



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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PORTOVIVIENDA EP, actualmente se encuentra aportando a la generación y desarrollo inmobiliario a través de la ejecución y comercialización de sus proyectos de manera directa, promoviendo el desarrollo económico del cantón.

El Gad Municipal de Portoviejo estableció en el Artículo 44 de la ordenanza "PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE PORTOVIVIENDA EP, como operador inmobiliario, lo que permitirá, a PORTOVIVIENDA EP, desarrollar de manera pormenorizada, la dotación de infraestructura, equipamiento, y la gestión inmobiliaria, así como el desarrollo social y económico de este Plan Parcial.

Con el objetivo de que PORTOVIVIENDA EP, logre cumplir con las atribuciones establecidas en el artículo 45 en especial el literal 1 de la Ordenanza PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE, de Planificar el desarrollo y ejecución del proyecto, tomando siempre en consideración las condiciones de mercado inmobiliario, se requiere, modificar la ordenanza para mejorar el entendimiento de la misma y su utilización por parte de técnicos y ciudadanía en general.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CONSIDERANDO:

- QUE,** el artículo 3 de la Constitución de la República establece que es deber primordial del Estado: "1.- Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes."
- QUE,** el artículo 23 de la Constitución de la República reconoce a las personas el derecho a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad. El derecho a difundir en el espacio público las propias expresiones culturales se ejercerán sin más limitaciones que las que establezca la ley, con sujeción a los principios constitucionales.

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



- QUE,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en concordancia con el artículo 240 de la Constitución de la República establece la facultad normativa de los concejos municipales, para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente puedan asumir, como la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.
- QUE,** el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina las atribuciones de los concejos municipales entre las que consta: w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.
- QUE,** El artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que los bienes sobre los cuales los gobiernos autónomos descentralizados ejercen dominio se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público.
- QUE,** El artículo 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. Entre los bienes de dominio privado se encuentran: a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público.
- QUE,** El artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización regula que los concejos municipales podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.
- QUE,** El artículo 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; y que el concejo aprobará mediante ordenanza,



el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios como agua potable, alcantarillado y otros, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

- QUE,** El artículo 30 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo expresamente establece que los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal.
- QUE,** El artículo 31 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo determinada que la aplicación de planes parciales, estará previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- QUE,** El Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en ejercicio de sus atribuciones legales aprobó la Ordenanza que regula el desarrollo y el ordenamiento territorial del cantón Portoviejo, sancionada el 22 de marzo del año 2017, incorporándola al Código Municipal del cantón Portoviejo como Libro Segundo: Componente Territorial, que contiene la actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Portoviejo, y que en su Título VII regula los Polos de Desarrollo, zonas de influencia y afectación del uso del suelo.
- QUE,** El artículo 379, literal c) de la Ordenanza que regula el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Portoviejo establece entre los Polos de Desarrollo del cantón Portoviejo el Parque de Negocios Villa Nueva.
- QUE,** El artículo 387 de la ordenanza que regula el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Portoviejo respecto al Parque de Negocios Villa Nueva establece que: "El ex aeropuerto Reales Tamarindos dejó de operar, por lo cual surge la necesidad de recuperar este espacio dotándole de una estructura urbana que permita el progreso del sector y de la ciudad; se optimizará y dinamizará este espacio que junto con el área de las lagunas de oxidación deberán cambiar su uso para convertirse en un PARQUE DE NEGOCIOS que sea sostenible y sustentable; el mismo estará conformado, una parte en la zona Noreste de la ciudad y otra parte al Suroeste, entre la Av. Manabí, Reales Tamarindos, Autopista Manabí Guillem, y Av. 5 de Junio.
- QUE,** El Concejo Municipal del cantón Portoviejo mediante ordenanza sancionada el 6 de mayo del 2021, incorpora a la normativa municipal el "Plan Portoviejo 2035" que en su artículo 2 establece como su objeto actualizar el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo (PDOT) e incorporar el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS Portoviejo) como único instrumento denominado "PLAN PORTOVIEJO 2035", convirtiéndose en una herramienta que facilite la gestión articulada del territorio en correspondencia con las directrices estratégicas de

desarrollo local, en virtud de sus competencias y demás atribuciones establecidas en el marco legal vigente; considerando los lineamientos definidos por la institución rectora de la planificación del nivel nacional, tal como lo manda la Constitución de la República del Ecuador.

- QUE,** el artículo 16 de la Ordenanza “Plan Portoviejo 2035” en su último inciso establece que el plan de uso y gestión del suelo PUGS Portoviejo define las normas urbanísticas que determinan directamente los componentes estructurales en el área urbana y rural y componentes urbanísticos en el uso urbano de la cabecera cantonal.
- QUE,** El artículo 25 de la Ordenanza “Plan Portoviejo 2035”, determina que las competencias para la aprobación de planes urbanísticos complementarios corresponden al concejo municipal de Portoviejo.
- QUE,** El artículo 67 de la Ordenanza “Plan Portoviejo 2035” define a los planes urbanísticos complementarios, y en su numeral 1) establece que los planes parciales concretan la articulación entre la planeación y la gestión del suelo, y constituyen la base para gestión asociada de los terrenos y la definición de mecanismos concretos de financiación con base en el suelo.
- QUE,** El artículo 124 de la Ordenanza “Plan Portoviejo 2035” regula la ZRE 10 Zona de Regulación Especial Polo de Desarrollo “Parque Urbano y de Negocios Villanueva” como la zona constituida por áreas para la construcción de oficinas, hoteles, restaurantes, áreas de recreación y esparcimiento, entretenimiento nocturno, equipamientos culturales y de administración pública, comercio entre otros, y que será desarrollado mediante planes urbanísticos complementarios como plan parcial y/o unidades de actuación urbanística.
- QUE,** La Nueva Agenda Urbana aprobada durante la Conferencia Hábitat III organizada por el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Urbanos ONU-Hábitat en la ciudad de Quito en el año 2016, definió los temas urbanos actuales y el desarrollo de las ciudades y estableció en su número 45. El compromiso a desarrollar economías urbanas dinámicas, sostenibles e inclusivas, aprovechando las posibilidades endógenas, las ventajas competitivas, el patrimonio cultural y los recursos locales, así como las infraestructuras resilientes y que hagan un uso eficiente de los recursos, promoviendo el desarrollo industrial sostenible e inclusivo y las modalidades de consumo y producción sostenibles, y fomentando un entorno propicio para la actividad empresarial y la innovación, así como para la creación de medios de subsistencia.
- QUE,** El Gobierno Municipal del cantón Portoviejo, consciente de las tendencias urbanísticas contemporáneas y de los compromisos establecidos en la Nueva Agenda

Urbana, plasmados en su "Plan Portoviejo 2035", ha priorizado el Polo de Desarrollo "Parque Urbano y de Negocios Villa Nueva" pues concentra las oportunidades de desarrollo económico, urbanístico, cultural, educativo en armonía con el ambiente y las demás centralidades que componen la cabecera cantonal de Portoviejo.

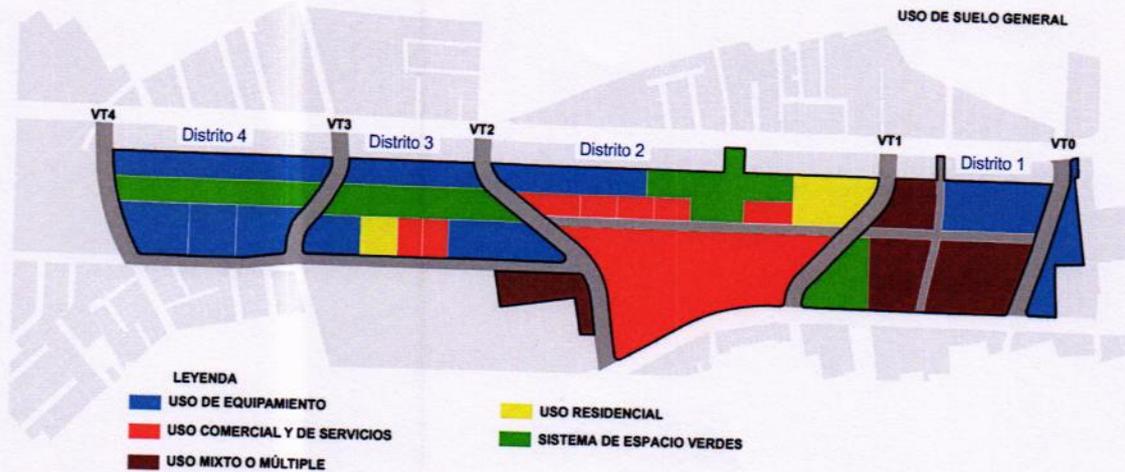
QUE, Al estar diseñado por zonas destinadas a diversas actividades económicas, culturales entre otras, el uso y la gestión del suelo dentro del "Parque Urbano y de Negocios Villanueva" debe ser aprobado a través de un plan parcial, que defina las características objetivas de edificabilidad y planeación eficiente de los terrenos que componen el área en donde se desarrollará el proyecto

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

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

Artículo 1.- Incorpórese, en el artículo 8 de la Ordenanza, al final de su texto, el siguiente gráfico de usos de suelo generales:

Gráfico No. 4
Usos de Suelo Generales



Artículo 2.- Refórmese el numeral 1 del artículo 9 de la Ordenanza, con el siguiente texto:

1. **“El Coeficiente de Ocupación de Suelo (C.O.S.):** Es la relación entre el área que puede ocupar la edificación en planta baja, medida en m², y el área total del lote.

