iluminación emitidos por fuentes fijas o móviles según la legislación ambiental nacional.
3. El desarrollo de todo tipo de actividad requerirá de un plan de manejo de desechos comunes en el cual se asegure la correcta gestión de estos desechos desde la adquisición hasta la disposición final de los mismos. Se prohíbe los desechos especiales y peligrosos de manera que no afecte la zona de playa y franja adyacente de titularidad del estado, ni áreas potenciales de inundación e intrusión de la salida del río por el incremento del nivel del mar.
4. Se controlará y condicionará los eventos turísticos o artísticos que se realicen en dicha zona y franja. Estos deberán contar con respectivos permisos y autorizaciones emitidas por las autoridades competentes, conforme a la legislación ambiental vigente.

5. Se prohíbe la descarga de desechos a las playas, la franja adyacente de titularidad del estado y el mar. No se podrán descargar aguas residuales operacionales que no cumplan lo establecido en la norma cantonal, normativa nacional y en los convenios internacionales que regulan los límites permisibles de descarga.
6. Las aguas de lastre deberán ser descargadas tomándose como referencia el Convenio sobre la Gestión de Aguas de Lastre y Sedimentos.
7. Se prohíbe la extracción de arena, conchilla y en general de recursos no renovables. En los casos que de forma excepcional se autorice dicha extracción, se atenderá de forma obligatoria las prohibiciones expresas relacionadas con la protección del hábitat de especies amenazadas, como tortugas marinas, o prohibición de uso de arena de mar para edificaciones, entre otras.
8. El desarrollo urbano e inmobiliario que se de en zonas costeras incorporará el análisis de infraestructura para mitigar riesgos que se deberá incorporar en el Plan de Manejo Costero Integrado o sus planes urbanísticos complementarios.
9. La zona de regulación condiciona el uso comercial, turístico y residencial a través del Plan de Manejo Costero Integrado y sus planes urbanísticos complementarios, que definen el área de uso turístico y recreacional.

- **Polígono de uso específico "Comercio Zonal L"**

Corresponde a un polígono ubicado cercano a la Facilidad Pesquera, en el cual se busca fomentar la pesca.

Considérese como restringidas las siguientes actividades:

1. Industria dedicada a la producción y procesamiento de productos agropecuarios,
2. Comercio de intercambio mayorista, biotecnología de la producción,
3. Mercados de trasferencias, servicios logísticos varios,
4. Procesamiento y/o tratamiento de alimentos,
5. Embotellamiento de bebidas no alcohólicas,
6. Industria manufacturera (de mariscos, y productos agrícolas, embotelladoras de bebidas alimenticias, producción de hielo).

En el Polígono de uso específico "Comercio Zonal L", considérese como prohibida la siguiente actividad: procesamiento, fabricación, almacenamiento o venta de balanceados o harinas de pescado.

Parágrafo III

ZONAS DE REGULACIÓN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS

Art. 127.- ZRE 13 - Zona de Regulación Especial de Equipamientos "Terminal Terrestre".- Esta zona representa el área de influencia donde se implanta el nuevo Terminal Terrestre de Portoviejo.

En este ámbito, en sectores que contengan usos generales Residencial (R), Comercial 1 (C1) y Comercial 2 (C2), se restringe (condiciona) el otorgamiento de permisos de construcción y permisos de funcionamiento para nuevas actividades y equipamientos similares a los que se desarrollan en la Terminal Terrestre:

CE-2. Comercio de alto riesgo: Gasolineras y estaciones de servicio.

CE-3. Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada: Venta de vehículos, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos.

CE-4. Comercio restringido: Moteles.

CZ-7 Centros Comerciales y supermercados: Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, farmacias que expendan artículos varios.

En esta zona de regulación, se prohíben las siguientes actividades y establecimientos:

CE-1. Comercio industrial pesado: Bodegas, materiales de construcción, 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, almacenes de gas, venta de maquinaria pesada, almacenes de madera y caña.

CE-5. Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos: Venta de productos agropecuarios, agroquímicos y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas, y similares).

Art. 128.- ZRE 14 - Zona de Regulación Especial de Equipamientos “Parque la Rotonda”.- Esta zona de regulación especial permite la ordenación de usos de suelo específico en el área de influencia del Parque La Rotonda.

- a. En el área de influencia o zona de regulación especial del Parque La Rotonda, se restringen las siguientes actividades y establecimientos:

CZ-7. Centros comerciales y supermercados: Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, farmacias que expendan artículos varios.

Estos establecimientos podrán implementarse hasta una superficie de 300m² (según la categoría mediana de centros comerciales y supermercados del Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo. Así mismo, los establecimientos indicados no podrán ubicarse con frente a la Av. Antonio Menéndez o a la Calle Joaquín Ramírez.

- b. En el área de influencia o zona de regulación especial del Parque La Rotonda, se prohíben los siguientes establecimientos y actividades:

CE-1. Comercio industrial pesado: Bodegas, materiales de construcción, 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, almacenes de gas, venta de maquinaria pesada, almacenes de madera y caña.

CE-2. Comercio de alto riesgo: Gasolineras y Estaciones de servicio.

CE-4. Comercio restringido: Moteles.

CE-5. Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos: Venta de productos agropecuarios, agroquímicos y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas, y similares).

CZ-10. Comercio industrial liviano: Ferreterías, venta de materiales de construcción (incluida la venta de material pétreo), materiales eléctricos, pinturas, plomería, carpintería, herrería, venta de llantas a menor escala.

YM-2. Comercios y servicios vehiculares: Talleres de reparación de vehículos; mecánicas en general; taller de vidriería automotriz; taller de electricidad automotriz (electromecánicas); taller de pintura automotriz; tecnicentros; 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; 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.

c. Otras medidas a cumplir en la Zona de Regulación Especial del Parque La Rotonda:

- Todas las actividades tales como restaurantes, cafeterías, picanterías, comidas rápidas, etc., dentro de las cuales se incluye la venta de alimentos elaborados en hornos, parrillas y asaderos, serán condicionados para su funcionamiento, los mismo que deben presentar diseños arquitectónicos, obras o mitigaciones que permitan reducir el impacto ambiental y condicionantes que atiendan lo siguiente: 1) Espacio para estacionamientos de conformidad a la normativa municipal vigente y al Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo; 2) Disminución de olores, humo, gases, desechos, etc.; 3) Disminución de ruido de conformidad a la normativa cantonal y nacional vigente.
- Se respetará la normativa vigente del sector turístico para nuevas obras de construcción.
- Se controlará constantemente la publicidad, misma que deberá estar en concordancia con la normativa local y nacional vigente.
- En los proyectos de edificaciones se solicitará la aplicación de diseños amigables con el medio ambiente como por ejemplo fachadas verdes, pérgolas, terrazas ajardinadas, utilización de variedades de especies de la flora como plantas, flores, arbustos y árboles (siempre y cuando se adapten al ambiente y no cause inconvenientes en las estructuras e infraestructuras subterráneas).
- Los propietarios de edificaciones existentes, realizarán el adecentamiento de sus patios, fachadas de edificaciones y cerramientos.
- Los propietarios cuyas edificaciones posean locales comerciales, talleres o algún tipo de actividad existente antes de la vigencia de esta norma, que

genere ruido, presentarán un plan de mitigación para reducir los efectos del mismo. En caso de no cumplir, se seguirá el debido proceso sancionatorio.

- Para actividades nuevas o existentes de servicios de alimentación, servicios hoteleros, comercio, u otros servicios, mantendrán un retiro frontal abierto de tres metros (3m) a fin de que se incorpore al espacio público.
- Será prohibida la tala de árboles en el espacio público o privado, salvo con los permisos correspondientes de la autoridad única de ambiente, y con el reemplazo de otras especies arbustivas nativas que minimicen los impactos negativos del anterior árbol, solicitado por la autoridad competente.
- Se atenderá lo establecido en las normas que regulan la ocupación del espacio público en el cantón.

Parágrafo IV

ZONAS DE REGULACIÓN ESPECIAL DE ASPECTOS VARIOS

Art. 129.- ZRE 15 - Zona de Regulación Especial de Aspectos Varios “Vía a las Canteras”.- Es la zona mediante la cual se protege el suelo prohibiendo todo tipo de construcción, tratándose de la franja de protección de la vía a las canteras, así como de la zona de transición rural entre esta franja y el suelo urbano. Se establece una protección de cien metros (100m) medidos horizontalmente desde el eje de la vía. Excepcionalmente se permitirá una franja de veinte y cinco metros (25m) en el tramo que atraviesa el asentamiento “Valle Hermoso”, ver mapa “Zonas de regulación especial” con código PUGS-CC-20.

En el área de la franja de 25 metros, se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

- Se prohíbe la interconexión de vías del asentamiento Valle Hermoso con la vía a las canteras, ya que la misma solo será una arteria de alto tráfico de vehículos pesados.
- Se prohíbe la construcción o algún uso de ocupación del suelo, dentro de la franja de los 25 metros.

- El borde o límite del asentamiento deberá ser arborizado para conformar una barrera natural, con la finalidad de que se convierta en herramienta de mitigación ante escenarios de deslizamientos.

Art. 130.- ZRE 16 - Zona de Regulación Especial de Aspectos Varios “Cono de aterrizaje del Fuerte Militar Manabí”.- Se refiere al polígono de regulación para controlar la edificabilidad, por motivos del cono de aterrizaje del Fuerte Militar Manabí. Los sectores donde se restringe la edificabilidad se definen en el mapa “ZRE 16. Cono de Aterrizaje del Fuerte Militar Manabí” con código PUGS-CC-29.

Art. 131.- ZRE 17 - Zona de Regulación Especial de Aspectos Varios “Centro Urbano”.- La Zona de Regulación Especial del Centro Urbano (ZRE CU) está identificada en el mapa “ZRE 17. Centro Urbano – Delimitación” con código PUGS-CC-30, y definida dentro del siguiente perímetro: calle Coronel Sabando entre calle Alajuela y calle Sucre; calle Cristo Rey entre calle Sucre y Avenida Guayaquil y 12 de Marzo; calle 12 de Marzo entre calle Pedro Moncayo y calle Cristo Rey; calle Pedro Moncayo entre calle González Suárez y calle 12 de Marzo; calle González Suárez entre calle Rocafuerte y calle Pedro Moncayo; calle Rocafuerte entre calle Quiroga y calle González Suárez; calle Quiroga entre calle Dieciocho de Octubre y calle Rocafuerte; calle Dieciocho de Octubre entre calle Sucre y calle Quiroga; calle Sucre entre calle Francisco Pacheco y calle Dieciocho de Octubre; Calle Francisco Pacheco entre calle Córdova y calle Sucre; Calle Córdova entre calle Quito y calle Francisco Pacheco; calle Quito entre calle Córdova y calle Chile; calle Chile entre calle Ramos Iduarte y calle Quito; calle Ramos Iduarte entre calle Chile y calle Olmedo; calle Olmedo entre calle Ramos Iduarte y calle Alajuela; calle Alajuela entre calle Olmedo y calle Coronel Sabando.

Dentro de este polígono, los usos de suelo Comercial 1, Comercial 2 y Residencial, tendrán restricciones y prohibiciones, en concordancia con los usos de suelo general y específico establecidos en esta norma.

Parágrafo V

ZONA DE REGULACIÓN ESPECIAL DE ASPECTOS VARIOS “CENTRO URBANO”

Art. 132.- ZRE CU - Zona de Regulación Especial Centro Urbano - Usos de suelo y parámetros de ordenación.- Se establecen los siguientes lineamientos:

a. Usos de Suelo:

Para la zona delimitada como Zona de Regulación Especial Centro Urbano (ZRE CU), se establecen los siguientes usos de suelo: Comercial 1. ZRE CU, Comercial 2. ZRE CU, Residencial ZRE CU, (En concordancia con mapa N-CU-02 Uso de Suelo General).

