



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.

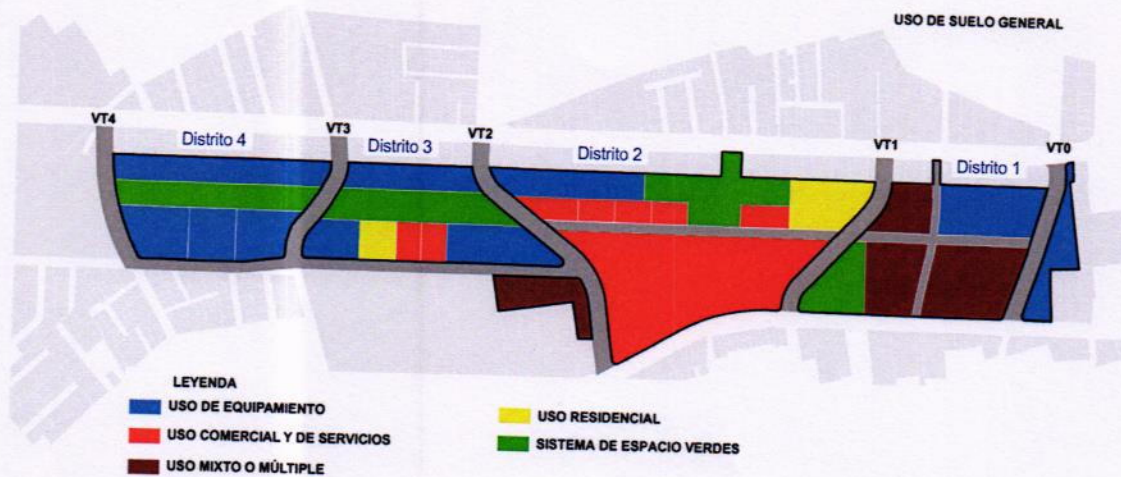
QUE, Al estar diseñado por zonas destinadas a diversas actividades económicas, culturales entre otras, el uso y la gestión del suelo dentro del "Parque Urbano y de Negocios Villanueva" debe ser aprobado a través de un plan parcial, que defina las características objetivas de edificabilidad y planeación 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.

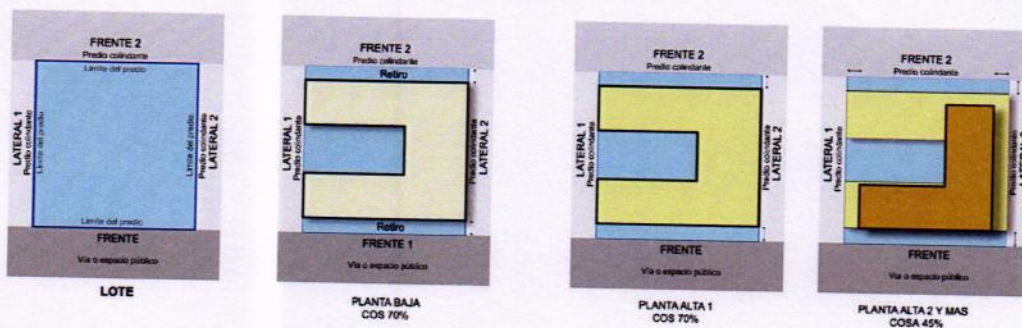
El C.O.S. definido en la planta baja de todo desarrollo inmobiliario se acogerá a lo indicado en la tabla establecida en el art. 30 de esta Ordenanza.

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.

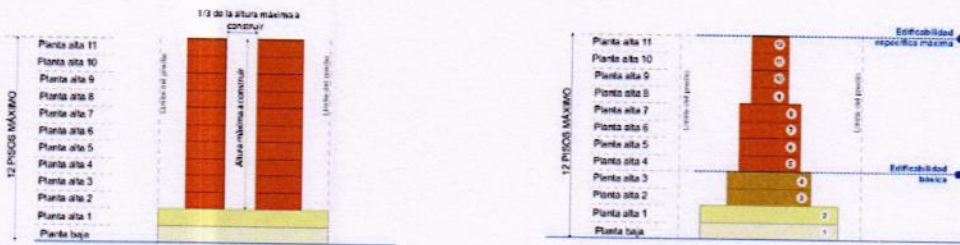
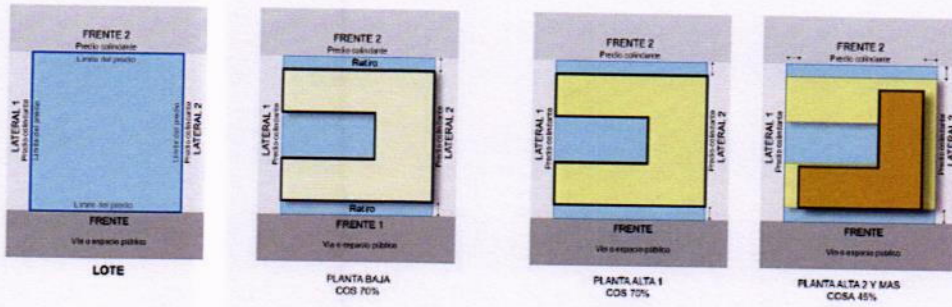
La primera planta alta mantendrá los retiros establecidos en la planta baja. Desde la segunda planta alta (esta inclusive), los pisos deberán tener como mínimo los retiros establecidos en los gráficos aquí descritos. Se configurarán por lo tanto edificaciones en dos (2) volúmenes conformados por un basamento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

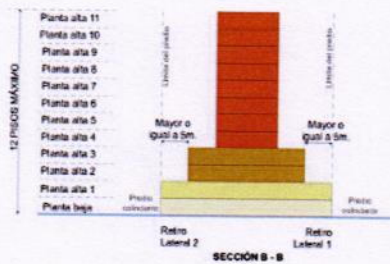
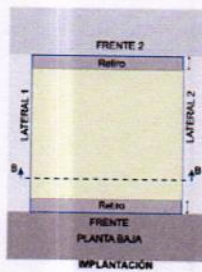
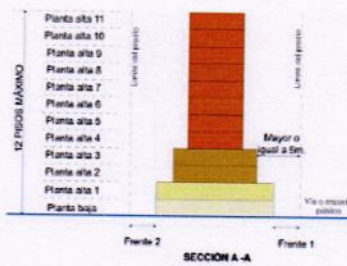
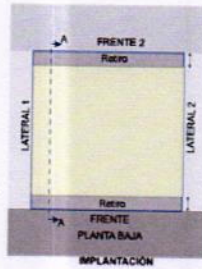


Gráfico No. 6

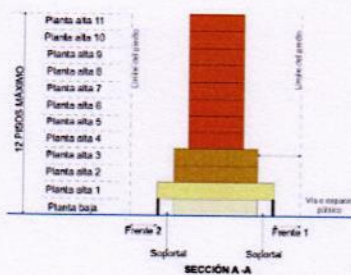
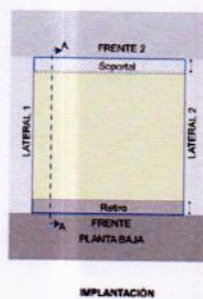
COS / COSA



RETIROS



SOPORTAL



Handwritten mark

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.

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>
----------------	--------------------------	------------------	--	--

4

				<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.