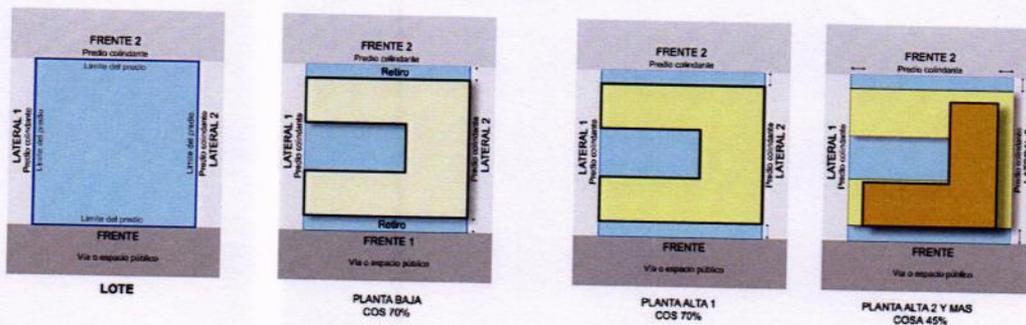
El C.O.S. definido en la planta baja de todo desarrollo inmobiliario se acogerá a lo indicado en la tabla establecida en el art. 30 de esta Ordenanza.

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

Los proyectos que se desarrollen en el macrolote cuyo uso principal sea centros comerciales, hipermercados y similares, se implantarán en forma aislada, es decir no tendrán predios colindantes”

Artículo 3.- Reemplácese el gráfico del numeral 2 del artículo 9 de la Ordenanza, por el siguiente:

Gráfico No. 5



Artículo 4.- *Sustitúyase el texto del artículo 11 de la Ordenanza por el siguiente:*

“Art. 11.- Cerramientos. - En el Plan Villanueva fase 1 solo se autorizarán cerramientos temporales hasta que la edificación sea concluida. En todo caso, el cerramiento se implantará a partir de la línea de propiedad.

Se prohíben cerramientos definitivos.”

Artículo 5.- *Reemplácese el contenido del artículo 12 de la Ordenanza, por el siguiente:*

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

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

Para los predios con forma irregular, la ocupación del retiro podrá ser mayor con la finalidad de tener mejor aprovechamiento; estos espacios no podrán ser ocupados como áreas de parqueo.”

Artículo 6.- *Refórmese el texto del artículo 13 de la Ordenanza, de la siguiente manera:*

“Art. 13.- Retiros por planta arquitectónica.- El área construida de cada bloque deberá respetar los retiros mínimos establecidos en la Tabla del artículo 31 de esta norma, dependiendo de cada nivel de planta arquitectónica que se muestra en los gráficos de este artículo.

En el lado frontal de la planta baja, deberá respetarse los retiros de acuerdo a la Tabla mencionada, de manera que permitan la vida pública entre el espacio público y privado.

Las fachadas serán activas, por lo que se ubicará en la planta baja espacios comerciales accesibles, visibles, permeables, transitables.

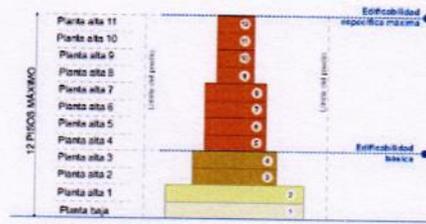
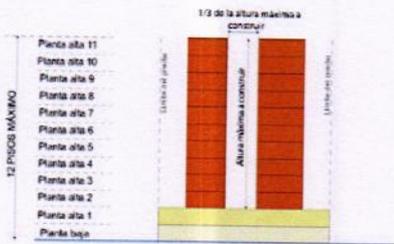
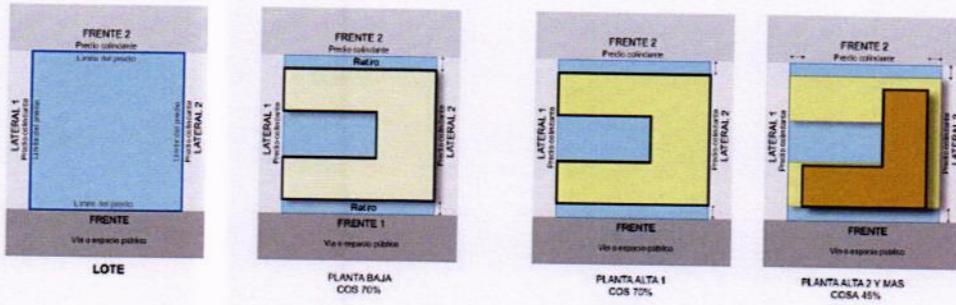
La primera planta alta mantendrá los retiros establecidos en la planta baja. Desde la segunda planta alta (esta inclusive), los pisos deberán tener como mínimo los retiros establecidos en los gráficos aquí descritos. Se configurarán por lo tanto edificaciones en dos (2) volúmenes conformados por un basamento de desarrollo horizontal y un volumen de desarrollo vertical.

Estas consideraciones no aplican para predios que colinden en sus cuatro lados con las vías aprobadas en esta ordenanza y las existentes antes de la aprobación de esta norma.

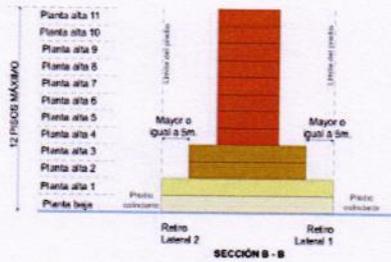
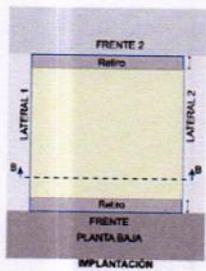
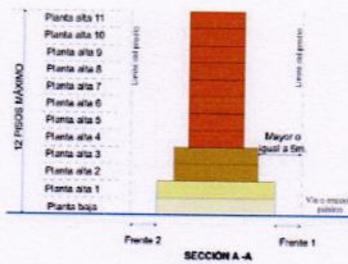
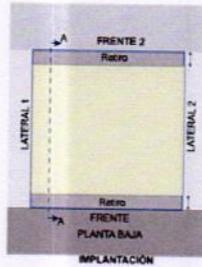


Gráfico No. 6

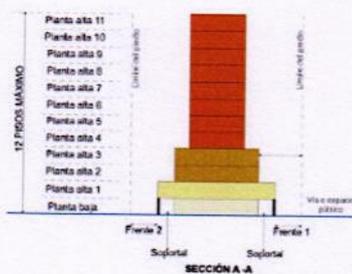
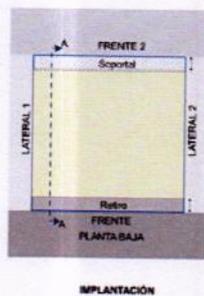
COS / COSA



RETIROS



SOPORTAL



Artículo 7.- Deróguese el artículo 14 de la Ordenanza.

Artículo 8.- Refórmese el artículo 15 de la Ordenanza, con el siguiente texto:

“Art. 15.- Edificaciones con soportal. - Será obligatorio el soportal en las zonas identificadas en la Tabla de los retiros, del artículo 31 de esta norma. El ancho del soportal medido desde la línea de propiedad perpendicularmente hacia el interior de la propiedad, será como mínimo de cinco metros (5m).”

Artículo 9.- Deróguese el artículo 16 de la Ordenanza.

Artículo 10.- Refórmese el artículo 18 de la Ordenanza con el siguiente texto:

“Art. 18.- Altura de entrepisos de una edificación. - Es la altura comprendida entre un nivel de piso y el siguiente. La altura del primer piso será de 3.60m de altura, y los demás serán de 3.00m de altura. Se otorgará una altura de entrepiso mayor a la determinada en el inciso anterior a macroproyectos que para el óptimo desarrollo de sus actividades lo requieran, siempre que no exista disparidad entre las alturas del entrepiso de los edificios colindantes.