Cuadro de compatibilidades usos del suelo ZRE CU:

| Uso general: Comercial 1. ZRE CU | |
|---|---|
| Uso específico: Comercio Zonal. | |
| Categoría | Uso y actividades |
| <i>Uso principal</i> | CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor. CZ-4. Servicios profesionales o especializados* CZ-5. Servicios de alimentación CZ-8. Alojamiento CZ-9. Comercio y servicios de cuidado personal |
| <i>Uso complementario</i> | CB-1. Comercio barrial CB-2. Comercios y servicios artesanales |
| <i>Uso restringido</i> | R. Residencial** CZ-2. Servicios financieros CZ-3. Servicios de transporte CZ-6. Entretenimiento nocturno CZ-7. Centros comerciales y supermercados*** CZ-10. Comercio industrial liviano CZ-11. Servicios de recreación y deportivos CE-3. Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada. |
| <i>Uso prohibido</i> | CE-1. Comercio industrial pesado CE-2. Comercio de alto riesgo CE-4. Comercio restringido CE-5. Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos YA. Industria de Alto Impacto YM-1 Requieren control Ambiental Especial YM-2. Comercios y servicios vehiculares |

| | |
|---|--|
| | <p>YM-3 Talleres y servicios especializados Y-AG. Industria Agropecuaria IC-IRC. Integración Río-Ciudad IC-A. Amortiguamiento MA-CE. Conservación ecoturística A. Producción Agrícola MA-C. Conservación MA-E. Ecoturístico MA – UC. Utilidad comercial MA – T. Transición MA-EA. Especial Ambiental P-CT Centros de tolerancia y sus derivados P-PA Actividades Pecuarias y de Apicultura P-AC Actividades de la Acuicultura P-EX Actividades Extractivas</p> |
| <p><i>* Para las siguientes actividades del uso CZ-4 Servicios profesionales o especializados, se realizará un análisis integral considerando el Manual de Arquitectura y Urbanismo, debido a la incidencia de las mismas en la movilidad del centro urbano: clínicas, centros médicos especializados, laboratorios clínicos o médicos, centros de convenciones, salón de eventos, salones de fiestas, cines.</i></p> <p><i>** El uso residencial será permitido siempre y cuando exista un uso adicional comercial en la parte frontal del predio en planta baja, a excepción de las viviendas existentes antes de la vigencia de esta norma.</i></p> <p><i>*** La actividad CZ-7. Centros comerciales y supermercados, será prohibida en la tipología Comercio Zonal I y Comercio Zonal H (ver tabla de sectorización de usos específicos) debido al área de influencia de los centros comerciales autónomos y de los mercados.</i></p> <p>Otras consideraciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Todas las actividades sean estas principales, complementarias o restringidas, deberán cumplir con lo establecido en el Manual de Arquitectura y Urbanismo del GAD Portoviejo; las actividades que no se encuentren dentro del Manual y que estén restringidas en el uso, deberán ser consultadas a la Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial o quien haga sus veces, para determinar la factibilidad.</i> • <i>Las actividades que no se encuentren indicadas en el cuadro de usos y compatibilidades se considerarán como prohibidas.</i> • <i>Para todas las actividades que pertenezcan al uso Comercial 1 ZRE CU, se</i> | |

| |
|--|
| <p><i>exigirá que las edificaciones cuenten con soportal.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Para conocer las características del uso de suelo específico por sectores, se debe consultar el cuadro de sectorización de usos específicos y urbanización en suelo urbano.</i> • <i>Las regulaciones de uso de suelo del sector establecido como Comercial 1- Comercio Zonal H, responden a la Zona de Regulación de Mercados ZRE 1 (Mercado central) y a la Zona de Regulación de Mercados ZR3 (Mercado N°2), por lo que prevalecerá lo que se establece en la Zona de Regulación de Mercados.</i> |
|--|

| | |
|---|---|
| Uso general: Comercial 2. ZRE CU | |
| Uso específico: Comercio Barrial | |
| <p><i>Categoría</i></p> | <p>Uso y actividades</p> |
| <p><i>Uso principal</i></p> | <p>CB-1. Comercio barrial CB-2. Comercios y servicios artesanales</p> |
| <p><i>Uso complementario</i></p> | <p>R. Residencial. CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor CZ-4. Servicios profesionales o especializados* CZ-5. Servicios de alimentación</p> |
| <p><i>Uso restringido</i></p> | <p>CZ-2. Servicios financieros CZ-3. Servicios de transporte CZ-6. Entretenimiento nocturno CZ-7. Centros comerciales y supermercados CZ-8. Alojamiento CZ-9. Comercio y servicios de cuidado personal CZ-10. Comercio industrial liviano CZ-11. Servicios de recreación y deportivos CE-3. Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada</p> |
| <p><i>Uso prohibido</i></p> | <p>CE-1. Comercio industrial pesado CE-2. Comercio de alto riesgo CE-4. Comercio restringido CE-5. Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos YA. Industria de Alto Impacto</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>YM-1 Requieren control Ambiental Especial YM-2. Comercios y servicios vehiculares YM-3 Talleres y servicios especializados Y-AG. Industria Agropecuaria IC-IRC. Integración Río-Ciudad IC-A. Amortiguamiento MA-CE. Conservación ecoturística A. Producción Agrícola MA-C. Conservación MA-E. Ecoturístico MA – UC. Utilidad comercial MA – T. Transición MA-EA. Especial Ambiental P-CT Centros de tolerancia y sus derivados P-PA Actividades Pecuarias y de Apicultura P-AC Actividades de la Acuicultura P-EX Actividades Extractivas</p> |
| <p><i>* Para las siguientes actividades del uso CZ-4 Servicios profesionales o especializados, se realizará un análisis integral considerando el Manual de Arquitectura y Urbanismo, debido a la incidencia de las mismas en la movilidad del centro urbano: clínicas, centros médicos especializados, laboratorios clínicos o médicos, centros de convenciones, salón de eventos, salones de fiestas, cines.</i></p> <p>Otras consideraciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Todas las actividades sean estas principales, complementarias o restringidas, deberán cumplir con lo establecido en el Manual de Arquitectura y Urbanismo del GAD Portoviejo; las actividades que no se encuentren dentro del Manual y que estén restringidas en el uso, deberán ser consultadas a la Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial o quien haga sus veces, para determinar la factibilidad.</i> • <i>Las actividades que no se encuentren indicadas en el cuadro de usos y compatibilidades se considerarán como prohibidas.</i> • <i>Para conocer las características del uso de suelo específico por sectores, se debe consultar el cuadro de sectorización de usos específicos y urbanización en suelo urbano.</i> • <i>La forma de ocupación del uso Comercial 2 ZRE CU, será con retiros o soportal de acuerdo a la zonificación de usos específicos de la Zona de Regulación Especial del Centro Urbano.</i> | |

| Uso general: Residencial ZRE CU | |
|--|--|
| Uso específico: Residencial | |
| Categoría | Uso y actividades |
| <i>Uso principal</i> | Residencial |
| <i>Uso complementario</i> | CB-1. Comercio barrial CB-2. Comercios y servicios artesanales |
| <i>Uso restringido</i> | CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor CZ-2. Servicios financieros CZ-3. Servicios de transporte CZ-4. Servicios profesionales o especializados CZ-5. Servicios de alimentación CZ-6. Entretenimiento nocturno CZ-7. Centros comerciales y supermercados CZ-8. Alojamiento CZ-9. Comercio y servicios de cuidado personal CZ-10. Comercio industrial liviano CZ-11. Servicios de recreación y deportivos CE-3. Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada |
| <i>Uso prohibido</i> | CE-1. Comercio industrial pesado CE-2. Comercio de alto riesgo CE-4. Comercio restringido CE-5. Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos. YA. Industria de Alto Impacto YM-1 Requieren control Ambiental Especial YM-2. Comercios y servicios vehiculares YM-3 Talleres y servicios especializados. Y-AG. Industria Agropecuaria. IC-IRC. Integración Río-Ciudad IC-A. Amortiguamiento MA-CE. Conservación ecoturística A. Producción Agrícola MA-C. Conservación MA-E. Ecoturístico MA – UC. Utilidad comercial MA – T. Transición MA-EA. Especial Ambiental P-CT Centros de tolerancia y sus derivados P-PA Actividades Pecuarias y de Apicultura P-AC Actividades de la Acuicultura |

| | P-EX Actividades Extractivas |
|--|------------------------------|
| <p>Otras consideraciones:</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Todas las actividades sean estas principales, complementarias o restringidas, deberán cumplir con lo establecido en el Manual de Arquitectura y Urbanismo del GAD Portoviejo; las actividades que no se encuentren dentro del Manual y que estén restringidas en el uso, deberán ser consultadas a la Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial o quien haga sus veces, para determinar la factibilidad.</i>• <i>Las actividades que no se encuentren indicadas en el cuadro de usos y compatibilidades se considerarán como prohibidas.</i>• <i>Para conocer las características del uso de suelo específico por sectores, se debe consultar el cuadro de sectorización de usos específicos y urbanización en suelo urbano.</i> | |

b. Retiros:

Los retiros se respetarán de acuerdo a los parámetros de tipología de ocupación y retiros indicada en la presenta normativa, así como el COS establecido.

c. Lote Mínimo:

El lote mínimo se establecerá de acuerdo al siguiente cuadro resumen:

| Cuadro resumen de lote mínimo y frente mínimo por uso general de la Zona de Regulación Especial Centro Urbano. | | | |
|---|---|-------------------------|--|
| USO GENERAL | ESPECIFICACIÓN | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) |
| Comercial 1. ZRE CU | Zona de Regulación Especial Centro Urbano | 250.00 | 12.50 |
| Comercial 2. ZRE CU | Zona de Regulación Especial Centro Urbano | 250.00 | 12.50 |
| Residencial ZRE CU | Zona de Regulación Especial Centro Urbano | 120.00 | 8.00 Todos los lotes esquineros residenciales se incrementan dos metros (2m) del frente mínimo establecido. |

d. Edificabilidad y altura:

La edificabilidad y altura de la zona considerada como Zona de Regulación Especial del Centro Urbano. (ZRE CU), será de acuerdo a las siguientes categorías, identificadas en el mapa "ZRE 17. Centro Urbano - Edificabilidad y altura" con código PUGS-CC-31:

Categoría 1: Se limita toda edificación a una altura máxima de 4 niveles: planta baja, 2 pisos sencillos, más un ático o una terraza.

Categoría 2: Se limita toda edificación a una altura máxima de 5 niveles: planta baja, 3 pisos sencillos, más un ático o una terraza.

Categoría 3: Se limita toda edificación a una altura máxima de 6 niveles: planta baja, 4 pisos sencillos, más un ático o una terraza.

Categoría 4: Se limita toda edificación a una altura máxima de 6 niveles: planta baja, mezanine, piso principal, 2 pisos sencillos más un ático o una terraza.

Categoría 5: Se limita toda edificación a una altura máxima de 6 niveles: planta baja, mezanine, piso principal y 4 pisos sencillos.

Categoría 6: Se limita toda edificación a una altura máxima de 2 niveles: planta baja y piso principal.

Se establece como referencia los esquemas de alturas para el centro urbano en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.

El plan parcial, como instrumento de planificación complementario al PUGS Portoviejo, podrá modificar la edificabilidad máxima de esta zona.

e. Jerarquía Vial:

La jerarquía vial será la establecida en el Sistema de Conectividad Vial de Portoviejo, que contempla los anchos y diseño de vías. El diseño de vías se realizará conforme al Manual de Calles, y se complementará con lo establecido en el Plan Especial para el Centro de la Ciudad.

Art. 133.- ZRE CU - Zona de Regulación Especial Centro Urbano - Regulaciones generales para el espacio público.- La Zona de Regulación Especial del Centro Urbano ZRE CU, contempla el adecuado manejo de los espacios de uso público, de conformidad con los siguientes conceptos y regulaciones generales:

a. Soportal. - Considerada como el área cubierta en planta baja, desarrollada a partir de la línea de lindero, de propiedad privada y de uso público, destinada exclusivamente para la circulación peatonal. Para un adecuado uso de este espacio, se deberá cumplir con lo siguiente:

- Será obligatorio el soportal en todas las nuevas construcciones y se conservará el soportal en edificaciones públicas y privadas.
- Los soportales obligatoriamente tendrán 3 metros de profundidad y 3,60 metros libres de altura.

En casos en los que las edificaciones colindantes tengan alturas que difieran de lo establecido en esta norma, la edificación nueva se ajustará al soportal más alto, siempre que este se encuentre en el rango de 3 a 4 metros, caso contrario se respetará los 3.6 metros exigidos. En situaciones en las que las dos edificaciones colindantes compartan la misma altura, la nueva edificación

se ajustará a estas siempre que se encuentre en el rango antes indicado, caso contrario, respetará los 3.6 metros exigidos. Cualquier nueva construcción debe alinear las columnas de su soportal y su frente a las construcciones ya existentes para garantizar la continuidad del soportal. En caso de que, por algún motivo la construcción o las construcciones existentes no hayan respetado las alturas y retiros mínimos, la nueva construcción no podrá construir dejando elementos que obstruyan la libre circulación y continuidad del o de los soportales ya existentes.

- Los soportales no pueden ser ocupados con objetos o elementos fijos que se transformen en barreras que dificulten la circulación peatonal.
- Los soportales deben considerarse como prolongación de las aceras y no podrán incluir desniveles, rampas o gradas; por lo tanto, los niveles de los pisos de los soportales se unificarán a los niveles de las aceras.
- Los revestimientos de los pisos de los soportales serán antideslizantes, con materiales acordes al ornato de la ciudad, que contrarresten las altas temperaturas, que permitan una circulación adecuada, sin barreras físicas que obstruyan al peatón.
- Se unificará la identidad de los soportales con colores y alturas.
- En el soportal se prohíbe toda implantación o forma de comercio no autorizado por el GAD Portoviejo.

