



## 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, FASE 2A

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

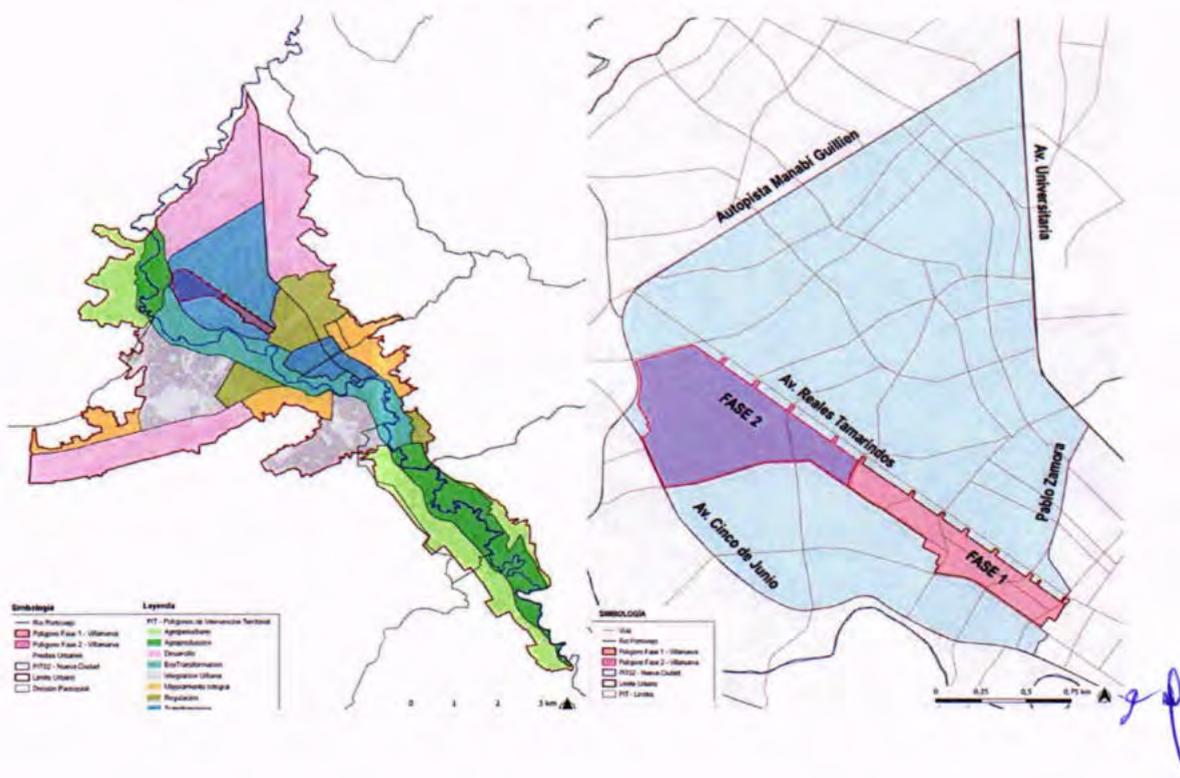
El planeamiento urbano de Portoviejo, desde la aprobación del Plan Portoviejo 2035, presenta regulaciones que prevén reservas de suelo para su desarrollo a través de instrumentos complementarios de planificación, estipulados en la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, como lo son los Planes Parciales.

En el Plan Portoviejo 2035, a estos instrumentos complementarios se les asigna una estrategia o tratamiento, como lo son: el desarrollo ecoturístico, el desarrollo inmobiliario, expansión urbana, expansión urbana industrial, mejoramiento integral de colinas, mejoramiento integral del río y vivienda de interés social. Estas son estrategias definidas desde la planificación general, para ser desarrolladas en detalle en la escala de planificación específica.

Es así que el polígono donde se ubican los predios que ocupaba el ex aeropuerto Reales Tamarindos, es identificado por el Plan Portoviejo 2035 como un Plan Urbanístico Complementario de Desarrollo Inmobiliario, donde se ubicará el Parque Urbano y de Negocios Villanueva, el mismo que se desarrolla a través del instrumento Plan Parcial.

De acuerdo con el Plan Portoviejo 2035, este plan parcial se ubica en el Polígono de Intervención Territorial 02 Nueva Ciudad, en la subclasificación de suelo urbano no consolidado, ubicado hacia la zona norte de la ciudad, próximo al centro urbano y zonas residenciales.

Ubicación del Plan Parcial en el PIT Nueva Ciudad





El mencionado polígono se desarrollará en dos fases, siendo la fase 1, aprobada el 24 de marzo de 2022 mediante 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 que corresponde a 27,60 hectáreas; la Fase 2 se ha dividido en dos (Fase 2A y Fase 2B), dado que la localización de la segunda fase contempla también los predios de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, donde actualmente PORTOAGUAS EP está realizando un estudio técnico, a través de la consultoría financiada por la CAF, denominada ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DISEÑO FINAL DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES PTAR PARA LA CIUDAD DE PORTOVIEJO, de código CPI-GADPORTOVIEJO-CAF-001-2022, que diseñará la nueva Planta de Tratamientos de Aguas Residuales del cantón Portoviejo, a través del cual se determinará la ubicación de la nueva PTAR y las condiciones del cierre técnico de la actual.

El Plan Parcial Villanueva Fase 2A se encuentra localizado en la cabecera norte de la pista del ex aeropuerto Reales Tamarindos, en la ciudad de Portoviejo, al norte limita con la extensión de la calle Las Piedras, al Este con construcciones pre existentes y colindantes con la Av. Reales Tamarindos, al sur con la Fase 1 del Parque Urbano y de Negocios Villanueva y al oeste con la planta de tratamiento de aguas residuales y las lagunas de oxidación de la ciudad. El Plan Parcial está conformado por una sola Unidad de Actuación Urbanística, de una superficie igual a 23,26 hectáreas, conformada por 35 macrolotes, de los cuales 32 aportan al área útil del Plan Parcial, mientras que los 3 restantes son destinados a áreas verdes.

Parque Urbano y de Negocios Villanueva de Portoviejo



Fuente: Esquema de Urbanismo del SIG Municipal, Coberturas Geográficas: Sistema vial, Planes Urbanísticos Complementarios, descargadas el 20-12-2022.



Para la delimitación de la única Unidad de Actuación Urbanística de este Plan Parcial, se han desarrollado los siguientes criterios:

- a. La división predial y la caracterización de propietarios que permita agrupar e identificar zonas que contribuyan en mayor o menor medida a la ejecución del proyecto.
- b. La caracterización socioeconómica de los predios y sus propietarios.
- c. Los elementos ambientales.
- d. El proyecto urbanístico.
- e. Las obras necesarias para su habilitación: Dentro de la ejecución del proyecto hay obras determinantes como las vías de acceso que determinan el punto de inicio de la urbanización y por ende la delimitación. Deben considerarse los accesos y vías, con el fin de garantizar la accesibilidad y la conexión con el resto del proyecto, deberá diseñarse, por la empresa pública o dirección correspondiente, las redes de servicios públicos requeridos por el proyecto.
- f. Equilibrio entre cargas y beneficios que reduzcan las necesidades de transferencia de recursos entre ellas.

La apuesta estratégica del Plan Parcial Villanueva Fase 2A está alineada a lo establecido en el Plan Portoviejo 2035, mismo que contiene el PDOT y PUGS del cantón Portoviejo, en lo referente al Eje de Desarrollo Inmobiliario, el cual consiste en impulsar el desarrollo económico a través de la delimitación de zonas estratégicas, las cuales están categorizadas en función a una planificación de ciudad compacta. Estas zonas serán desarrolladas a través de planes urbanísticos complementarios categorizados como planes de desarrollo urbano, en donde se establecerá de manera específica la propuesta urbanística sostenible y para cada zona dentro del límite urbano, y para cada zona delimitada como polígonos de expansión urbana (...) (Plan Portoviejo 2035, pp. 272).

De la misma manera, el Plan Parcial Villanueva Fase 2A aporta de manera significativa a la conectividad de la ciudad, mediante las vías transversales de la propuesta; además de que, por sus áreas verdes, aporta al índice verde urbano de la ciudad, que para el 2035 se ha trazado como objetivo alcanzar los 14 m<sup>2</sup>/habitante.

Dicho esto, el Plan Parcial Villanueva Fase 2A se ha propuesto objetivos que se encuentran alineados con los objetivos estratégicos del Plan Portoviejo 2035; así:



Alineación Objetivos del Plan Parcial con los Objetivos Estratégicos del Plan Portoviejo 2035

Objetivos Estratégicos PP2035		Objetivos Plan Parcial Villanueva Fase 2A
Objetivo 1	Incrementar la cobertura y control de los equipamientos, servicios e infraestructuras públicas en el cantón.	Densificar el tejido urbano consolidado, mediante el aprovisionamiento de nuevos equipamientos (públicos y privados) y servicios, para un hábitat de calidad, y al fortalecimiento del sistema de centralidades y del espacio público.
Objetivo 2	Incrementar la conectividad y accesibilidad a la red urbana y rural del cantón.	Conectar la red vial existente, mediante el trazado de nuevas vías transversales al proyecto, mejorando la conectividad y los tiempos de traslado vehicular en la ciudad, que sean financiadas por la gestión y venta de los macrolotes del Plan Parcial
Objetivo 3	Incrementar y mantener las áreas verdes en el cantón.	Generar áreas verdes aptas para el esparcimiento y mejora de la calidad de vida en la ciudad, que sean financiadas a través de la gestión y venta de macrolotes del Plan Parcial.
Objetivo 5	Incrementar el ingreso bruto de los contribuyentes con actividad económica en el cantón.	Propiciar, a través del planeamiento territorial, una zona dentro de la ciudad que sea atractiva para la inversión privada, permitiendo que la ciudad sea partícipe de los beneficios otorgados por esta.

El plan parcial llamado “Plan Villanueva fase 2A”, ha sido desarrollado conforme los lineamientos y requisitos establecidos en la LOOTUGS, su reglamento y las normas técnicas emitidas para el efecto, cuya información pormenorizada consta en la Memoria Técnica del plan, y cuyo proyecto de ordenanza, requisito fundamental para la aprobación de planes urbanísticos complementarios, exponemos a continuación:

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



al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

- QUE,** el artículo 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; y que el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios como agua potable, alcantarillado y otros, así como los factores para la valoración de las edificaciones.
- QUE,** el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo respecto al alcance del componente de ordenamiento territorial, en su numeral tercero determina: "3.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo."
- QUE,** el artículo 13 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala en su parte pertinente que los planes complementarios no podrán modificar los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.
- 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 determina que la aplicación de planes parciales, estará previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- QUE,** la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de Los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, Los Planes Urbanísticos Complementarios de Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos (Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020) del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo – CTUGS, en su Título VI establece lineamientos sobre el contenido, desarrollo, aprobación y registro de los instrumentos de planificación urbanística complementarios, entre los que se encuentran los planes parciales.
- 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 (y cuya actualización y codificación fue sancionada el 15 de junio de 2018), incorporándola al Código Municipal del cantón Portoviejo como Libro Segundo: Componente Territorial, y que en su artículo 379, literal c) establece entre los Polos de Desarrollo del cantón Portoviejo el Parque de Negocios Villa Nueva.



- QUE,** el artículo 387 del Título VII de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo (en la actualidad derogado por la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035) establecía 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 de Portoviejo (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 de 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,** habiéndose aprobado el "Plan Villanueva fase 1" resulta necesario continuar con la regulación del suelo dentro del polígono de intervención en donde se ha planificado el Polo de Desarrollo "Parque Urbano y de Negocios Villanueva de Portoviejo".

**QUE,** en la elaboración del Plan Villanueva Fase 2A, se aplicaron mecanismos de participación ciudadana, de acuerdo a los justificativos expuestos en la Memoria Técnica del plan parcial.

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



**ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA FASE 2A.**

## **TÍTULO I REGLAS GENERALES**

### **CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE**

**Art. 1.- Objeto.** - La presente ordenanza de plan urbanístico complementario regula el régimen de usos del suelo, las normas urbanísticas, criterios de edificabilidad e infraestructura tanto pública como privada, instrumentos de gestión del suelo y modelo de gestión, dentro de la Zona de Regulación Especial-Polo de Desarrollo Parque Urbano y de Negocios Villanueva fase 2A, que en adelante podrá denominarse "Plan Villanueva fase 2A".

**Art. 2.- Ámbito.**- El ámbito de aplicación de esta ordenanza se extiende dentro del área del Plan Villanueva fase 2A, en el polígono de intervención territorial 02 - Nueva Ciudad determinado en la ordenanza del Plan Portoviejo 2035, con una superficie de 23.26 ha y colindante a la Fase 1; está comprendido desde la calle Ulbio Alcívar, Avenida Reales Tamarindos hasta la Avenida Rotaria, incorporándose con una vía interna en los predios del antiguo aeropuerto y la prolongación de la vía Las Piedras hasta enlazarse con la fase 1 del proyecto. Comprende los siguientes límites:

- Al norte limita con la extensión de la calle Las Piedras;
- Al Este con construcciones preexistentes y colindantes con la Av. Reales Tamarindos;
- Al sur con el Plan Parcial Villanueva fase 1; y,
- Al oeste con la planta de tratamiento de aguas residuales y las lagunas de oxidación de la ciudad.



Imagen 1: Fases del Parque Urbano y de Negocios Villanueva de Portoviejo



**Art. 3.- Alcance.-** Las normas que componen la presente ordenanza establecen los criterios, características, coeficientes de uso y ocupación del suelo, usos de suelo, formas y ocupación, condiciones de edificabilidad y de habilitación y gestión del suelo y demás lineamientos generales que deberán ser de aplicación obligatoria tanto por los operados privados y/o públicos que desarrollen proyectos inmobiliarios, ya sean de tipo residencial, comercial, cultural, o de cualquier tipo que se adecúe a la zonificación del Plan Villanueva, fase 2A.

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

## CAPÍTULO II DELIMITACIÓN

**Art. 4.- Delimitación del proyecto.** - El Plan Villanueva fase 2A tiene un perímetro de 4.49 km los cuales se dividen en seis (6) tramos que bordean el área de análisis, descritos a continuación:

1. El tramo 1 constituye la Av. Reales Tamarindos, con una longitud de 1.5km.



2. En el tramo 2, ubicado al norte del polígono, se encuentra la Av. Rotaria que va desde la Av. Reales Tamarindos hasta la Autopista Manabí Guillén, con una longitud de 0.19km.
3. El tramo 3 se encuentra al Este del proyecto, por la vía interna (nombre por definir) que va desde la Av. Rotaria hasta la prolongación de la vía Las Piedras, con una longitud de 0.96km.
4. El tramo 4, ubicado al Sur-Este del polígono, por la prolongación de la vía Las Piedras, que va desde la vía interna hasta la Av. Cinco de Junio con una longitud de 0.58km.
5. El tramo 5, ubicado al Sur del polígono, a lo largo de la prolongación de la vía Las Piedras, desde la Av. Cinco de Junio hasta la Ulbio Alcívar (vía VT4), con una longitud de 1.09km.
6. El Tramo 6, vía VT4 ubicado al Sur-Oeste del polígono de intervención con una longitud de 0.17km, partiendo desde la prolongación de la Vía Las Piedras hasta la Av. Reales Tamarindos.

**Imagen 2:** Delimitación Plan Villanueva Fase 2A



*[Handwritten signature]*



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

La superficie total a partir de la cual se ha formulado el plan parcial se distribuye de conformidad al cuadro a continuación:

**Tabla 1: Cuadro de áreas**

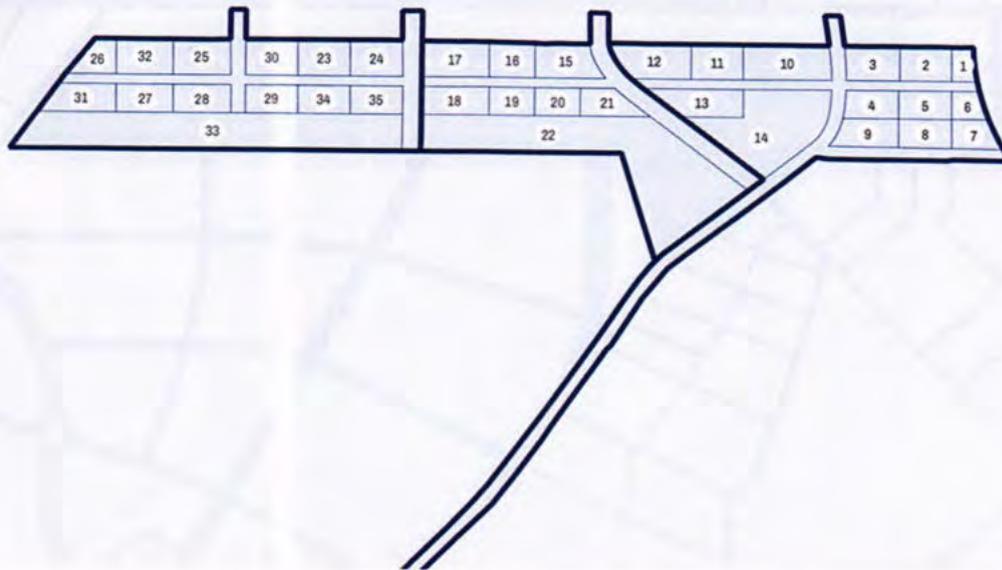
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>			
<b>Detalle</b>	<b>Superficie</b>	<b>Ha</b>	<b>%</b>
Área Municipal	185,929.72	18,59 ha	79,95%
Área PORTOAGUAS	11,948.73	1,19 ha	5,14%
Área a expropiar predios privados	22,424.89	2,24 ha	9,64%
Áreas públicas existentes (calles y aceras)	12,254.94	1,23 ha	5,27%
Superficie total del plan parcial	232558,28	23,26 ha	
% Suelo municipal afectado por el plan parcial		<b>90,36%</b>	
% Suelo privado afectado por el plan parcial		<b>9,64%</b>	

**Art. 6.- Ocupación del Suelo.** - En todos los casos, los desarrollos inmobiliarios dentro del ámbito del Plan Villanueva fase 2A, responderán a los criterios específicos de ocupación del suelo y su aprovechamiento establecidos en esta Ordenanza.