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

Artículo 11. - Deróguese el artículo 19 de la Ordenanza.

Artículo 12. - Reemplácese en el artículo 20 de la Ordenanza, la palabra “colocar” por “implantar”.

Artículo 13. - Refórmese el artículo 21 de la Ordenanza de la siguiente manera:

“Art. 21.- Lotes mínimos. - Los lotes mínimos varían de acuerdo al uso principal conforme a la Tabla establecida en el artículo 30 de la presente ordenanza.”

Artículo 14. - Reemplácese el texto del artículo 22 de la Ordenanza por el siguiente:

“Art. 22.- Sistema de Espacios Verdes. – Está conformado por las áreas verdes correspondientes a la división del suelo planificada en cada distrito, que sumarán un total del 15% de la superficie total del presente plan urbanístico complementario, de conformidad con lo dispuesto en la ley y distribuidas de acuerdo con el gráfico siguiente:”

Artículo 15.- Refórmese el artículo 24 de la Ordenanza, con el siguiente texto:

“Art. 24.- Usos específicos y actividades.- Los usos específicos del suelo, su denominación y sus actividades para el Plan Villanueva fase 1, detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto. Cada uso podrá tener la categoría de principal, complementario o restringido conforme al régimen de compatibilidades establecido en el artículo 29 de esta Ordenanza. A continuación, se detallan los usos de suelo específicos a través del gráfico y la tabla siguientes:

Tabla No. 6

USOS DE SUELO ESPECÍFICOS Y ACTIVIDADES

CÓDIGO	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	DENOMINACIÓN DEL USO	DEFINICIÓN Y ACTIVIDADES
VN-EQ-GP-G-01	EQUIPAMIENTO	Equipamiento Gubernamental	EQUIPAMIENTO DE GESTIÓN PÚBLICA	Espacio contemplado para la edificación de gestión y administración pública y sus actividades administrativas complementarias.
VN-MM-01	MIXTO	Uso mixto o múltiple	EDIFICIOS DE RESIDENCIA Y COMERCIO	Uso predominante residencial y oficinas, con posibilidad a implementar comercio local en planta baja.
VN-EQ-TP-L-01	EQUIPAMIENTO	Equipamiento - transporte	ESPACIOS Y/O EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS	Son los espacios y/o edificios destinados a albergar vehículos motorizados y de tracción humana que incluyen elementos complementarios como arborización, luminarias, entre otros.

[Handwritten signature]

VN-EQ-SV-G-06	EQUIPAMIENTO	Equipamiento-sistema de áreas verdes.	ÁREAS VERDES	<p>Son espacios que contienen diversos elementos naturales (árboles, arbustos, plantas, vegetación) y complementados con espacios de recreación, paisajísticos y mobiliarios urbanos (canchas, espejos de agua, asientos, juegos infantiles, luminarias, botes de basura, piletas, monumentos y similares). Estos espacios se combinarán con servicios de alimentación, venta de artesanías y recuerdos, y otras actividades complementarias reguladas por el GAD Portoviejo, siempre que su ubicación no afecte al espacio público ni a las áreas verdes como tal, y conforme lo dispuesto en la normativa municipal vigente.</p>
---------------	--------------	---------------------------------------	--------------	--

9

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

VN-C1-CZ7-G-02	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio General	Centros comerciales, hipermercados y similares	<p>Es la edificación que mediante la venta, alquiler o concesión de espacios alberga tiendas y locales donde se efectúan negocios, actividades profesionales y de ocio. Se caracteriza por la aglomeración de proveedores lo que permite un mayor y más eficiente flujo de consumidores al encontrarse concentrados dentro de una construcción dotada de comodidades especiales. Las actividades comerciales a desarrollarse en este tipo de uso incluye pero no se limita a: locales minoristas de venta de ropa y artículos de uso personal; supermercados; oficinas para servicios profesionales como atención médica, asesoría jurídica, estudios de arquitectura y diseño, etc;</p>
----------------	--------------------------	------------------	--	--

				<p>templos de culto, cines y salones de juego, entidades financieras, espacios para la administración pública, y cualquier otra actividad clasificada como locales de comercio al por menor y servicios especializados, así como todas las determinadas para sus usos principales compatibles de acuerdo al cuadro de compatibilidades establecido en el artículo 29 de esta ordenanza.</p> <p>Incluye espacios de estacionamiento- Se complementa con espacios abiertos y de arborización.</p>
--	--	--	--	---

VN-EQ-S-G-01	EQUIPAMIENTO	Equipamiento-salud	Edificaciones hospitalarias, clínicas y similares	Edificaciones destinadas al servicio de atención, cuidado y tratamiento de la salud humana en diferentes especialidades médicas. Se complementa con actividades como farmacias, laboratorios clínicos, implementos de personal médico y de pacientes, oficinas administrativas, comedor, consultorios médicos, áreas complementarias, bancos de sangre, quirófanos, estancia de pacientes, entre otros.
VN-C1-CZ4-G-01	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio General	Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares.	Edificaciones destinadas para albergar principalmente servicios médicos como consultorios de medicina general, pediatría, odontología y demás ramas y especialidades médicas. Estas edificaciones se complementan con servicios como laboratorios,

7

				farmacias locales y similares. Incluso pueden combinarse con clínicas.
VN-R-G-02	RESIDENCIAL	Residencia- alta densidad	Edificios residenciales para el adulto mayor	Son las edificaciones residenciales diseñadas estratégicamente para ofrecer el servicio a adultos mayores o personas con discapacidad, contemplando la accesibilidad universal y los diversos servicios que los referidos demandan.
VN-EQ-C-G-04	EQUIPAMIENTO	Equipamiento- cultura	Edificaciones culturales de exposiciones de valor (Museos, galerías de arte y similares)	Son establecimientos culturales cuya institución se dedica a la adquisición, conservación, estudio y exposición de objetos de valor relacionados con la ciencia y el arte o de objetos culturalmente importantes para el desarrollo de los conocimientos

				humanos y permanencia de la cultura y costumbre. Se puede complementar con bibliotecas, ludotecas, cines.
VN-EQ-C-G-03	EQUIPAMIENTO	Equipamiento-cultura	Edificaciones escénicas y artísticas (Auditorio / teatro)	Se refiere a los establecimientos de gran capacidad especialmente acondicionado para la celebración de conferencias, coloquios, conciertos, espectáculos, eventos de teatro, etc.
VN-EQ-C-G-02	EQUIPAMIENTO	Equipamiento-cultura	Espacios libres y cívicos (plaza cívica)	Es el espacio urbano y público, amplio y descubierto, en el que se suele realizar gran variedad de actividades principalmente cívicas, sociales, gubernamentales, políticas.

VN-EQ-C-G-01	EQUIPAMIENTO	Equipamiento-cultura	Edificaciones de centro de convenciones, exposiciones y similares.	Son edificaciones con el fin de congregar diversos eventos sociales y académicos, como asambleas, conferencias, seminarios o agrupaciones de diferentes caracteres como comercial, empresarial, científico, religioso u otro.
--------------	--------------	----------------------	--	---

9

VN-C2-CB-L-03	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio Zonal	Locales de comercio al por menor y servicios especializados	<p>Son aquellos comercios y servicios a escala menor. Se encuentran en la proximidad de las residencias, es decir son aquellos que ofrecen productos y servicios de primera necesidad. Para Plan Parcial Villanueva, los comercios barriales son principalmente: Despensas; panaderías y pastelerías; heladerías; venta de productos helados comestibles; farmacias; venta de frutas-verduras-hortalizas; bazar; venta de flores y arreglos florales; papelerías; boutique; librería; salón de belleza; peluquería; lavanderías y tintorerías; locales de transferencia de dinero; servicios o centros de internet; restaurante barrial; local de comida rápida o alimentos preparados; joyerías y relojerías; venta de insumos de ópticas; perfumerías; cosméticos; venta de calzados; servicios de telefonía móvil; artículos de cuero; licorerías o venta de licor (no consumo); venta de bebidas no alcohólicas; almacenes de ropa (boutique), venta de instrumentos musicales; venta de juguetes o juguetería; venta de artículos deportivos; venta de artículos tecnológicos; venta de quipos y mantenimiento de purificación de agua;</p>
---------------	--------------------------	----------------	---	--