Para la revitalización comercial del centro urbano, se cumplirá con lo siguiente:

- Se exigirá el uso comercial en la planta baja de la parte frontal de la edificación. Los edificios residenciales, administrativos, comerciales públicos o privados deberán generar en sus áreas de acceso y plantas bajas comercio, espacios culturales y de ocio
- Para las actividades categorizadas como CZ- 5 Servicios de Alimentación, que se realicen en planta baja, se permitirá la ocupación del soportal exclusivamente con mesas y sillas no fijas, siempre y cuando garanticen la circulación peatonal libre de obstáculos de 1.50 metros medidos desde el inicio del soportal.

b. Acera. - Parte constitutiva de la vía pública comprendida entre la línea de lindero y la calzada; destinada al tránsito de peatones. Sólo se permitirá el paso de vehículos a través de las aceras, cuando éstas tengan acceso a estacionamientos de los inmuebles o para el ingreso de vehículos a

estacionamientos en solares vacíos que tengan la debida autorización para funcionar como tales.

No se permitirá la utilización de la acera para el estacionamiento de vehículos o maquinarias, aún en forma momentánea, salvo los casos en que el GAD Portoviejo haya conferido la autorización correspondiente para la ejecución de trabajos en los que sea indispensable colocar materiales de construcción y/o escombros de demoliciones, condicionada a un tiempo máximo permitido para dicha utilización. Sólo se permitirá la presencia de árboles y mobiliario urbano, de acuerdo a la normativa municipal y a las directrices de la Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial o quien haga sus veces.

- c. Plazas y parques.** - Áreas de uso público cuyas condiciones físicas combinadas con elementos artificiales de diseño, permiten el desarrollo de actividades de esparcimiento y donde el uso comercial está supeditado a lo especificado en el Plan de Regeneración Urbana de Portoviejo.

El GAD Portoviejo podrá celebrar con asociaciones de vecinos u otras organizaciones civiles, convenios para el mantenimiento, conservación y mejoramiento de las plazas y parques.

A efectos de la conservación y defensa de sus instalaciones y equipamiento en general, queda prohibido en plazas y parques, toda actividad relacionada con fogatas, destrucción de la vegetación, así como la realización de espectáculos que requieran de instalación de mobiliario provisional no autorizados por el GAD Portoviejo. Los causantes de su deterioro o destrucción deberán reparar el daño causado y serán sancionados de conformidad a las disposiciones establecidas en la normativa municipal correspondiente.

- d. Calzada.**- Área de uso público destinada a la circulación vehicular y estacionamientos, donde está prohibida toda forma de comercio de tipo estacionario y no estacionario o ambulante no autorizado por el GAD Portoviejo tales como triciclos y carretillas.
- e. De las actividades permitidas en el espacio público.**- Se permitirá la programación de eventos en los espacios y equipamientos públicos en sitios planificados por el área municipal competente, tales como plazas y parques, previa obtención de los permisos municipales correspondientes; todo esto para

compensar la falta de actividades en algunas zonas del centro del cantón Portoviejo, considerando no obstaculizar la libre circulación peatonal y vehicular.

- f. Sistemas de infraestructura.-** Todas las instalaciones de servicios utilizarán el conjunto de ductos subterráneos que para este fin se construya, acorde a las especificaciones técnicas de las empresas proveedoras de servicios públicos; estando prohibido toda instalación aérea o sobrepuesta en las áreas de uso público, incluyendo la descarga de agua, producto de la condensación de cualquier tipo de sistema de acondicionamiento de aire hacia áreas de uso público. Los equipos de aire acondicionado central no podrán estar expuestos directamente hacia las áreas públicas, a no ser que se constituyan en su conjunto como elemento complementario de la fachada.

Art. 134.- ZRE CU - Zona de Regulación Especial Centro Urbano - Regulaciones específicas en la Regeneración Urbana.- Se entenderá como Zona de Regeneración Urbana, la identificada en el mapa "ZRE 17. Centro Urbano - Fases de Regeneración Urbana" con código PUGS-CC-32.

Se adoptarán las siguientes disposiciones para esta zona:

a. Comercio en el espacio público:

- 1. De las actividades comerciales en el espacio público.** - Podrá permitirse el comercio en el espacio público, solamente en los sitios establecidos en la normativa municipal respectiva. Los comerciantes y en general las personas que ocupen el espacio público sin las debidas autorizaciones y/o que se ubiquen fuera de los lugares permitidos, serán desalojados y sancionados conforme a lo establecido en la ordenanza correspondiente.

Los Agentes de Control Municipal, en coordinación con los departamentos competentes del GAD Portoviejo y la Policía Nacional, establecerán el control del comercio informal para que no se realice dentro del área intervenida.

Los comerciantes que ocupen el espacio público, deberán cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el ordenamiento jurídico municipal.

- 2. Del mantenimiento de las instalaciones y del entorno inmediato:** El comerciante autorizado tendrá que cumplir con las disposiciones señaladas a continuación:

- a) La identificación del kiosco o instalación con el nombre del negocio y la publicidad, la misma que se ubicará solamente en el sitio designado en el diseño respectivo.
- b) El kiosco o instalación deberá conservarse en condiciones óptimas de higiene, limpieza, infraestructura y óptimo estado de funcionamiento tanto en el interior como en el exterior del mismo.
- c) Se mantendrá aseada el área inmediata al kiosco por parte del comerciante autorizado.
- d) Se prohíbe adicionar a la instalación o kiosco todo tipo de elemento externo a él, tales como: bancos, sillas, mesas, sombrillas, vitrinas y exhibidores, etc., que no cuenten con la autorización del GAD Portoviejo.
- e) El comerciante autorizado se hará responsable del contenedor de desechos de uso público incorporado al kiosco. Los desechos no podrán permanecer en el recipiente por más de 24 horas.
- f) Todo kiosco deberá mantener un extintor de fuego de 5 (cinco) libras.
- g) En caso de requerirlo, es responsabilidad del comerciante autorizado la contratación de los servicios de agua, alcantarillado, electricidad y comunicaciones, y la correspondiente cancelación del consumo.
- h) Otras instrucciones que contemple la normativa municipal.

b. Regulación del Espacio Urbano:

A efectos de precautelar el buen uso y mantenimiento de las instalaciones que se desarrollen en las zonas de uso público y privado dentro del área de intervención del Plan de Regeneración Urbana del Centro de Portoviejo, todos los habitantes del sector, dueños de locales comerciales o de prestación de servicios, así como las personas que ejerzan actividades económicas temporales en cualquiera de las modalidades contempladas en la norma municipal, deberán observar las siguientes disposiciones generales:

- 1. Áreas de uso privado.** – Corresponden a aquellos bienes que le pertenecen a cada propietario de forma singular.

Los ocupantes de los inmuebles o de los establecimientos comerciales autorizados por el GAD Portoviejo, sea en su calidad de propietarios, arrendatarios o a cualquier otro título, no podrán en general, destinarlos a otros

finés que los previstos y autorizados por el GAD Portoviejo para cada caso, ni poder emplearse en actividades que afecten la tranquilidad de los vecinos, la seguridad y la buena conservación del área de intervención del Plan de Regeneración Urbana del Centro de Portoviejo.

Adicional al cumplimiento de lo dispuesto en reglamentaciones especiales que por concepto del régimen de Propiedad Horizontal afecte las instalaciones, sus propietarios o arrendatarios estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes normas y disposiciones:

- a) Está prohibido dar a los bienes de uso privado un fin distinto para el que fueron edificados o autorizados.
- b) Está prohibido realizar cualquier acto que perturbe la tranquilidad de los vecinos, el decoro, la seguridad y la salubridad dentro del área intervenida.
- c) Está prohibido acumular desechos al exterior de las edificaciones en forma y horarios no establecidos para el servicio de recolección, o en su defecto, en terrenos vacíos existentes.
- d) Está prohibido colocar avisos o carteles en la parte exterior de las edificaciones, salvo en los casos y diseños previstos en la normativa municipal para el centro urbano de la ciudad de Portoviejo.
- e) Está prohibido realizar roturas de aceras, pavimento, paredes, estructura y demás bienes, sin previa autorización del GAD Portoviejo.
- f) Está prohibido expender bebidas alcohólicas en establecimientos no autorizados.
- g) Está prohibido efectuar cambios en la fachada exterior del inmueble sin previa autorización GAD Portoviejo.

Los establecimientos dedicados a actividades de alojamiento, comidas y bebidas, diversión y esparcimiento, que estén ubicados dentro del perímetro de regeneración urbana, deberán respetar la normativa vigente de turismo, no pudiendo ejercer ninguna actividad de esta índole sin contar con los permisos respectivos y la Licencia Única Anual de Funcionamiento del GAD Portoviejo.

2. Áreas de uso público. - Constituyen bienes de uso público todos aquellos cuyo uso o usufructo es realizado por los particulares en forma directa y general.

Para el cumplimiento de la presente Ordenanza, se considera como bienes de uso público, a todos aquellos que conforman los espacios destinados a soportal,

acera, calles, plazas y parques, calzada, las instalaciones sanitarias, eléctricas y telefónicas, áreas verdes y recreativas.

Los usuarios de los bienes anteriormente mencionados no podrán:

- a) Consumir bebidas alcohólicas, salvo en locales autorizados.
- b) Ensuciar las fachadas de las edificaciones ubicadas dentro del área intervenida del Plan de Regeneración Urbana del Centro de Portoviejo.
- c) Depositar desechos en lugares, horarios o mecanismos no autorizados por la institución u organismo encargado de la recolección.
- d) Desarrollar actividades comerciales en lugares no autorizados y sin permiso expreso del GAD Portoviejo.
- e) Ejercer el trabajo sexual u otros similares.
- f) Desarrollar cualquier actividad recreativa, artística o cultural en las calzadas, calles peatonales, aceras, soportales, plazas y parques del área de intervención, sin obtener previamente la autorización del GAD Portoviejo.
- g) Transitar con las mascotas (gatos, perros, etc.) sin contar con las respectivas correas de seguridad, debiendo responsabilizarse de la recolección de los desechos orgánicos.
- h) Realizar las operaciones de carga y descarga en los carriles destinados a la circulación vehicular, salvo en horarios nocturnos entre las 00h00 hasta las 06h00 horas.
- i) Estacionar vehículos en las zonas que no estén destinadas para esta función.

3. De la adecuación física de los soportales, aceras, calzadas y cerramientos.

- El Plan de Regeneración Urbana establece diseños tipos respecto a: aceras, calzadas, soportales, cerramientos, rampas para personas con discapacidad, zonas de seguridad, redes de infraestructura, cajas de revisión y señalización horizontal y vertical, el mismo que deberá ser de cumplimiento obligatorio en la zona de regeneración urbana.

En caso de edificaciones nuevas o reparaciones que se realicen en edificaciones existentes que afecten a los diseños tipos, el propietario deberá reponer lo afectado, sujetándose a las especificaciones indicadas en el párrafo anterior y a la presente Ordenanza.

Para la correcta administración y mantenimiento del espacio de regeneración urbana, los usuarios de los bienes públicos y privados deberán:

- a) Conservar los soportales en buen estado de estructura e higiene.
- b) Iluminar debidamente sus soportales, con el fin de colaborar con la seguridad y el ornato nocturno.
- c) Vigilar que en las aceras de los inmuebles usufructuados o de su propiedad, incluyendo los parterres que quedaren al frente hasta el eje de la vía, no se depositen desechos fuera de los horarios establecidos por el GAD Portoviejo, debiendo reportar a esta institución las personas y hechos suscitados que contradigan lo establecido en la presente disposición.
- d) Mantener limpias las cercas o verjas de las fachadas de las edificaciones, incluidos los cielos rasos de los soportales para lo cual deben necesariamente limpiarlos íntegra y periódicamente.
- e) Utilizar los colores establecidos en la paleta autorizada por el GADM de Portoviejo en el Manual de Arquitectura y Urbanismo, para el adecentamiento de las fachadas ubicadas dentro del perímetro de Regeneración Urbana, las cuales deben estar en armonía con el centro histórico del cantón, estando permitido la utilización de los colores blanco y gris para fachadas; y, el color negro para protecciones metálicas.
- f) Ejecutar la carga y descarga de mercadería solamente en los espacios de estacionamientos que, para el efecto, destine el GAD Portoviejo, respetando los horarios establecidos. Esta operación no se la realizará del lado de la circulación vehicular. En los espacios de estacionamientos destinados a carga y descarga, se exigirá que el conductor del vehículo permanezca en él, mientras se realizan dichas operaciones.

4. De la limpieza, mantenimiento y recolección de desechos. - En el perímetro de Regeneración Urbana, la Dirección de Aseo e Higiene Territorial o quien haga sus veces, ejecutará las acciones necesarias a fin de que en forma permanente se logre una óptima limpieza y mantenimiento. Los desechos sólidos que originen locales comerciales, oficinas, residencias, etc., ubicadas al interior de las edificaciones, deberán facilitar los desechos al recolector, en fundas plásticas de color oscuro, impermeables y perfectamente anudadas.

5. De la iluminación pública y privada. - La Dirección de Control Territorial o quien haga sus veces, controlará la obligatoriedad de los propietarios, de iluminar debidamente sus soportales, con el fin de colaborar con la seguridad y ornato nocturno.