**Art. 7.- Unidad de Actuación Urbanística (UAU).** - El Plan Villanueva fase 2A, se encuentra constituido en su totalidad por una Unidad de Actuación Urbanística, respecto de la cual se han calculado las cargas y beneficios del plan, proceso detallado en la Memoria Técnica del mismo. La UAU a su vez está distribuida en 35 macrolotes, conforme al siguiente gráfico:



Imagen 3: Distribución de la unidad de actuación urbanística



## TÍTULO II MODELO DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTOS

### CAPÍTULO I DISTRIBUCIÓN DEL SUELO

**Art. 8.- Distribución del suelo.** - Se determinan las áreas correspondientes a la superficie urbanizable de cada macrolote del Plan Villanueva fase 2A:

**Tabla 2:** Distribución del suelo en el Plan Villanueva Fase 2A

No. Lote	Uso General	Superficie
0	Vías	56566.09
1	Equipamiento	1507.58
2	Residencial de alta densidad	3358.62
3	Residencial de alta densidad	3511.15
4	Residencial de alta densidad	2856.68



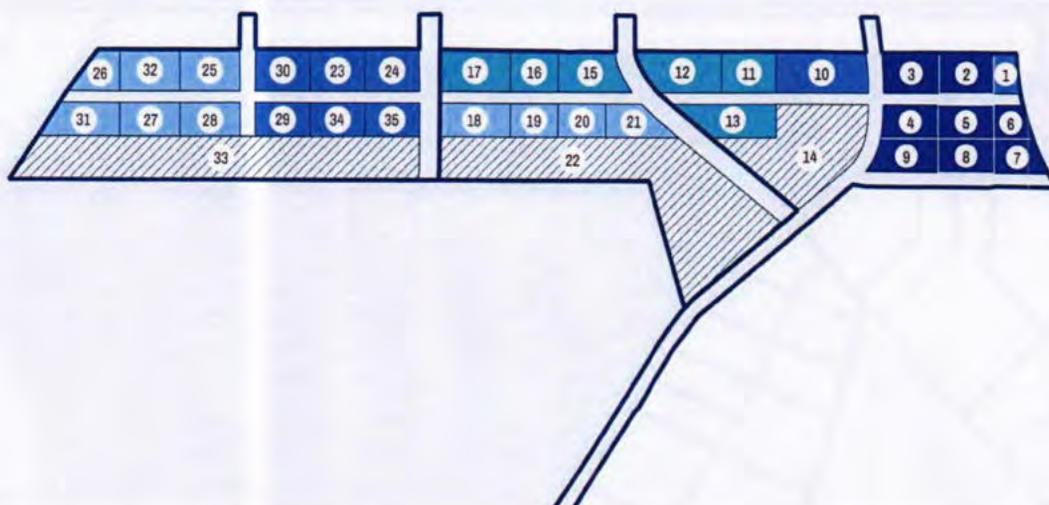
5	Residencial de alta densidad	2829,38
6	Residencial de alta densidad	1725,53
7	Residencial de alta densidad	2466,85
8	Residencial de alta densidad	2908,43
9	Residencial de alta densidad	3290,57
10	Equipamiento	5733,05
11	Mixto	3410,29
12	Mixto	4887,55
13	Mixto	4326,67
14	Área verde	13862,13
15	Mixto	3943,60
16	Mixto	3007,77
17	Mixto	4493,75
18	Comercial	3572,36
19	Comercial	2424,93
20	Comercial	2425,20
21	Comercial	2739,57
22	Área verde	31880,98
23	Equipamiento	3482,84
24	Equipamiento	3525,98
25	Comercial	3789,26
26	Comercial	2377,05
27	Comercial	3035,54
28	Comercial	3066,68
29	Equipamiento	2793,60
30	Equipamiento	3502,21
31	Comercial	3634,79
32	Comercial	3767,57
33	Área verde	26292,02
34	Equipamiento	2771,72
35	Equipamiento	2790,03
<b>Superficie Total del Plan Parcial</b>		<b>232558,02</b>

*[Firma manuscrita]*



**Imagen 4:** Distribución del suelo en el Plan Villanueva Fase 2A

Área Verde    Comercial    Equipamiento    Mixto    Residencia Alta Densidad

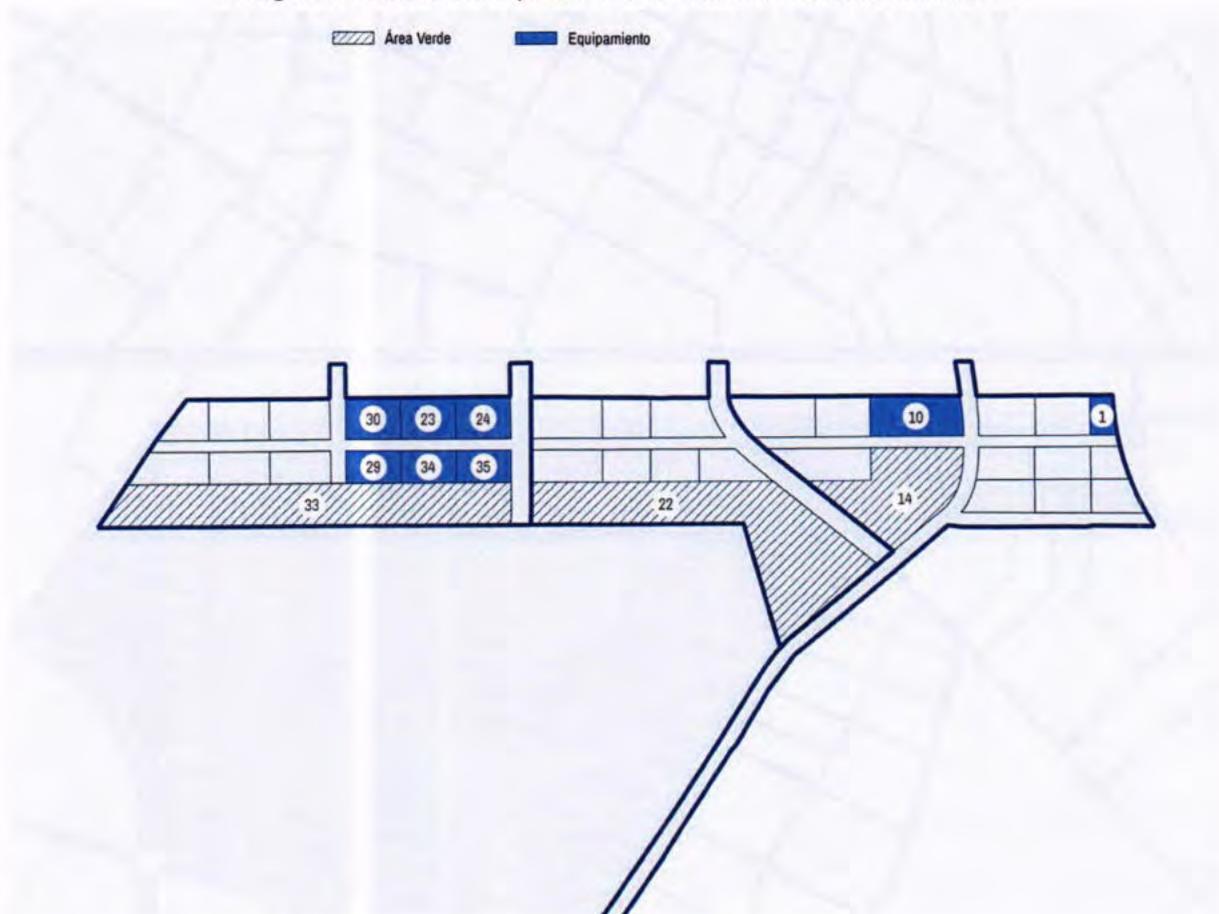


**Art. 9.- Sistema de Espacios Verdes.** – Está conformado por las áreas verdes correspondientes a la división del suelo planificada en la unidad de actuación urbanística, que sumarán un total del 31% de la superficie total del Plan Villanueva fase 2A.

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 pueden combinarse con servicios de alimentación, venta de artesanías y recuerdos, y otras actividades complementarias al disfrute de la colectividad, siempre que su ubicación y funcionamiento no entorpezca el libre acceso y permanencia en el espacio público y que no perjudique los ecosistemas y/o recursos naturales.



**Imagen 5: Sistema de Espacios Verdes del Plan Villanueva Fase 2A**

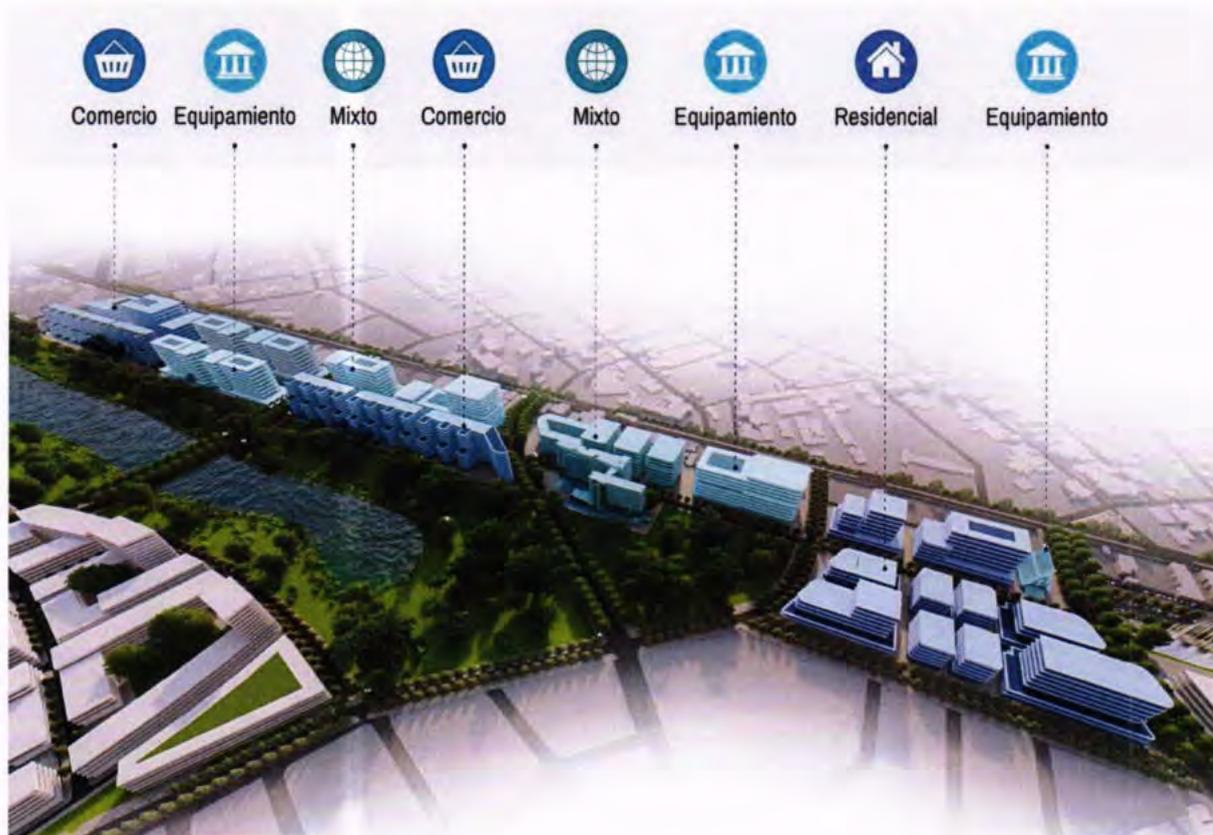


## CAPÍTULO II RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO

**Art. 10.- Usos de suelo generales.** - Conforme a la definición establecida en el artículo 22 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se determinan los siguientes usos generales que caracterizan a los macrolotes que componen el Plan Villanueva Fase 2A, además de orientar el régimen de usos específicos y sus respectivas compatibilidades:

1. Equipamiento
2. Residencial
3. Mixto
4. Comercio

**Imagen 6: Usos de suelo generales del Plan Villanueva Fase 2A**



### 1.- Equipamiento:

Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como generales o locales, de acuerdo con la clasificación y características determinadas en el Plan Portoviejo 2035.

El uso de suelo de equipamiento estará subclasificado en los que se indican a continuación:

- **Transporte:** Son los espacios y/o edificios destinados a albergar vehículos motorizados y no motorizados. Representan un complemento a la movilidad de personas y medios de transporte y se adecuan con elementos como arborización, luminarias, entre otros.
- **Culto:** Es el uso de suelo ocupado principalmente con edificaciones privadas de uso colectivo y/o comunitario que alberguen espacios de culto o de oración y espacios para la celebración de rituales y tradiciones vinculados a la religión.
- **Educativo:** Corresponden a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de las personas para su integración en la ciudad y en los sistemas económicos y de producción.



- **Salud:** Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.

## 2.- Residencial:

Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo con la densidad establecida. En el Plan Villanueva Fase 2A, este será identificado como:

- **Residencial de alta densidad:** Son zonas residenciales con mayor ocupación a nivel de edificabilidad. Esta subclasificación de uso de suelo tiene como principal objetivo la densificación de la ciudad y mejorar las posibilidades de acceso a la vivienda, por lo que se dispone para esta un aprovechamiento mínimo que albergue viviendas multifamiliares.

## 3.- Uso Mixto o múltiple:

Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales. Se subdivide en los que se indican a continuación:

- **Residencial y comercio zonal:** Es el suelo destinado a edificaciones que mezclan actividades residenciales con actividades comerciales y servicios de mediano impacto y que no se consideran de primera necesidad. Como complemento a la residencia, aplican en este uso todas las actividades incluidas en el uso de Comercio Zonal, además de las que, por compatibilidad, disponga esta norma.
- **Residencial y comercio barrial:** Es el suelo destinado a edificaciones con actividades residenciales que se complementan con actividades comerciales y servicios de bajo impacto, comercios de primera necesidad y únicamente de expendio. Como complemento a la residencia, aplican en este uso todas las actividades incluidas en el uso de Comercio Barrial, además de las que, por compatibilidad, disponga esta norma.

## 4.- Comercial y de Servicios:

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

- **Comercio Zonal:** El comercio zonal es aquel comercio identificado como de mediano impacto y de mediana escala de cobertura. El impacto de este tipo de comercio depende de la superficie de implementación, el aforo proyectado y el radio de cobertura del comercio o servicio.



- **Comercio Barrial:** Son aquellos comercios y servicios de menor escala o de proximidad, que tienen como fin dar cobertura únicamente a los habitantes de un mismo barrio, donde los desplazamientos son posibles a pie. Se encuentran próximos a las zonas altamente residenciales y por lo general ofrecen productos y servicios de primera necesidad. Los rangos de superficie son los determinados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo.

En referencia a cada sub clasificación se ha estipulado una batería de actividades económicas aptas para ser desarrolladas, como se ve en la Tabla 3: Subclasificación usos de suelo Plan Villanueva Fase 2A, del artículo 11 de esta ordenanza.

**Art. 11.- Subclasificación de usos de suelo y actividades.** - La subclasificación de los usos de suelo, su denominación y sus actividades para el Plan Villanueva fase 2A, detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto.

A continuación, se detallan los usos de suelo generales y su subclasificación, con sus respectivas actividades:

**Tabla 3:** Subclasificación usos de suelo Plan Villanueva Fase 2A

Uso general	Subclasificación del Uso General		Desglose de actividades
Equipamiento	ET. Equipamiento transporte	ET-1. Servicios de transporte Equipamiento de transporte local	Estaciones de taxis
			Garajes
			Estacionamientos
			Edificios de estacionamientos
			Servicios de encomiendas
	ER. Equipamiento culto	ER-1 Equipamiento de culto local	Capillas
		ER-2 Equipamiento de culto ciudad	Grutas
			Templos
			Iglesias
	EE. Equipamiento educativo	EE-1 Equipamiento educativo barrial	Centros Educativos Inicial
			Preescolar
			General básico
		EE-2 Equipamiento educativo local	Unidad Educativa (nivel básico y bachillerato)
			Academia
		EE-3 Equipamiento educativo ciudad	Centros de Educación Especial
			Centros Técnicos, Artesanal, Laboral, Ocupacional, Investigación, Experimentación
			Escuela – Taller
Sedes Universitarias			
EE-4 Equipamiento educativo regional		Campus Universitarios	
	Centros Tecnológicos		
	Centros de Educación Superior		
	Escuelas Politécnicas Superiores.		
ES Equipamiento de salud	EE-1 Equipamiento salud barrial	Puestos de salud	
		Subcentros de salud	



			Consultorios médicos, dentales	
			Centros radiológicos de radiografía, de ecografía, rayos X y similares	
		EE-2 Equipamiento de salud local	Centros de salud, clínicas (15 camas), consultorios (20 u.), hospital del día, unidades de emergencia, centros radiológicos, de radiografía, de ecografía, rayos x y similares	
		EE-3 Equipamiento salud ciudad	Hospital general, clínicas-hospital, consultorios (mayor a 20 camas).	
		EE-4 Equipamiento de salud cantonal	Hospital de Especialidades (más de 20 camas), centros de reposo y rehabilitación	
	EIV Equipamiento Infraestructura Verde	EIV-1 Servicios de recreación y deportivos		Canchas deportivas
				Pistas para correr o caminatas
				Skate park
				Espacios de contemplación
				Gimnasios al aire libre
				Espacios para mascotas
				Áreas de pic nic
				Quioscos de comidas y bebidas
				Canchas sintéticas
				Espacios deportivos en general
			Glorietas	
	Espacios para eventos al aire libre			
	Muros de escalada y similares			
	Alquiler de bicicletas o juegos desmontables			
Mixto	M Mixto	M-1. Residencial y comercio zonal	Residencial alta densidad y comercio zonal*	
		M-2 Residencial y comercio barrial	Residencial alta densidad y comercio barrial*	
Comercial y de servicios	CZ Comercio zonal	CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	Cristalería	
			Almacenes de artículo de arte	
			Almacenes de ropa	
			Venta de electrodomésticos	
			Venta de muebles y puertas	
			Venta de instrumentos musicales	
			Venta de juguetes o juguetería	
			Venta de artículos para el hogar y decoraciones	
			Venta de artículos para fiestas infantiles	
			Tiendas de bicicletas	
			Venta de juegos infantiles	
			Venta de artículos deportivos	
			Venta de artículos tecnológicos	
			Venta de alfombras y tapices	
		Venta de artículos contra incendios		
		CZ-2. Servicios financieros	Bancos	
			Casas de cambio	
Mutualistas				



			Compañías financieras
			Compañías de seguros
			Corredores de bienes raíces
			Cooperativas de ahorro y crédito
			Oficinas para transferencia de dinero
			Sucursales bancarias
			Oficinas profesionales
			Oficinas de investigación y consultorías
			Laboratorios clínicos o médicos
			Ópticas
			Centros médicos especializados
			Servicios de seguridad
			Oficinas administrativas
			Agencias o servicios de publicidad
			Diseño y decoración de artículos
			Espacios de trabajo compartido
			Agencias de viaje
			Correos privados
			Estudios de grabación
			Estudios de televisión
			Centro veterinario
			Tiendas de mascotas autorizadas y sus accesorios
			Gabinete y adiestramiento de mascotas
			Servicios de capacitación
			Centro de cosmetología
			Venta de cosméticos
			Servicios de lavado
			Limpieza y planchado de prendas
			Servicios de telefonía móvil
			Servicios de limpieza en general
			Servicios de enseñanza a domicilio
			Cajeros automáticos
			Alquiler de ropa
			Oficinas de venta inmobiliaria
			Servicios o asistencia de enseñanza privada
			Servicios de nivelación y asesoramiento
			Proveedores de internet y tv pagada
			Salones o estudio de fotografía
			Servicios de organización de eventos artísticos y culturales
			Servicios de tatuajes
			Mantenimiento de impresoras aparatos electrónicos
			Servicios de atención psicológica
			Venta artículos ortopédicos

CZ-3. Servicios especializados o servicios especializados



			Venta de insumos odontológicos y médicos
			Consultorios médicos
		CZ-4. Servicios de alimentación	Restaurantes o locales de alimentos preparados y servidos en el lugar
		CZ-5. Entretenimiento nocturno	Bares
			Discotecas
			Bar-restaurante nocturno
			Salas de billar
			Cantinas
			Karaokes
			Entretenimiento de consumo de bebidas alcohólicas y no alcohólicas
		CZ-6. Centros de entretenimiento	Salón de eventos
			Salones de fiestas
			Salas de proyección
			Clubes sociales
		CZ-7. Alojamiento temporal	Hoteles
			Hostales
			Alquileres turísticos
			Posadas
		CZ-8. Comercio y servicios de cuidado personal	Salas de masaje
			Gimnasios
			Spa
			Biomagnetismo
			Gabinete de belleza
			Servicios holísticos
			Acupuntura
			Aeróbicos
		CB Comercio barrial	Farmacia
			Boutique
			Librería
			Panaderías/Pastelerías
			Locales de transferencia de dinero
			Venta de artesanías y antigüedades
			Joyerías y relojerías
			Venta de insumos ópticas
			Perfumería
			Cosméticos
			Artículos de cuero
			Almacenes de artesanías
			Venta de bebidas no alcohólicas
			Zapaterías

*Handwritten signature*



Residencial	Residencia alta densidad	Residencia alta densidad	Expendio de productos que no requieran transporte de carga ni licencias ambientales.
			CB-2 Comercios y servicios artesanales permitidos
		Residencia alta densidad	CB-3 Comercios y servicios artesanales no permitidos
			Marqueterías Alfarerías Reparación de calzado Confección de ropa Sombrerías Talabarterías Talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares Cerrajería
			Viviendas alta densidad, multifamiliares

NOTA: Cuando se requieran actividades que puedan pertenecer a los usos de suelo establecidos en esta tabla, le corresponderá a la DDUT o quien haga sus veces, el análisis a través de informe técnico para su habilitación.

**Art. 12.- Usos específicos.** - Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme a las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido:

- 1. Uso principal.** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- 2. Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- 3. Uso restringido.** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Para el Plan Villanueva Fase 2A, las restricciones se encuentran en la tabla 5: Usos restringidos del Plan Villanueva Fase 2A, del artículo 14 de esta ordenanza y para su autorización, en los casos que aplique, deberá pagarse 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.

- 4. Uso prohibido.** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona.

Se encuentran expresamente prohibidos los siguientes usos conforme a su clasificación en la Ordenanza del Plan Portoviejo 2035:

- a. Industria de alto impacto (YA);
- b. Industria de mediano impacto (YM-1, YM-2, YM-3);
- c. Industria agropecuaria (Y-AG);
- d. Comercio barrial CB-3;
- e. Agrícola, extractivo, forestal.

**Art. 13.- Compatibilidades.** - Cada uso podrá tener la categoría de principal, complementario o restringido conforme al régimen de compatibilidades de usos específicos del suelo dentro del Plan Villanueva fase 2A, que se rige de conformidad con la tabla a continuación:









**Art. 14. - Restricciones.** - En vista de que la compatibilidad de usos de suelo específicos implica la asignación de usos restringidos, el Plan Villanueva fase 2A determina regulaciones para la aprobación de estos usos, en los términos que se indican a continuación:

**Tabla 5: Usos restringidos del Plan Villanueva Fase 2A**

Uso General	Subclasificación del Uso	Actividades principales	Uso Restringido	Restricciones
Equipamiento	ET. Equipamiento transporte	ET-1. Servicios de transporte Equipamiento de transporte local	ER-1. Equipamiento de culto local ER-2. Equipamiento de culto ciudad EE-1 Equipamiento educativo barrial EE-2 Equipamiento educativo local EE-3 Equipamiento educativo ciudad EE-4 Equipamiento educativo regional ES-1 Equipamiento de salud barrial	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que un estudio de movilidad y/o de intensidad de usos determine que el equipamiento de transporte no es una necesidad y por lo tanto pueda implantarse el equipamiento restringido y no el que indica la actividad principal.</li> <li>2. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> </ol>
			CZ-1 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor CZ-2. Servicios financieros	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De ninguna manera el uso de equipamiento de transporte, como uso restringido, podrá reemplazar o cuantificarse como la cantidad de estacionamientos que requiera el uso principal, a través del Manual de Arquitectura y Urbanismo. Como restringido, el equipamiento de transporte solo podrá ser desarrollado dentro de la edificación, en planta baja, subsuelo o en altura.</li> </ol>
			CZ-3. Servicios profesionales o especializados	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De ninguna manera el uso de equipamiento de transporte, como uso restringido, podrá reemplazar o cuantificarse como la cantidad de estacionamientos que requiera el uso principal, a través del Manual de Arquitectura y Urbanismo. Como restringido, el equipamiento de transporte solo podrá ser desarrollado dentro de la edificación, en planta baja, subsuelo o en altura.</li> <li>2. Cuando se desee implementar actividades de servicios especializados relacionados a Salud, se permitirán únicamente equipamientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Nivel 1 clasificados como Pequeño y Mediano.</li> </ol>
			CZ-4 Servicios de alimentación CZ-5 Entretenimiento nocturno CZ-6 Centros de entretenimiento CZ-7. Alojamiento temporal CZ-8 Comercio y servicios de cuidado personal	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De ninguna manera el uso de equipamiento de transporte, como uso restringido, podrá reemplazar o cuantificarse como la cantidad de estacionamientos que requiera el uso principal, a través del Manual de Arquitectura y Urbanismo. Como restringido, el equipamiento de transporte solo podrá ser desarrollado dentro de la edificación, en planta baja, subsuelo o en altura.</li> </ol>
			CB-1 Comercio barrial CB-2 Comercios y servicios artesanales permitidos	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El suelo destinado a comercio barrial no ocupará más del 10% de la superficie del predio y dispondrá sus accesos siempre hacia la fachada, contribuyendo así a la activación de la misma.</li> <li>2. Se podrán implementar únicamente comercios clasificados como Pequeños en el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta a 50m2).</li> </ol>



ER. Equipamiento culto	ER-1 Equipamiento de culto local ER-2 Equipamiento de culto ciudad	ET-1 Equipamiento de transporte local	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>2. El equipamiento restringido de transporte local no generará duplicidad de accesos vehiculares ni congestión en el espacio público.</li> </ol>
		EE-1 Equipamiento educativo barrial EE-2 Equipamiento educativo local EE-3 Equipamiento educativo ciudad EE-4 Equipamiento educativo regional	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que cuente con un estudio de movilidad, donde se establezca alternativas para que la carga vehicular del uso restringido no afecte la normal circulación del sector.</li> </ol>
		ES-1 Equipamiento de salud barrial	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que funcione como actividad complementaria del uso principal, dentro de sus mismas instalaciones</li> </ol>
		M-1 Residencial alta densidad y comercio zonal M-2 Residencial alta densidad y comercio barrial	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La residencia de alta densidad deberá cumplir con las regulaciones establecidas para esta tipología en el Manual de Arquitectura y Urbanismo, respecto al uso residencial.</li> </ol>
		CZ-2. Servicios financieros	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</li> </ol>
		CZ-3. Servicios profesionales o especializados	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</li> <li>3. Cuando se desee implementar actividades de servicios especializados relacionados a Salud, se permitirán únicamente equipamientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Nivel 1 clasificados como Pequeños.</li> </ol>
		CZ-4 Servicios de alimentación	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</li> </ol>
		CZ-6 Centros de entretenimiento CZ-7 Alojamiento temporal	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</li> </ol>



			CZ-8 Comercio y servicios de cuidado personal	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</li> </ol>
			CB-1 Comercio barrial CB-2 Comercios y servicios artesanales permitidos	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El suelo destinado a comercio barrial no ocupará más del 10% de la superficie del predio y dispondrá sus accesos siempre hacia la fachada, contribuyendo así a la activación de la misma.</li> <li>2. Se podrán implementar únicamente comercios clasificados como Pequeños en el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta a 50m2).</li> </ol>
			Residencia alta densidad	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La residencia de alta densidad deberá cumplir con las regulaciones establecidas para esta tipología en el Manual de Arquitectura y Urbanismo.</li> </ol>
EE. Equipamiento educativo	EE-1 Equipamiento educativo barrial		ET-1 Equipamiento de transporte local	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De ninguna manera el uso de equipamiento de transporte, como uso restringido, podrá reemplazar o cuantificarse como la cantidad de estacionamientos que requiera el uso principal, a través del Manual de Arquitectura y Urbanismo. Como restringido, el equipamiento de transporte solo podrá ser desarrollado dentro de la edificación, en planta baja, subsuelo o en altura.</li> <li>2. Que no se genere duplicidad de accesos vehiculares ni congestión en el espacio público.</li> </ol>
			ER-1 Equipamiento de culto local ER-2 Equipamiento de culto ciudad	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. En cualquier caso, el equipamiento restringido podrá ser únicamente clasificado como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 300m2).</li> </ol>
			Residencial y comercio zonal	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Podrán habilitarse todas las actividades del comercio zonal, a excepción de las que pertenecen a los usos de entretenimiento nocturno y centros de entretenimiento</li> </ol>
			Residencial y comercial barrial	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El suelo destinado a comercio barrial no ocupará más del 10% de la superficie del predio y dispondrá sus accesos siempre hacia la fachada, contribuyendo así a la activación de la misma.</li> <li>2. Se podrán implementar únicamente comercios clasificados como Pequeños en el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta a 50m2).</li> </ol>
			CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</li> </ol>
			CZ-2. Servicios financieros	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</li> </ol>

*[Handwritten signature]*



		CZ-4 Servicios de alimentación	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</li> </ol>
		CZ-6 Centros de entretenimiento	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. En caso de ser actividades no vinculadas a la actividad educativa, se deberán establecer horarios diferenciados de funcionamiento.</li> </ol>
		CZ-7 Alojamiento temporal	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad educativa y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de residencias estudiantiles.</li> </ol>
		CZ-8. Comercio y servicios de cuidado personal	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad educativa y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de gimnasios para la población estudiantil.</li> <li>2. En caso de ser actividades no vinculadas a la actividad educativa, se deberán establecer horarios diferenciados de funcionamiento.</li> </ol>
		CB-1 Comercio barrial CB-2 Comercios y servicios artesanales permitidos	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se admitirán comercios o servicios no complementarios al uso principal únicamente con el fin de contribuir a la activación de fachadas. El suelo destinado a comercio barrial no ocupará más de un 10% de la superficie del predio y podrá estar únicamente dentro de la clasificación Pequeña del Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo.</li> </ol>
	EE-4 Equipamiento educativo regional EE-2 Equipamiento educativo local EE-3 Equipamiento educativo ciudad	ET-1 Equipamiento de transporte local	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De ninguna manera el uso de equipamiento de transporte, como uso restringido, podrá reemplazar o cuantificarse como la cantidad de estacionamientos que requiera el uso principal, a través del Manual de Arquitectura y Urbanismo. Como restringido, el equipamiento de transporte solo podrá ser desarrollado dentro de la edificación, en planta baja, subsuelo o en altura.</li> <li>2. Que no se genere duplicidad de accesos vehiculares ni congestión en el espacio público.</li> </ol>
		ER-1 Equipamiento de culto local ER-2 Equipamiento de culto ciudad	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cuando la actividad restringida sea de soporte a la actividad principal, garantizando su adecuado funcionamiento.</li> <li>2. En cualquier caso, el equipamiento restringido podrá ser únicamente clasificado como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 300m<sup>2</sup>).</li> </ol>
		EE-1 Equipamiento educativo barrial	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Siempre que se garantice el correcto funcionamiento de la actividad que corresponda a la actividad principal.</li> </ol>
		Residencial y comercio zonal	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Podrán habilitarse todas las actividades del comercio zonal, a excepción de las que pertenecen a los usos de entretenimiento nocturno y centros de entretenimiento</li> </ol>
		Residencial y comercial barrial	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El suelo destinado a comercio barrial no ocupará más del 10% de la superficie del predio y dispondrá sus accesos siempre hacia la fachada, contribuyendo así a la activación de la misma.</li> <li>2. Se podrán implementar únicamente comercios clasificados como Pequeños en el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta a 50m<sup>2</sup>).</li> </ol>

*[Handwritten signature]*



		CZ-1 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</li> </ol>
		CZ-2. Servicios financieros	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</li> </ol>
		CZ-4. Servicios de alimentación	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</li> <li>3. Cuando se desee implementar actividades de servicios especializados relacionados a Salud, se permitirán únicamente equipamientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Nivel 1 clasificados como Pequeños.</li> <li>4. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad educativa y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de comedores estudiantiles.</li> </ol>
		CZ-6. Centros de entretenimiento	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Como complemento de la actividad principal.</li> <li>2. En caso de ser actividades no vinculadas a la actividad educativa, se deberán establecer horarios diferenciados de funcionamiento.</li> </ol>
		CZ-7. Alojamiento temporal	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad educativa y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de residencias estudiantiles.</li> </ol>
		CZ-8 Comercio y servicios de cuidado personal	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad educativa y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de gimnasios para la población estudiantil.</li> <li>2. En caso de ser actividades no vinculadas a la actividad educativa, se deberán establecer horarios diferenciados de funcionamiento.</li> </ol>
		CB-1 Comercio barrial CB-2 Comercios y servicios artesanales permitidos	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se admitirán comercios o servicios no complementarios al uso principal únicamente con el fin de contribuir a la activación de fachadas. El suelo destinado a comercio barrial no ocupará más de un 10% de la superficie del predio y podrá estar únicamente dentro de la clasificación Pequeña del Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo.</li> </ol>
ES Equipamiento Salud	ES-1 Equipamiento salud barrial	ET-1. Servicios de transporte Equipamiento de transporte local	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De ninguna manera el uso de equipamiento de transporte, como uso restringido, podrá reemplazar o cuantificarse como la cantidad de estacionamientos que requiera el uso principal, a través del Manual de</li> </ol>



	<p>Arquitectura y Urbanismo. Como restringido, el equipamiento de transporte solo podrá ser desarrollado dentro de la edificación, en planta baja, subsuelo o en altura.</p> <p>2. Que no se genere duplicidad de accesos vehiculares ni congestión en el espacio público.</p>
<p>ER-1 Equipamiento de culto local ER-2 Equipamiento de culto ciudad</p>	<p>1. Cuando la actividad restringida sea de soporte a la actividad principal, garantizando su adecuado funcionamiento.</p> <p>2. En cualquier caso, el equipamiento restringido podrá ser únicamente clasificado como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 300m<sup>2</sup>).</p>
<p>EE-2 Equipamiento educativo local EE-3 Equipamiento educativo ciudad EE-4 Equipamiento educativo regional</p>	<p>1. Que cuente con un estudio de movilidad, donde se establezca alternativas para que la carga vehicular del uso restringido no afecte la normal circulación del sector.</p>
<p>CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor</p>	<p>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</p> <p>2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</p>
<p>CZ-2. Servicios financieros</p>	<p>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</p> <p>2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</p>
<p>CZ-3. Servicios especializados o servicios especializados</p>	<p>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</p> <p>2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</p> <p>3. Cuando se desee implementar actividades de servicios especializados relacionados a Salud, se permitirán únicamente equipamientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Nivel 1 clasificados como Pequeños.</p>
<p>CZ-4. Servicios de alimentación</p>	<p>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</p> <p>2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</p> <p>3. Cuando se desee implementar actividades de servicios especializados relacionados a Salud, se permitirán únicamente equipamientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Nivel 1 clasificados como Pequeños.</p> <p>4. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad de salud y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de comedores para médicos.</p>



ES-2 Equipamiento  
de salud local

CZ-7. Alojamiento temporal	1. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad de salud y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de residencias para familiares de pacientes.
CZ-8. Comercio y servicios de cuidado personal	1. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad de salud y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de centros de fisioterapia y de rehabilitación física.
CB-1 Comercio barrial CB-2 Comercios y servicios artesanales permitidos	1. Se admitirán comercios o servicios no complementarios al uso principal únicamente con el fin de contribuir a la activación de fachadas. El suelo destinado a comercio barrial no ocupará más de un 10% de la superficie del predio y podrá estar únicamente dentro de la clasificación Pequeña del Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo.
ET-1. Servicios de transporte Equipamiento de transporte local	1. De ninguna manera el uso de equipamiento de transporte, como uso restringido, podrá reemplazar o cuantificarse como la cantidad de estacionamientos que requiera el uso principal, a través del Manual de Arquitectura y Urbanismo. Como restringido, el equipamiento de transporte solo podrá ser desarrollado dentro de la edificación, en planta baja, subsuelo o en altura. 2. Que no se genere duplicidad de accesos vehiculares ni congestión en el espacio público.
ER-1 Equipamiento de culto local ER-2 Equipamiento de culto ciudad	1. Cuando la actividad restringida sea de soporte a la actividad principal, garantizando su adecuado funcionamiento. 2. En cualquier caso, el equipamiento restringido podrá ser únicamente clasificado como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 300m <sup>2</sup> ).
EE-3 Equipamiento educativo ciudad EE-4 Equipamiento educativo regional	1. Que cuente con un estudio de movilidad, donde se establezca alternativas para que la carga vehicular del uso restringido no afecte la normal circulación del sector.
CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales. 2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.
CZ-2. Servicios financieros	1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales. 2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.
CZ-3. Servicios especializados o servicios especializados	1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales. 2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente. 3. Cuando se desee implementar actividades de servicios especializados relacionados a Salud, se permitirán únicamente equipamientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Nivel 1 clasificados como Pequeños.



ES-3 Equipamiento  
de salud ciudad

CZ-4. Servicios de alimentación	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li><li>2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</li><li>3. Cuando se desee implementar actividades de servicios especializados relacionados a Salud, se permitirán únicamente equipamientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Nivel 1 clasificados como Pequeños. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad de salud y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de comedores para médicos.</li></ol>
CZ-7. Alojamiento temporal	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad de salud y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de residencias para familiares de pacientes.</li></ol>
CZ-8. Comercio y servicios de cuidado personal	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad de salud y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de centros de fisioterapia y de rehabilitación física.</li></ol>
CB-1 Comercio barrial CB-2 Comercios y servicios artesanales permitidos	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Se admitirán comercios o servicios no complementarios al uso principal únicamente con el fin de contribuir a la activación de fachadas. El suelo destinado a comercio barrial no ocupará más de un 10% de la superficie del predio y podrá estar únicamente dentro de la clasificación Pequeña del Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo.</li></ol>
ET-1. Servicios de transporte Equipamiento de transporte local	<ol style="list-style-type: none"><li>1. De ninguna manera el uso de equipamiento de transporte, como uso restringido, podrá reemplazar o cuantificarse como la cantidad de estacionamientos que requiera el uso principal, a través del Manual de Arquitectura y Urbanismo. Como restringido, el equipamiento de transporte solo podrá ser desarrollado dentro de la edificación, en planta baja, subsuelo o en altura.</li><li>2. Que no se genere duplicidad de accesos vehiculares ni congestión en el espacio público.</li></ol>
ER-1 Equipamiento de culto local ER-2 Equipamiento de culto ciudad	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Cuando la actividad restringida sea de soporte a la actividad principal, garantizando su adecuado funcionamiento.</li><li>2. En cualquier caso, el equipamiento restringido podrá ser únicamente clasificado como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 300m<sup>2</sup>).</li></ol>
EE-4 Equipamiento educativo regional	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Que cuente con un estudio de movilidad, donde se establezca alternativas para que la carga vehicular del uso restringido no afecte la normal circulación del sector.</li></ol>
M-2 Residencial y comercio barrial	<ol style="list-style-type: none"><li>1. El suelo destinado a comercio barrial no ocupará más del 10% de la superficie del predio y dispondrá sus accesos siempre hacia la fachada, contribuyendo así a la activación de la misma.</li><li>2. Se podrán implementar únicamente comercios clasificados como Pequeños en el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta a 50m<sup>2</sup>).</li></ol>
CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li></ol>



		2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.
	CZ-2. Servicios financieros	1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales. 2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.
	CZ-3. Servicios especializados o servicios especializados	1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales. 2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente. 3. Cuando se desee implementar actividades de servicios especializados relacionados a Salud, se permitirán únicamente equipamientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Nivel 1 clasificados como Pequeños.
	CZ-4. Servicios de alimentación	1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales. 2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente. 3. Cuando se desee implementar actividades de servicios especializados relacionados a Salud, se permitirán únicamente equipamientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Nivel 1 clasificados como Pequeños. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad de salud y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de comedores para médicos.
	CZ-7. Alojamiento temporal	1. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad de salud y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de residencias para familiares de pacientes.
	CZ-8. Comercio y servicios de cuidado personal	1. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad de salud y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de centros de fisioterapia y de rehabilitación física.
	CB-1 Comercio barrial CB-2 Comercios y servicios artesanales permitidos	1. Se admitirán comercios o servicios no complementarios al uso principal únicamente con el fin de contribuir a la activación de fachadas. El suelo destinado a comercio barrial no ocupará más de un 10% de la superficie del predio y podrá estar únicamente dentro de la clasificación Pequeña del Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo.
ES-4 Equipamiento de salud cantonal	ET-1. Servicios de transporte Equipamiento de transporte local	1. De ninguna manera el uso de equipamiento de transporte, como uso restringido, podrá reemplazar o cuantificarse como la cantidad de estacionamientos que requiera el uso principal, a través del Manual de Arquitectura y Urbanismo. Como restringido, el equipamiento de transporte solo podrá ser desarrollado dentro de la edificación, en planta baja, subsuelo o en altura.



	2. Que no se genere duplicidad de accesos vehiculares ni congestión en el espacio público.
ER-1 Equipamiento de culto local ER-2 Equipamiento de culto ciudad	1. Cuando la actividad restringida sea de soporte a la actividad principal, garantizando su adecuado funcionamiento. 2. En cualquier caso, el equipamiento restringido podrá ser únicamente clasificado como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 300m <sup>2</sup> ).
M-1. Residencial y comercio zonal	1. Podrán habilitarse todas las actividades del comercio zonal, a excepción de las que pertenecen a los usos de entretenimiento nocturno y centros de entretenimiento
M-2 Residencial y comercio barrial	1. El suelo destinado a comercio barrial no ocupará más del 10% de la superficie del predio y dispondrá sus accesos siempre hacia la fachada, contribuyendo así a la activación de la misma. 2. Se podrán implementar únicamente comercios clasificados como Pequeños en el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta a 50m <sup>2</sup> ).
CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales. 2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.
CZ-2. Servicios financieros	1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales. 2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.
CZ-3. Servicios especializados o servicios especializados	1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales. 2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente. 3. Cuando se desee implementar actividades de servicios especializados relacionados a Salud, se permitirán únicamente equipamientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Nivel 1 clasificados como Pequeños.
CZ-4. Servicios de alimentación	1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales. 2. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente. 3. Cuando se desee implementar actividades de servicios especializados relacionados a Salud, se permitirán únicamente equipamientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Nivel 1 clasificados como Pequeños.



				Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad de salud y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de comedores para médicos.
			CZ-7. Alojamiento temporal	1. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad de salud y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de residencias para familiares de pacientes.
			CZ-8. Comercio y servicios de cuidado personal	1. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad de salud y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de centros de fisioterapia y de rehabilitación física.
			CB-1 Comercio barrial CB-2 Comercios y servicios artesanales permitidos	1. Se admitirán comercios o servicios no complementarios al uso principal únicamente con el fin de contribuir a la activación de fachadas. El suelo destinado a comercio barrial no ocupará más de un 10% de la superficie del predio y podrá estar únicamente dentro de la clasificación Pequeña del Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo.
			Residencia alta densidad	La residencia de alta densidad deberá cumplir con las regulaciones establecidas para esta tipología en el Manual de Arquitectura y Urbanismo.
	EIV Equipamiento Infraestructura Verde	EIV-1 Servicios de recreación y deportivos	ET-1 Equipamiento transporte	1. En caso de requerirse más superficie de suelo del que por norma se requiere para la actividad principal, el aprovechamiento del suelo con este uso restringido debe justificarse mediante un informe de movilidad y reflejando el beneficio social en que se traducirá la implantación del equipamiento de transporte.
			CZ-4. Servicios de alimentación	1. Únicamente cuando se trate de un servicio complementario a la actividad educativa y que sean de uso colectivo. Por ejemplo, cuando se trate de comedores estudiantiles
			CZ-6 Centros de entretenimiento	1. Deberá constar dentro de la clasificación Pequeño, según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo. 2. El funcionamiento de la actividad restringida será autorización y controlada por la EP Portoparques. 3. De implantarse la actividad restringida, debe garantizarse que quede libre al menos el 50% de las superficies destinadas a la permanencia y disfrute de las personas.
Mixto o múltiple	M Mixto	M-1. Residencial y comercio zonal	ET-1 Equipamiento de transporte local	1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales. 2. La actividad principal debe ser la dominante en planta baja, en toda la extensión de la fachada. 3. La actividad restringida no deberá generar duplicidad de accesos vehiculares ni congestión en el espacio público por lo que, en caso de implementarse, esta absorberá las funciones de carga y descarga o de transporte para los servicios complementarios al uso principal.
			ER-1 Equipamiento de culto local	1. No podrá funcionar cuando la actividad del comercio zonal sea alguna de las que corresponde al entretenimiento nocturno o centros de entretenimiento
			ER-2 Equipamiento de culto de ciudad	1. No podrá funcionar cuando la actividad del comercio zonal sea alguna de las que corresponde al entretenimiento nocturno o centros de entretenimiento
			EE-1 Equipamiento educativo barrial	No podrá funcionar cuando la actividad del comercio zonal sea alguna de las que corresponde al entretenimiento nocturno o centros de entretenimiento
			EE-2 Equipamiento educativo local	No podrá funcionar cuando la actividad del comercio zonal sea alguna de las que corresponde al entretenimiento nocturno o centros de entretenimiento

*[Handwritten signature]*



		EE-3 Equipamiento educativo de ciudad	No podrá funcionar cuando la actividad del comercio zonal sea alguna de las que corresponde al entretenimiento nocturno o centros de entretenimiento
		EE-4 Equipamiento educativo regional	No podrá funcionar cuando la actividad del comercio zonal sea alguna de las que corresponde al entretenimiento nocturno o centros de entretenimiento
		Residencial alta densidad y comercio barrial	<ol style="list-style-type: none"> <li>La actividad residencial está condicionada al desarrollo en altura de la edificación.</li> <li>La actividad comercial y de servicios vinculada a la residencia se implementará únicamente con fines de activación de las fachadas cuando, por razones técnicas, esto no pueda garantizarse a través de la actividad principal.</li> <li>Las actividades restringidas se implementarán únicamente en establecimientos clasificados como Pequeños de acuerdo con el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta a 50m2).</li> </ol>
		CB-1 Comercio barrial CB-2 Comercios y servicios artesanales permitidos	<ol style="list-style-type: none"> <li>Que las actividades restringidas contribuyan a la activación de las fachadas y se clasifiquen como Pequeño de acuerdo al Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta a 50m2).</li> </ol>
	M-2 Residencial y comercio barrial	ET-1. Equipamiento de transporte local	<ol style="list-style-type: none"> <li>Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>La actividad principal debe ser la dominante en planta baja, en toda la extensión de la fachada.</li> <li>La actividad restringida no deberá generar duplicidad de accesos vehiculares ni congestión en el espacio público por lo que, en caso de implementarse, esta absorberá las funciones de carga y descarga o de transporte para los servicios complementarios al uso principal.</li> </ol>
		Residencial alta densidad y comercio zonal	<ol style="list-style-type: none"> <li>La residencia de alta densidad deberá cumplir con las regulaciones establecidas para esta tipología en el Manual de Arquitectura y Urbanismo.</li> </ol>
		CZ-1 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	<ol style="list-style-type: none"> <li>Cuando se desee implementar estas actividades restringidas, se permitirán únicamente aquellos establecimientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Pequeños (hasta 300m2)</li> </ol>
		CZ-2. Servicios financieros	<ol style="list-style-type: none"> <li>Cuando se desee implementar estas actividades restringidas, se permitirán únicamente aquellos establecimientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Pequeños (hasta 200m2).</li> </ol>
		CZ-3 Servicios profesionales o especializados	<ol style="list-style-type: none"> <li>Cuando se desee implementar actividades de servicios especializados relacionados a Salud, se permitirán únicamente equipamientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Nivel 1 clasificados como Pequeños (menor a 500m2).</li> </ol>
		CZ-4 Servicios de alimentación	<ol style="list-style-type: none"> <li>Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 100m2).</li> </ol>
		CZ-5 Entretenimiento nocturno	<ol style="list-style-type: none"> <li>Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 60m2).</li> </ol>
		CZ-6 Centros de entretenimiento	<ol style="list-style-type: none"> <li>Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 300m2).</li> </ol>



			CZ-7 Alojamiento temporal	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La implantación de estas actividades está condicionada al desarrollo en altura.</li> <li>2. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 800m2)</li> </ol>			
			CZ-8 Comercio y servicios de cuidado personal	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La implantación de estas actividades está condicionada al desarrollo en altura.</li> <li>2. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 250m2)</li> </ol>			
Comercial y de servicios	CZ Comercio zonal	CZ-3. Servicios especializados o servicios especializados CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor CZ-2. Servicios financieros CZ-4. Servicios de alimentación	ET-1 Equipamiento de transporte local	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>2. La actividad principal debe ser la dominante en planta baja, en toda la extensión de la fachada.</li> <li>3. La actividad restringida no deberá generar duplicidad de accesos vehiculares ni congestión en el espacio público por lo que, en caso de implementarse, esta absorberá las funciones de carga y descarga o de transporte para los servicios complementarios al uso principal.</li> </ol>			
			ER-1 Equipamiento de culto local ER-2 Equipamiento de culto ciudad	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. En cualquier caso, el equipamiento restringido podrá ser únicamente clasificado como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 300m2).</li> </ol>			
			EE-1 Equipamiento educativo barrial EE-2 Equipamiento educativo local EE-3 Equipamiento educativo ciudad EE-4 Equipamiento educativo regional	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. En cualquier caso, el equipamiento restringido podrá ser únicamente clasificado como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 1500m2).</li> </ol>			
			ES-1 Equipamiento de salud barrial	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requiere estudio de movilidad</li> </ol>			
			EIV-1 Infraestructura verde	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Queda prohibida la implementación de las actividades incluidas en el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo en el apartado de "Canchas deportivas (de fútbol, de tipo césped natural o sintético)", cuando la suma de su superficie funcional ocupe más del 40% del terreno donde se implantará, o esté ubicada en plantas altas.</li> <li>2. Queda prohibida la implementación de las actividades incluidas en el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo en el apartado de "Espacios recreativos y deportivos", cuando la suma de su superficie funcional ocupe más del 40% del terreno donde se implantará.</li> </ol>			
			Residencial alta densidad y comercio barrial	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La actividad residencial está condicionada al desarrollo en altura de la edificación.</li> <li>2. La actividad comercial y de servicios vinculada a la residencia se implementará únicamente con fines de activación de las fachadas cuando, por razones técnicas, esto no pueda garantizarse a través de la actividad principal.</li> <li>3. Las actividades restringidas se implementarán únicamente en establecimientos clasificados como Pequeños de acuerdo con el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta a 50m2).</li> </ol>			
			CB-1 Comercio barrial CB-2 Comercios y servicios artesanales permitidos	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Todos los locales en los que se desarrollen las actividades de este uso restringido deberán tener fachada activa hacia la planta baja, conforme lo dispuesto en la ordenanza pertinente.</li> <li>2. Se clasificarán como Pequeños de acuerdo al Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta a 50m2).</li> </ol>			



CZ-5. Entretenimiento nocturno CZ-6. Centros de entretenimiento	ET-1 Equipamiento de transporte local	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>2. La actividad principal debe ser la dominante en planta baja, en toda la extensión de la fachada.</li> <li>3. La implementación de un equipamiento de transporte debe ser complementaria a las actividades principales.</li> <li>4. La actividad restringida no deberá generar duplicidad de accesos vehiculares ni congestión en el espacio público por lo que, en caso de implementarse, esta absorberá las funciones de carga y descarga o de transporte para los servicios complementarios al uso principal.</li> </ol>
	EIV-1 Infraestructura verde	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Queda prohibida la implementación de las actividades incluidas en el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo en el apartado de "Canchas deportivas (de fútbol, de tipo césped natural o sintético)", cuando la suma de su superficie funcional ocupe más del 40% del terreno donde se implantará, o esté ubicada en plantas altas.</li> <li>2. Queda prohibida la implementación de las actividades incluidas en el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo en el apartado de "Espacios recreativos y deportivos", cuando la suma de su superficie funcional ocupe más del 40% del terreno donde se implantará.</li> </ol>
	Residencial alta densidad y comercio zonal	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La actividad residencial está condicionada al desarrollo en altura de la edificación.</li> <li>2. La actividad comercial y de servicios vinculada a la residencia se implementará únicamente con fines de activación de las fachadas cuando, por razones técnicas, esto no pueda garantizarse a través de la actividad principal.</li> <li>3. Las actividades restringidas se implementarán únicamente en establecimientos clasificados como Pequeños de acuerdo con el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta a 50m2).</li> </ol>
	Residencial alta densidad y comercio barrial	<p>La actividad residencial está condicionada al desarrollo en altura de la edificación.</p> <p>La actividad comercial y de servicios vinculada a la residencia se implementará únicamente con fines de activación de las fachadas cuando, por razones técnicas, esto no pueda garantizarse a través de la actividad principal.</p> <p>Las actividades restringidas se implementarán únicamente en establecimientos clasificados como Pequeños de acuerdo con el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta a 50m2).</p>
	CB-1 Comercio barrial CB-2 Comercios y servicios artesanales permitidos	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se implementarán únicamente con fines de activación de las fachadas cuando, por razones técnicas, esto no pueda garantizarse a través de la actividad principal.</li> <li>2. Se clasificarán como Pequeños de acuerdo al Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta a 50m2).</li> </ol>



CZ-7. Alojamiento temporal  
CZ-8. Comercio y servicios de cuidado personal

ET-1 Equipamiento de transporte local	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>2. La actividad principal debe ser la dominante en planta baja, en toda la extensión de la fachada.</li> <li>3. La actividad restringida no deberá generar duplicidad de accesos vehiculares ni congestión en el espacio público por lo que, en caso de implementarse, esta absorberá las funciones de carga y descarga o de transporte para los servicios complementarios al uso principal.</li> </ol>
ER-1 Equipamiento de culto local ER-2 Equipamiento de culto ciudad	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. En cualquier caso, el equipamiento restringido podrá ser únicamente clasificado como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 300m2).</li> </ol>
EE-1 Equipamiento educativo barrial EE-2 Equipamiento educativo local EE-3 Equipamiento educativo ciudad EE-4 Equipamiento educativo regional	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. En cualquier caso, el equipamiento restringido podrá ser únicamente clasificado como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 1500m2).</li> </ol>
ES-1 Equipamiento de salud barrial	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requiere estudio de movilidad</li> </ol>
EIV-1 Infraestructura verde	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Queda prohibida la implementación de las actividades incluidas en el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo en el apartado de "Canchas deportivas (de fútbol, de tipo césped natural o sintético)", cuando la suma de su superficie funcional ocupe más del 40% del terreno donde se implantará, o esté ubicada en plantas altas.</li> <li>2. Queda prohibida la implementación de las actividades incluidas en el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo en el apartado de "Espacios recreativos y deportivos", cuando la suma de su superficie funcional ocupe más del 40% del terreno donde se implantará.</li> </ol>
Residencial alta densidad y comercio barrial	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La actividad residencial está condicionada al desarrollo en altura de la edificación.</li> <li>2. La actividad comercial y de servicios vinculada a la residencia se implementará únicamente con fines de activación de las fachadas cuando, por razones técnicas, esto no pueda garantizarse a través de la actividad principal.</li> <li>3. Las actividades comerciales restringidas se implementarán únicamente en establecimientos clasificados como Pequeños de acuerdo con el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta a 50m2).</li> </ol>
CB-1 Comercio barrial CB-2 Comercios y servicios artesanales permitidos	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se implementarán únicamente con fines de activación de las fachadas cuando, por razones técnicas, esto no pueda garantizarse a través de la actividad principal.</li> <li>2. Se clasificarán como Pequeños de acuerdo al Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta a 50m2).</li> </ol>

10



CB Comercio  
barrial

CB-1 Comercio barrial	ET-1 Equipamiento de transporte local	<p>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</p> <p>2. La actividad restringida no deberá generar duplicidad de accesos vehiculares ni congestión en el espacio público por lo que, en caso de implementarse, esta absorberá las funciones de carga y descarga o de transporte para los servicios complementarios al uso principal.</p>
	ES-1 Equipamiento de salud barrial	Requiere estudio de movilidad
	Residencial alta densidad y comercio zonal	<p>1. Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</p>
	CZ-1 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	<p>1. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (130 a 300m<sup>2</sup>)</p>
	CZ-2 Servicios financieros	<p>1. Cuando se desee implementar estas actividades restringidas, se permitirán únicamente aquellos establecimientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Pequeños (hasta 200m<sup>2</sup>).</p>
	CZ-3 Servicios profesionales o especializados	<p>1. Cuando se desee implementar actividades de servicios especializados relacionados a Salud, se permitirán únicamente equipamientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Nivel 1 clasificados como Pequeños (menor a 500m<sup>2</sup>)</p>
	CZ-4 Servicios de alimentación	<p>1. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 100m<sup>2</sup>).</p>
	CZ-6 Centros de entretenimiento	<p>1. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 300m<sup>2</sup>).</p>
	CZ-7 Alojamiento temporal	<p>1. La implantación de estas actividades está condicionada al desarrollo en altura.</p> <p>2. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 800m<sup>2</sup>)</p>
	CZ-8 Comercio y servicios de cuidado personal	<p>1. La implantación de estas actividades está condicionada al desarrollo en altura.</p> <p>2. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 250m<sup>2</sup>)</p>
CB-2 Comercios y servicios artesanales permitidos	<p>ET-1. Servicios de transporte Equipamiento de transporte local</p> <p><b>Gráfico 1.1.</b> Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</p> <p><b>Gráfico 2.2.</b> La actividad restringida no deberá generar duplicidad de accesos vehiculares ni congestión en el espacio público por lo que, en caso de implementarse, esta absorberá las funciones de carga y descarga o de transporte para los servicios complementarios al uso principal.</p>	

*[Handwritten signature]*



		ES-1 Equipamiento de salud barrial ES-2 Equipamiento de salud local ES-3 Equipamiento de salud ciudad ES-4 Equipamiento de salud cantonal	1. Que funcione como actividad complementaria del uso principal, dentro de sus mismas instalaciones
		EIV-1 Servicios de recreación y deportivos	1. Queda prohibida la implementación de las actividades incluidas en el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo en el apartado de "Canchas deportivas (de fútbol, de tipo césped natural o sintético)", cuando la suma de su superficie funcional ocupe más del 40% del terreno donde se implantará, o esté ubicada en plantas altas. 2. Queda prohibida la implementación de las actividades incluidas en el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo en el apartado de "Espacios recreativos y deportivos", cuando la suma de su superficie funcional ocupe más del 40% del terreno donde se implantará.
		M-1. Residencial y comercio zonal	1. Podrán habilitarse todas las actividades del comercio zonal, a excepción de las que pertenecen a los usos de entretenimiento nocturno y centros de entretenimiento
		CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	1. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (130 a 300m <sup>2</sup> )
		CZ-2. Servicios financieros	1. Cuando se desee implementar estas actividades restringidas, se permitirán únicamente aquellos establecimientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Pequeños (hasta 200m <sup>2</sup> ).
		CZ-3. Servicios especializados o servicios especializados	1. Cuando se desee implementar actividades de servicios especializados relacionados a Salud, se permitirán únicamente equipamientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Nivel 1 clasificados como Pequeños (menor a 500m <sup>2</sup> )
		CZ-4. Servicios de alimentación	1. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 100m <sup>2</sup> ).
		CZ-5. Entretenimiento nocturno	1. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 60m <sup>2</sup> ).
		CZ-6. Centros de entretenimiento	1. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 300m <sup>2</sup> ).
		CZ-7. Alojamiento temporal	1. La implantación de estas actividades está condicionada al desarrollo en altura. 2. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 800m <sup>2</sup> )
		CZ-8. Comercio y servicios de cuidado personal	1. La implantación de estas actividades está condicionada al desarrollo en altura. 2. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 250m <sup>2</sup> )



Residencial	Residencia de alta densidad	Residencia de alta densidad	ET-1 Equipamiento de transporte local	<ol style="list-style-type: none"> <li>De ninguna manera el uso de equipamiento de transporte, como uso restringido, podrá reemplazar o cuantificarse como la cantidad de estacionamientos que requiera el uso principal, a través del Manual de Arquitectura y Urbanismo. Como restringido, el equipamiento de transporte solo podrá ser desarrollado dentro de la edificación, en planta baja, subsuelo o en altura.</li> <li>La actividad restringida no deberá generar duplicidad de accesos vehiculares ni congestión en el espacio público.</li> </ol>
			ER-1 Equipamiento de culto local ER-2 Equipamiento de culto ciudad	<ol style="list-style-type: none"> <li>Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 100m<sup>2</sup>).</li> <li>Las actividades restringidas podrán implantarse como complemento de la actividad principal y deberán desarrollarse únicamente en la Planta Baja de las edificaciones.</li> <li>De ninguna manera el uso restringido podrá reemplazar al uso principal</li> </ol>
			EE-1 Equipamiento educativo barrial EE-2 Equipamiento educativo local EE-3 Equipamiento educativo ciudad EE-4 Equipamiento educativo regional	<ol style="list-style-type: none"> <li>En cualquier caso, el equipamiento restringido podrá ser únicamente clasificado como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 1500m<sup>2</sup>).</li> <li>De ninguna manera el uso restringido podrá reemplazar al uso principal</li> </ol>
			Residencial alta densidad y comercio zonal	<ol style="list-style-type: none"> <li>Que el uso de suelo restringido no implique una afectación en el normal funcionamiento de las actividades principales, ni en su funcionalidad, ni operatividad; además que deberá cumplir con lo dispuesto en el Manual de Arquitectura y Urbanismo y demás normativas locales y nacionales.</li> <li>Las actividades restringidas podrán implantarse como complemento de la actividad principal y deberán desarrollarse únicamente en la Planta Baja de las edificaciones.</li> <li>De ninguna manera el uso restringido podrá reemplazar al uso principal</li> </ol>
			CZ-1 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	<ol style="list-style-type: none"> <li>Cuando se desee implementar estas actividades restringidas, se permitirán únicamente aquellos establecimientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Pequeños (hasta 300m<sup>2</sup>)</li> <li>Las actividades restringidas podrán implantarse como complemento de la actividad principal y deberán desarrollarse únicamente en la Planta Baja de las edificaciones.</li> <li>De ninguna manera el uso restringido podrá reemplazar al uso principal</li> </ol>
			CZ-2. Servicios financieros	<ol style="list-style-type: none"> <li>Cuando se desee implementar estas actividades restringidas, se permitirán únicamente aquellos establecimientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Pequeños (hasta 200m<sup>2</sup>).</li> <li>Las actividades restringidas podrán implantarse como complemento de la actividad principal y deberán desarrollarse únicamente en la Planta Baja de las edificaciones.</li> <li>De ninguna manera el uso restringido podrá reemplazar al uso principal</li> </ol>
			CZ-3 Servicios profesionales o especializados	<ol style="list-style-type: none"> <li>Cuando se desee implementar actividades de servicios especializados relacionados a Salud, se permitirán únicamente equipamientos considerados en el Manual de Arquitectura y Urbanismo como Nivel 1 clasificados como Pequeños (menor a 500m<sup>2</sup>)</li> <li>Las actividades restringidas podrán implantarse como complemento de la actividad principal y deberán desarrollarse únicamente en la Planta Baja de las edificaciones.</li> <li>De ninguna manera el uso restringido podrá reemplazar al uso principal</li> </ol>



		CZ-4. Servicios de alimentación	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 100m<sup>2</sup>).</li><li>2. Las actividades restringidas podrán implantarse como complemento de la actividad principal y deberán desarrollarse únicamente en la Planta Baja de las edificaciones.</li><li>3. De ninguna manera el uso restringido podrá reemplazar al uso principal</li></ol>
		CZ-5. Entretenimiento nocturno	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 60m<sup>2</sup>).</li><li>2. Las actividades restringidas podrán implantarse como complemento de la actividad principal y deberán desarrollarse únicamente en la Planta Baja de las edificaciones.</li><li>3. De ninguna manera el uso restringido podrá reemplazar al uso principal</li></ol>
		CZ-6 Centros de entretenimiento	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 300m<sup>2</sup>).</li><li>2. Las actividades restringidas podrán implantarse como complemento de la actividad principal y deberán desarrollarse únicamente en la Planta Baja de las edificaciones.</li><li>3. De ninguna manera el uso restringido podrá reemplazar al uso principal</li></ol>
		CZ-7 Alojamiento temporal	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 800m<sup>2</sup>)</li><li>2. Las actividades restringidas podrán implantarse como complemento de la actividad principal y deberán desarrollarse únicamente en la Planta Baja de las edificaciones.</li><li>3. De ninguna manera el uso restringido podrá reemplazar al uso principal</li></ol>
		CZ-8 Comercio y servicios de cuidado personal	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Podrán implantarse únicamente establecimientos clasificados como Pequeño según el Manual de Normas de Arquitectura y Urbanismo (hasta 250m<sup>2</sup>)</li><li>2. Las actividades restringidas podrán implantarse como complemento de la actividad principal y deberán desarrollarse únicamente en la Planta Baja de las edificaciones.</li><li>3. De ninguna manera el uso restringido podrá reemplazar al uso principal</li></ol>

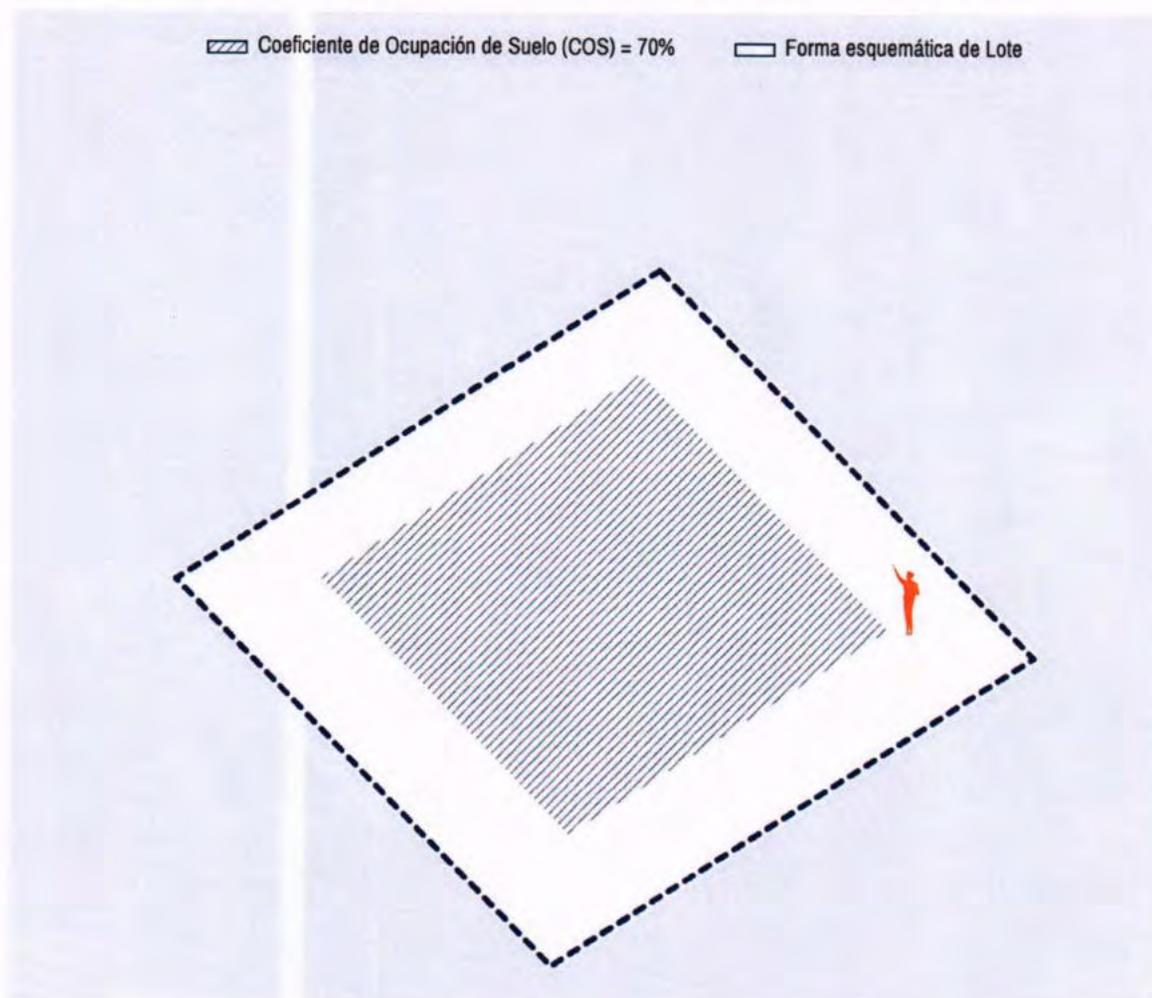
NOTA: TODAS LAS REGULACIONES DE LOS USOS RESTRINGIDOS, ESTARÁN SUJETAS A LO DISPUESTO EN EL MANUAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, NORMATIVA LOCAL Y NACIONAL VIGENTE. PARA ACCEDER A UN USO DE SUELO RESTRINGIDO, DE LOS ESTABLECIDOS EN LA TABLA 9 DEL ARTÍCULO 38 C DE ESTA ORDENANZA, SE APLICARÁ LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS, SALVO LAS EXCEPCIONES ESTABLECIDAS EN ESTA ORDENANZA.



### CAPÍTULO III OCUPACIÓN DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

**Art. 15.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).** - Es la relación entre el área que puede ocupar la edificación en planta baja, medida en m<sup>2</sup>, y el área total del lote. Para el caso de los macrolotes y sus posibles subdivisiones, en el Plan Villanueva fase 2A, este coeficiente es el 70% del total de la superficie del predio.

**Imagen 7:** Coeficiente de ocupación del suelo del Plan Villanueva Fase 2A



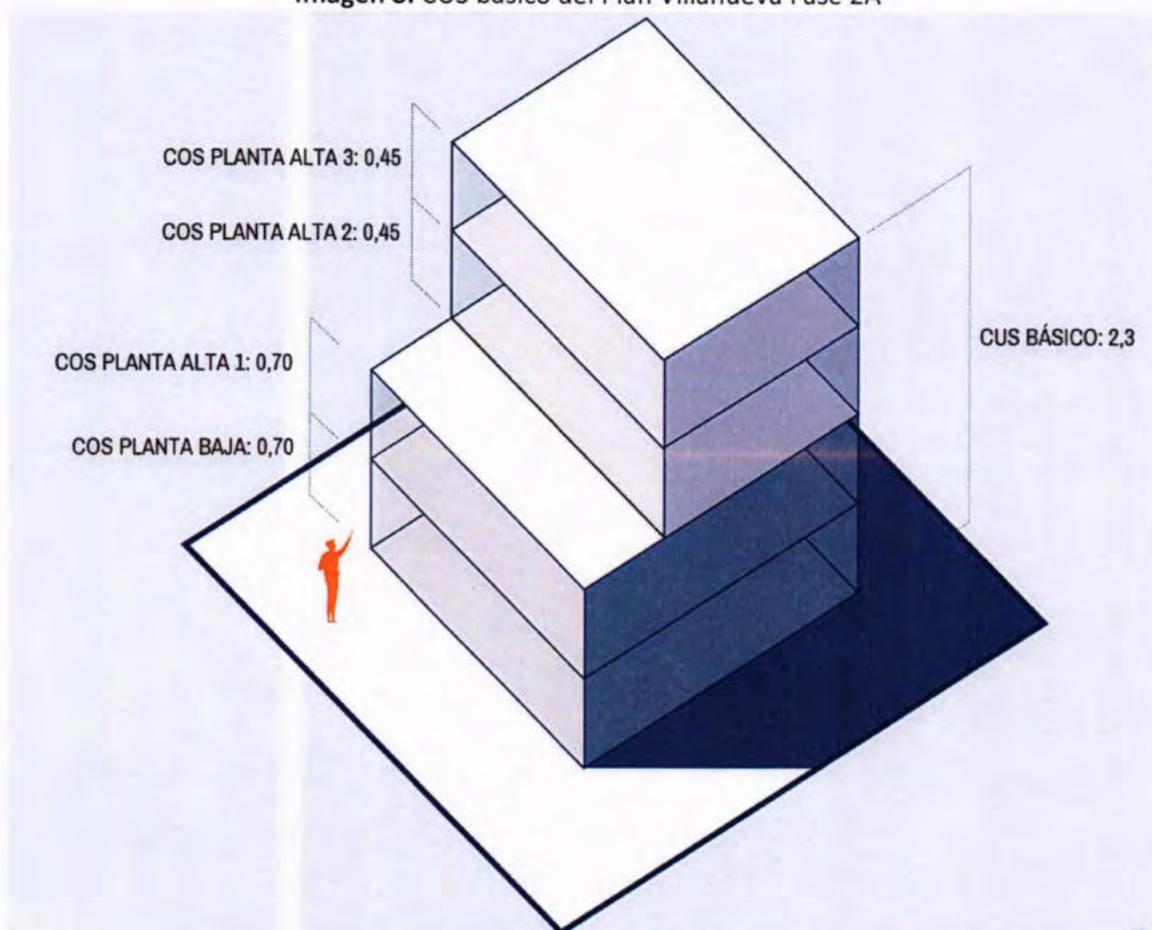
*[Handwritten signature]*



**Art. 16.- Coeficiente de Uso del Suelo (CUS).** - Es la relación entre la superficie total que se puede construir sobre un lote, medida en m<sup>2</sup>, respecto al área total del lote.

Para el caso del Plan Villanueva fase 2A, existen dos coeficientes de usos de suelo: básico y máximo, de acuerdo a lo que establece la Tabla 6: Condiciones de habitabilidad y edificabilidad del Plan Villanueva Fase 2A, del artículo 18 de esta ordenanza.

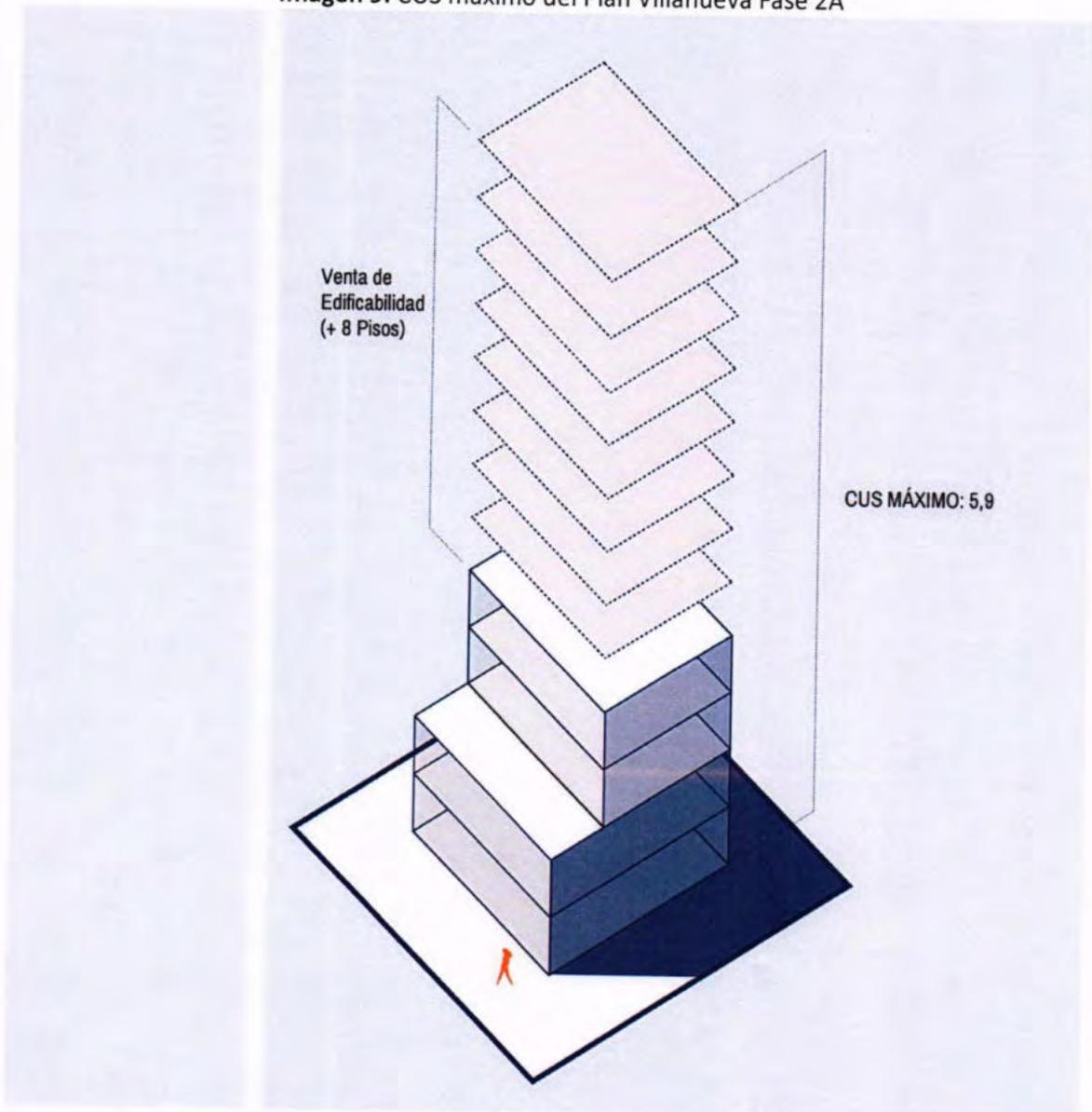
**Imagen 8: CUS básico del Plan Villanueva Fase 2A**



*[Handwritten signature]*



Imagen 9: CUS máximo del Plan Villanueva Fase 2A



**Art. 17.- Edificabilidad.** - Las edificabilidades se miden todas en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2$ ). De esta relación resulta el Coeficiente de Uso de Suelo (CUS). Se define una edificabilidad básica y una edificabilidad máxima.

- 1. Edificabilidad básica:** Determina el pleno derecho de edificar sobre cada predio y no requiere contraprestación económica por parte del propietario en concepto de concesión onerosa de derechos para su aprovechamiento. Se determina mediante el CUS básico.



2. **Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial que está definida de acuerdo al Plan Portoviejo 2035.
3. **Edificabilidad específica máxima:** Es la edificabilidad máxima a la que se puede acceder mediante Concesión Onerosa de Derechos. Se determina en el CUS máximo.

**Art. 18.- 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 PB, COS PA1, COS Pan+1, distancia entre bloques, altura básica, CUS total, altura máxima y CUS máximo conforme a los usos principales de cada macrolote, en la tabla a continuación:



**Tabla 6:** Condiciones de habitabilidad y edificabilidad del Plan Villanueva Fase 2A

Uso Principal	Número de Lote	Lote mínimo/ m <sup>2</sup>	Frente min/m	Relación frente Fondo	COS PB + PA1	COS PAN+1	Distancia entre bloques	Altura básica	CUS Total	Altura máxima	CUS Máx.
Equipamiento	Lote 1	1500.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	-	1/3 de la altura máxima a construir	2	1.40	2	1.40
Residencial de alta densidad	Lote 2	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 3	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 4	800.00 m <sup>2</sup>	15.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 5	800.00 m <sup>2</sup>	15.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 6	800.00 m <sup>2</sup>	15.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 7	800.00 m <sup>2</sup>	15.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 8	800.00 m <sup>2</sup>	15.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
Equipamiento	Lote 9	800.00 m <sup>2</sup>	15.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 10	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 11	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
Mixto	Lote 12	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 13	800.00 m <sup>2</sup>	15.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
Área Verde	Lote 14	13862.13 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mixto	Lote 15	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 16	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 17	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
Comercial	Lote 18	800.00 m <sup>2</sup>	15.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 19	800.00 m <sup>2</sup>	15.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 20	800.00 m <sup>2</sup>	15.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 21	800.00 m <sup>2</sup>	15.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
Área Verde	Lote 22	31880.98 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

50



Equipamiento	Lote 23	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 24	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
Comercial	Lote 25	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 26	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 27	800.00 m <sup>2</sup>	15.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 28	800.00 m <sup>2</sup>	15.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
Equipamiento	Lote 29	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 30	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
Comercial	Lote 31	800.00 m <sup>2</sup>	15.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 32	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
Área Verde	Lote 33	26292.04 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipamiento	Lote 34	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90
	Lote 35	1000.00 m <sup>2</sup>	20.00	1:2.5	0.70	0.45	1/3 de la altura máxima a construir	4	2.30	12	5.90

70



**Art. 19.- Lotes mínimos.** - Los lotes mínimos a los que cada macrolote puede acceder en un proceso de división del suelo, son los establecidos en la Tabla 6: Condiciones de habitabilidad y edificabilidad del Plan Villanueva Fase 2A, del artículo 18 de la presente ordenanza.

**Art. 20.- Retiros.** - Se establecen los retiros específicos que corresponden a cada uno de los macrolotes que conforman el Plan Villanueva fase 2A, en la tabla y gráfico que se indican a continuación:

**Tabla 7: Retiros y formas de ocupación del Plan Villanueva Fase 2A**

Nº LOTE	RETIROS MÍNIMOS		FORMA DE OCUPACIÓN
1	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
2	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	LATERAL 1 (L1)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL 2 (L2)	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
3	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
4	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
5	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	LATERAL 1 (L1)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL 2 (L2)	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
6	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
7	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro



8	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	LATERAL 1 (L1)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL 2 (L2)	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
9	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
10	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
11	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	LATERAL 1 (L1)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL 2 (L2)	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
12	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
13	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	FRENTE 3 (F3)	5.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
15	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
16	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	LATERAL 1 (L1)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL 2 (L2)	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
17	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
18	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro



	FRENTE 3 (F3)	5.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
19	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 3 (F3)	5.00 m	Con retiro
	LATERAL 1 (L1)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL 2 (L2)	3.00 m	Con retiro
20	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 3 (F3)	5.00 m	Con retiro
	LATERAL 1 (L1)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL 2 (L2)	3.00 m	Con retiro
21	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	FRENTE 3 (F3)	5.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
23	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	LATERAL 1 (L1)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL 2 (L2)	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
24	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
25	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
26	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
27	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 3 (F3)	5.00 m	Con retiro
	LATERAL 1 (L1)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL 2 (L2)	3.00 m	Con retiro
28	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	FRENTE 3 (F3)	5.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro



29	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	FRENTE 3 (F3)	5.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
30	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
31	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	FRENTE 3 (F3)	5.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro
32	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	LATERAL 1 (L1)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL 2 (L2)	3.00 m	Con retiro
	POSTERIOR	0.00 m	Sin retiro
34	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 3 (F3)	5.00 m	Con retiro
	LATERAL 1 (L1)	3.00 m	Con retiro
	LATERAL 2 (L2)	3.00 m	Con retiro
35	FRENTE 1 (F1)	5.00m	Sobre edificaciones con soportal - fachada activa
	FRENTE 2 (F2)	3.00 m	Con retiro
	FRENTE 3 (F3)	5.00 m	Con retiro
	LATERAL	3.00 m	Con retiro

A continuación, se describe el frente de acuerdo a la ubicación del lote en relación a las vías que lo atraviesan, en concordancia con la tabla antes descrita:

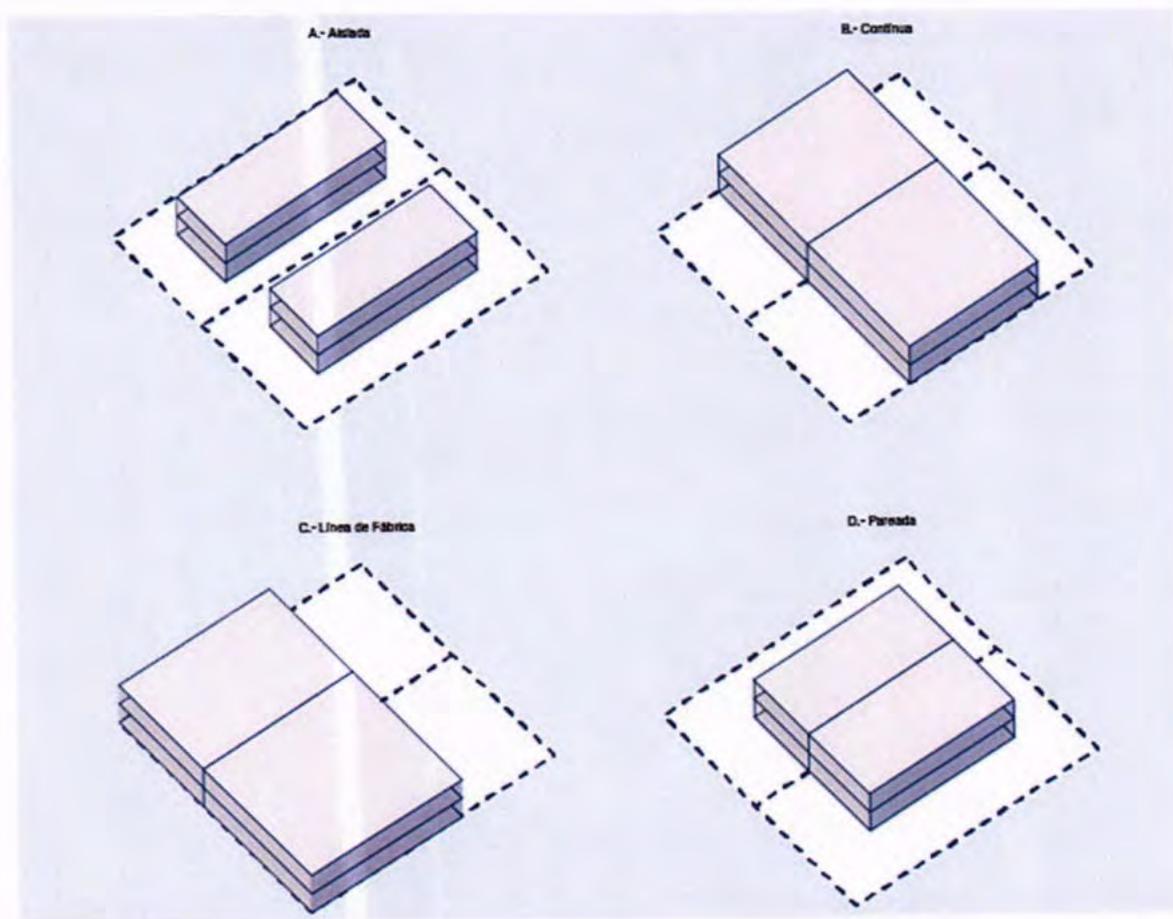
- VIL6 y VIL5: se tomará como FRONTAL 1 (F1)
- ViT5 a ViT7: se tomará como FRONTAL 2 (F2)
- Área verde: se tomará como FRONTAL 3 (F3)

**Art. 21.- Formas de ocupación permitidas.** - Cuando el macrolote resultado del plan parcial, no sea sujeto a ningún proceso de fraccionamiento, previo a la habilitación del suelo, la única forma de ocupación permitida será la denominada como "Aislada", con retiros a cada lindero del predio, los cuales deberán cumplir lo establecido en la Tabla 7: Retiros y formas de ocupación del Plan Villanueva Fase 2A, del artículo 20 de esta ordenanza.



Cuando el macrolote, resultado del plan parcial, sea sujeto a un proceso de fraccionamiento, previo a la habilitación del suelo, el desarrollador del predio podrá optar por cualquiera de las formas de ocupación que se indican a continuación, respetando las dimensiones del retiro que se indican en la Tabla 7: Retiros y formas de ocupación del Plan Villanueva Fase 2A, del artículo 20 de esta ordenanza.

**Imagen 10:** Formas de ocupación del Plan Villanueva Fase 2A



#### CAPÍTULO IV DEL SISTEMA DE CONECTIVIDAD VIAL

**Art. 22.- Sistema de Conectividad Vial.** - El Sistema de Conectividad Vial dentro del Plan Villanueva fase 2A, se rige de conformidad a las definiciones de los sistemas de conectividad general y local establecidos en el Plan Portoviejo 2035, y a los mapas con códigos PUGS-CC-10 y PUGS-CC-11 que forman parte del mismo Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón.



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. 23.- Clasificación y subclasificación del Sistema de Conectividad Vial.** – El Sistema de Conectividad Vial dentro del Plan Villanueva fase 2A se clasifica de la siguiente forma:

## 1. SISTEMA GENERAL DE CONECTIVIDAD VIAL.

### 1.1. Viario primario

#### 1.1.1. Vías Arteriales

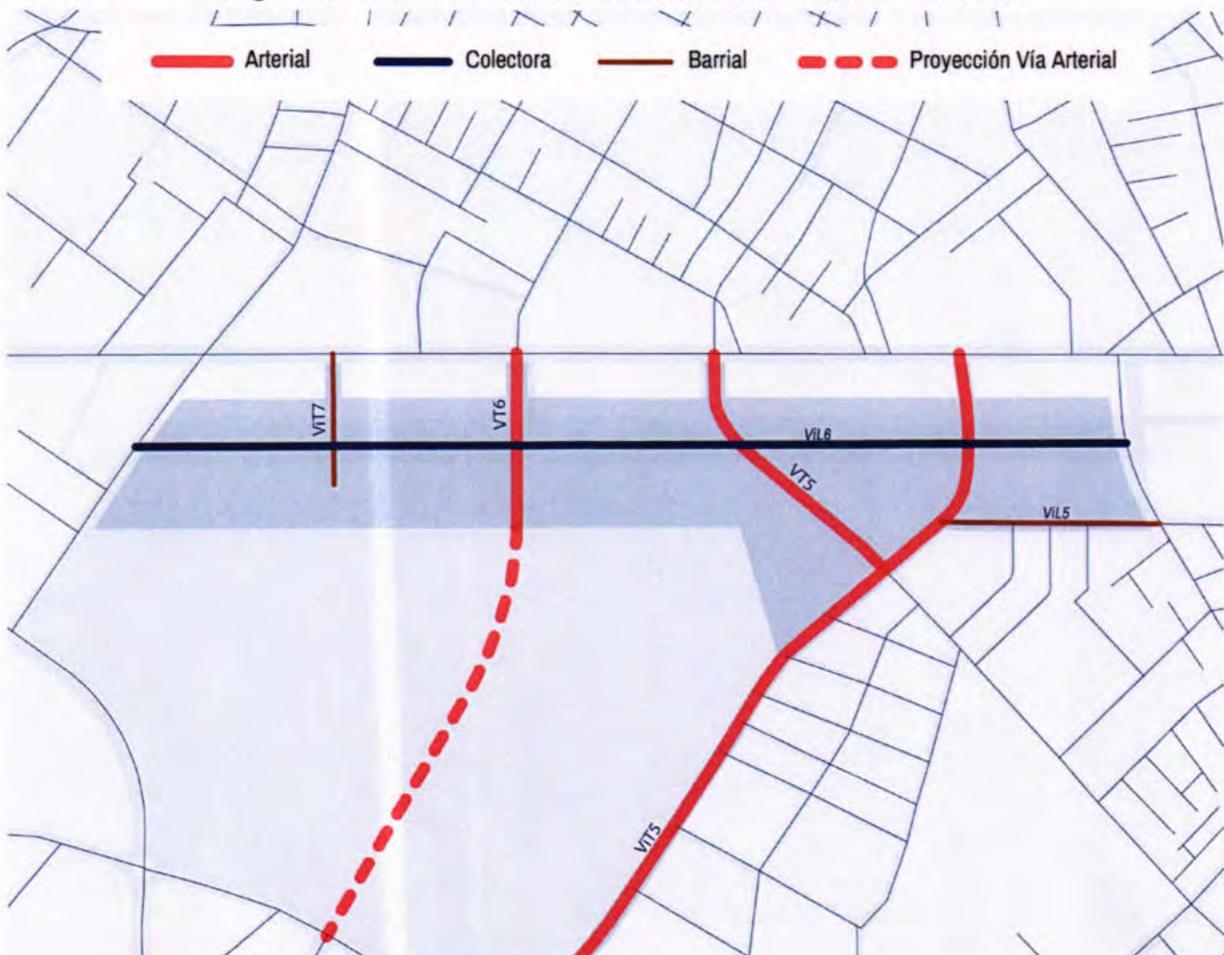
### 1.2. Viario Secundario

#### 1.2.1. Vías Colectoras

## 2. SISTEMA LOCAL DE CONECTIVIDAD VIAL

### 2.1. Vías de Barrio

**Imagen 11:** Sistema de Conectividad Vial del Plan Villanueva Fase 2A





**Tabla 8:** Subclasificación del Sistema de Conectividad Vial del Plan Villanueva Fase 2A

	Clasificación	Subclasificación	Función	Intervalos	Derecho de vía	Sección de diseño	Pendiente	Velocidad	Distancias entre intersección
General	Viario Primario	Arterial	Vías de tráfico general interurbano, generalmente con dos carriles para circulación en velocidad media (40- 60 km/h), con prioridad para el transporte público y privado.	500- 1000 m	15-30 m	Multimodal, 4 carriles, 3.50 m para transporte público, 3.00 m para transporte privado con aceras de min. 2.40 m y ciclo vía.	Máx 8%	40-60 km/h	300-500 m.
	Viario Secundario	Colectora	Conectan las vías primarias con la red de barrios y permiten la conectividad entre las diferentes zonas y el centro de la ciudad, multimodal con prioridad para el transporte público.	400-500 m	12-25 m	Multimodal 2 ó más carriles, 3.50 para transporte público, 2.80 para transporte privado, en casos donde la sección lo permita se usará ciclo vía.	Máx 10%	30-40 km/h	100 m

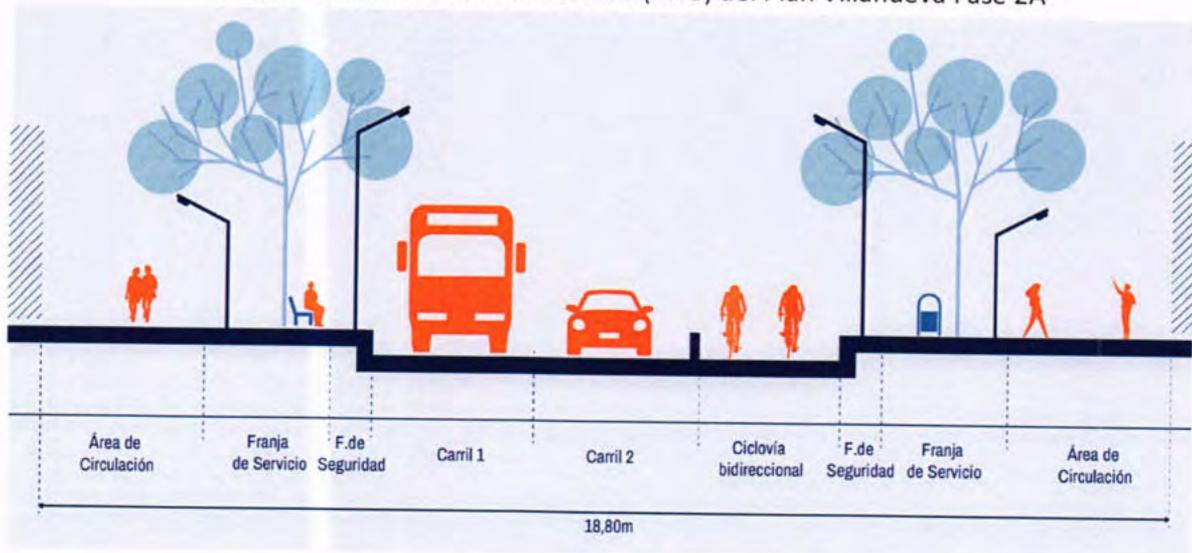


Local	Viario de barrio	Vía de barrio	Destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de corta distancia y baja velocidad con prioridad para los no motorizados, permiten el acceso a las zonas residenciales.	80-100	8-12 m	Multimodal, prioridad para el transporte no motorizado, dos carriles de 3.00 m para transporte privado, permite estacionamiento a uno de sus lados. Aceras min. 2.00m y cruces peatonales a nivel de acera.	Máx 12%	10-20 km/h	Min 50 m.
-------	------------------	---------------	---	--------	--------	---	---------	------------	-----------



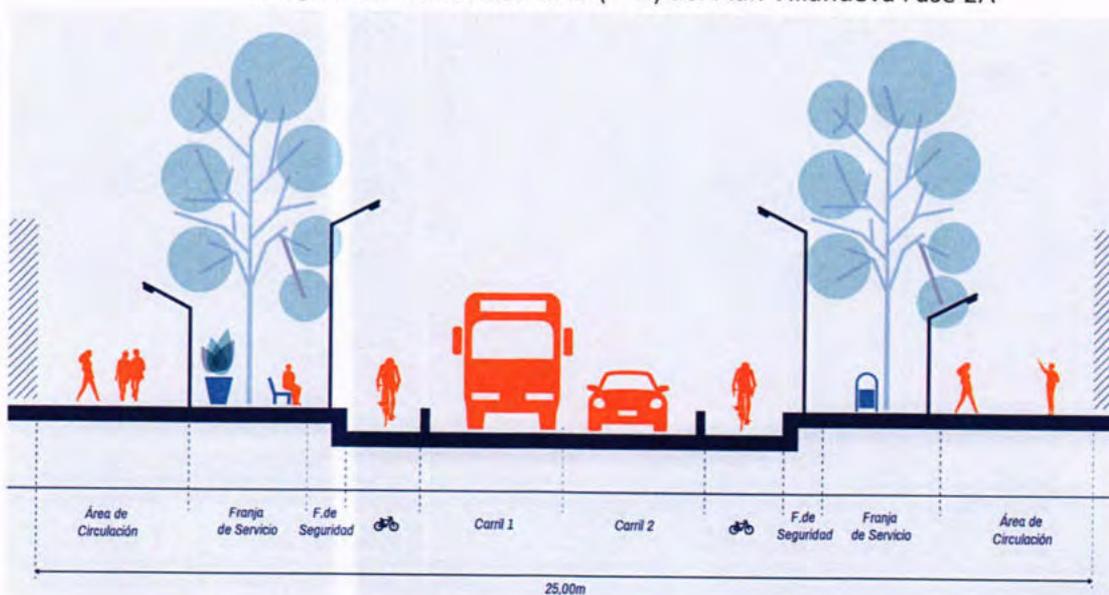
**Art. 24.- Vía interna transversal 5 (ViT5).** - Esta vía tiene un ancho total de 18.8 metros. La distribución de la vía estará acorde con el siguiente gráfico:

**Imagen 12:** Vía interna transversal 5 (ViT5) del Plan Villanueva Fase 2A



**Art. 25.- Vía transversal 5 (VT5).** - Esta vía tiene un ancho total de 25 metros. La distribución de la vía estará acorde con el siguiente gráfico:

**Imagen 13:** Vía transversal 5 (VT5) del Plan Villanueva Fase 2A

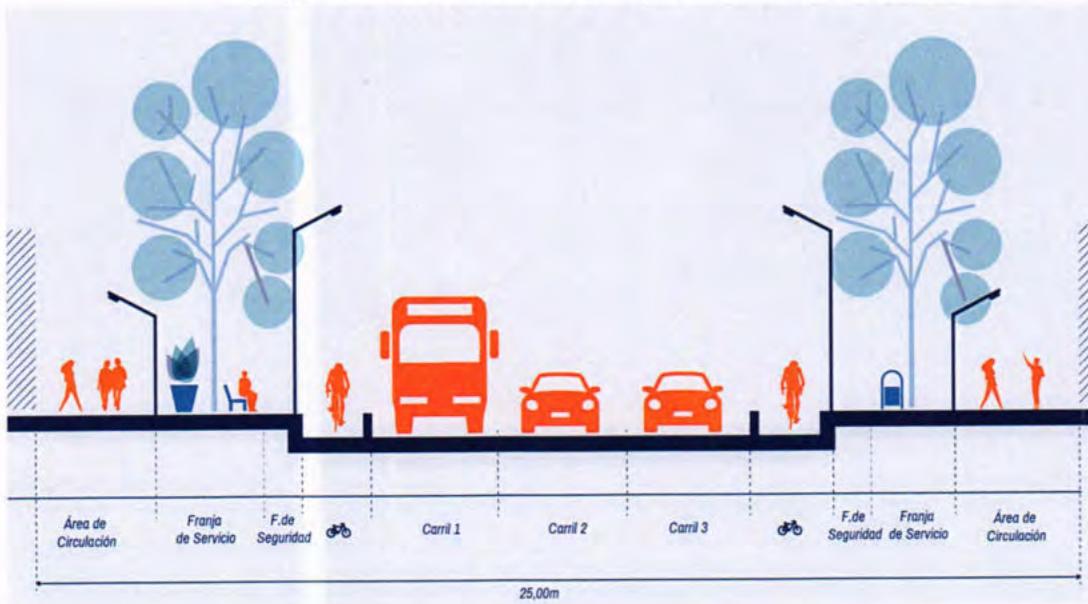


*[Handwritten signature]*



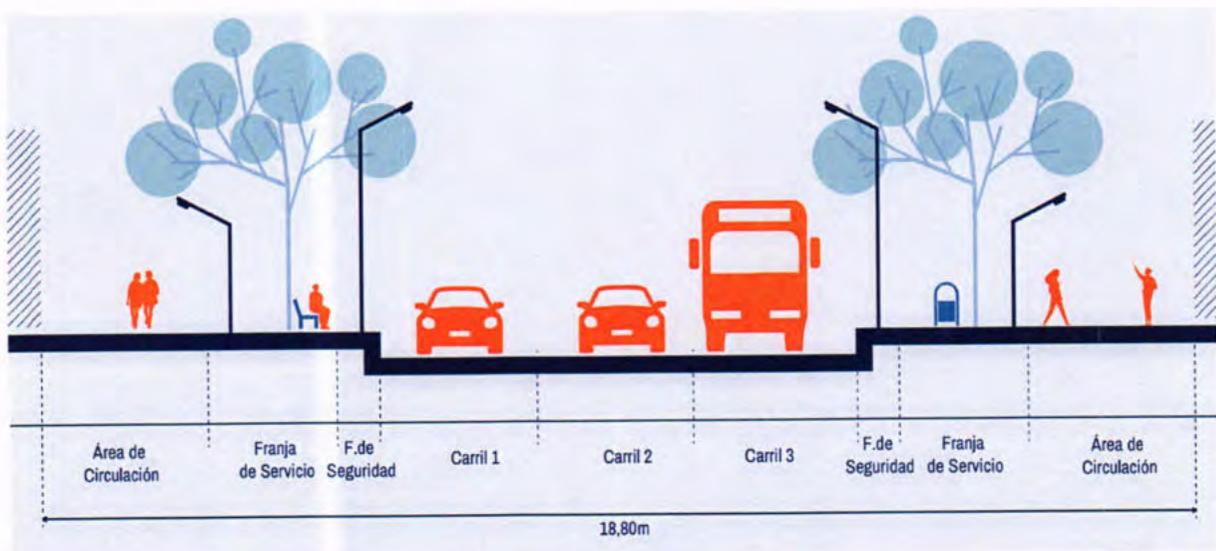
**Art. 26.- Vía transversal 6 (VT6).** - Esta vía tiene un ancho total de 25 metros.  
La distribución de la vía estará acorde con el siguiente gráfico:

**Imagen 14:** Vía transversal 6 (VT6) del Plan Villanueva Fase 2A



**Art. 27.- Vía Interna Transversal 7 (ViT7).** - Esta vía tiene un ancho total de 18.8 metros.  
La distribución de la vía estará acorde con el siguiente gráfico:

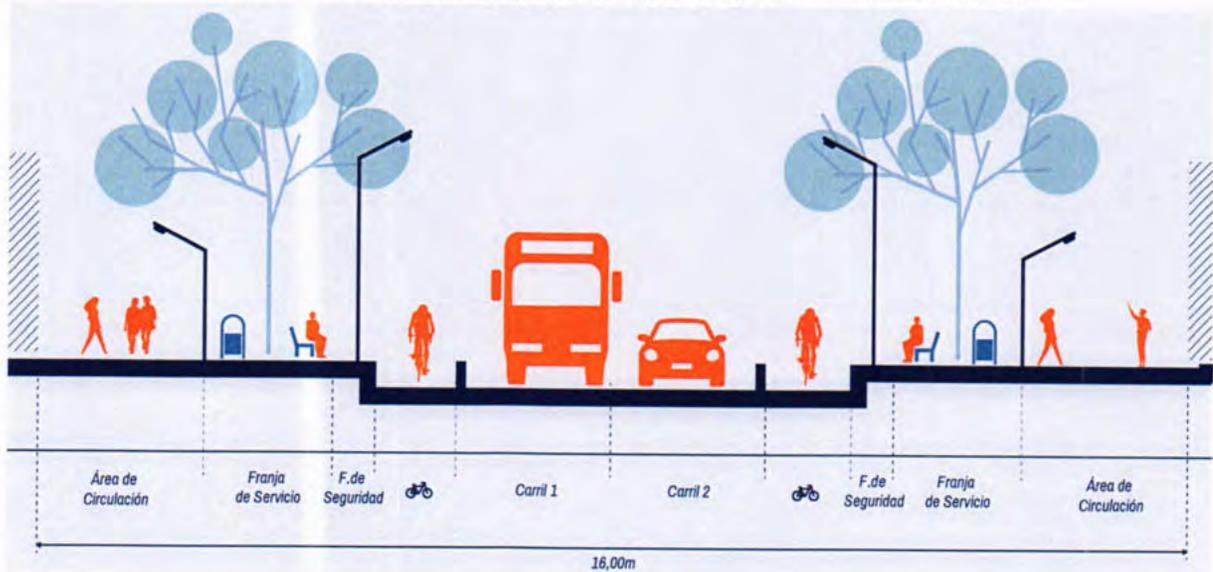
**Imagen 15:** Vía interna transversal 7 (ViT7) del Plan Villanueva Fase 2A



**Art. 28.- Vía Interna Longitudinal 5 (ViL5).** - Esta vía tiene un ancho total de 16 metros.  
La distribución de la vía estará acorde con el siguiente gráfico:

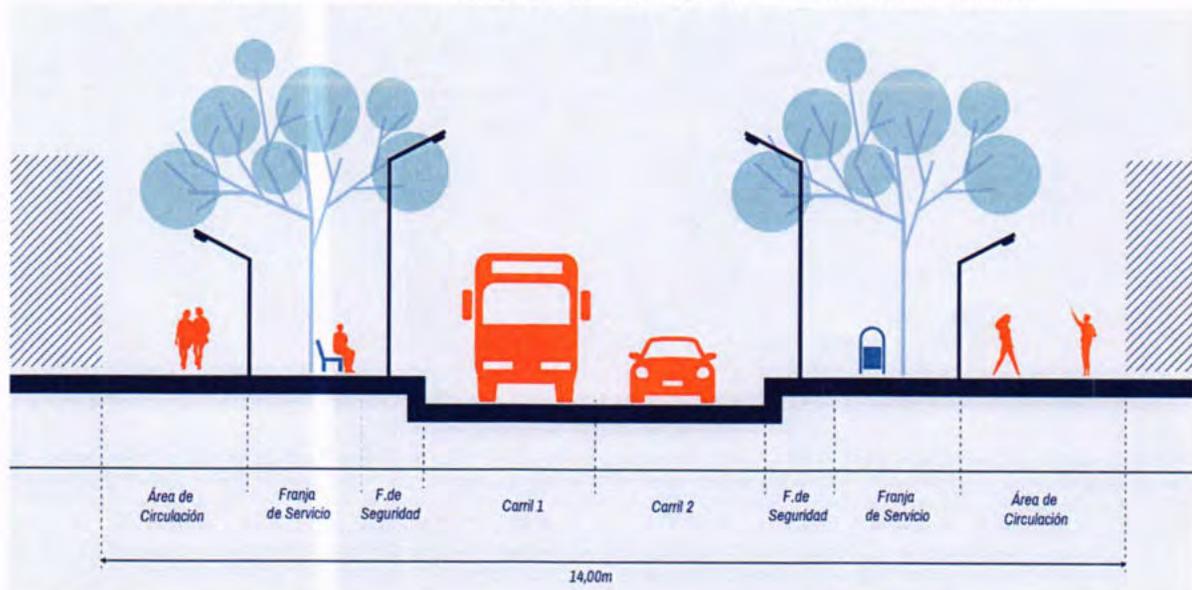


**Imagen 16:** Vía interna longitudinal 5 (ViL5) del Plan Villanueva Fase 2A



**Art. 29.- Vía Interna Longitudinal 6 (ViL6).** - Esta vía tiene un ancho total de 14 metros. La distribución de la vía estará acorde con el siguiente gráfico:

**Imagen 17:** Vía interna longitudinal 6 (ViL6) del Plan Villanueva Fase 2A



**Art. 30.- Estacionamientos.** - Las regulaciones sobre los estacionamientos se regirán conforme a la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo.



### TÍTULO III INSTRUMENTOS Y MODELO DE GESTIÓN

#### CAPÍTULO I INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

**Art. 31.-** Una vez aprobado el Plan Villanueva Fase 2A, los instrumentos de gestión de suelo que se aplicarán de acuerdo a la LOOTUGS, serán los siguientes:

1. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial:
  - a. Fraccionamiento, partición o subdivisión.
2. Instrumentos para regular el mercado de suelo:
  - a. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.
  - b. Anuncio de proyecto.
  - c. Afectaciones.
3. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano:
  - a. Concesión onerosa de derechos.

**Art. 32.- Fraccionamiento, participación o subdivisión.** - Es el proceso mediante el cual un predio se divide en varios a través de una autorización administrativa de urbanización otorgada por el GAD Portoviejo, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes. Las superficies mínimas, frente y morfología, se sujetarán a lo establecido en los apartados correspondientes a los lotes y frentes mínimos del Plan Villanueva Fase 2A.

**Art 33.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.** - Los predios que conforman el Plan Villanueva fase 2A 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 las atribuciones determinadas en 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 reanudará 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.

**Art. 34.- Anuncio de proyecto.** - Se aplicará el instrumento conforme lo estipula el artículo 66 de la LOOTUGS y conforme el procedimiento establecido por el GAD Portoviejo.

**Art. 35.- Afectaciones.** - Se consideran afectaciones del Plan Villanueva Fase 2A las proyecciones de vías, áreas verdes, equipamientos, áreas urbanizables sobre predios privados del plan parcial. Se aplicará este instrumento conforme lo estipulan los artículos 67 y 68 de la LOOTUGS.

#### SECCIÓN I

#### CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

**Art. 36.- Concesión Onerosa de Derechos.** - Se aplicará la herramienta de financiamiento urbano denominada concesión onerosa de derechos (COD) en el Plan Villanueva Fase 2A. La aplicación de la concesión onerosa de derechos se supeditará a las condiciones y normativa urbanísticas en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo estipuladas en esta ordenanza.

**Art. 37.- Casos en los que aplica la Concesión Onerosa de Derechos.** - En el Plan Villanueva Fase 2A, se otorgará la concesión onerosa de derechos al propietario del suelo, en los siguientes casos:

- a. **Cuando se acceda a usos restringidos:** Acceso de forma onerosa al aprovechamiento de usos de suelo restringidos, contemplados en la Tabla 9 del artículo 38 de esta ordenanza.
- b. **Cuando se acceda a un mayor aprovechamiento de edificabilidad:** Acceso de forma onerosa al aprovechamiento de edificabilidad máxima por encima de la edificabilidad básica establecida en la Tabla 6 del artículo 18 de esta ordenanza y en el planeamiento urbanístico del Plan Villanueva Fase 2A.

**Art. 38.- Factores que inciden en el cálculo de la concesión onerosa de derechos.** - Para efectos de aplicación del presente instrumento de gestión del suelo, se plantean los siguientes factores:





- a. **Factor de ajuste de mercado (*f*).** - Es un factor que pretende corregir la brecha existente entre el valor de mercado y el valor del avalúo catastral según la zona en donde se encuentre ubicado el predio de interés. Para este plan parcial el factor es igual a 1,00.
- b. **Factor de participación en el beneficio (*p*).** - Representa el nivel de la participación de la sociedad en el beneficio que se genera por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. Cuando se compre edificabilidad que represente hasta 4 pisos adicionales (entre el 5to y 8vo piso) será de 0,38; mientras que cuando se compre edificabilidad que represente hasta 12 pisos adicionales (entre el 9no y 12vo piso) será de 0,095.
- c. **Factor de ajuste del nuevo uso de suelo o de la edificación (*Us*).** - Es un factor que representa en términos relativos la relación de valoración de suelo entre suelos de un uso inicial y suelos con un nuevo uso.  
Se aplicarán los siguientes factores para cada cambio de uso de suelo, sobre los que se cobrará la concesión onerosa de derechos:

**Tabla 9:** Usos de suelo a los que se aplicará la concesión onerosa de derechos

Uso de suelo inicial	Uso de suelo final	Factor de ajuste del nuevo uso de suelo ( <i>Us</i> )
Residencial	Comercial Zonal	1,25
Residencial	Mixto o Múltiple	1,10
Comercio Zonal	Mixto o Múltiple	0,95

**Art. 39.- Titular de la COD.** - El operador urbano es el titular de la concesión onerosa de derechos, dada su condición de garante de la sostenibilidad del plan parcial. Los ingresos generados por la COD serán reinvertidos en el desarrollo del plan parcial y de acuerdo con la prelación establecida en el artículo 45 de esta ordenanza.

Los propietarios del suelo que requieran de permisos o licencias de construcción para acceder a un mejor aprovechamiento del suelo, diferente a la que la norma básica les permite inicialmente de forma gratuita, deberán seguir el procedimiento que establezca el GAD Portoviejo, conjuntamente con el operador urbano.

**Art. 40.- Excepciones.** - Los propietarios del suelo que requieran de permisos o autorizaciones de construcción para el desarrollo de proyectos que requieran acceso a la COD, podrán estar exentos de su pago cuando se trate de proyectos que contemplen unidades de vivienda de interés social que representen al menos el 51% de la totalidad del proyecto.

**Art. 41.- Fórmulas para el cálculo de la COD.** - La concesión onerosa de derechos se calculará en función de las siguientes fórmulas:

- a. **COD por acceso a usos restringidos (COD<sub>ut</sub>).** - La cuantía total en dinero de la COD<sub>ut</sub> asociada a un área útil que experimenta una mayor valoración por efecto del cambio normativo del uso de suelo se puede calcular de la siguiente manera:

$$COD_{ut} = A_{ur} * COD_{u}$$



Donde:

$CODu_t$  = contribución onerosa por modificación de uso de suelo total (USD)

$Aur$  = área útil sujeta a cambio de uso de suelo o de la edificación (m<sup>2</sup>)

$CODu_u$

= Contribución onerosa por modificación de uso de suelo por unidad de superficie [m<sup>2</sup>](USD).

La fórmula de cálculo de este elemento es la siguiente:

$$CODu_u = \left( \left( \frac{As}{Ed} * Us \right) - \left( \frac{As}{Ed} \right) \right) * f * p$$

Donde:

$As$  = Avalúo de suelo de un predio según catastro (USD)

$Ed$  = Edificabilidad o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuido al predio en m<sup>2</sup>

$Us$  = Factor de ajuste del nuevo uso de suelo o la edificación

$f$  = factor de ajuste de mercado

$p$  = factor de participación en el beneficio

- b. COD por mayor aprovechamiento de edificabilidad (CODet).** - La cuantía total en dinero de la CODet asociada a una edificabilidad adicional a la básica requerida o al área útil adicional en metros cuadrados requerida por sobre la edificabilidad básica se la puede calcular mediante la siguiente fórmula:

$$CODE_t = Aur * CODE_u$$

Donde:

$CODE_t$  = contribución onerosa por mayor edificabilidad (USD)

$Aur$  = área útil adicional requerida sujeta de COD (m<sup>2</sup>)

$CODE_u$  = contribución onerosa por mayor edificabilidad por unidad de superficie [m<sup>2</sup>] (USD).

La fórmula de cálculo de este elemento es la siguiente:

$$CODE_u = \frac{As}{(At * CUS)} * f * p$$

Donde:

$As$  = avalúo del macrolote

$At$  = área del terreno (m<sup>2</sup>)

$f$  = factor de ajuste del mercado

$p$  = factor de participación en el beneficio

$CUS$  = coeficiente de uso de suelo

**Art. 42.- Forma de pago.** - Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos (COD) al operador urbano, conforme a las cuantías resultantes de la aplicación de las fórmulas normadas en los casos que correspondan, se podrán realizar de las siguientes formas:



- a. Pago en dinero, al contado o en cuotas cuando se expiden licencias o permisos de construcción por etapas.
- b. Pago en especie; se cederá o entregará a favor del operador urbano:
  - Suelo urbanizado conforme los requerimientos de la norma vigente.
  - Vivienda de interés social conforme la definición adoptada por el GAD Portoviejo en concordancia con las definiciones realizadas por las entidades rectoras de carácter nacional.
  - Equipamientos que presten un servicio público a la comunidad conforme a lo establecido en el planeamiento urbanístico del GAD Portoviejo.
  - Infraestructura requerida para consolidar los sistemas públicos de soporte, incluidas obras que permitan la mitigación de impactos al ambiente, movilidad, urbanismo y a la comunidad conforme al planeamiento urbanístico del GAD Portoviejo, dentro del plan parcial.

Los pagos de COD que se realicen en especie deberán ser valorados idóneamente por parte del GAD Portoviejo a través de sus instancias competentes con la finalidad de garantizar su equivalencia a un pago en dinero. Es así que para cada una de las formas de pago en especie se deberán tomar en cuenta las siguientes consideraciones al momento de valorar los mismos:

- a. Suelo urbanizado. - Costo del suelo resultante de la multiplicación del área útil de suelo urbanizado cedido por el precio unitario base del terreno contemplado en el Plano de Valores del Suelo (VUB) de la localización del suelo. Costos indirectos justificados de habilitación del suelo y transferencia de dominio a favor del GAD de Portoviejo.
- b. Vivienda de interés social. - Costo del suelo, costos directos de construcción, costos indirectos justificados de habilitación del suelo y transferencia de dominio a favor del GAD de Portoviejo. La localización de este tipo de inmueble deberá ser consistente con el planeamiento urbanístico del GAD de Portoviejo
- c. Equipamientos. - Costos unitarios desprendidos del análisis correspondiente (APUS) que dispongan las entidades o empresas competentes del GAD de Portoviejo, consistentes con la dinámica vigente del mercado de la construcción.
- d. Infraestructura. - Costos unitarios desprendidos del análisis correspondiente (APUS) que dispongan las entidades o empresas competentes del GAD de Portoviejo, consistentes con la dinámica vigente del mercado de la construcción.

## CAPÍTULO II MODELO DE GESTIÓN

**Art. 43.- Operador Inmobiliario.-** Para el desarrollo, implementación y control del Plan Villanueva Fase 2A, se designa a la Empresa Pública **PORTOVIVIENDA EP** como operador



inmobiliario, conforme a su objeto constitutivo establecido en el componente institucional del Código Municipal del cantón Portoviejo.

**Imagen 18:** Modelo de gestión del Plan Villanueva Fase 2A



**Art. 44.- Atribuciones del operador inmobiliario.** - En calidad de operador inmobiliario, PORTOVIVIENDA EP tendrá las siguientes atribuciones:

1. Planificar el desarrollo y ejecución del plan, tomando siempre en consideración las condiciones del mercado inmobiliario.
  - f. Realizar la venta a través de subasta pública de los lotes de terreno del ex aeropuerto Reales Tamarindos sobre los que se desarrolla el Plan Villanueva fase 2A, observando las normas urbanísticas definidas en esta ordenanza, en particular el régimen de compatibilidades del suelo.
  - g. Implementar a través de gestión directa y/o de los mecanismos asociativos establecidos en el artículo 35 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, la construcción, administración, operación y mantenimiento de la infraestructura inmobiliaria, conforme a la planificación municipal.
  - h. Ejecutar la construcción de la infraestructura de servicios públicos en coordinación con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, sus empresas públicas y demás entidades de la administración pública, dejando a salvo la facultad propia del Gobierno Municipal del cantón de gestionar la construcción y prestación de servicios públicos de su competencia dentro del ámbito de la presente ordenanza, conforme a su planificación anual.
  - i. Aplicar los instrumentos de gestión del suelo y de financiamiento, incluyendo la concesión onerosa de derechos, conforme a las regulaciones que determine esta ordenanza.



**Art. 45.- 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 2A, se establece el siguiente orden de prelación para la inversión de recursos que provengan tanto de la venta de lotes de terreno, como de los ingresos que se generen por la administración de infraestructura pública por parte del operador inmobiliario:

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

**Art. 46.- Valoración del Suelo.** - En aplicación de los criterios de cargas y beneficios determinados en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y cumpliendo con su respectiva formulación y cálculo dentro de la unidad de actuación urbanística, los cuales forman parte de la Memoria Técnica del Plan Villanueva Fase 2A, se establecen las siguientes valoraciones por lote de terreno:

**Tabla 10:** Valoración del suelo del Plan Villanueva Fase 2A

UAU	No. Lote	Uso General	Superficie	Valor m2	Valor de Venta
1	1	Equipamiento	1.507,58	146,41	220.724,79
1	2	Residencial de alta densidad	3.358,62	335,20	1.125.809,42
1	3	Residencial de alta densidad	3.511,15	335,20	1.176.937,48
1	4	Residencial de alta densidad	2.856,68	335,20	957.559,14
1	5	Residencial de alta densidad	2.829,38	335,20	948.408,18
1	6	Residencial de alta densidad	1.725,53	335,20	578.397,66
1	7	Residencial de alta densidad	2.466,85	335,20	826.888,12
1	8	Residencial de alta densidad	2.908,43	335,20	974.905,74
1	9	Residencial de alta densidad	3.290,57	335,20	1.102.999,06
1	10	Equipamiento	5.733,05	325,10	1.863.814,56
1	11	Mixto	3.410,29	330,50	1.127.100,85
1	12	Mixto	4.887,55	330,50	1.615.335,28
1	13	Mixto	4.326,67	330,50	1.429.964,44
1	15	Mixto	3.943,60	330,50	1.303.359,80
1	16	Mixto	3.007,77	330,50	994.067,99
1	17	Mixto	4.493,75	330,50	1.485.184,38
1	18	Comercial	3.572,36	350,30	1.251.397,71
1	19	Comercial	2.424,93	350,30	849.452,98
1	20	Comercial	2.425,20	350,30	849.547,56



1	21	Comercial	2.739,57	350,30	959.671,37
1	23	Equipamiento	3.482,84	325,10	1.132.271,28
1	24	Equipamiento	3.525,98	325,10	1.146.296,10
1	25	Comercial	3.789,26	350,30	1.327.377,78
1	26	Comercial	2.377,05	350,30	832.680,62
1	27	Comercial	3.035,54	350,30	1.063.349,66
1	28	Comercial	3.066,68	350,30	1.074.258,00
1	29	Equipamiento	2.793,60	320,50	895.348,80
1	30	Equipamiento	3.502,21	325,10	1.138.568,47
1	31	Comercial	3.634,79	350,30	1.273.266,94
1	32	Comercial	3.767,57	350,30	1.319.779,77
1	34	Equipamiento	2.771,72	320,50	888.336,26
1	35	Equipamiento	2.790,03	320,50	894.204,62
<b>Superficie total</b>			<b>103.956,80</b>	<b>Valor total</b>	<b>34.627.264,76</b>

#### TÍTULO IV DEFINICIONES

**Art. 47.- Definiciones.** - Para la correcta aplicación de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

- **COD:** Concesión Onerosa de Derechos.
- **COS PA 1:** Se refiere a la relación de la ocupación en la primera planta alta, respecto del área total del terreno.
- **COS PA n + 1:** Se refiere a la relación de la ocupación, a partir de la segunda planta alta, respecto del área total del terreno.
- **COS PB:** Se refiere a la relación de la ocupación del suelo en planta baja, respecto del área total del terreno.
- **DDUT:** Dirección de Desarrollo Urbanístico y Territorial.
- **GAD Portoviejo:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.
- d. **Línea de propiedad:** Línea de fábrica. Límite físico o imaginario entre la propiedad privada y el espacio público.
- e. **Operador Inmobiliario:** PORTOVIVIENDA EP.
- f. **PORTOVIVIENDA EP:** Empresa Pública Municipal de Vivienda.



## DISPOSICIONES GENERALES

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

**SEGUNDA:** 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 2A (plan parcial).

**TERCERA:** Se categorizan los bienes inmuebles de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo cuyo uso y gestión se regula a través de la presente ordenanza dentro del ámbito del Plan Villanueva Fase 2A, como bienes de dominio privado administrados en condiciones de mercado.

**CUARTA:** PORTOVIVIENDA EP, deberá contar con el reglamento que establezca el procedimiento, las condiciones y los requisitos que deberán cumplir los interesados en participar en las diferentes modalidades contempladas en el modelo de gestión y autorizadas por la ley, para la adquisición y/o desarrollo de proyectos inmobiliarios en los bienes inmuebles municipales correspondientes al Plan Villanueva fase 2A.

**QUINTA:** El GAD Portoviejo podrá acordar con PORTOVIVIENDA EP, en calidad de operador inmobiliario, mecanismos de financiamiento para el desarrollo del Plan Villanueva fase 2A, recursos que serán cien por ciento reembolsables.

De igual forma, el operador inmobiliario podrá recibir en beneficio del plan, recursos provenientes de otras instituciones públicas, no reembolsables, para el desarrollo de infraestructura pública y sistemas públicos de soporte.

**SEXTA:** De ser necesario, el operador inmobiliario podrá considerar la implantación de infraestructuras de los sistemas públicos de soporte que requiera el Plan Villanueva fase 2A. Vigilará además que con esto no se afecte el modelo económico del plan parcial.

**SÉPTIMA:** Las demás reglas sobre la concesión onerosa de derechos que no hubieren sido establecidas en esta ordenanza, se sujetarán a la normativa municipal y nacional en vigencia.

**OCTAVA:** El operador inmobiliario revisará periódicamente la tabla de valores del suelo del Plan Villanueva Fase 2A, conforme al desarrollo del plan parcial, las transacciones comerciales realizadas en el mismo, la construcción de infraestructura, dotación de servicios y demás factores que sean necesarios para su cálculo, y de ser pertinente procederá a solicitar su actualización al GAD Portoviejo.



**NOVENA:** El operador inmobiliario revisará periódicamente los factores utilizados para el cálculo de cobro de la concesión onerosa de derechos del Plan Villanueva Fase 2A, conforme al desarrollo del plan parcial, y de ser pertinente procederá a solicitar su actualización al GAD Portoviejo.

En todo caso, no podrá disminuirse el factor de participación considerado en la fórmula y establecido en esta ordenanza.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.** - Previo a la transferencia de dominio a favor del operador inmobiliario, de los predios municipales que forman parte del Plan Villanueva fase 2A, la Dirección de Estudios y Proyectos del GAD Portoviejo realizará el replanteo de la zonificación del mismo, 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 exactos in situ, los cuales podrán diferir ligeramente de las áreas consideradas para la elaboración del plan parcial. En todo caso, las medidas del replanteo serán las que figuren en el sistema catastral, las que se considerarán para la correspondiente división del suelo.

**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 2A, 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 2A, 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.** - 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.

**QUINTA.** -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.

**SEXTA.** - En el plazo máximo de 365 días a partir de la sanción de esta ordenanza, la Subdirección Cantonal de Infraestructura Pública del GAD Portoviejo, o quien haga sus veces,



entregará los diseños definitivos de las vías que forman parte del Plan Villanueva Fase 2A, conforme a lo establecido en el Manual de Calles.

**SÉPTIMA.** -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 las normas técnicas vigentes, expedidas por la SOT y por el CTUGS.

**OCTAVA.** - 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, 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.

**NOVENA:** Se dispone a PORTOAGUAS EP y a la Dirección de Estudios y Proyectos Técnicos, o quien haga sus veces, que en el plazo máximo de 365 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, realicen la revisión y de ser necesario el diseño en detalle de las redes de abastecimiento de servicios públicos dentro del Plan Villanueva fase 2A.

**DÉCIMA:** En el plazo máximo de 60 días contados a partir de la sanción de esta ordenanza, la Dirección de Desarrollo Urbanístico y Territorial, en conjunto con PORTOVIVIENDA EP, diseñarán el procedimiento administrativo para el cobro de la concesión onerosa de derechos.

## DISPOSICIONES REFORMATORIAS

**PRIMERA:** Sustitúyase el artículo 49 de 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 a su vez agréguese la siguiente sección y correspondiente articulado:

### "SECCIÓN I

### CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

**Art. 49.- Concesión Onerosa de Derechos.** - Se aplicará la herramienta de financiamiento urbano denominada concesión onerosa de derechos (COD) en el Plan Villanueva Fase 1. La



aplicación de la concesión onerosa de derechos se supeditará a las condiciones y normativa urbanísticas en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo estipuladas en esta ordenanza.

**Art. 49a.- Casos en los que aplica la Concesión Onerosa de Derechos.** - En el Plan Villanueva Fase 1, se otorgará la concesión onerosa de derechos al propietario del suelo, en los siguientes casos:

- a. **Cuando se acceda a usos restringidos:** Acceso de forma onerosa al aprovechamiento de usos de suelo restringidos, contemplados en esta norma y en el planeamiento urbanístico del Plan Villanueva Fase 1.
- b. **Cuando se acceda a un mayor aprovechamiento de edificabilidad:** Acceso de forma onerosa al aprovechamiento de edificabilidad máxima por encima de la edificabilidad básica establecida en la Tabla 11 del artículo 30 de esta ordenanza y en el planeamiento urbanístico del Plan Villanueva Fase 1.

**Art. 49b.- Factores que inciden en el cálculo de la concesión onerosa de derechos.** - Para efectos de aplicación del presente instrumento de gestión del suelo, se plantean los siguientes factores:

- a. **Factor de ajuste de mercado (*f*).** - Es un factor que pretende corregir la brecha existente entre el valor de mercado y el valor del avalúo catastral según la zona en donde se encuentre ubicado el predio de interés. Para este plan parcial el factor es igual a 1,00.
- b. **Factor de participación en el beneficio (*p*).** - Representa el nivel de la participación de la sociedad en el beneficio que se genera por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. Cuando se compre edificabilidad que represente hasta 4 pisos adicionales (entre el 5to y 8vo piso) será de 0,38; mientras que cuando se compre edificabilidad que represente hasta 12 pisos adicionales (entre el 9no y 12vo piso) será de 0,095.
- c. **Factor de ajuste del nuevo uso de suelo o de la edificación (*Us*).** - Es un factor que representa en términos relativos la relación de valoración de suelo entre suelos de un uso inicial y suelos con un nuevo uso.

Se aplicarán los siguientes factores para cada cambio de uso de suelo:

Uso de suelo inicial	Uso de suelo final	Factor de ajuste del nuevo uso de suelo ( <i>Us</i> )
Residencial	Comercial Zonal	1,25
Residencial	Mixto o Múltiple	1,10
Comercio Zonal	Mixto o Múltiple	0,95

954



**Art. 49c.- Titular de la COD.** - El operador urbano es el titular de la concesión onerosa de derechos, dada su condición de garante de la sostenibilidad del plan parcial. Los ingresos generados por la COD serán reinvertidos en el desarrollo del plan parcial y de acuerdo con la prelación establecida en el artículo 50 de esta ordenanza.

Los propietarios del suelo que requieran de permisos o licencias de construcción para acceder a un mejor aprovechamiento del suelo, diferente a la que la norma básica les permite inicialmente de forma gratuita, deberán seguir el procedimiento que establezca el GAD Portoviejo, conjuntamente con el operador urbano.

**Art. 49d.- Excepciones.** - Los propietarios del suelo que requieran de permisos o autorizaciones de construcción para el desarrollo de proyectos que requieran acceso a la COD, podrán estar exentos de su pago cuando se trate de proyectos que contemplen unidades de vivienda de interés social que representen al menos el 51% de la totalidad del proyecto.

**Art. 49e.- Fórmulas para el cálculo de la COD.** - La concesión onerosa de derechos se calculará en función de las siguientes fórmulas:

- a. **COD por acceso a usos restringidos (COD<sub>ut</sub>).** - La cuantía total en dinero de la COD<sub>ut</sub> asociada a un área útil que experimenta una mayor valoración por efecto del cambio normativo del uso de suelo se puede calcular de la siguiente manera:

$$COD_{ut} = Aur * COD_{u}$$

Donde:

$COD_{ut}$  = contribución onerosa por modificación de uso de suelo total (USD)

$Aur$  = área útil sujeta a cambio de uso de suelo o de la edificación (m<sup>2</sup>)

$COD_{u}$

= Contribución onerosa por modificación de uso de suelo por unidad de superficie [m<sup>2</sup>](USD).

La fórmula de cálculo de este elemento es la siguiente:

$$COD_{u} = \left( \left( \frac{As}{Ed} * Us \right) - \left( \frac{As}{Ed} \right) \right) * f * p$$

Donde:

$As$  = Avalúo de suelo de un predio según catastro (USD)

$Ed$  = Edificabilidad o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuido al predio en m<sup>2</sup>

$Us$  = Factor de ajuste del nuevo uso de suelo o la edificación

$f$  = factor de ajuste de mercado

$p$  = factor de participación en el beneficio

- b. **COD por mayor aprovechamiento de edificabilidad COD<sub>et</sub>).** - La cuantía total en dinero de la COD<sub>et</sub> asociada a una edificabilidad adicional a la básica requerida o al



área útil adicional en metros cuadrados requerida por sobre la edificabilidad básica se la puede calcular mediante la siguiente fórmula:

$$CODE_t = Aur * CODE_u$$

Donde:

$CODE_t$  = contribución onerosa por mayor edificabilidad (USD)

$Aur$  = área útil adicional requerida sujeta de COD (m<sup>2</sup>)

$CODE_u$  = contribución onerosa por mayor edificabilidad por unidad de superficie [m<sup>2</sup>] (USD).

La fórmula de cálculo de este elemento es la siguiente:

$$CODE_u = \frac{As}{(At * CUS)} * f * p$$

Donde:

$As$  = avalúo del macrolote

$At$  = área del terreno (m<sup>2</sup>)

$f$  = factor de ajuste del mercado

$p$  = factor de participación en el beneficio

$CUS$  = coeficiente de uso de suelo

**Art. 49f. – Forma de pago.** - Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos (COD) al operador urbano, conforme a las cuantías resultantes de la aplicación de las fórmulas normadas en los casos que correspondan, se podrán realizar de las siguientes formas:

- a. Pago en dinero, al contado o en cuotas cuando se expiden licencias o permisos de construcción por etapas.
- b. Pago en especie; se cederá o entregará a favor del operador urbano:
  - Suelo urbanizado conforme los requerimientos de la norma vigente.
  - Vivienda de interés social conforme la definición adoptada por el GAD Portoviejo en concordancia con las definiciones realizadas por las entidades rectoras de carácter nacional.
  - Equipamientos que presten un servicio público a la comunidad conforme a lo establecido en el planeamiento urbanístico del GAD Portoviejo.
  - Infraestructura requerida para consolidar los sistemas públicos de soporte, incluidas obras que permitan la mitigación de impactos al ambiente, movilidad, urbanismo y a la comunidad conforme al planeamiento urbanístico del GAD Portoviejo, dentro del plan parcial.

Los pagos de COD que se realicen en especie deberán ser valorados idóneamente por parte del GAD Portoviejo a través de sus instancias competentes con la finalidad de garantizar su equivalencia a un pago en dinero. Es así que para cada una de las formas de pago en especie se deberán tomar en cuenta las siguientes consideraciones al momento de valorar los mismos:

- a. Suelo urbanizado. - Costo del suelo resultante de la multiplicación del área útil de suelo urbanizado cedido por el precio unitario base del terreno contemplado en el Plano de Valores del Suelo (VUB) de la localización del suelo.

- Costos indirectos justificados de habilitación del suelo y transferencia de dominio a favor del GAD de Portoviejo.
- b. Vivienda de interés social. - Costo del suelo, costos directos de construcción, costos indirectos justificados de habilitación del suelo y transferencia de dominio a favor del GAD de Portoviejo. La localización de este tipo de inmueble deberá ser consistente con el planeamiento urbanístico del GAD de Portoviejo
  - c. Equipamientos. - Costos unitarios desprendidos del análisis correspondiente (APUS) que dispongan las entidades o empresas competentes del GAD de Portoviejo, consistentes con la dinámica vigente del mercado de la construcción.
  - d. Infraestructura. - Costos unitarios desprendidos del análisis correspondiente (APUS) que dispongan las entidades o empresas competentes del GAD de Portoviejo, consistentes con la dinámica vigente del mercado de la construcción.”

**SEGUNDA:** Sustitúyase la disposición general SEGUNDA de 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, por el siguiente texto:

“Las demás reglas sobre la concesión onerosa que no hubieren sido establecidas en esta ordenanza, se sujetarán a la normativa municipal y nacional en vigencia.”

**TERCERA:** Agréguese 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, la siguiente disposición general:

“**CUARTA:** El operador inmobiliario revisará periódicamente los factores utilizados para el cálculo de cobro de la concesión onerosa de derechos del Plan Villanueva Fase 1, conforme al desarrollo del plan parcial, y de ser pertinente procederá a solicitar su actualización al GAD Portoviejo.”

**CUARTA:** Agréguese 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, la siguiente disposición transitoria:

“**UNDÉCIMA:** Se dispone a PORTOAGUAS EP, y a la Dirección de Estudios y Proyectos Técnicos, o quien haga sus veces que, en el plazo máximo de 365 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, realicen la revisión y de ser necesario el diseño en detalle de las redes de abastecimiento de servicios públicos dentro del Plan Villanueva fase 1.”





GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN

**PORTOVIEJO**



**PORTOVIEJO**

nace de ti

### DISPOSICIÓN FINAL

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

Dada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los veintiséis días del mes de enero de 2023.

Lic. Ervin Valdiviezo Solórzano  
**ALCALDE DE PORTOVIEJO**

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



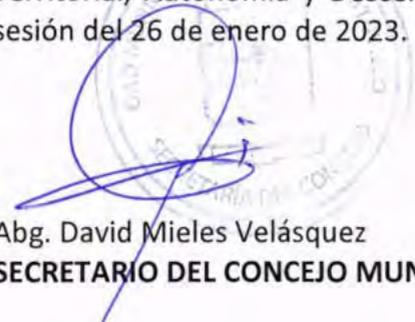
GÓBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN

**PORTOVIEJO**



**PORTOVIEJO**  
nace de ti

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA FASE 2A, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 19 de enero y 26 de enero de 2023, 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 26 de enero de 2023.



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

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.-** En la ciudad de Portoviejo, a los veintiséis días del mes de enero del año dos mil veintitrés, a las 16H15.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA FASE 2A.



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



GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN

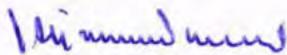
**PORTOVIEJO**



**PORTOVIEJO**

nace de ti

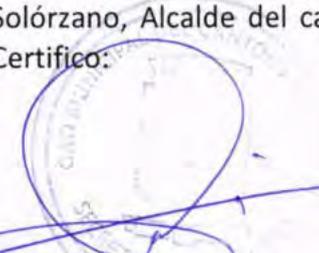
**ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.-** Portoviejo, 26 de Enero de 2023.- 16H55.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la ORDENANZA QUE INCORPORA 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 FASE 2A, y procédase de acuerdo a la Ley.



Lic. Ervin Valdiviezo Solórzano

**ALCALDE DE PORTOVIEJO**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.-** Proveyó y firmó el Licenciado Ervin Valdiviezo Solórzano, Alcalde del cantón Portoviejo, el día jueves 26 de Enero de 2023.- 16H55.- Lo Certifico:



**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**