				<p>almacenes de artículos de colecciones, de artesanías, de antigüedades;</p> <p>Agencias o servicios de publicidad; centros de cosmetología; estudios de televisión; venta de cosméticos; servicios de lavado, limpieza y planchado de prendas; cajeros automáticos; alquiler de ropa; servicio técnico de mantenimiento de computadoras y afines; ventas de ataúdes; oficinas de venta inmobiliaria; servicios o asistencia de enseñanza pública y privada; academias; servicios de nivelación y asesoramiento; proveedores de internet y televisión pagada; salones o estudio de fotografía; servicios de organización de eventos artísticos y culturales, servicios de alimentación para eventos; servicios de tatuajes, mantenimiento de impresoras; servicios de atención psicológica; venta artículos ortopédicos; venta de insumos odontológicos y médicos; Tienda de bicicletas/ scooter/patines y similares.</p>
--	--	--	--	--

✓

VN-C1-CZ5-L-04	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio Zonal	Servicios de alimentación	Son locales que proveen del servicio alimenticio tales como: Restaurantes; cafeterías; picanterías; pizzerías; asaderos; parrilladas.
VN-C1-CZ6-L-05	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio Zonal	Establecimientos de entretenimiento nocturno	Son los locales que por lo general funcionan de forma nocturna tales como: Bares, discotecas, bar-restaurante nocturno, karaoke y similares de entretenimiento de consumo de bebidas alcohólicas y no alcohólicas.
VN-C1-CZ7-L-06	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio Zonal	Establecimientos para eventos sociales	Son las edificaciones o espacios destinados al desarrollo de eventos de índole social tales como: Salón de eventos; salones de fiestas; cines; clubes sociales;

VN-C1-CZ9-L-07	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio Zonal	Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal.	Son edificaciones destinadas a brindar servicios para la salud holística y personal tales como: Salas de masaje; gimnasios; spa; biomagnetismo; servicios holísticos; acupuntura; aeróbicos y similares.
VN-C1-CZ9-L-08	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio Zonal	Actividades de recreación de salón, pista y similares.	Juegos electrónicos de salón; juegos de patinaje, juegos de bolos, bingos, entretenimientos infantiles y similares.
VN-R-G-03	RESIDENCIAL	Residencia – alta densidad	Edificios de residencia	Son los edificios en altura como: multifamiliares, edificios de departamentos, edificios de alquiler de departamentos, edificios pensionados y similares.

4

Gráfico No. 13
Usos de Suelo Específicos



↗

Artículo 16.- Refórmese el artículo 26 de la Ordenanza de la siguiente forma:

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

A partir de la primera planta alta los usos establecidos como complementarios de acuerdo a la Tabla del artículo 29 sobre las compatibilidades de la presente Ordenanza, se someterán a las reglas establecidas para los usos restringidos.”

Artículo 17.- Refórmese el artículo 27 con el siguiente texto:

“Art. 27.- Usos Restringidos.- Son los usos que para ser autorizados, deben cumplir con ciertas condicionantes. En el Plan Villanueva fase 1, el uso restringido se aplicará a partir de la primera planta alta, y se autorizará mediante la aplicación de la concesión onerosa de derechos.

Para el uso residencial considerado como restringido, la restricción consistirá en que se desarrolle como vivienda multifamiliar y en altura con fines de promover una ciudad densa y compacta.

Las condiciones específicas para el uso residencial se establecerán en el Manual de Arquitectura y Urbanismo.”

Artículo 18.- Incorpórese, como segundo inciso del artículo 28 de la Ordenanza, el siguiente texto:

“Se determinará si una actividad no incluida en la Tabla del artículo 29 sobre las compatibilidades de esta Ordenanza, se adecua a los usos principales, complementarios o restringidos, a través de informe técnico del área respectiva del GAD Portoviejo.”

Artículo 19.- Refórmese, en el artículo 29 de la Ordenanza, las siguientes tablas:

“Distrito 1.- Gubernamental y Mixto. –

Tabla No. 7

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

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

					servicios de cuidado personal; Espacios y/o edificios de estacionamientos; Edificios residenciales;
2	VN-MM-01	Edificios de residencia y comercio	Edificios de residencia; edificaciones administrativas o de oficinas.	Establecimientos de comercio, y servicios de cuidado personal; establecimientos para eventos sociales; servicios de alimentación; locales de comercio al por menor y servicios especializados.	Espacios y/o edificios de estacionamientos; servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares; edificaciones de hotelería y turismo; edificios residenciales para el adulto mayor.
3					
4					

"2.- Distrito 2.- Empresarial y Comercial. -

Tabla No. 8

MACROLOTE	CÓDIGO DE USO PRINCIPAL	USO PRINCIPAL	USOS PRINCIPALES COMPATIBLES	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
3	VN-C1-CZ4-L-02	Edificaciones administrativas o de oficinas.	Equipamiento de gestión pública	Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de	Edificaciones de hotelería y turismo; establecimientos de entretenimiento nocturno; Establecimientos para eventos sociales; establecimientos de comercio y servicios de cuidado personal;
4					
5					

6				cuidado personal;	consultorios médicos, laboratorios y similares; actividades de recreación como salón, pista y similares; edificios de residencia; espacios libres y cívicos; edificaciones escénicas y artísticas (auditorio o teatro). Edificaciones para centro de convenciones, exposiciones y similares; espacios y/o edificios de estacionamientos; edificios de residencia y comercio. Edificaciones culturales, de exposiciones de valor (museos, galerías de arte y similares).
7					
8	VN-R-G-01	Edificaciones de hotelería y turismo	NINGUNO	Locales de comercio al por menor y servicios especializados; servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal;	Edificios de residencia y comercio Espacios y/o edificios de estacionamientos; Edificaciones administrativas o de oficinas; Edificaciones culturales de exposiciones de valor (Museos, galerías de arte y similares); Edificios de residencia; Actividades de recreación de salón, pista y similares; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal; Establecimientos para eventos sociales; Establecimientos de entretenimiento nocturno; Servicios de alimentación; Locales de comercio al por

					menor y servicios especializados.
2	VN-EQ-TP-L-01	Espacios y/o edificios de estacionamientos	NINGUNO	Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal.	Edificaciones administrativas o de oficinas; locales de comercio al por menor y servicios especializados; servicios de alimentación; establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal; edificaciones de hotelería y turismo; edificios de residencia; edificios residenciales para el adulto mayor. Equipamiento de gestión pública; edificios de residencia y comercio; establecimientos para eventos sociales; establecimientos de entretenimiento nocturno.

1	VN-C1-CZ7-G-02	Centros comerciales, hipermercados y similares	Actividades de recreación como salón, pista y similares; servicios de alimentación; locales de comercio al por menor y servicios especializados; servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares; establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal; establecimientos de entretenimiento nocturno; establecimientos para eventos sociales; Edificaciones escénicas y artísticas (auditorio / teatro).; Espacios y/o edificios de estacionamientos	NO APLICA CONDICIONES	Edificaciones de hotelería y turismo; edificios de residencia; edificios residenciales para el adulto mayor.; espacios libres y cívicos (plaza cívica); edificaciones hospitalarias, clínicas y similares.
		Áreas Verdes	NINGUNO	NINGUNO	NINGUNO

3. Distrito 3.- Salud. -

Tabla No. 9

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

5	VN-EQ-C-G-04	Edificaciones culturales de exposiciones de valor (Museos, galerías de arte y similares)	Edificaciones de centro de convenciones, exposiciones y similares; Edificaciones escénicas y artísticas (Auditorio / teatro).	Servicios de alimentación	Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Edificios de residencia; Edificaciones de hotelería y turismo; Edificaciones administrativas o de oficinas; Espacios y/o edificios de estacionamientos; Equipamiento Gestión pública.
6	VN-EQ-TP-L-01	Espacios y/o edificios de estacionamientos	NINGUNO	Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal.	Edificaciones administrativas o de oficinas; Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal; Edificaciones de hotelería y turismo; Edificios de residencia; Edificios residenciales para el adulto mayor. Equipamiento de Gestión Pública; Edificios de residencia y comercio; Establecimientos para eventos sociales; Establecimientos de entretenimiento nocturno.