- 6. De la seguridad.** - El GAD Portoviejo podrá suscribir convenios con los propietarios de los comercios, a fin de que la seguridad privada de los mismos colabore y sea parte fundamental del servicio de seguridad brindado por los Agentes de Control Municipal, en el ámbito de sus competencias.
- 7. De las instalaciones de servicios en edificaciones existentes.** - Las instalaciones internas de servicios como energía eléctrica, telefónica, agua potable, aguas servidas, etc., deberán conectarse por cuenta y a costo de cada uno de los propietarios. En caso de que la instalación de las nuevas acometidas externas cause destrucción o deterioro del espacio público, éste deberá ser reparado manteniendo los elementos utilizados antes de la intervención, sin perjuicio de que el GAD Portoviejo asuma la reparación con costo al propietario del predio o causante del daño.
- 8. De las instalaciones en edificaciones a construirse.** - Las instalaciones internas de las edificaciones a construirse deberán estar conectadas únicamente a los sistemas generales de la ciudad previstos y ejecutados por el GAD Portoviejo en cada uno de los sectores.
- 9. De las edificaciones.** - Los aspectos formales y del entorno urbano de las edificaciones del centro urbano, se regulan en el Manual de Arquitectura y Urbanismo del GAD Portoviejo.

Art. 135.- ZRE CU - Zona de Regulación Especial Centro Urbano - Regulaciones específicas para los bienes inmuebles patrimoniales del GAD Portoviejo.- Los Bienes inmuebles patrimoniales del GAD Portoviejo se encuentran determinados en la Ordenanza que Regula el Desarrollo Sociocultural del Cantón Portoviejo. La Dirección de Desarrollo de Cultura y Patrimonio del GAD Portoviejo o quien haga sus veces, será la encargada de identificar, evaluar y definir propuestas de intervención y procedimientos para el control y seguimiento de estos bienes inmuebles.

Para los bienes inmuebles patrimoniales, se establece lo siguiente:

- a. De los permisos municipales en bienes inmuebles patrimoniales.** Los permisos municipales de construcción, ampliaciones, demolición, propiedad horizontal, aprobación de local y otros, que impliquen una intervención al bien inmueble patrimonial, deberán ser otorgados por la Dirección de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, o quien haga sus veces, en coordinación con la Dirección de Desarrollo de Cultura y Patrimonio del GAD Portoviejo, o quien haga sus veces, y de ser el caso, con el asesoramiento de la Autoridad Nacional de Patrimonio. Se prohíbe la urbanización de bienes patrimoniales.

b. Usos, formas de ocupación, y edificabilidad del suelo patrimonial. Los bienes inmuebles patrimoniales ubicados en la Zona de Regulación Especial del Centro Urbano, prevalecerán sobre las formas de ocupación del suelo y edificabilidad del sector, y las características de la edificación existente.

Los equipamientos considerados como bienes inmuebles patrimoniales conservarán el uso que han venido desarrollando.

En los bienes inmuebles patrimoniales se establecen los siguientes usos de suelo, con la finalidad de preservar y mantener la integridad del bien patrimonial, de acuerdo a los lineamientos establecidos por la Dirección de Desarrollo de Cultura y Patrimonio del GAD Portoviejo:

- **Uso principal:**

Usos que promuevan el turismo y la cultura y que no impliquen intervenciones o daños al bien patrimonial. Todos los usos deberán regirse a lo que se establece en el Manual de Arquitectura y Urbanismo del GAD Portoviejo:

CZ-5: Servicios de alimentación: Restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías.

CZ-8 Alojamiento: Hoteles, hostales, dormitorios, departamentos de alquiler, pensiones.

CZ-1: Comercio Ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor: Toda actividad comercial que promueva la cultura y el turismo, siempre que reúna las condiciones establecidas por la Dirección de Desarrollo de Cultura y Patrimonio, como por ejemplo: almacenes de artículos de arte, venta de instrumentos musicales, almacenes de ropa o textiles, artículos para el hogar y decoración*.

CZ-4 Servicios profesionales o especializados: Oficinas profesionales, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de trabajo compartido, agencias de viaje, radiodifusoras, correos privados, estudios de grabación, estudios de televisión, servicios de capacitación. ***

- **Uso restringido:**

R: Residencia.

CZ-6: Entretenimiento Nocturno: Bares, bar restaurantes nocturnos, karaokes****.

CB-1 Comercio Barrial: Panadería y pastelería, heladería, centro de copiado, bazar, florerías, papelerías, farmacias, alojamiento doméstico, pensión, librería, venta de periódicos y revistas, oficinas, servicios o centros de internet, restaurante barrial,

(menor a 50 m² construidos y de atención al público), venta de artesanías y antigüedades, joyerías y relojerías, ópticas, perfumerías, cosméticos, calzados, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, servicios de telefonía móvil, artículos de cuero.**

CB-2: Comercios y servicios artesanales: Confecciones, marqueterías, alfarerías, 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, sogas y similares, talleres de relojeros, taller de joyas, talleres fotográficos*****

- **Uso prohibido:**

*Del grupo CZ-1, se prohíben las siguientes actividades: venta de muebles, venta de electrodomésticos, venta de colchones, venta de juguetes, venta de artículos de fiestas infantiles, tienda de bicicletas. Las actividades que hasta ahora se han venido realizando tendrán continuidad, siempre que se sujeten a los lineamientos establecidos en esta norma y las regulaciones que determine el GAD Portoviejo.

**Del grupo CB-1, se prohíben las siguientes actividades: Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, venta de frutas-verduras-hortalizas, lavanderías y tintorerías, bancos de barrio, local de comida rápida o alimentos preparados, licorerías o venta de licor, venta de repuestos de vehículos.

*** Del grupo CZ-4, se prohíben las siguientes actividades: Laboratorios clínicos o médicos, centros médicos especializados, clínicas, centros radiológicos, servicios de seguridad, centro veterinario, tiendas de mascotas autorizadas y sus accesorios, centros de convenciones, salón de eventos, salones de fiestas, cines, clubes sociales, alquiler de baterías sanitarias, centros de cosmetología.

****Del grupo CZ-6, se prohíben las siguientes actividades: Discotecas, salas de billar, cantinas, cerveceros y otras actividades de consumo de bebidas alcohólicas y no alcohólicas que no sean las consideradas dentro del grupo de uso restringido.

*****Del grupo CB-2, se prohíben las siguientes actividades: Talleres de bicicletas, reparación de calzado, talleres de encuadernación, imprentas.

Adicionalmente se prohíben los siguientes usos dentro de los bienes patrimoniales:

- CE-1. Comercio industrial pesado,
- CE-2. Comercio de alto riesgo,
- CE-3. Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada,

CE-4. Comercio restringido,
CE-5. Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos,
CZ-2. Servicios financieros,
CZ-3. Servicios de transporte,
CZ-7. Centros comerciales y supermercados,
CZ-9. Comercio y servicios de cuidado personal,
CZ-10. Comercio industrial liviano,
CZ-11. Servicios de recreación y deportivos,
YA. Industria de alto impacto,
YM-1 Los que requieren control ambiental especial,
YM-2. Comercios y servicios vehiculares,
YM-3 Talleres y servicios especializados,
Y-AG. Industria agropecuaria,
IC-IRC. Integración río-ciudad,
A. Producción agrícola,
MA-C. Conservación,
MA-E. Ecoturístico,
MA – UC. Utilidad comercial,
MA – T. Transición,
MA-EA. Especial Ambiental,
P-CT Centros de tolerancia y sus derivados,
P-PA Actividades pecuarias y de apicultura,
P-AC Actividades de la acuicultura,
P-EX Actividades extractivas.

SECCIÓN VII ZONAS DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

Art. 136.- 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”*.

En el mapa “Zonas de regulación prioritaria” con código PUGS-CC-21 y la siguiente tabla se señalan los asentamientos humanos de hecho localizados en el suelo urbano de Portoviejo, con su respectiva superficie que, de acuerdo a la legislación vigente, podrán ser considerados como asentamientos humanos de hecho y consolidados, para proceder a su regularización, siempre que no se ubiquen en zonas de riesgo.

Fuera de estas áreas de asentamientos descritas a continuación, no podrán emitirse certificados de regularización prioritaria ya que el PUGS es una herramienta de control que prohíbe la ocupación informal del suelo.

| Nombre |
|-----------------------------|
| Florón 1 alto |
| Florón 1 |
| La Liguria |
| Las Orquídeas |
| Modelo |
| Eloy Alfaro del Camino 1 |
| Eloy Alfaro del Camino 2 |
| Eloy Alfaro del Camino 3 |
| Fabián Palacios |
| Portobello Forestal |
| Jehová Yiré – Valle Hermoso |
| María Asunción |
| Virgen de Guadalupe |
| Picoazá III |
| San Gregorio – Piñonada |
| Colina de los Ceibos |
| Florón 7 Etapa 2 |
| Cooperativa Martha Bucaram |
| Florón 4 |
| Florón 3 |
| Florón 2 |
| Florón 5 |
| Paulina Sabando |
| Rafael Correa |
| Los Cerezos |
| San Pedro |
| San Alejo |
| El Guabito |

SECCIÓN VIII
ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Art. 137.- 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.

Art. 138.- 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 la Dirección de Riesgo y Gestión Ambiental, o quien haga sus veces, y autorizado por el GAD Portoviejo. El desarrollo de las mismas se realizará en coordinación con la entidad rectora de la política pública de vivienda y la entidad rectora de la política pública de agricultura y ganadería.

Art. 139.- 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.

Art. 140.- 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.

Art. 141.- Zonas declaradas para vivienda de interés social.- Corresponde a las zonas que serán urbanizadas para la construcción de viviendas de interés social y para la reubicación de personas que se encuentran en zonas de riesgos.

El PUGS Portoviejo declara cuatro zonas para desarrollo de vivienda de interés social, identificados en el mapa “Zonas para Vivienda de Interés Social” con código PUGS-CC-22:

1. Plan Parcial de Uso Mixto de Suelo y Edificabilidad en Terrenos para el Proyecto de Desarrollo Urbano de Interés Social Ciudadela “Valle del Sol” (801.463,51 m²), ubicado al lado de la ciudadela San Jorge.
2. Comprende el lote de terreno perteneciente a la Empresa Pública Aguas de Manta ubicado en el entorno de los Florones (4.45ha, no se considera la superficie de la estación de bombeo y abastecimiento de agua).
3. Terreno ubicado junto al Colegio 12 de Marzo (en la extensión de la calle Atanasio Santos – vía la Tomatera). Comprende un área aproximada de 9.64 ha.

En caso de planificarse nuevas zonas de desarrollo de vivienda de interés social, su declaratoria se realizará a través de la modificación del componente urbanístico del

PUGS Portoviejo, conforme a los procedimientos establecidos en la norma nacional y en esta ordenanza.

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

Art. 142.- De la autorización administrativa de urbanización.- La autorización administrativa de urbanización es el permiso emitido por el GAD Portoviejo que aprueba los siguientes procesos de división del suelo:

- Fraccionamiento urbano.
- Urbanización.
- Partición judicial o extrajudicial.

Art. 143.- 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 de urbanización. Para efectos del PUGS Portoviejo, se contemplan las siguientes definiciones y consideraciones:

a) **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.

Para que la urbanización sea aprobada como tal, cumplirá al menos con una de las siguientes condicionantes:

1. Que se desarrolle sobre predios con superficie de lote mínimo mayor a seiscientos (600) metros cuadrados, si la zona es de uso residencial; o mayor a mil doscientos cincuenta (1250) metros cuadrados, si la zona es de uso comercial 2.

2. Que necesite trazar vía (s) nueva (s) para servir a alguno de los lotes resultantes de la urbanización.

Se condiciona la urbanización por etapas, y la de predios afectados o colindantes al Sistema Urbano de Espacios Verdes, de acuerdo a lo establecido en el reglamento a esta Ordenanza.

- b) **Fraccionamiento urbano.**- Es el proceso mediante el cual un predio se divide en varios a través de una autorización administrativa de urbanización otorgada por el GAD Portoviejo, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes. El fraccionamiento cumplirá con las siguientes condicionantes:

1. Que se desarrolle sobre predios con superficie de lote mínimo de hasta seiscientos (600) metros cuadrados, si la zona es de uso residencial; o hasta mil doscientos cincuenta (1250) metros cuadrados, si la zona es de uso comercial 2; y,
2. Que todos los lotes resultantes del proceso de división sean accesibles por vías existentes.

Este proceso de división del suelo exigirá, además de la dotación a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, de la compensación en dinero, por una sola vez y según el avalúo catastral, del 15% del área útil urbanizable del predio, destinado a áreas verdes y equipamiento comunitario.

- c) **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.

Art.144.- 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; o de aquella afectada por un plan urbanístico complementario.
- b. Para separar el suelo urbano del suelo rural de un mismo predio.

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.

Art. 145.- 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.

Art. 146.- 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.

Art. 147.- 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 los siguientes casos:

- 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 bajo o medio, de acuerdo a lo establecido en la norma municipal vigente.

- b. Cuando estén afectados por el PUGS Portoviejo o por un plan urbanístico complementario.
- c. En predios localizados en suelo rural de expansión urbana hasta su habilitación mediante la aprobación del plan parcial correspondiente. Sin embargo, los predios localizados en este tipo de suelo pueden tener aprovechamientos, conforme lo indica esta Ordenanza.

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 área útil de un predio de aquella que tenga aprovechamiento nulo; o aquella afectada por un plan urbanístico complementario; o para separar el suelo urbano del suelo rural en un mismo predio.

De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, zonas o áreas patrimoniales, humedales, suelo urbano o rural de protección, u otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Art. 148.- 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.

Parágrafo II DE LAS UNIDADES DE DESARROLLO INMOBILIARIO

Art. 149.- Unidades de Desarrollo Inmobiliario.- En los procesos para dividir el suelo, de acuerdo a su escala, se establecen las siguientes Unidades de Desarrollo Inmobiliario:

- a) **Parcela o terreno.**- Consiste en la totalidad de la superficie de un predio, tal como consta en la escritura pública.
- b) **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:
- i. **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.
 - ii. **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.
- c) **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.

Art. 150.- 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

Art. 151.- Declaratoria de propiedad horizontal.- El predio declarado propiedad horizontal en zona rural o urbana y en cualquiera de sus formas no podrá tener una superficie superior a 3.000m². En el caso de albergar residencias o viviendas de cualquier clase el predio no podrá superar los 1.500m² o el equivalente a 5 veces la superficie de lote mínimo del uso de suelo designado al predio en cuestión. No se podrán declarar propiedad horizontal predios en los que linderos contiguos a una vía tengan una longitud superior a los 80 metros.

Todos los inmuebles que se desarrollen bajo este régimen deberán contar con acceso a las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de teléfonos y deberán respetar, adaptarse y conectarse al Sistema de Conectividad Vial existente y planificado.

Todos los inmuebles que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente y planificada por el GAD Portoviejo y se acogerán a lo estipulado en esta Ordenanza con relación al uso de suelo, a los sistemas de ordenamiento territorial, Manual de Arquitectura y Urbanismo y a cualquier otro que aplicara de acuerdo a las condiciones específicas.

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

Art. 152.- 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.

SECCIÓN III INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Art. 153.- 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

Art. 154.- 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.

Art. 155.- 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.

Art. 156.- 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

Art. 157.- 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.

Art. 158.- 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

Art. 159.- 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.

Art. 160.- 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.

Art. 161.- 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.

Art. 162.- 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

Art. 163.- 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

Art. 164- 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.

Art. 165.- 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

Art. 166.- Desarrollo del PUGS Portoviejo en suelo urbano.- El PUGS Portoviejo subdivide la totalidad del suelo urbano (consolidado, no consolidado y de protección) en 19 polígonos de intervención territorial (PIT), 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.

Art. 167.- 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.

Art. 168.- 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.

Art. 169.- 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.

Art. 170.- Desarrollo del PUGS Portoviejo en suelo rural de expansión urbana.- El PUGS Portoviejo delimita al suelo rural colindante a la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales rurales, como polígonos de expansión urbana (PEU), los cuales se desarrollarán mediante planes parciales, de acuerdo a la normativa vigente y a los contenidos de esta norma.

Se respetará el suelo asignado a las vías principales establecidas para cada PEU.

Art. 171.- Habilitación de suelo rural de expansión urbana.- El desarrollo de cada PEU se dará mediante planes parciales que complementen las disposiciones establecidas en el PUGS Portoviejo. En estos se concretarán las determinaciones de aprovechamiento y de afectaciones que determina la legislación vigente.

Se podrá habilitar el suelo rural de expansión urbana, una vez que se cumpla con el índice de consolidación establecido para el suelo urbano.

Art. 172.- 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.

Art. 173.- Apertura de suelo rural de expansión urbana.- No se habilitarán las áreas rurales de expansión urbana para urbanizar mientras que el suelo urbano (a excepción del suelo urbano de protección) no se haya consolidado en más de un 70%. El porcentaje de consolidación alcanzado anualmente, será calculado por la Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial, o quien haga sus veces.

En la cabecera cantonal o cabecera de parroquia rural, que haya obtenido el 70% de consolidación del suelo urbano (a excepción del suelo urbano de protección), se podrá habilitar las zonas delimitadas como áreas de expansión urbana en el PUGS Portoviejo, previa elaboración de un plan parcial.

Los polígonos de expansión urbana de usos industriales, se podrán activar con planes parciales por iniciativa pública o privada; estos PEU (industriales) no están sujetos a la consolidación del 70% del suelo urbano.

TÍTULO IV DEFINICIONES

Art. 174.- 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.

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.

Aprovechamiento urbanístico nulo: Es aquel que ofrece posibilidades nulas de utilización de suelo en términos de uso, ocupación y edificabilidad. No existirá en estos casos una regulación de COS, CUS ni de lote mínimo. Los predios afectados por planes urbanísticos complementarios (hasta que los mismos se desarrollen), o por el Sistema de Protección Ambiental, Ecológica y Amenazas Naturales, (a excepción de las establecidas en riesgo bajo y medio), tendrán aprovechamiento urbanístico nulo.

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 útil: Para efectos de aprovechamientos urbanísticos, el área útil es el resultado de descontar de la superficie total del predio, la superficie afectada por planes urbanísticos complementarios o por un uso de suelo que tenga aprovechamiento urbanístico nulo.

Área útil urbanizable: Es la resultante de descontar del área útil del predio, la superficie afectada por el Sistema de Conectividad Vial, y por los Sistemas de Protección Ambiental, Ecológica y de Amenazas Naturales.

Áreas verdes: Las áreas verdes son los parques, jardines que existen al interior de la ciudad o urbanización; son espacios para jugar, ejercitarse o relajarse. Estos espacios contribuyen al aumento de la calidad de vida de la población, así como al mejoramiento de la calidad del aire, disminución de islas de calor y en el mejoramiento de la salud de los habitantes, entre muchos otros beneficios. Las jardineras que se dejen en las aceras o parterres, no serán contabilizadas en la superficie de cesión de área verde.

La cesión del porcentaje de áreas verdes y comunales sujetas o derivadas de una autorización administrativa de urbanización, se calculará del área útil urbanizable, es decir, descontando las vías.

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: Es el permiso emitido por el GAD Portoviejo que aprueba los siguientes procesos de división del suelo:

- Un fraccionamiento urbano.
- Una urbanización.
- Una partición judicial o extrajudicial.

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.

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.

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

Coefficiente 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.

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.

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 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: Se entenderá como un error topológico aquel relacionado a la superposición de dos o más capas, cuando los límites de alguna de estas presenten errores en su delimitación, sean muy cercanos a la forma del predio pero no se correspondan con exactitud; o cuando exista algún proyecto aprobado, cuyo nivel de detalle justifique, mediante informe técnico basado en el estudio correspondiente, la

modificación de los límites de las capas. La determinación, condiciones y requisitos para corregir un error topológico, será establecido en el reglamento de esta Ordenanza.

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 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.

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.

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.

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.

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.

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

PEU: Polígono de Expansión Urbana.

PIT: Polígono de Intervención Territorial.

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

PORTOVIVIENDA EP: Empresa Pública Municipal de Vivienda de Portoviejo.

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.

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.

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 Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial 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.

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 2035 (PDOT y PUGS Portoviejo).

SEGUNDA: Los equipamientos existentes en la ciudad antes de la aprobación del Plan Portoviejo 2035, 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: Respecto a las Zonas de Regulación Especial de Mercados, los propietarios, arrendatarios o nuevos propietarios de locales o negocios existentes con permisos aprobados antes de la vigencia del Plan Portoviejo 2035, podrán mantener su actividad actual siempre que sea en el mismo predio, pero no se permitirá ampliación en la superficie del local.

CUARTA: Respecto de la Zona de Regulación Especial Centro Urbano ZRE CU - Regulaciones específicas para los bienes inmuebles patrimoniales del GAD Portoviejo, específicamente en el uso prohibido del grupo CZ-1, las actividades que se realizaban antes de la vigencia del Plan Portoviejo 2035 tendrán continuidad, siempre que se sujeten a la regulación establecida en esta norma y a los lineamientos que determine el GAD Portoviejo.

QUINTA: 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.

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.

SEXTA: Los propietarios de predios cuya urbanización esté prohibida por contemplarse dentro de un plan parcial, podrán presentar al GAD Portoviejo el proyecto de Unidad de Actuación Urbanística para solicitar autorización de urbanización, siempre que el plan parcial haya sido aprobado. La propuesta de Unidad de Actuación Urbanística será evaluada por la Dirección de Riesgos, y la Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial o quien hiciera sus veces, para verificar que se adapte a la planificación y ordenamiento territorial.

SÉPTIMA: Las direcciones técnicas encargadas de la ejecución del Plan Portoviejo 2035, 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 de esta Ordenanza;
- b) Cuando el predio afectado no forme parte de un plan urbanístico complementario.

OCTAVA: Los contenidos de esta Ordenanza serán desarrollados en su reglamento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Una vez sancionada esta Ordenanza, el Alcalde tendrá 120 días para aprobar su reglamento.

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 2035, el que durará no menos de 120 días.

TERCERA: Dentro de los 120 días posteriores a la sanción de la presente Ordenanza, se actualizará y codificará la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo.

CUARTA: Dentro de los 200 días posteriores a la sanción de la presente Ordenanza, toda la normativa municipal vigente será actualizada y ajustada a los lineamientos establecidos en el Plan Portoviejo 2035, así como los procedimientos en relación a los planes urbanísticos complementarios y a los instrumentos de gestión de suelo.

QUINTA: En el plazo máximo de 120 días contados a partir de la sanción de esta norma, se elaborarán y aprobarán el Manual de Calles y el Manual de Arquitectura y Urbanismo.

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 fueron 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: En el término de 60 días a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Alcalde de Portoviejo designará a los miembros del Comité Estratégico de Seguimiento y Evaluación del Plan Portoviejo 2035, creará las políticas que regule su funcionamiento, sus roles y atribuciones.

OCTAVA: El GAD Portoviejo, en un plazo no mayor de sesenta días de publicada esta Ordenanza, sus reformas o actualizaciones 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:

- PDOT;
- PUGS Portoviejo;
- El proceso de aprobación de los instrumentos antes referidos;
- 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.

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. 145, Art.146, Art. 147, Art 149, Art. 150, Art.151, Art.152, Art.153, Art.154, Art.155, Art.156, Art. 163, Art. 165, Art.166, Art. 167, Art.168, Art 169,, Art.167Art. 157, Art.158, Art. 170, Art. 171, Art.172, Art.177, Art. 191, Art 196, Art. 198, Sección II del Capítulo IV, Art. 215, Art. 216, Art. 217, Art.221, Art.222, Art.216Art.399, Art.393, Art. 394, Art.397. (punto 9), Art.398 (literal i), Art.160, Art.383, Art.384, Art.159, Art.162, Art. 387, Art.388, Art. 195, Art.161, Art.228, Art.173, , Art. 202 (segundo inciso), Art. 203 (apartado 4), 208 (literal a, c y j), Art 295, Art. 296, Art. 297, Art. 299, Art. 300, Art. 385, Art. 386, . Art.314, Art.315, Art 335, Art |336, Art 337, Art 338, Art 340, Art 389, Art.390, Art 377, Art.378, Art. 380, Art.381, Art.382, Art. 250 literal I. Art.148, Art.234. Art.235. (primer párrafo) Art.236, Art 241, Art 194, Art. 649, Art.176, Art.209, Art.174, Art.199, Art.200, Art.201, Art.204 (portales), Art.212, 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. 316, Art. 317, Art 318, Art 320, Art 322, Art 323, Art 344, Art 345, Art 346, 347, Art.811, Art. 205, Art. 206, Art. 207, Art. 211, Art 183, Art. 184, Art.185, Art.186, Art. 187, Art. 188, Art.189, Art. 190, Art.178, Art.179, Art. 181, Art. 215, Art.645, Art.644, Art.654, Art.647, Art.648, Art,649. Art.143, Art.175, Art.646, Art. 652, Art.653, Art.758, Art.759, Art.760, Art.761, Art.762, Art.763, Art.764, Art 765, Art. 766, Art. 767, Art.768.

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:
 - 1) Centro, centro de Portoviejo o centro de la ciudad;
 - 2) Centro histórico o centro antiguo;
 - 3) Componente estructurante;
 - 4) Distritos;
 - 5) Planes parciales.

TERCERA: Deróguense las siguientes disposiciones permanentes y transitorias 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
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

CUARTA: 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 innumerados:

Art. 3, Art. 36, Art.63, Art.65, Art. 69 literal c, Art.75, Art. 76, Art.77, Art. 78, Art. 79, Art. 80, Art. 81, Art. 82, Art. 83, Art. 48, Art. 52, Art.38, Art. 39 (literal a, b, c, f, g, i), Art 40 (literal, b,c,g), Art.41, Art 42 (literal a c.) Art 43, Art.46, Art53, Art. 37. (acción 1. literal c.) Art.54 (literal d.), Art. 41, Art.43, Art.44, Art.45, Art.56, Art 57, Art 64, Art.62. (apartado 1 y apartado 2, literal a), Art. 61 (apartado 1, 2, 3, 4 del apartado 5 numeral 4 y 5) Art 62 (apartado 4 literal b y d y apartado 5 punto 4) Art 63, Art 6 (apartado 2 literal b y f) 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.10, Art. 67, Art. 73, Art. 47, Art.49, Art 6 (apartado 1), Art. 39 (literal b, d, e, h), Art. 40 (literal a,d, e, f,h), Art. 42 (literal b), Art. 45 (literal a), Art.58, Art. 62 (apartado 2, literal d), Art. 62 (apartado 5. punto 3), Art . 61. (apartado 5, numeral 6 y 7. /figura 17), Art 62 (apartado 3 literal d), Art. 62 (apartado 4 literal a), Art.62 (apartado 5 punto 5), Art. 62. (apartado 8), Art. 33, Art. 34, Art. 35, Art. 26, Art. 27, Art. 28, Art. 29, Art.30, Art. 60.