4	VN-R-G-02	Edificios residenciales para el adulto mayor	NINGUNO	Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación.	Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares; Edificaciones hospitalarias, clínicas y similares; Espacios y/o edificios de estacionamientos; Edificios de residencia y comercio; Equipamiento Gestión pública
2	VN-C1-CZ4-G-01	Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares.	Edificaciones hospitalarias, clínicas y similares	Servicios de alimentación	Edificios residenciales para el adulto mayor; Edificaciones administrativas o de oficinas; Espacios y/o edificios de estacionamientos; Edificios de residencia y comercio.
7	VN-MM-01	Edificios de residencia y comercio	Edificios de residencia; edificaciones administrativas o de oficinas.	Establecimientos de comercio, y servicios de cuidado personal; establecimientos para eventos sociales; servicios de alimentación; locales de comercio al por menor y servicios especializados.	Espacios y/o edificios de estacionamientos; Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares; edificaciones de hotelería y turismo; edificios residenciales para el adulto mayor.
1	VN-EQ-S-G-01	Edificaciones hospitalarias, clínicas y similares	Servicios de consultorios médicos,	Edificios residenciales para el adulto mayor	Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares; Locales de comercio al por

			laboratorios y similares.		menor y servicios especializados
--	--	--	---------------------------	--	----------------------------------

Artículo 20.- Refórmese el artículo 30 de la Ordenanza con el siguiente texto:

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

g

Tabla No. 11

Normas Urbanísticas de Ocupación de Suelo y Edificabilidad

USO PRINCIPAL	CÓDIGO	Lote mínimo	Frente mínimo	Relación Frente-Fondo	CO S	CO S ALT	Distancia entre bloques	CUS Básico	# Pisos Máximo	CUS Máximo
DISTRITO 1										
Equipamiento de Gestión Pública	VN-EQ-GP-G-01	1,000	20	1:2.5	0.7	0.70	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	8.4
Edificios de residencia y comercio	VN-MM-01	700	15	1:3.0	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Espacios y/o edificios de estacionamientos	VN-EQ-TP-L-01	2,000	20	1:5.0	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
DISTRITO 2										
Edificaciones administrativas o de oficinas.	VN-C1-CZ4-L-02	800	25	1:1.40	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Espacios y/o edificios de estacionamientos	VN-EQ-TP-L-01	2,000	20	1:5.0	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Edificaciones de hotelería y turismo	VN-R-G-01	1,500	25	1:2.40	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9

g

Centros comerciales, hipermercados y similares	VN-C1-CZ7-G-02	40,000	-	-	0.8	0.8	1/3 de la altura máxima a construir	3.20	12	9.60
DISTRITO 3										
Espacios y/o edificios de estacionamientos	VN-EQ-TP-L-01	2,000	20	1:5.0	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Edificaciones hospitalarias, clínicas y similares	VN-EQ-S-G-01	3,000	30	1:3.30	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Edificios de residencia y comercio	VN-MM-01	700	15	1:3.0	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares.	VN-C1-CZ4-G-01	2,000	20	1:5.0	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Edificios residenciales para el adulto mayor	VN-R-G-02	3,000	30	1:3.30	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Edificaciones culturales de exposiciones de valor (museos, galerías de arte y similares)	VN-EQ-C-G-04	4,000	-	-	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9

9

DISTRITO 4

Espacios y/o edificios de estacionamientos	VN-EQ-TP-L-01	2,000	20	1:5.0	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Edificaciones de centro de convenciones, exposiciones y similares.	VN-EQ-C-G-01	4,000	-	-	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Edificaciones escénicas y artísticas (Auditorio / teatro)	VN-EQ-C-G-03	4,000	-	-	0.7	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9
Espacios libres y cívicos (plaza cívica)	VN-EQ-C-G-02	5,000	-	-	0.2	0.2	1/3 de la altura máxima a construir	0.8	4	2.4

9

Artículo 21.- Reemplácese el artículo 31 de la Ordenanza por el siguiente:

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

Tabla 2: Retiros			
DISTRITO 1			
CÓDIGO	RETIROS MÍNIMO		FORMA DE OCUPACIÓN
VN-EQ-GP-G-01	Frente 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 2 (F2)	5.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Lateral	0.00m	Línea de propiedad
A VN-MM-01	Frente 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 2 (F2)	5.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Lateral	0.00m	Línea de propiedad
B VN-MM-01	Frente 1 (F1)	8.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Frente 4 (F4)	5.00m	Con retiro
C VN-MM-01	Frente 1 (F1)	8.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 3 (F3)	5.00m	Con retiro
	Frente 4 (F4)	3.00m	Con retiro
VN-EQ-TP-L-01	Frente 1 (F1)	8.00m	Con retiro

	Lateral	0.00m	Línea de propiedad
	Frente 2 (F2)	5.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro

DISTRITO 2

CÓDIGO	RETIROS MÍNIMO		FORMA DE OCUPACIÓN
VN-C1-CZ4-L-02	Frente 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 2 (F2)	3.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Lateral	0.00m	Línea de propiedad
VN-EQ-TP-L-01	Frente 1 (F1)	3.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	3.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Posterior	0.00m	Línea de propiedad
VN-R-G-01	Frente 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 2 (F2)	3.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Lateral	0.00m	Línea de propiedad
VN-C1-CZ7-G-02	Frente 1 (F1)	8.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	5.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro

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

9

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

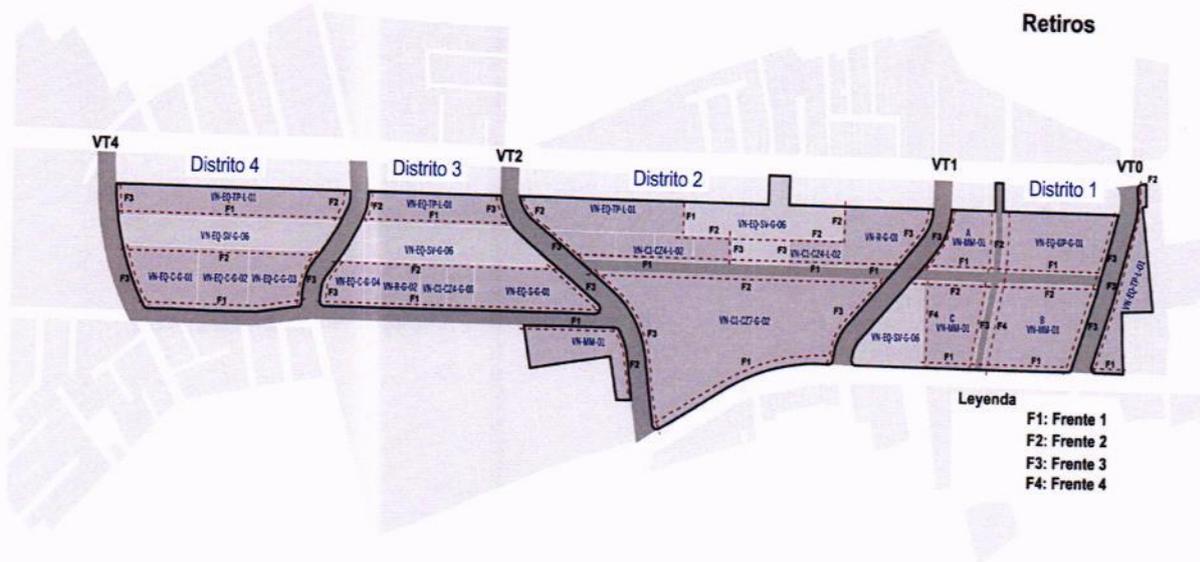
DISTRITO 4

CÓDIGO	RETIROS MÍNIMO		FORMA DE OCUPACIÓN
VN-EQ-TP-L-01	Frente 1 (F1)	3.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Lateral	0.00m	Línea de propiedad
VN-EQ-C-G-01	Frente 1 (F1)	5.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Lateral	5.00m	Con retiro
VN-EQ-C-G-03	Frente 1 (F1)	5.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Frente 3 (F3)	3.00m	Con retiro
	Lateral	5.00m	Con retiro
VN-EQ-C-G-02	Frente 1 (F1)	5.00m	Con retiro
	Frente 2 (F2)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal
	Lateral	3.00m	Con retiro

4

	Lateral	5.00m	Con retiro
--	---------	-------	------------

Gráfico No. 14
Retiros



[Handwritten signature]

Artículo 22.- Sustitúyase el contenido del artículo 32 de la Ordenanza por el siguiente:

“Art. 32.- Consideraciones para el uso principal de centros comerciales, hipermercados y similares. - Por planificarse como un equipamiento de comercio a gran escala que requerirá de zonas de carga y descarga, podrá utilizarse los retiros para dicho fin y todo lo que complementa el buen funcionamiento de esta actividad (carga y descarga), siempre que no afecte la imagen urbana del sector ni la libre accesibilidad.

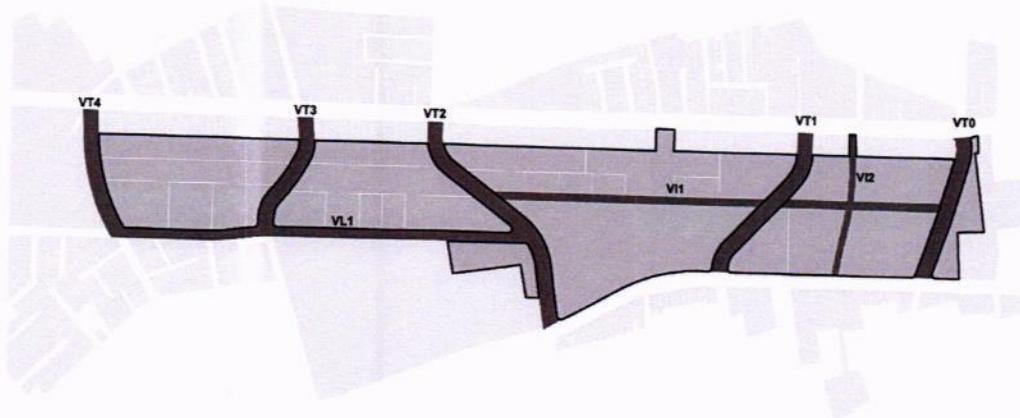
Artículo 23.- Deróguese el artículo 33 de la Ordenanza.

Artículo 24.- Reemplácese el contenido del Capítulo IV del Título II de la Ordenanza por el siguiente:

“CAPÍTULO IV DEL SISTEMA DE CONECTIVIDAD VIAL

Art. 34.- De las vías que conforman el Plan Villanueva fase 1. – Se establecen, para el Plan Villanueva fase 1, las vías indicadas en el siguiente gráfico, y que se detallan a lo largo de este capítulo, sin perjuicio de las que se planificaren a futuro dentro del plan:

**Gráfico No. 15
Sistema de Conectividad Vial**



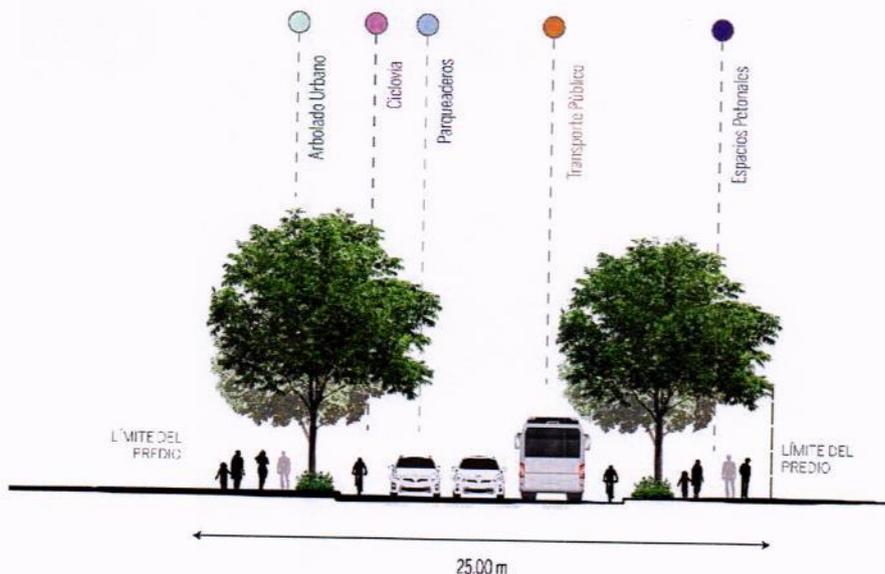
En todo aspecto técnico no regulado en la presente Ordenanza, tanto para las vías planteadas en este capítulo como las que llegaren a planificarse, será de obligatorio cumplimiento lo dispuesto en la Ordenanza que incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035 y en el Manual de Calles.

Art. 35.- Vía transversal 0 (VT0).- Esta vía tiene un ancho total de 25 metros.

1. Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación peatonal que no podrá ser menor a 3 metros; franja de servicio; y, franja de seguridad.
2. Calzada: El ancho de la calzada está compuesto por ciclovía unidireccional en los extremos de la vía, carril de transporte público, parqueaderos y carril de circulación general.

La distribución de la vía estará acorde con el siguiente gráfico:

Gráfico No. 16



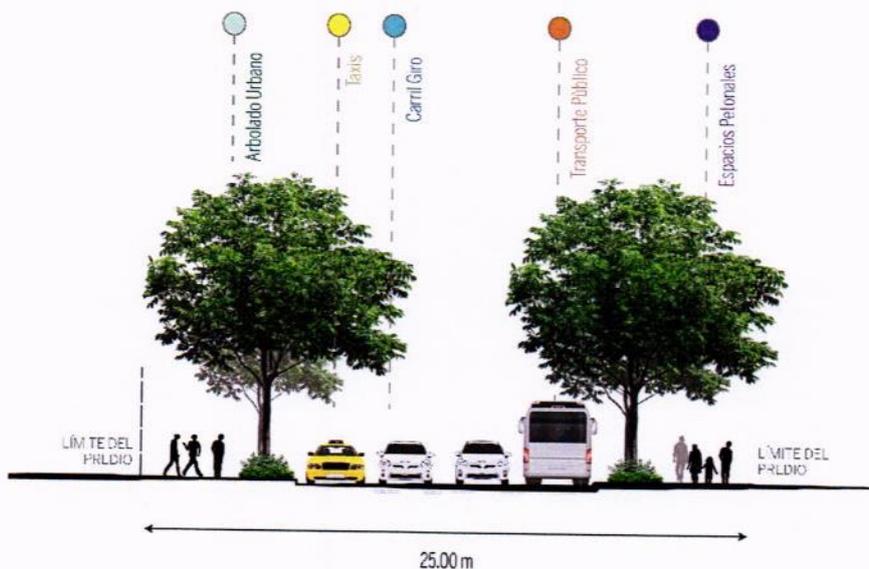
Art. 36.- Vía transversal 1 (VT1).- Esta vía tiene un ancho total de 25m.

1. Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación peatonal que no podrá ser menor a 3 metros; franja de servicio; y, franja de seguridad.
2. Calzada: El ancho de la calzada está compuesto por: carril de transporte público, carril de circulación general, carril de circulación interna para taxis y parqueadero, que estará distribuido de la siguiente manera:

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

La distribución de la vía estará acorde con el siguiente gráfico:

Gráfico No. 17

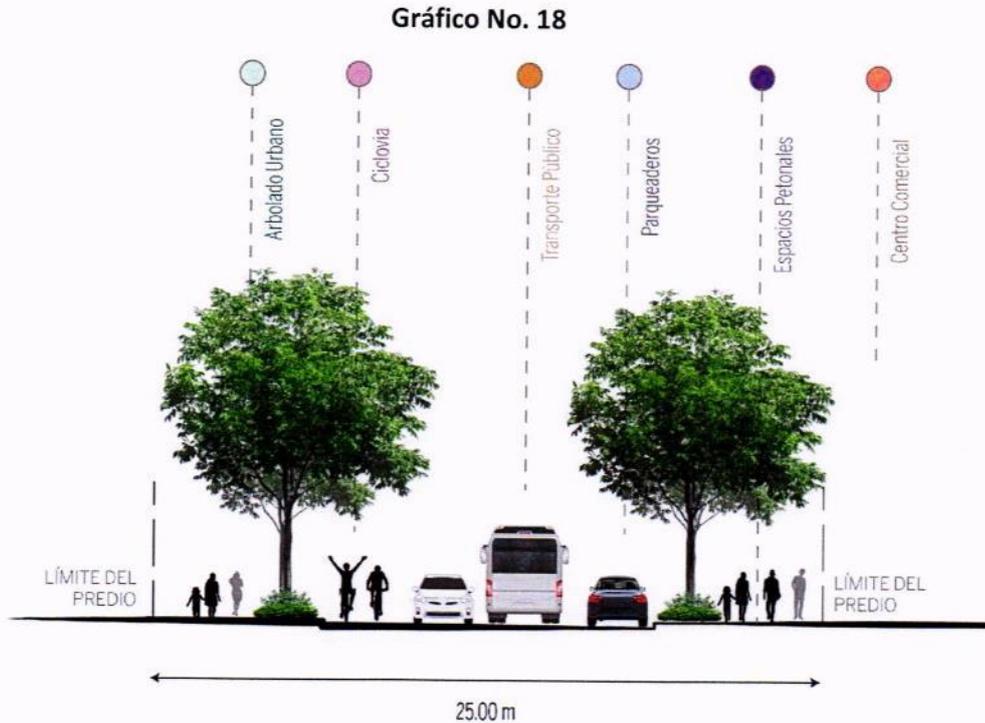


4

Art. 37.- Vía transversal 2 (VT2). - Esta vía tiene un ancho total de 25m.

1. Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación peatonal que no podrá ser menor a 3 metros; franja de servicio; y, franja de seguridad.
2. Calzada: El ancho de la calzada está compuesto por ciclovia bidireccional, carril de transporte público, carril de circulación general y parqueadero.