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

QUINTA: En la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, deróguese 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.

SEXTA: Deróguese todo artículo o norma municipal que se contraponga a lo establecido en esta Ordenanza.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

PRIMERA: Sustitúyase, en todo el contenido de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, la frase “normas urbanísticas” por “normas del Plan Portoviejo 2035”, o “disposiciones de la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal El Plan Portoviejo 2035”, o “PUGS Portoviejo”.

SEGUNDA: Incorpórese, a continuación del artículo 481 de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, en el Parágrafo III de la Ocupación del Espacio Público para el Comercio Autónomo y por Cuenta Propia, el siguiente artículo:

“**Art. (...)1.-** Los comerciantes que ocupen el espacio público, deberán cumplir con los requisitos establecidos en el capítulo de esta Ordenanza relacionado a la Ocupación del Espacio Público, y además con los siguientes requisitos

Estar registrado en el GAD Portoviejo como comerciante interesado en ejercer comercio en aceras.

1. En caso de que el negocio requiera de un titular y un reemplazo, ambos deberán estar debidamente registrados.
2. Contar con la patente comercial.
3. Acatar las instrucciones que el GAD Portoviejo establezca para cada caso.”

TERCERA: Sustitúyase el literal e) del artículo 298 de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“e) Las gasolineras dentro de la ciudad se ubicarán de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.”

CUARTA: Sustitúyase el artículo 247 de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“**Art. 247.- Alcance.-** En el procedimiento aprobatorio de subdivisiones, fraccionamientos urbanos, fraccionamientos agrícolas, particiones y urbanizaciones, se cumplirá con las disposiciones establecidas en la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, y esta normativa, sin perjuicio de lo estipulado en las leyes vigentes.”

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Las disposiciones del “Plan Portoviejo 2035” prevalecerán sobre toda norma municipal de igual o menor jerarquía que se le oponga.

SEGUNDA.- A partir de la sanción de la presente ordenanza, el Plan Portoviejo 2035 que se adjunta como anexo único, será inmediatamente protocolizado ante un Notario Público del cantón Portoviejo por parte del (la) Secretario (a) General del GAD Portoviejo, que a su vez será el (la) custodio (a) del mismo.

TERCERA.- Esta Ordenanza 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 seis días del mes de mayo de 2021



FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR
AGUSTIN ELIAS
CASANOVA CEDENO

Documento firmado electrónicamente

Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO

Firmado digitalmente por DAVID
FABIAN MIELES VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 17 de diciembre de 2020 y 06 de mayo de 2021, 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 06 de mayo de 2021.

Firmado digitalmente por
DAVID FABIAN MIELES
VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los seis días del mes de mayo del año dos mil veintiuno, a las 16H30.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035.

Firmado digitalmente por
DAVID FABIAN MIELES
VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 06 de Mayo de 2021.- 16H45.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN PORTOVIEJO 2035, y procédase de acuerdo a la Ley.



FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR
AGUSTIN ELIAS
CASANOVA CEDENO

Documento firmado electrónicamente

Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el Ingeniero Agustín Casanova Cedeño, Alcalde del cantón Portoviejo, el día jueves 06 de Mayo de 2021.- 16H45.- Lo Certifico:

Firmado digitalmente por
DAVID FABIAN MIELES
VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL



ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO, UN TÍTULO NUEVO DENOMINADO “DE LAS FACHADAS ACTIVAS”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La aplicación de fachadas activas en las vías principales de Portoviejo tiene como objetivo la consolidación de las centralidades existentes a través de la apertura de locales comerciales en los cerramientos de urbanizaciones o fachadas posteriores y regularización de retiros.

Las fachadas activas se refieren a aquellos tramos de fachadas que ofrecen experiencias interesantes a los peatones, de modo que disfrutan su recorrido, se sienten seguros y cómodos. La implantación de locales comerciales genera reactivación económica, moviliza personas y dinamiza la vida urbana de los diferentes sectores de la ciudad.

Se han identificado varias vías de la ciudad de Portoviejo que presentan predios con grandes muros de cerramientos que no permiten la transparencia entre el interior y exterior, al igual un uso inadecuado del retiro para diversas actividades.

Un adecuado manejo de la transición entre el espacio público/privado puede contribuir a prevenir fenómenos de inseguridad, generar trayectos atractivos, incentivar recorridos peatonales, reactivar la económica, entre otros aspectos que favorecen la vida urbana de Portoviejo.

El permitir el uso de retiros (frontal o posterior) de forma planificada, también genera una adecuada imagen urbana y la dinamización de espacios de uso público. Por esta razón presentamos la siguiente propuesta de normativa para aplicación y regulación de fachadas activas.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su artículo 240 señala: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales";

Que, la Constitución de la República en su artículo 264 establece entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales: planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”; y determina, en su inciso final, que “en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”;

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

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

Que, el artículo 54 del COOTAD contempla como funciones del GAD Portoviejo, en su letra a) “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”; en su letra h) “Promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción (...)”; y, en su letra m) “Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él (...)”;

Que, según el artículo 55 del COOTAD, letra b), dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, sin perjuicio de otras que determine la Ley, consta la de “ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el COOTAD en su artículo 57 letra a) señala como atribución del Concejo Municipal 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, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en su artículo 5 de los principios rectores del ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo, destaca en el numeral 6 el derecho a la ciudad, que comprende los siguientes elementos:

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

Además, en su numeral 7, menciona la función pública del urbanismo en el sentido que “Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.”;

Que, con fecha 15 de junio de 2018 fue sancionada la actualización y codificación de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, libro 2 del Código Municipal; publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 582, del 15 de Octubre 2018.

Que, con fecha 6 de mayo de 2021, fue sancionada la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, que contiene la actualización del PDOT y el PUGS Portoviejo, convirtiéndose en la norma cantonal de mayor jerarquía;

Que, los contenidos de esta Ordenanza se ajustan a las disposiciones del Plan Portoviejo 2035;

En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República; el literal a) del artículo 57, literal e) del artículo 60, y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE

LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO, UN TÍTULO NUEVO DENOMINADO “DE LAS FACHADAS ACTIVAS”

Artículo 1.- Incorpórese, en la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, el siguiente Título nuevo:

“TÍTULO INNUMERADO
DE LAS FACHADAS ACTIVAS
CAPÍTULO I
PLAN DE FACHADAS ACTIVAS

Art. (...)1.- Fachadas activas.- La aplicación de fachadas activas en los predios identificados en los respectivos mapas que forman parte integrante de esta ordenanza, corresponde a la implantación de normas urbanísticas que regulan el uso del retiro, cerramiento y demás elementos compositivos del entorno urbano, con la finalidad de dinamizar y reactivar económicamente un sector.

El borde entre el espacio público y privado guardará completa armonía con el espacio urbano, incentivando el uso de bordes blandos que generen una percepción de seguridad a quien transite por el lugar.

Art. (...)2.- Fases del Plan.- El Plan de Fachadas Activas contempla 2 fases identificadas en el mapa P01:

- a. **Fase 1 (Piloto):** Av. Manabí, Av. Reales Tamarindos, Calle Atanasio Santos, que corresponden a los tramos indicados como Plan Piloto de Intervención.

- b. **Fase 2:** Av. 5 de Junio, Los Álamos, Av. Rotaria, Av. América.

Art. (...)3.- Vías de aplicación de fachadas activas.- Para la aplicación de la presente normativa, se han establecido predios indicados en el mapa A01, ubicados sobre las siguientes vías:

- a) Vías de fachadas activas por urbanización:
 1. Avenida Manabí;
 2. Avenida Reales Tamarindos;
 3. Avenida 5 de Junio;
 4. Calle Los Álamos;

5. Avenida Rotaria.

b) Vías de fachadas activas por consolidación:

1. Calle Atanasio Santos;
2. Calle América.

Parágrafo I

FASE I

Art. (...)4.- Predios colindantes a la Avenida Manabí.- Los predios colindantes a la Avenida Manabí, que forman parte del Plan de Fachadas Activas, en la primera fase contemplada como Plan Piloto de Intervención, se encuentran en el tramo de vía comprendido desde la calle Manuel Andrade Ureta hasta interceptarse con la Avenida 5 de Junio, involucrando lotes dentro y fuera de urbanizaciones.

En el mapa P02, se identifican las urbanizaciones donde se implantan lotes que podrán aplicar a Fachadas Activas:

1. Urbanización Girasoles = 2 lotes;
2. Urbanización San Marino = 14 lotes.

Art. (...)5.- Predios colindantes a la Avenida Reales Tamarindos.- Los predios colindantes a la Avenida Reales Tamarindos, que se incorporan al Plan de Fachadas Activas, en la fase I contemplada como Plan Piloto, consisten en las siguientes urbanizaciones, indicadas en el mapa P04:

1. Urbanización Aqualina = 1 lote;
2. Urbanización Casa Linda = 1 lote;
3. Urbanización Solaris = 2 lotes;
4. Urbanización Villa Ventura = 4 lotes;
5. Urbanización Villa Stella= 11 lotes;
6. Urbanización Portoviejo Real= 17 lotes;
7. Urbanización Colinas Club= 4 lotes.

En la primera fase, también se incorporan los predios comprendidos entre la Calle Rotaria hasta interceptarse con la Autopista Manabí Guillem y que no correspondan a espacios públicos o comunitarios.

Art. (...)6.- Predios colindantes a la Calle Atanasio Santos.- Esta vía corresponde al Plan Piloto de Intervención, comprendida entre la calle 27 de Junio hasta la Avenida Reales Tamarindos, por lo tanto, para su regulación, los

predios ubicados en este tramo podrán aplicar al Plan de Fachadas Activas, identificados en el mapa P03.

Parágrafo II

FASE II

Art. (...)7.- Predios colindantes a la Avenida 5 de Junio.- Los predios colindantes a la Avenida 5 de Junio que se incorporan al Plan, son todos aquellos que se ubican a lo largo de la vía, a excepción de actuales equipamientos públicos o privados, y que no correspondan a espacios públicos o comunitarios (parques, áreas comunales, entre otros).

En el mapa P05, se identifican las urbanizaciones donde se implantan lotes que podrán aplicar a fachadas activas:

1. Urbanización Las Piedras= 7 lotes;
2. Urbanización Miravalle = 7 lotes;
3. Urbanización Madrigal = 4 lotes;
4. Urbanización Villa de Juanambu = 4 lotes;
5. Urbanización El Prado = 5 lotes.

Estos predios, para aplicar a fachadas activas, deberán respetar las zonas de riesgo alto por inundación, el uso de suelo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como las normativas vigentes para su protección y recuperación.

Art. (...)8.- Predios colindantes a la Calle Los Álamos.- Las urbanizaciones donde se implantan lotes que pueden aplicar a fachadas activas, se identifican en el mapa P06 y son las siguientes:

1. Urbanización Los Álamos 1 y 2 = 10 lotes;
2. Urbanización Siloé = 1 lote;
3. Urbanización Jardines del Norte = 15 lotes.

Art. (...)9.- Predios colindantes a la Avenida Rotaria.- Las urbanizaciones donde se implantan lotes que pueden aplicar a fachadas activas, se identifican en el mapa P06 y son las siguientes:

1. Urbanización Ciudad del Norte= 9 lotes;
2. Urbanización La Coruña= 16 lotes.

Art. (...)10.- Predios colindantes a la Calle América.- El tramo comprendido para fachadas activas es desde la Avenida Manabí hasta la Avenida Universitaria.

CAPÍTULO II

CONDICIONES URBANAS-ARQUITECTÓNICAS

Art. (...)11.- Ocupación del retiro.- La ocupación del retiro para predios medianeros, será exclusivamente para la ubicación de locales comerciales permitidos en esta norma, además de respetar el COS establecido para los predios que aplican a fachadas activas.

Los predios esquineros deberán respetar el retiro lateral que no colinde sobre las vías señaladas en la presente normativa. Los predios mayores a 200m² de superficie total, que no se ubiquen dentro de urbanizaciones cerradas, podrán hacer uso del retiro de hasta 5m sobre las vías identificadas para el Plan de Fachadas Activas.

Art. (...)12.- Prohibiciones de uso del retiro.- Está prohibida la utilización del retiro frontal/ posterior según corresponda, para ampliación de viviendas, actividades de alojamiento, garajes y demás actividades no permitidas en el presente Título.

Art. (...)13.- Ocupación del suelo (COS).- La ocupación del suelo se regulará de acuerdo a la superficie del predio, bajo los siguientes parámetros:

- a. Los predios que tengan una superficie total menor o igual a 200m², excepcionalmente podrán ocupar la totalidad del predio, destinando máximo el 60% para uso residencial y el 40% para uso comercial; la superficie de uso comercial puede variar, sin aumentar la superficie para uso residencial, siempre que en el predio se desarrollen actividades residenciales y de comercio a la vez.

Ejemplo 1:

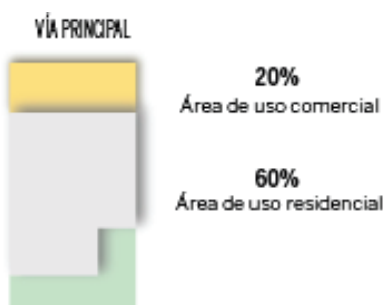


Ejemplo 2:

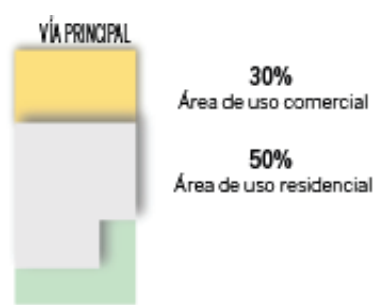


- b. Los predios que tengan una superficie total desde 200.01m² hasta 400m², podrán ocupar máximo el 80% del predio, destinando máximo el 60% para vivienda y el 20% para uso comercial; la superficie de uso comercial puede variar, sin aumentar la superficie para uso residencial, con la finalidad de permitir que exista área permeable en cada predio.

Ejemplo 1:

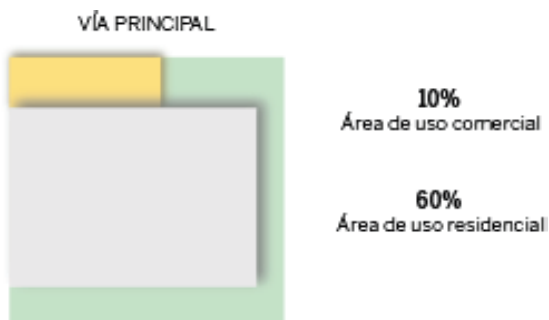


Ejemplo 2:

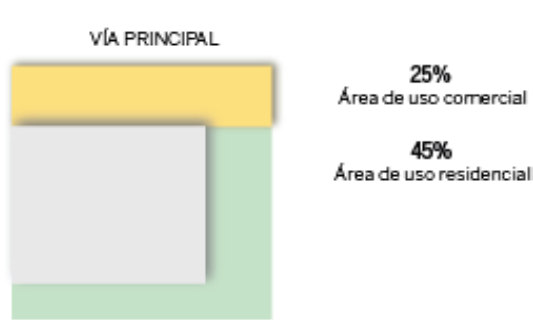


- c. Los predios que tengan una superficie total mayor a 400m², podrán ocupar máximo el 70% del predio, destinando máximo el 60% para vivienda y el 10% para uso comercial; la superficie de uso comercial puede variar, sin aumentar la superficie para uso residencial, con la finalidad de permitir que exista área permeable en cada predio.

Ejemplo 1:



Ejemplo 2:



- d. Las viviendas que tengan más de una planta, en caso de requerirlo, podrán destinar la planta baja ya edificada a la actividad comercial, siempre y cuando conserve el uso residencial en la/las plantas altas existentes. En ese caso, podrán hacer uso del retiro para uso comercial y provocar una comunicación indirecta entre el exterior de la urbanización y el interior de la misma. El fin es el uso mixto del predio.

En ningún caso se permitirá el cambio, en su totalidad, de uso residencial a uso comercial.

Estas regulaciones de ocupación de suelo, aplican para los predios ubicados sobre las vías identificadas en este Título, sobre las cuales se permite el uso del retiro, siempre que sea para uso comercial.

Art. (...)14.- Altura de la edificación.- Las construcciones que se realicen sobre el retiro serán exclusivamente en planta baja, por lo tanto, no se podrá construir pisos en altura.

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 de la Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial, o quien haga sus veces.

Art. (...)15.- Alturas en cerramientos.- Para no fragmentar más la relación entre el espacio privado y el espacio público, ni perjudicar el ornato de la ciudad, la altura de los cerramientos bajo ningún concepto podrá aumentarse. Este criterio aplica para urbanizaciones o predios que tienen muros ya existentes, no promueve ni autoriza la construcción de nuevos cerramientos.

Para cerramientos nuevos, la Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial, o quien haga sus veces, emitirá criterio específico acerca de la altura permisible y sus características particulares, la cual, bajo ningún motivo, podrá exceder los cuatro (4) metros tanto para propiedad privada, como para equipamientos públicos. En cualquiera de los casos, se exigirá la permeabilidad visual desde y hacia la vía pública. Los cerramientos no podrán contener elementos o detalles arquitectónicos que sobresalgan hacia la acera. Esta altura se deberá respetar en predios tanto públicos como privados.

La fachada del local comercial debe conservar la línea de fábrica existente (alineada con el muro de cerramiento), así como la altura del muro existente. Esta no podrá ser modificada para garantizar la homogeneidad de las fachadas y los comercios, y de ninguna forma podrá invadir el espacio público.

En caso de que el muro de cerramiento ya existente se encuentre fuera del límite de lindero, invadiendo el espacio público, se aplicarán las sanciones establecidas en el Título correspondiente de esta Ordenanza, sin perjuicio de la obligatoriedad del propietario del predio, de respetar la línea de fábrica establecida para ese sector.

Art. (...)16.- Visibilidad en fachadas.- Las edificaciones que apliquen fachadas activas, deberán cumplir con el mínimo del 50% de permeabilidad en

fachadas (vanos de puertas, ventanas, escaparates), con transparencia que permita la visibilidad desde el espacio público.

No se permitirá escaparates de locales comerciales cubiertos por estantes, adhesivos opacos u otras barreras visuales. Tampoco se podrán colocar elementos que ocupen el espacio público. Las entradas estarán iluminadas y serán visibles desde los espacios circundantes.

La fachada deberá permanecer iluminada durante la noche y madrugada.

Art. (...)17.- Transparencia en cerramientos.- Se incentivará en los predios particulares que no integran el Plan de Fachadas Activas, el uso de cerramientos transparentes que permitan la visual desde el interior hacia el espacio público. Estos cerramientos deben cumplir con al menos el 50% de transparencia, y podrán combinar cerramientos opacos con cerramientos transparentes.

Los cerramientos opacos no podrán superar los 10 metros antes de ser alternados por un cerramiento transparente de similar longitud.

Art. (...)18.- Accesibilidad.- Se prohíbe las barreras arquitectónicas que impidan el correcto flujo en los espacios públicos y en el espacio privado; en caso de existir rampas que permiten superar los desniveles, serán visibles desde la calle, tiendas y ventanas, tendrá protecciones transparentes y estarán iluminados.

Las rampas, escaleras o cualquier otro elemento necesario para acceder al local comercial, bajo ningún motivo invadirán el espacio público ni saldrán del lindero.

Art. (...) 19.- Materiales de fachadas.- La forma de comunicar el espacio público con el privado (interior del local), se dará a través de mamparas de vidrio transparentes o con un cerramiento de rejas (cerco); de ninguna manera este cerramiento impedirá la permeabilidad visual. En ambos casos, conformarán la fachada principal del local comercial.

El propietario deberá garantizar el buen estado y la limpieza de los materiales de la fachada, así como cuidar que los mismos no atenten contra la seguridad de los transeúntes y usuarios del espacio público.

Art. (...)20.- Agrupación de locales comerciales.- Se podrá unificar locales comerciales entre predios vecinos, sin afectar la integridad de las viviendas, cumpliendo con la normativa de este Título.

Art. (...)21.- Ingreso hacia el local comercial.- El ingreso hacia los locales comerciales serán exclusivamente sobre las vías indicadas para aplicación de fachadas activas; no se permitirán ingresos secundarios desde el interior de la urbanización.

Los propietarios, arrendatarios, usufructuarios u ocupantes de los establecimientos comerciales, no podrán destinarlos a otros fines que los previstos y autorizados por el GAD Portoviejo para cada caso, ni podrán emplearse en actividades que afecten la tranquilidad de los vecinos y la seguridad del sector o urbanización.

Art. (...)22.- Equipamientos urbanos.- Los equipamientos públicos y/o privados, que tengan frente a las vías consideradas en el Plan de Fachadas Activas, no se acogerán al mismo; sin embargo, se incentivará el uso de transparencia en cerramientos.

Art. (...)23.- Ventilación e iluminación.- Los proyectos arquitectónicos en que se implementen fachadas activas, deberán garantizar una adecuada iluminación y ventilación. Cualquier intervención que se realice en el predio para extender o modificar el edificado existente, debe garantizar que la vivienda no disminuya su calidad; por lo que, de ningún modo, impedirá o dificultará funciones como ventilación, iluminación o desalojo de aguas lluvias. No se promueve desde esta normativa, aumentar el riesgo a desarrollar enfermedades por condiciones de hacinamiento.

De igual modo, el proyecto arquitectónico para el local comercial deberá garantizar una correcta ventilación e iluminación, y contemplar extracción de humo u olores, según sea necesario.

Se respetará las buenas prácticas establecidas en el Manual de Arquitectura y Urbanismo.

Art. (...)24.- Uso comercial.- Una vez habilitado el local comercial, no se podrá cambiar su uso. Para poder vender el local comercial se deberá considerar en propiedad horizontal.

Art. (...)25.- Nuevos fraccionamientos.- Para la implantación de locales comerciales en nuevos fraccionamientos, ubicados sobre las vías aptas para fachadas activas, se respetará el retiro frontal, posterior y/o lateral, así como el coeficiente de ocupación (COS), determinado en este Título.

Art. (...)26.- Nuevos conjuntos habitacionales.- Al desarrollar nuevos conjuntos habitacionales, tanto el sector público como el inversionista privado

priorizarán a las personas y al espacio público, y luego a las edificaciones que lo enmarcan.

Los conjuntos habitacionales o urbanizaciones se sujetarán a los siguientes principios:

- a. Conexión visual: Mantener al menos el 30% de su perímetro colindante con calles o plazas como espacio comercial o de oficinas, creando lugares seguros y atractivos para el peatón en el retiro, generando vida pública durante el día y la noche, evitando la generación de muros o cerramientos no permeables sobre las vías. Se usará arbolado urbano, mejorando así la calidad estética del paisaje.
- b. Cerramiento: En los nuevos proyectos habitacionales, los muros perimetrales que no correspondan a fachadas activas (al menos el 50% del perímetro en contacto con la calle), podrán combinar cerramientos opacos con cerramientos transparentes. Los cerramientos opacos no podrán superar los 10 metros antes de ser alternados por un cerramiento transparente de similar longitud.
- c. Respetarán las demás normas consignadas en el presente Título.

Art. (...)27.- Visibilidad desde la planta baja.- El espacio público será visible desde las plantas baja y alta de los edificios (ventanas amplias, balcones transparentes), desde los escaparates de las tiendas, desde las entradas de los edificios y desde las garitas de los porteros si existieren. Se evitará la existencia de callejones sin salida y edificios con planta baja abierta y vacía.

Art. (...)28.- Ocupación del espacio público.- En el espacio público está prohibida toda forma de comercio de tipo estacionario y no estacionario o ambulante no autorizado por el GAD Portoviejo, tales como triciclos o carretillas sin las debidas autorizaciones y/o que se ubiquen fuera de los lugares permitidos. Quienes infrinjan lo aquí establecido serán desalojados y sancionados conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza.

Sólo se permitirá el paso de vehículos a través de las aceras, cuando estas tengan acceso a garajes de los inmuebles o para el ingreso de vehículos a estacionamientos debidamente autorizados.

Los equipos de aire acondicionado central no podrán estar expuestos directamente hacia las áreas públicas, a no ser que se constituyan en su conjunto como elemento complementario de la fachada.

Art. (...)29.- Del mantenimiento de las instalaciones y del entorno inmediato.- El comerciante autorizado que ocupe el local establecido en fachada activa de conformidad con este Título, tendrá que cumplir con las disposiciones señaladas a continuación:

1. El local estará debidamente identificado, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Título respectivo de esta Ordenanza sobre medios publicitarios.
2. El local comercial se conservará en condiciones óptimas de higiene, limpieza, infraestructura y en buen estado tanto en el interior como en el exterior del mismo.
3. Se mantendrá aseada el área inmediata al local comercial.
4. Se prohíbe adicionar todo tipo de elementos fuera de la línea de fábrica, tales como: bancos, sillas, mesas, sombrillas, vitrinas, exhibidores, etc.; sin contar con la autorización respectiva de ocupación del espacio público.
5. El solicitante deberá garantizar que el local comercial cuente con la cobertura de los servicios mínimos para el óptimo desempeño de la actividad comercial (agua, alcantarillado, electricidad, telecomunicaciones, recolección de basura).
6. Otras instrucciones que se dicten desde el GAD Portoviejo.

Art. (...)30.- Consideraciones para áreas de uso privado y uso público.- Las áreas de uso privado corresponden a aquellos bienes que le pertenecen a cada propietario de forma singular; por tanto estos, los usufructuarios, arrendatarios y público en general estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes normas y disposiciones:

- a. Está prohibido realizar cualquier acto que perturbe la tranquilidad de los vecinos, el decoro, la seguridad y la salubridad dentro del área de intervención.
- b. Está prohibido acumular basura al exterior de las edificaciones en forma y horarios no establecidos para el servicio de recolección, o en su defecto, en terrenos vacíos existentes.
- c. Está prohibido colocar avisos o carteles en la parte exterior de las edificaciones, salvo en los casos y diseños previstos en la publicidad permitida por esta normativa.
- d. Está prohibido realizar roturas de aceras, pavimentos, paredes, estructura y demás bienes, sin previa autorización del GAD Portoviejo.

- e. Está prohibido expender bebidas alcohólicas en establecimientos no autorizados.
- f. Está prohibido ensuciar las fachadas de las edificaciones. Se limpiarán, íntegra y periódicamente, las cercas o verjas de las fachadas de las edificaciones.
- g. Se conservará en buen estado la estructura e higiene de los locales comerciales.
- h. El comerciante se encargará de controlar que las aceras y calzada próximas a su local comercial, no sean ocupadas para el consumo de sus clientes, con el fin de no obstruir el tránsito peatonal ni alterar el orden en el espacio público.
- i. Se iluminará apropiadamente los establecimientos, con el fin de colaborar con la seguridad y visibilidad.

Estará prohibido, para los usuarios de los bienes de uso público, lo siguiente:

- j. Consumir bebidas alcohólicas.
- k. Depositar basura en lugares, horarios o mecanismos no autorizados por la institución u organismo encargado de la recolección, de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza. Se vigilará que en las aceras de los inmuebles adecuados para fachadas activas, incluyendo los parterres que quedaren al frente hasta el eje de la vía, no se depositen desechos fuera de los horarios establecidos por el GAD Portoviejo, debiendo reportar a la institución las personas y hechos suscitados que contradigan lo establecido en la presente disposición.
- l. Desarrollar actividades comerciales en lugares no autorizados y sin permiso expreso de la Municipalidad.
- m. Ejercer el trabajo sexual u otros similares.
- n. Desarrollar cualquier actividad recreativa, artística o cultural en las calzadas, calles peatonales, aceras, parterres, del área de intervención, sin obtener previamente la autorización del GAD Portoviejo.
- o. Transitar con las mascotas (gatos, perros, etc.) sin contar con las respectivas correas de seguridad, debiendo responsabilizarse de la

recolección de los desechos orgánicos y de cualquier otro tipo generados por la mascota o el propietario. Se atenderá, además, en lo que corresponda, lo determinado en la normativa municipal de fauna urbana.

- p. Las operaciones de carga y descarga se llevarán a cabo únicamente en las zonas destinadas para este fin y, en caso de no estar definido, únicamente en los carriles de circulación vehicular y en los horarios establecidos en esta Ordenanza.

La inobservancia a alguna de las disposiciones o prohibiciones establecidas tanto para las áreas de uso privado como las de uso público, será sancionada de acuerdo a lo prescrito en esta Ordenanza.

CAPÍTULO III

CONDICIONANTES DE USOS / ACTIVIDADES

Art. (...)31.- Uso de suelo general.- El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante o mayoritario en relación a otros.

Los usos de suelo general permitidos en el Plan de Fachadas Activas son:

a. Uso Comercial 1 (C1)

Es el uso general que valoriza la tendencia comercial y se incentivan sus actividades comerciales a gran escala y pequeña escala, complementadas con la residencia. Considerada por las actividades económicas que se implantan sobre las vías identificadas en el Plan.

b. Uso Comercial 2 (C2)

Es el uso general que valoriza la tendencia comercial de mediana y pequeña escala, en complementa con la residencia. En este uso, se implementa el comercio barrial o de proximidad (caracterizado por comprender comercio de bienes o servicios de diversa índole, de menores y nulos impactos a la ciudad).

Art. (...)32.- Usos de suelo específicos.- Los usos específicos del suelo urbano consisten en particularizar los usos generales en predios o áreas concretas. Los usos específicos se formulan a partir de los usos generales:

a. Residencial (R)

Son aquellos sectores en los que se puede construir soluciones residenciales respetando los parámetros de ordenación del suelo determinados en las demás normativas locales.

b. Comercial 1 (C1)

Comercio Zonal: El comercio zonal es aquel comercio identificado como de mediano impacto y de mediana escala de cobertura de servicio. No genera mayores impactos, pero si se implementa en grandes superficies, puede ocasionar impactos significativos. En este grupo se encuentra la mayor cantidad de comercio de bienes o servicios tales como: financieros, profesionales, de alimentación, alojamiento, entretenimiento nocturno, entre otros.

c. Comercial 2 (C2)

Comercio Barrial: Es aquel comercio o servicio de escala menor, de acuerdo a los rangos de superficie determinados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo; se encuentran en la proximidad de las residencias, es decir aquellos que ofrecen productos y servicios de primera necesidad.

Art. (...)33.- Actividades asociadas al uso general y específico urbano.- Las actividades permitidas corresponden a los siguientes usos específicos, de acuerdo a la normativa vigente:

COMERCIO ZONAL (CZ):

- *CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.
- CZ-4. Servicios profesionales o especializados.
- CZ-4. Servicios profesionales o especializados.
- CZ-5. Servicios de alimentación.
- CZ-9. Comercio y servicios de cuidado personal.

COMERCIO BARRIAL (CB)

- CB-1 Comercio barrial.
- **CB-2 Comercios y servicios artesanales.

* Cuando se implante este tipo de actividades, cuya superficie construida supere los ciento treinta metros cuadrados (130m²), esta se considerará a la primera categoría del Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo, del grupo "Centros comerciales / supermercados" según la superficie construida que corresponda y cumplirá lo indicado en dicho manual. Se solicitará el

respectivo cumplimiento de las acciones establecidas en las normas de diseño referidas.

** Cuando se implante cualquier actividad de Comercio barrial (CB-1), cuya superficie construida supere los ciento treinta metros cuadrados (130m²), esta se considerará la primera categoría del Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo, del grupo “Centros comerciales / supermercados” según la superficie construida que corresponda y cumplirá lo indicado en dicha norma; excepto el restaurante barrial y local de comida rápida, que adoptará las normas de la primera categoría del grupo “Servicios de alimentación”.

Art. (...)34.- Compatibilidad de actividades y usos específicos.- La compatibilidad de las actividades estará sujeta a lo establecido en la normativa y procedimientos municipales vigentes. Para cada uso, se deberá incorporar lo dispuesto en los manuales municipales.

Todas las actividades estarán homologadas de acuerdo a la Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU), para la gestión del suelo y la sistematización respectiva.

Para la apertura de nuevos locales comerciales, se considerará además lo establecido por el GAD Portoviejo en lo referente a la Intensidad de Usos y de Actividades.

Art. (...)35.- Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.- Las actividades permitidas por usos, en los predios identificados para fachadas activas, deberán cumplir los lineamientos establecidos en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo, para la aprobación de permisos de construcción y aprobación de local.

Art. (...)36.- Áreas suplementarias en espacios actuales.- Se refiere a aquellas áreas que, por razón de espacio, no se las pueda ubicar en el retiro autorizado del local comercial, sean estas cocinas de restaurantes, alacenas, cuyos espacios deben de cumplir con todos los requerimientos necesarios para ejercer dicha actividad.

Se permitirán áreas suplementarias en las viviendas actuales, siempre que no ocasionen:

- a) Alteración de la paz pública;
- b) Perturbaciones que se encuentren fuera de los lineamientos establecidos por las normas ecológicas aplicables como humo, polvo, ruido, malos olores, luz intensa o reflejos molestos a la vista;

- c) Deterioro físico, alteración o afectación de cualquier naturaleza o alguno de sus componentes, así como a la imagen urbana de los mismos, ya sea directa o indirectamente.
- d) Riesgo a la seguridad de terceros, incluyendo la provocada por insalubridad o inadecuada gestión de desechos líquidos o sólidos.

CAPÍTULO IV

DEL TRATAMIENTO DE LAS FACHADAS

Art. (...)37.- Publicidad y letreros.- Los locales comerciales deberán acogerse a lo dispuesto en esta Ordenanza, en el Título correspondiente a Medios Publicitarios, en lo referente a la ubicación, dimensionamiento, contenido, materialidad y características de los letreros y medios de publicidad.

Art. (...)38.- Avisos en fachadas de edificios, cerramientos.- Queda expresamente prohibida la instalación de letreros y publicidad en las superficies determinadas por esta Ordenanza, en el Título correspondiente a Medios Publicitarios.

Art. (...)39.- Colores en fachadas.- En la superficie no transparente del muro de cerramiento, se admitirá un solo color. En el caso de urbanizaciones cerradas ya consolidadas, el color se definirá en la propuesta integral a desarrollar por la Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial, o quien haga sus veces; caso contrario, se mantendrá el color existente de la urbanización, siempre que este sea homogéneo. Está prohibida cualquier publicidad adicional sobre las paredes y accesos al local comercial.

Art. (...)40.- Ocupación de aceras con publicidad.- Queda prohibida la instalación de letreros en cualquier sentido de manera perpendicular a las fachadas de los edificios, de acuerdo a lo que establece esta Ordenanza.

Art. (...)41.- Apertura de local comercial en urbanización.- Una vez realizada la solicitud por parte del propietario de un lote dentro de una urbanización cerrada, la Dirección de Urbanismo y Sostenibilidad Territorial elaborará la propuesta integral para todos los predios de esa urbanización con fachada posterior hacia la vía principal. La propuesta incluirá los lineamientos, parámetros y dimensiones de los boquetes, materiales y ubicación de publicidad. El color de los locales comerciales será el mismo que el resto del muro perimetral de la urbanización de la que forma parte, a fin de garantizar la homogeneidad del paisaje urbano.”

Artículo 2.- Incorpórese, en la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, las siguientes disposiciones permanentes:

(...)PRIMERA: Una vez aprobada esta Ordenanza, la administración municipal desarrollará campañas de difusión que permitan conocer el Plan de Fachadas Activas y los predios que pueden aplicar al mismo.

(...)SEGUNDA: Para la aplicación del Plan Piloto de Intervención en la Calle Atanasio Santos, se realizará una delimitación específica mediante ortofoto, para mapear e identificar la diferencia de retiros y de niveles entre predios.

(...)TERCERA: Los predios que desarrollen actividades comerciales en las Avenidas Manabí y Reales Tamarindos, antes de la aprobación de esta ordenanza, no podrán hacer uso del retiro.

(...)CUARTA: Forman parte integrante de esta Ordenanza, los mapas que constituyen el Plan de Fachadas Activas, que identifican los predios a intervenir según las fases del mismo.”

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: En el plazo máximo de 60 días contados a partir de la sanción de esta Ordenanza, la Dirección de Urbanismo Municipal y la Dirección de Comunicación y Marketing, establecerán un cronograma para la socialización del Plan de Fachadas Activas y los beneficios que conlleva su implementación a la urbanización o predios a intervenir, así como a la vida pública.

SEGUNDA: Los predios que no se encuentren en la Fase I, Plan Piloto de Intervención, no podrán aplicar hasta que se inicie una segunda fase y se identifiquen los predios para su aplicabilidad al Plan.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, y será publicada en el Registro Oficial y página web municipal.

Dado y firmado por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los veintisiete días del mes de mayo del año 2021.



FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR
AGUSTIN ELIAS
CASANOVA CEDENO

Documento firmado electrónicamente

Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO

Firmado digitalmente por DAVID
FABIAN MIELES VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO, UN TÍTULO NUEVO DENOMINADO “DE LAS FACHADAS ACTIVAS”, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 11 de marzo y 27 de mayo de 2021, 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 27 de mayo de 2021.

Firmado digitalmente por DAVID
FABIAN MIELES VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los veintisiete días del mes de mayo del año dos mil veintiuno, a las 15H00.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO, UN TÍTULO NUEVO DENOMINADO “DE LAS FACHADAS ACTIVAS”.

Firmado digitalmente por DAVID
FABIAN MIELES VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 27 de Mayo de 2021.- 16H00.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO, UN TÍTULO NUEVO DENOMINADO “DE LAS FACHADAS ACTIVAS”, y procédase de acuerdo a la Ley.



FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR
AGUSTIN ELIAS
CASANOVA CEDENO

Documento firmado electrónicamente

Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el Ingeniero Agustín Casanova Cedeño, Alcalde del cantón Portoviejo, el día jueves 27 de Mayo de 2021.- 16H00.- Lo Certifico:

Firmado digitalmente por DAVID
FABIAN MIELES VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL



ABG. JAQUELINE VARGAS CAMACHO
DIRECTORA - SUBROGANTE

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

www.registroficial.gob.ec

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

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

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