La distribución de la vía estará acorde con el siguiente gráfico:

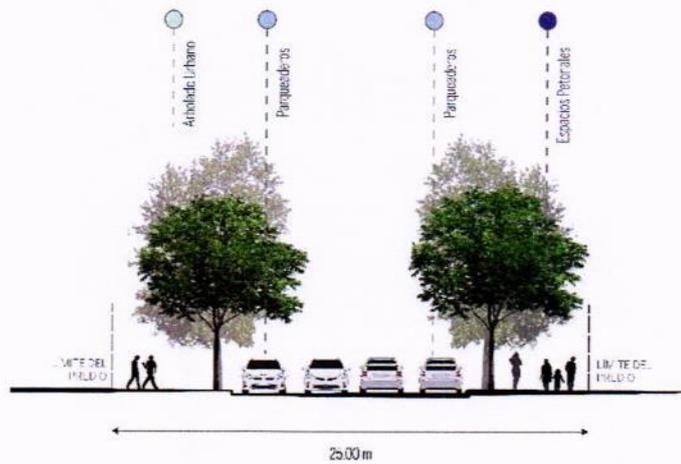


Art. 38.- Vía transversal 3 (VT3). - Esta vía tiene un ancho total de 25m.

1. Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación peatonal que no podrá ser menor a 3 metros; franja de servicio; y, franja de seguridad.
2. Calzada: El ancho de la calzada está compuesto por parqueaderos en los extremos de la vía y dos carriles de circulación general.

La distribución de la vía estará acorde con el siguiente gráfico:

Gráfico No. 19

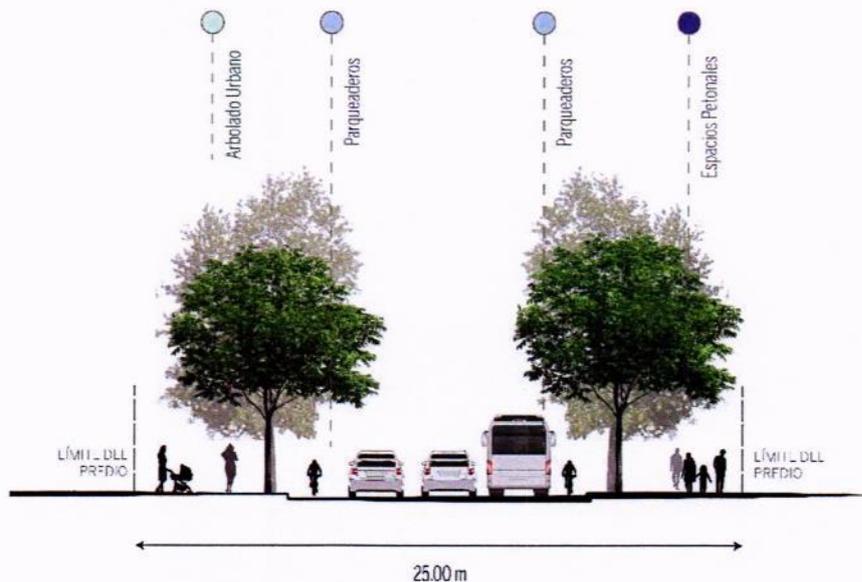


Art. 39.- Vía transversal 4 (VT4).- Esta vía tiene un ancho total de 25 metros.

1. Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación peatonal que no podrá ser menor a 3 metros; franja de servicio; y, franja de seguridad.
2. Calzada: El ancho de la calzada está compuesto por ciclovia unidireccional ubicada en los extremos de la vía, carril para transporte público, carril de circulación general y parqueadero.

La distribución de la vía estará acorde con el siguiente gráfico:

Gráfico No. 20

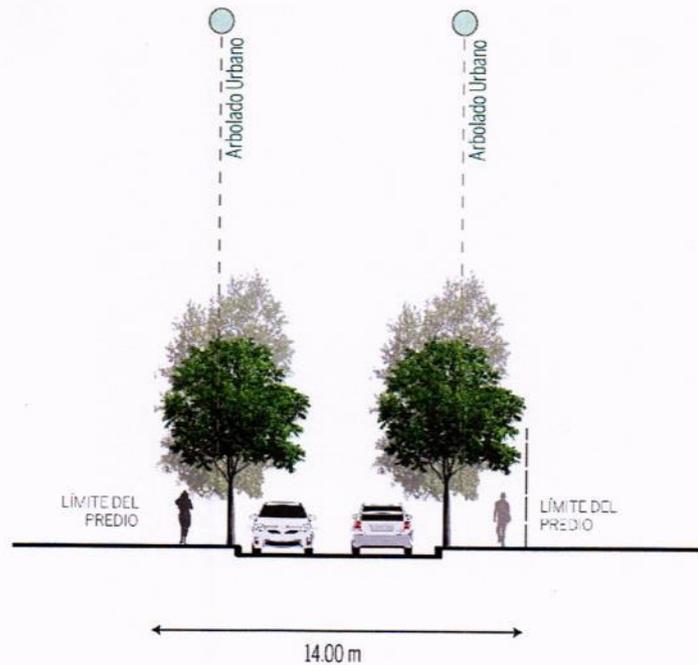


Art. 40.-Vía Interna 1 (VI1). - Esta vía tiene un ancho total de 14m.

1. Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación peatonal que no podrá ser menor a 3 metros; franja de servicio; y, franja de seguridad.
2. Calzada: El ancho de la calzada está compuesto por dos carriles de circulación general.

La distribución de la vía estará acorde con el siguiente gráfico:

Gráfico No. 21

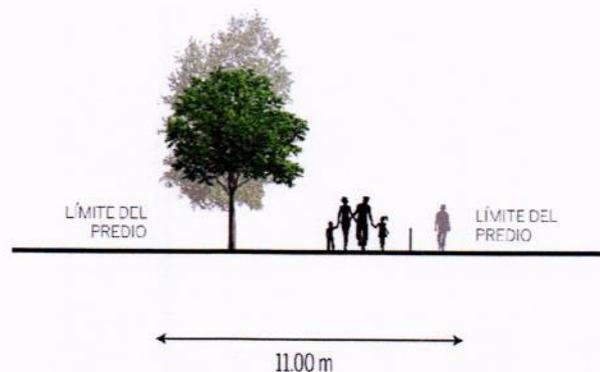


Art. 41.- Vía Interna 2 (VI2).- Esta vía tiene un ancho total de 11 metros, y será una calle compartida de plataforma única.

Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación peatonal y acceso vehicular con velocidades reducidas. Esta plataforma contiene espacio de arbolado urbano y bolardos en los extremos de la vía.

La distribución de la vía estará acorde con el siguiente gráfico:

Gráfico No. 22

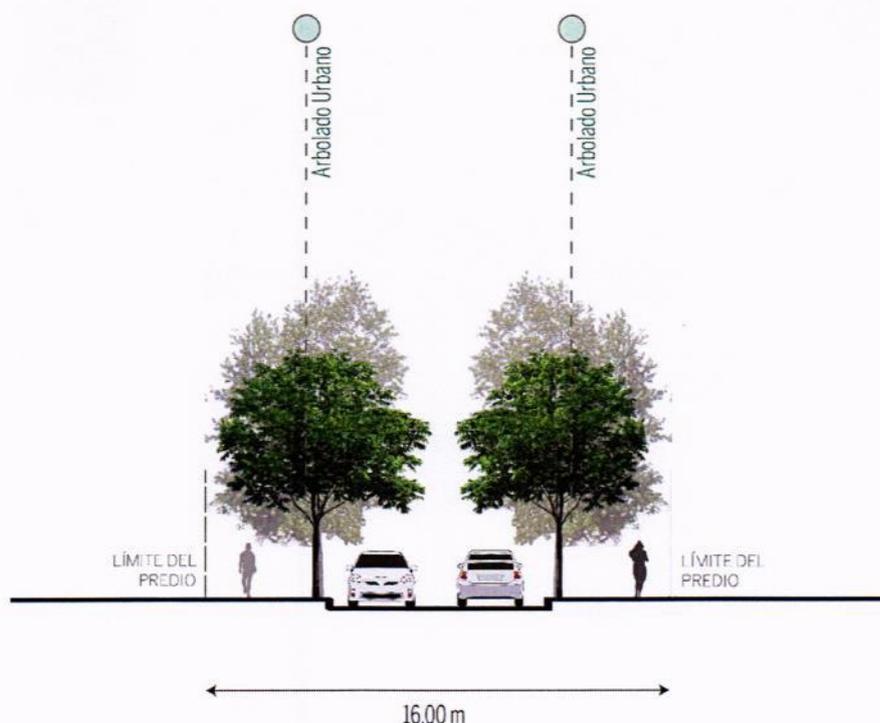


Art. 42.- Vía Longitudinal 1 (VL1).- Esta vía tiene un ancho total de 16 metros.

1. Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación peatonal que no podrá ser menor a 3 metros; franja de servicio; y, franja de seguridad.
2. Calzada: El ancho de la calzada está compuesto por dos carriles de circulación general.

La distribución de la vía estará acorde con el siguiente gráfico:

Gráfico No. 23



Art. 43.- Estacionamientos. - Las regulaciones sobre los estacionamientos se regirán conforme a la Ordenanza que regula los estudios de impacto vial en el cantón Portoviejo, los reglamentos y normas emitidas por la empresa pública PORTOVIAL EP, y demás normativa municipal vigente relacionada al ámbito de esta ordenanza.

Artículo 25.- *Sustitúyase el texto del artículo 46 de la Ordenanza, por el siguiente:*

“Art. 46.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- Los predios que conforman el Plan Villanueva fase 1 se declaran de desarrollo y construcción prioritaria, sea para proyectos ejecutados por propietarios privados, o cuando el operador inmobiliario resuelva la construcción y operación de cualquier tipo de infraestructura inmobiliaria conforme a la atribución determinada en el artículo 45, numeral 3 de esta ordenanza.

El plazo para la construcción de proyectos será determinado mediante acto administrativo emitido por el Gerente General del operador inmobiliario. Dicho plazo comenzará a correr a partir de la notificación al propietario y se suspenderá desde la presentación de los planos arquitectónicos hasta su aprobación por parte de la dependencia administrativa pertinente del gobierno municipal. Una vez aprobados los planos, el plazo se reanuda y continuará su decurso regular.

Se atenderá lo dispuesto en la ley, ordenanzas, reglamentos y las resoluciones del ente nacional competente que regulan este instrumento de gestión del suelo en cuanto a su aplicación y las sanciones pertinentes por su incumplimiento.”

Artículo 26.- *Incorpórese, al final del artículo 49 de la Ordenanza, como un nuevo inciso, lo siguiente:*

“No se aplicará la concesión onerosa de derechos para proyectos de vivienda multifamiliar y en altura.”

Artículo 27.- *Refórmese el texto del primer párrafo del artículo 50 por el siguiente:*

“Art. 50.- PRELACIÓN.- Sin perjuicio de los ingresos generados por los mecanismos de financiamiento y gestión del suelo para la ejecución de las obras públicas, construcción de infraestructura de servicios públicos y áreas verdes del Plan Villanueva fase 1, se establece el siguiente orden de prelación para la inversión de recursos que provengan tanto de la venta de lotes de terreno, como de los ingresos que se generen por la administración de infraestructura pública por parte del operador inmobiliario:”

Artículo 28.- *Agreguese en el texto del artículo 51 de la Ordenanza, después de la frase lote con terreno, colocar la frase “ los cuales contemplan el precio comercial actualizado de la zona”*

Artículo 29.- *Incorpórese, a continuación del artículo 51 de la Ordenanza, el siguiente:*

“Art. 52.- Definiciones. - Para la correcta aplicación de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

- **Línea de propiedad:** Línea de fábrica. Límite físico o imaginario entre la propiedad privada y el espacio público.
- **Macroproyectos:** Son proyectos arquitectónicos a escala ciudad, como centros comerciales, hipermercados y similares, hospitales, centros de convenciones, edificaciones culturales, auditorios, teatros.”

Artículo 30.- *Enumérese los gráficos de toda la Ordenanza, de principio a fin, en orden ascendente.*

Artículo 31.- *Enumérese las tablas de toda la Ordenanza, de principio a fin, en orden ascendente.*

Artículo 32.- *En la disposición general primera, agréguese a continuación de la frase “Portoviejo 2035” el siguiente texto: “y demás normativa municipal vigente.”*

Artículo 33.- *Incorpórese en la Ordenanza, la siguiente disposición general:*

“TERCERA.- Se dispone a la Dirección Cantonal de Planificación para el Desarrollo, la custodia de los documentos técnicos y jurídicos que justifican la presente ordenanza del Plan Villanueva fase 1 (plan parcial).”

Artículo 34.- *Sustitúyase las disposiciones transitorias de la Ordenanza por las siguientes:*

“PRIMERA. - Previo a la transferencia de dominio a favor del operador inmobiliario, de los predios municipales que forman parte del Plan Villanueva fase 1, la Dirección de Estudios y Proyectos del GAD Portoviejo realizará el replanteo de la zonificación de este plan, en un plazo máximo de 30 días contados a partir de la sanción de esta Ordenanza, con la finalidad de contar con las medidas y linderos en sitio.

SEGUNDA. - Una vez realizado el replanteo del que trata la disposición transitoria primera, se dispone a la Dirección de Desarrollo Urbanístico y Territorial del GAD Portoviejo, para que, en el plazo máximo de 30 días contados a partir de dicho replanteo, proceda con la unificación y/o fraccionamiento de los predios municipales que forman parte del Plan Villanueva fase 1, conforme a la zonificación establecida en esta Ordenanza.

TERCERA. - Se autoriza al Alcalde de Portoviejo o su delegado, para que en el plazo máximo de 15 días contados a partir de la unificación y/o fraccionamiento de los predios municipales que forman parte del Plan Villanueva fase 1, realice la transferencia gratuita de la titularidad de dichos terrenos, a favor de la Empresa Pública Municipal Portovivienda EP, en su calidad de operador inmobiliario designado.

CUARTA. - En el plazo máximo de 30 días contados a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transferencia de la titularidad de los terrenos establecida en la disposición transitoria

segunda, la empresa pública PORTOVIVIENDA EP determinará los bienes inmuebles que deban ser enajenados a través de subasta pública, tomando en consideración criterios de factibilidad y de viabilidad. Dentro de este plazo, el directorio de la empresa deberá aprobar el reglamento que establezca el procedimiento, las condiciones y los requisitos que deberán cumplir los interesados en participar en las subsecuentes subastas de bienes inmuebles municipales.

QUINTA. - Se dispone a la Dirección de Desarrollo Urbanístico y Territorial, o quien haga sus veces, para que, en el plazo máximo de 30 días contados a partir de la sanción de esta Ordenanza, proceda con la actualización de los avalúos municipales de acuerdo con lo aprobado en la misma.

SEXTA. - Se dispone a la Dirección de Planificación Urbanística y Sostenibilidad Territorial, o quien haga sus veces, para que, en el plazo máximo de 30 días contados a partir de la sanción de esta Ordenanza, proceda con la actualización, conforme a lo aprobado en esta norma, de los usos de suelo y normas urbanísticas en general, en el sistema cartográfico municipal.

SÉPTIMA. - En el plazo máximo de 120 días a partir de la sanción de esta ordenanza, los anchos de las franjas de las vías del Plan Villanueva fase 1, serán definidos en los estudios definitivos que realizará la Subdirección Cantonal de Infraestructura Pública del GAD Portoviejo, o quien haga sus veces, conforme a lo establecido en el Manual de Calles.

OCTAVA. - En el plazo máximo de 120 días contados a partir de publicación de esta ordenanza, el alcalde deberá presentar un proyecto de ordenanza que regule las condiciones, valores y criterio de aplicación de la concesión onerosa de derechos, así como de las sanciones pertinentes por incumplimiento de los instrumentos de gestión del suelo.

NOVENA.- Se dispone a la Dirección Cantonal de Planificación para el Desarrollo, proceda conforme lo prescrito en el artículo 68 del Reglamento a la LOOTUGS, esto es que en un plazo no mayor de sesenta días de publicada la presente ordenanza de plan urbanístico complementario (plan parcial), se remita este instrumento a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, solicitando el registro del mismo. A la solicitud de registro se acompañará lo determinado en el mencionado artículo.

El registro se realizará conforme a lo establecido en la NORMA TÉCNICA PARA EL REGISTRO DEL PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO (RESOLUCIÓN No. SOT-DS- 2021-009), o la que se encuentre vigente.

DÉCIMA.- En un término no mayor a 15 días, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, este GAD Municipal deberá remitir a la Empresa Pública Municipal del cantón Portoviejo PORTOVIVIENDA EP mediante "acta de entrega" los planos del proyecto definitivo, Anuncio de Proyecto y cualquier otro documento que corresponda al proceso "Parque Urbano y de Negocios Villa Nueva de Portoviejo", para que en su calidad de operador inmobiliario continúe con los trámites pertinentes en cada caso."



DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en el sitio web de la institución.

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



Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO



Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 09 y 23 de junio de 2022, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 23 de junio de 2022.



Abg. David Mieleles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los veintitrés días del mes de junio del año dos mil veintidós, a las 14H00.- 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 REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE.



Abg. David Mieleles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 23 de junio de 2022.- 16H30.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE, y procédase de acuerdo a la Ley.



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 23 de Junio de 2022.- 16H30.- Lo Certifico:



Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL