

ORDENANZA QUE CONTIENE REFORMA AL TÍTULO VII DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CODIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las ciudades atraviesan por un proceso de crecimiento acelerado y de una constante dinámica en busca del desarrollo, mediante el modelo de gestión y planificación que se instituya en la administración de estas ciudades.

Desde esa perspectiva, con la finalidad de impulsar el desarrollo del cantón Portoviejo, mediante Ordenanza sancionada el 11 de enero del 2016, se plantearon 4 polos de desarrollo que pretenden ser las bases del bienestar de Portoviejo, en conjunto con una planificación estratégica integral. Estos proyectos son: Clúster de Salud; Desarrollo Integral de Crucita; Parque de Negocios Villa Nueva; y, Complejo Industrial, Agropecuario y Logístico (CIAL).

La formulación de un plan estratégico en torno a la nueva edificación del **Hospital de Especialidades** Médicas, en actual proceso constructivo entre las calles Medardo Cevallos, Ave. 15 de Abril y terreno de la antigua CRM, en el sector de las Tres Marías de la Parroquia Urbana Andrés de Vera, permite definir las acciones a emprender y ejecutar en el mediano y largo plazo, donde el proceso de construcción de consensos vuelve a la ciudad más justa, más eficiente, más equitativa y más competitiva. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo (GAD Portoviejo), tiene en sus manos una oportunidad única de reinventar la cotidianeidad, haciéndolo organizadamente, considerando parámetros antes sólo imaginados, y anticipándose a lo que implica traer nuestra habitabilidad al siglo XXI.

Desde que **Crucita** se anexó al cantón Portoviejo, su crecimiento se ha dado en forma acelerada, lo cual ha traído como consecuencia un desarrollo desordenado de toda la Parroquia en sus calles, en la dotación de servicios básicos, en el malecón, en el faenamamiento de pescado, en la regulación del suelo, etc. Esto ha motivado a que el GAD Portoviejo dentro de su programa de gobierno, intervenga poniendo en orden la estructura urbano-espacial de Crucita, con el **POLO DE DESARROLLO INTEGRAL de la misma**.

La ciudad es un ente donde permanentemente se ven cambios tanto económicos, urbanos y territoriales, los mismos que están regidos a las variaciones de las necesidades sociales, productivas y de servicios; debido a esto, el **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; razón por la que el Gobierno

Nacional, el Gobierno Provincial y Local, hacen esfuerzos para optimizar y dinamizar esta zona, 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 una parte en la zona Noreste de la ciudad y otra parte al Suroeste de la misma, entre la Av. Manabí, Reales Tamarindos, Autopista Manabí Guillem, y Av. 5 de Junio.

De modo semejante, la zona de la ciudad calificada como PARQUE INDUSTRIAL en los años noventa, ubicada en la parroquia Andrés de Vera, específicamente en las inmediaciones de la confluencia de la Vía Portoviejo – Manta con el Paso Lateral, ha tenido un desarrollo industrial muy limitado. Por el contrario, en sus inmediaciones han surgido emplazamientos de usos múltiples y equipamiento, pero especialmente asentamientos residenciales no planificados desde una perspectiva integral, lo cual evidencia un ánimo y apetencia de la sociedad por asentarse allí.

En tal virtud, la municipalidad considera que esta parte del territorio del cantón debe planificarse en consecuencia a la tendencia ya establecida, bajo criterios objetivos de reforma de uso para el logro de una integración efectiva de los diversos servicios urbanos de la vida contemporánea. Prueba de la iniciativa municipal constituye la creación de la empresa pública municipal de vivienda PORTOVIVIENDA EP, cuyo objeto es habilitar y promover suelo urbano disponible mediante centralidades urbano - residenciales con su correspondiente equipamiento, habiendo recibido motivadamente mediante donación la mayor parte de los predios ubicados en el lugar con la finalidad de dirigir su desarrollo físico, siendo imprescindible generar políticas de hábitat acordes a la necesidad y realidad, promoviendo la seguridad jurídica, la calidad física, la accesibilidad económica y la adecuación general de la vivienda y sus componentes.

Durante muchos años, los sistemas productivos, los modelos territoriales y urbanos se han transformado, condicionados por los sistemas de relaciones económicas, sociales, políticas y legales; permitiendo profundizar las respuestas de las empresas y las ciudades a los desafíos actuales. El GAD Municipal del Cantón Portoviejo, a través del **POLO DE DESARROLLO CIAL**, ubicado en el Sector **Colón-Quimis**, como área de influencia general, donde se busca dinamizar el desarrollo económico y rural; impulsando la inversión, permitiendo acceder a mercados nacionales, así como también internacionales a través de las exportaciones.

Mediante Memorando N° GADMP2016DDEPMEMO-140 de fecha 26 de septiembre de 2016, enviado por la Dirección de Desarrollo Económico y Productivo a la Dirección General de Desarrollo Territorial, remite el informe de factibilidad de la ubicación del proyecto Complejo Industrial, Agropecuario y Logístico del cantón Portoviejo, en terrenos de la parroquia Colón.

En Memorando N° MEMO-EPMUVI-VSCL-2016-018, de fecha 27 de septiembre del 2016, la Empresa Pública Municipal PORTOVIVIENDA E.P., a través de Informe de posible Afectación a Viviendas o Familias por la Implantación del Proyecto CIAL, concluye que las viviendas identificadas según su estado actual y tipo de construcción, podrían ser reasentadas en otros lugares.

En Memorando N° GADMP2016-DGAR-INF-MVZ-0105, de fecha 06 de octubre del 2016, remitido por la Unidad de Gestión de Riesgos del GAD-Portoviejo, considera el nivel de riesgo como medio, los predios donde se instalaría el CIAL en la parroquia Colón.

Mediante Memorando N° EPM2016DTIMEM0424, de fecha 14 de octubre del 2016, la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Portoviejo –EPMAPAP-, mediante Informe Técnico de Pre-Factibilidad de Servicios para el Proyecto “Complejo Industrial Agropecuario y Logístico” ubicado en la zona sur de la ciudad, sector Colón Quimis.

Mediante memorando GADMP2017DGDTMEM113 de 12 de junio de 2017, el ingeniero Patricio Vélez, Director Cantonal de Desarrollo Territorial, envía al Arquitecto Carlos Vázquez, Presidente de la Comisión Permanente de Ordenamiento Territorial, entregó el “proyecto para la declaratoria como zonas de no afectación o restricción de uso de suelo CIAL”.

Mediante memorando GADMP2017DGDTMEM116 de 15 de junio de 2017, el ingeniero Patricio Vélez, Director Cantonal de Desarrollo Territorial, envía al Arquitecto Carlos Vázquez, Presidente de la Comisión Permanente de Ordenamiento Territorial, un proyecto de reforma de las áreas de afectación de los polos de desarrollo: *“Con la finalidad de impulsar el desarrollo del cantón y solventar el déficit de vivienda, surge la necesidad de reformar la Ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo en los Polos de Desarrollo del Cantón Portoviejo; reubicando el CIAL en la zona denominada como Colón-Quimis según lo establece el estudio de consultoría contratado para el efecto; y, transformando la zona del ex parque industrial en la zona ideal para el desarrollo del Plan Urbano Habitacional Rio de Oro, cumpliendo con una planificación estratégica integral”.*

Por las razones expuestas y para precautelar el desarrollo integral del cantón Portoviejo, es urgente y necesario regular el uso del suelo en la zona sugerida para el **COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO-CIAL** y así evitar su crecimiento desordenado.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece que entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales se encuentran: 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, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 239 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio, progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;

Que, el inciso segundo del artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

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

Que, el literal c) del artículo 64 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta que son funciones del gobierno municipal establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el literal e) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que son funciones del gobierno municipal elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento

territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

Que, el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que son funciones del Concejo Municipal: 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 cuarto inciso del artículo 135 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en relación al ejercicio de la competencia de fomento de las actividades productivas y agropecuarias, que adicionalmente los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales podrán implementar programas y actividades productivas en las áreas urbanas.

Que, el artículo 294 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que se propiciará la participación de actores públicos y de la sociedad, relacionados con la economía social y solidaria, de conformidad con la Constitución y la Ley Orgánica de Empresas Públicas, para la ejecución de proyectos de desarrollo regional, provincial, cantonal o parroquial rural previstos en los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, especialmente en aquellos donde se requiera la reserva del uso del suelo;

Que, el artículo 295 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales;

Que, el artículo 475 del COOTAD expresa que el Concejo podrá acordar la suspensión hasta por un año, del otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial;

En uso de las atribuciones conferidas por el COOTAD, expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE CONTIENE REFORMA AL TÍTULO VII DE LA
ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL CODIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO.**

Artículo 1.- Sustitúyase el Títulado VII de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, por el siguiente titulado:

“TITULO VII POLOS DE DESARROLLO DEL CANTON PORTOVIEJO, ZONAS DE INFLUENCIA Y DE AFECTACION DEL USO DEL SUELO”

Artículo 2.- Sustitúyase el Art. 355 del Título VII de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“**Objeto.** – Este Título tiene por objeto determinar los usos de suelo y sus compatibilidades en las áreas de influencia directa e indirecta, tanto urbana como rural, de los proyectos estratégicos de los polos de desarrollo, para impedir que estos sectores crezcan de forma desordenada y garantizar el modelo territorial deseado por el GAD Portoviejo, considerando las unidades ambientales que se pretenden proteger, potenciar y ordenar. Así mismo, se limitarán, cuando sea necesario, las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, de obras públicas o iniciativas de interés social vinculadas a los polos de desarrollo.”

Artículo 3.- Sustitúyase el Art. 356 del Título VII de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“**Ámbito.** - El presente Título será de obligatoria aplicación en las siguientes áreas del cantón Portoviejo, tanto del suelo urbano como del suelo rural:

- a) Clúster de Salud (ubicado entre las calles Medardo Cevallos, Ave. 15 de abril y terreno de la antigua CRM, en el sector de las Tres Marías de la parroquia urbana Andrés de Vera), cuyas coordenadas forman parte integrante de esta norma;
- b) La parroquia rural Crucita, cuyas coordenadas forman parte integrante de esta norma;
- c) Parque de Negocios Villa Nueva (ex Aeropuerto Reales Tamarindos), cuyas coordenadas forman parte integrante de esta norma; y,
- d) Complejo Industrial Agropecuario y Logístico, CIAL, ubicado al Sur Occidente de Portoviejo, en la Parroquia urbana de Colón, sector vía a Colón – Quimís.

Inclúyase el siguiente numeral e) en el artículo 356:

e) En el área urbana ubicada al Sur Occidente de Portoviejo, en la parroquia urbana de Andrés de Vera, sector vía Manta, se consolida la tendencia establecida de uso mixto, y se limita una extensión de 201.77 hectáreas aproximadamente, donde se desarrollará un **Plan Parcial de Uso Mixto**, de Interés Social.”

Artículo 4.- Sustitúyase el Art. 358 del Título VII de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Zonas de afectación del uso del suelo. - Es el instrumento que permite limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, según se establece en la presente reforma del código municipal, en la parte de área de influencia directa que se determine como afectada por obras públicas e iniciativas de interés social. Estas afectaciones serán inscritas en el registro de la propiedad.”

Artículo 5.- Elimínense los Arts. 363, 366 y 369 del Título VII de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo.

Artículo 6.- Sustitúyase el Art. 370 del Título VII de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Complejo Industrial, Agropecuario y Logístico (CIAL).- El GAD Portoviejo, a través del COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO, ubicado al Sur Occidente en la Parroquia urbana de Colón, sector vía a Colón – Quimís. Este sector será preservado hasta que los estudios de la consultoría contratada para el efecto determinen la ubicación propicia para este Polo de Desarrollo”.

Artículo 7.- Sustitúyase el Art. 371 del Título VII de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“Áreas de influencia.- Se determinan **dos áreas de influencia básicas**, una directa que corresponde al Complejo Logístico Agropecuario (aproximadamente 291,15 has), la otra indirecta que recibe la influencia del área directa (aproximadamente 640.44 has) y que colinda con ella. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta del Área de Influencia Directa e Indirecta (Lámina 1 Al-CIAL-B01).”

Artículo 8.- Elimínese el Art. 372 del Título VII de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo.

Artículo 9.- Elimínese el Art. 373 del Título VII de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo.

Artículo 10.- Agréguese a continuación del subtítulo De los Usos de Suelo de la Sección II, del Capítulo II, del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, el siguiente párrafo I: “Párrafo I: De los Usos del Suelo en General”

Artículo 11.- Agréguese a continuación del Art. 70 de la Sección II, del Capítulo II, del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, el siguiente Párrafo II: “Párrafo II: De los Usos de Suelo en las Áreas de Influencia de Proyectos Especiales”

Artículo 12.- Agréguese a continuación del Párrafo II “De los Usos de Suelo en las Áreas de Influencia de Proyectos Especiales”, de la Sección II, del Capítulo II, del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, los siguientes artículos in- numerados:

Art... (1).- CUADRO RESUMEN.- El contenido de los siguientes cuadros, resumen los diferentes tipos de uso de suelo y su compatibilidad con las áreas de influencia claramente identificadas de cada Polo de Desarrollo y/o proyecto especial. Al cuadro le acompaña una leyenda de códigos de actividades asociadas a cada uso.

CUADRO 1:
RESUMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN POLOS DE DESARROLLO- Se incluye el siguiente cuadro resumen que contiene los diferentes tipos de suelo y su compatibilidad con las zonas de influencia de los Polos de Desarrollo.

Clúster de Salud	V-1	V-2	V-3	CV	CZ-1	CZ-1.1	CZ-2	CZ-3	CZ-4	CZ-4.1	CZ-6	CZ-5	CE-1	CE-2	CR	Y-1	Y-2	Y-3	EZ-2	EZ-4	ESP	EZ-1	EZ-3	EE-1	EE-2.1	EE-2	PAE-2.1	PAE-2	PAE-1	PAE
Zona Residencial (CS-ZR-P03)	P	P	P	C	R	R	R	R	R	X	R	X	X	X	X	X	X	X	R	R	R	C	R	X	X	R	X	X	X	X
Zona Centralidad Sectorial (CS-ZCS-P04)	R	R	R	R	C	R	C	R	P	X	P	X	X	X	X	X	X	X	R	R	C	R	R	R	X	R	X	X	X	X
Zona de Centralidad Regional (CS-ZRC-P05)	R	R	R	R	X	X	R	X	R	X	R	X	X	X	X	X	X	X	P	C	P	P	C	C	X	C	X	X	R	X
Desarrollo Integral de Crucita	V-1	V-2	V-3	CV	CZ-1	CZ-1.1	CZ-2	CZ-3	CZ-4	CZ-4.1	CZ-6	CZ-5	CE-1	CE-2	CR	Y-1	Y-2	Y-3	EZ-2	EZ-4	ESP	EZ-1	EZ-3	EE-1	EE-2.1	EE-2	PAE-2.1	PAE-2	PAE-1	PAE
Zona Residencial (DC-ZR-P03)	P	P	P	C	R	R	R	R	R	X	R	X	X	X	X	X	X	X	R	R	R	C	R	X	X	R	X	X	X	X
Zona Agrícola (DC-ZA-P04)	R	R	R	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	X	R	R	R	X	R	R	X	P	C	X
Zona de Servicios Turísticos (DC-ZST-P05)	R	R	R	C	P	X	X	R	P	P	R	X	X	X	X	X	X	X	R	C	C	X	X	C	X	C	X	X	C	R
Zona Turística - Ecológica (DC-ZSTE-P06)	R	R	R	C	R	X	X	X	R	R	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	C	X	X	R	X	C	X	R	P	X
Zona Comercial (DC-ZC-P07)	R	R	R	C	P	P	R	P	C	R	C	R	R	X	X	X	X	X	R	X	C	X	X	X	X	R	X	X	X	X
Zona de Salinas (proyección turística) (DC-ZS-P08)	R	R	R	R	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	X	X	X	X	X	P	X	X	X
Zona de Facilidad Pesquera (Semi-Industrial) (DC-ZFP-P09)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	R	C	X	P	P	C	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Zona Industrial (DC-ZI-P10)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	X	C	C	P	X	X	R	X	X	X	X	X	X	X	X	X



Zona de Amortiguamiento (DC-ZA-P11)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	X	X	X	X	P	X	X	R	X	
Zona de Protección bosque seco tropical (DC-ZPBS-12)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	X	X	X	P	R	X	X	R	X	
Zona de protección manglar y riberas del río (DC-ZPMR-P13)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	R	X	X	X	P	C	X	X	C	X	
Zona de Playa y mar (DC-ZPM-P14)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X	X	X	R	P	
Zona de reforestación laderas (DC-ZRL-P15)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	R	X	X	C	X	
Zona blindada futuros proyectos GAD (DC-ZBFG-P16)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Zona de protección y encuentro en caso de emergencia por desastres naturales (DC-ZPED-P17)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	C	X	R	X	X	X	X	X	X	X	X	
Parque de Negocios Villa Nueva	V-1	V-2	V-3	CV	CZ-1	CZ-1.1	CZ-2	CZ-3	CZ-4	CZ-4.1	CZ-6	CZ-5	CE-1	CE-2	CR	Y-1	Y-2	Y-3	EZ-2	EZ-4	ESP	EZ-1	EZ-3	EE-1	EE-2.1	EE-2	PAE-2.1	PAE-2	PAE-1	PAE
Zona Residencial (AERO-ZR-P03)	P	P	P	C	R	R	R	R	R	R	R	X	X	X	X	X	X	R	R	R	C	R	X	X	R	X	X	X	X	
Zona de Centralidad Sectorial (AERO-ZCS-P04)	C	C	C	C	P	X	R	R	P	P	R	X	X	X	X	X	X	R	C	R	R	R	C	X	R	X	X	X	X	
Zona de Centralidad Regional (AERO-ZCR-P05)	R	R	R	X	X	X	X	X	R	X	X	X	X	X	X	X	X	R	P	P	R	R	C	X	P	X	X	C	X	
Zona de Protección Ecológica (AERO-ZPE_P06)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	R	X	X	X	P	P	X	X	P	X	
Complejo, Agropecuario y Logístico(CIAL)	V-1	V-2	V-3	CV	CZ-1	CZ-1.1	CZ-2	CZ-3	CZ-4	CZ-4.1	CZ-6	CZ-5	CE-1	CE-2	CR	Y-1	Y-2	Y-3	EZ-2	EZ-4	ESP	EZ-1	EZ-3	EE-1	EE-2.1	EE-2	PAE-2.1	PAE-2	PAE-1	PAE



Zona de Protección Ecológica (DC-ZPBS-P12)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	R	X	X	X	P	P	X	X	P	X
ZONA CENTRO LOGÍSTICO CIAL - ZIN-CIAL-B03	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Zona de Amortiguamiento (ZONAMOR-CIAL-B05)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	X	X	X	X	P	X	X	R	X
Zona de Protección ZONAPRO-CIAL-B06	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Zona de Servicios Especializados (COMPLEJO AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO-ZICE-P08)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

CUADRO 2: RESUMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN PROYECTOS ESPECIALES- Se incluye el siguiente cuadro resumen que contiene los diferentes tipos de suelo y su compatibilidad con las zonas de influencia de los Proyectos Especiales.

Ítems	V-1	V-2	V-3	CV	CZ-1	CZ-1.1	CZ-2	CZ-3	CZ-4	CZ-4.1	CZ-6	CZ-5	CE-1	CE-2	CR	Y-1	Y-2	Y-3	EZ-2	EZ-4	ESP	EZ-1	EZ-3	EE-1	EE-2.1	EE-2	PAE-2.1	PAE-2	PAE-1	PAE	
PLAN PARCIAL DE USO MIXTO																															
Zona Residencial ZRE-R-O -A03	P	P	P	C	R	R	R	R	R	X	R	X	X	X	X	X	X	X	R	R	R	C	R	X	X	R	X	X	X	X	
ZONA DE USO MIXTO (VIVIENDA Y TALLER) ZMI-R-O -A04	P	P	P	C	R	R	R	R	R	X	R	P	R	X	X	R	X	X	R	R	R	C	R	R	R	C	X	X	X	X	
ZONA DE EQUIPAMIENTOS ESPECIALIZADOS ZMI-R-O -A05	X	X	X	R	P	P	R	P	C	R	C	X	X	X	X	X	X	X	P	C	P	P	P	R	R	R	X	X	X	X	
ZONA DE ESPARCIMIENTO Y RECREACIÓN ZER-R-O -A06	X	X	X	R	X	X	X	X	X	R	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	R	X	X	X	X	P	X	X	R	X	
ZONA DE PROTECCIÓN ECOLOGICA ZONPE-R-O-A07	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	R	X	X	X	P	P	X	X	P	X	
ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO ZONINDRUB-R-O -A08	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	R	P	R	R	X	X	X	X	X	X	X	R	X	X	X	X	
ZONA DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS ZONCOM-R.O-A09	R	R	R	R	C	X	R	R	R	X	R	C	C	C	X	R	X	X	R	R	P	R	R	X	X	R	X	X	X	X	



Simbologías:
P: Uso Principal
C: Uso Compatible
R: Uso Condicionado
x: Uso Prohibido
V-1: Vivienda Urbana (Alta densidad) Lotes de 150 a 200 m2
V-2: Vivienda Urbana (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2
V-3: Vivienda Urbana (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2
CV: Comercio Vecinal: Tiendas de barrio, bazares, papelerías, zapaterías y similares.
CZ-1: Comercio Zonal: Centros Comerciales, almacenes de comestibles
CZ-1.1: Comercio Zonal: Mercados
CZ-2: Comercio Zonal: Funerarias, salas de velación
CZ-3: Comercio Zonal: Almacenes artículos para el hogar, imprentas
CZ-4: Comercio Zonal: Oficinas, hoteles, hostales, hosterías, edificios departamentales, restaurantes, cafeterías
CZ-4.1: Comercio Zonal: Bares, Karaoke, Discotecas, Licorerías.
CZ-6: Comercio Zonal: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, centros radiológicos, ecográficos y similares
CZ-5: Comercio Zonal: Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general
CE-1: Comercio especial: Almacenes industriales, materiales de construcción
CE-2: Comercio especial: Gasolineras y autoservicios
CR: Comercio Restringido: moteles, prostíbulos, similares
Y-1 : Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos
Y-2: Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial
Y-3: Industria alto impacto: Procesamiento de ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos, inflamables y pequeña industria contaminante.
EZ-2: Equipamiento Zonal Salud: Centros, Subcentros de Salud, Clínicas, Hospitales
EZ-4: Equipamiento Zonal Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.
ESP: Institucional Edificios Administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía
EZ-1 Educación, preescolar, escolar, media y educación especial.
EZ-3 Bienestar Social: guarderías, ancianatos, orfanatos
EE-1 Equipamiento especial turístico: centro de convenciones
EE-2.1 Reservas, áreas protegidas
EE-2 Equipamiento especial de Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes.
PAE-1 Equipamientos de recreación ecológico, turístico.
PAE-2: Agrícola, cultivo de legumbres, hortalizas
PAE-2.1: Explotación de sal
PAE: Área de arena y mar

Art... (2).- Usos de suelo en el área de influencia del Polo de Desarrollo clúster de salud:

Se han determinado tres tipos de zonas:

- **Zona residencial.** - Esta zona abarca una extensión de 91.55 has, y está destinada exclusivamente a vivienda, por las características del ancho de las



vías, según las normas básicas de urbanismo, que indican la existencia de una relación de altura de las edificaciones igual a 1 ½ veces el ancho de vía; las construcciones no pueden superar 4 pisos, incluida la planta baja; en lo que tiene relación a los solares, sus dimensiones varían desde 150 m² en adelante. Se anexa el mapa temático (Lámina CS-ZR-P03).

- **Zona de centralidad sectorial.** - Esta zona es de mucha importancia para el desarrollo del sector, tiene un área de 49,32 has. y está comprendida entre las calles 22 de noviembre, 26 de septiembre, 8 de noviembre, calle sin nombre, Las Acacias, Los Jazmines, Tres de Febrero, Once de Agosto, Puerto Real, tramo sin nombre, Santa Rosa, San Eduardo, Vicente Macías, Ave. 15 de abril y Los Nardos; donde se priorizarán servicios que vayan a impulsar y a beneficiar el gran complejo de salud, como: hoteles, restaurantes, laboratorios, farmacias, bancos, oficinas, entre otros que sean compatibles y que brinden servicios a la comunidad. La altura de los edificios de acuerdo a las normas de urbanismo que plantean la altura máxima en relación con una distancia horizontal de la vía, (ej. 1.5 veces la suma del ancho de vía, más los retiros mínimos de frente exigidos, más el retiro adicional y voluntario que se adopte), podrán tener sobre la Av. 15 de Abril un máximo de 10 pisos de altura; considerando que el área de acción del helipuerto del ECU 911 permite alturas de hasta 36 m. en el área de aproximación, que equivale a un promedio de 12 pisos; y en zona de restricciones de operaciones aéreas hasta 75 m. con un promedio de 25 pisos, según la Dirección de Aviación Civil. (Lámina: CS-ZCS-P04).

- **Zona de centralidad regional.** - Tiene una extensión de 35,37 has., la misma que va a servir no solamente para el desarrollo del sector, sino para la región debido al rango de acción de las actividades y servicios que se prestarán en el Campus del Milenio, tales como: Hospital de Especialidades, ECU 911, Instituto Tecnológico Superior tipo B, Centro de Atención Ciudadano, Agencia de CNT, áreas culturales, estacionamientos, áreas de esparcimiento con zonas verdes, deportivas y recreativas. Se anexa el mapa temático de la zona de centralidad regional (Lámina: CS-ZCR-P05).

Art... (3).- Zonificación de usos de suelo del Polo de Desarrollo de Crucita.

Se han considerado quince zonas:

1. **Zona residencial:** Abarca una extensión de 370 has., y está destinada exclusivamente a vivienda. Las construcciones no pueden superar en altura el 1.5 veces el ancho de vía; debido a las características climáticas, se construirán viviendas que posean portales, los mismos que no pueden ser menores de 3 metros de ancho en sus retiros; los niveles de los portales y de las aceras tienen que seguir pendientes uniformes, donde no existan barreras arquitectónicas y que se permita el libre tráfico peatonal; en lo que tiene relación a los solares para la construcción de viviendas, sus dimensiones no deben ser menores de 150 m² en áreas consolidadas y de 200 m² en áreas por consolidarse.

Es importante generar un impacto visual que sirva al turismo comenzando por el ingreso de la parroquia Crucita, con nuevas edificaciones que deben tener no menos de 4 pisos. Se anexa el mapa temático de la zona residencial (Lámina: DC-ZR-P03).

2. Zona Agrícola: Tiene un área de 147 has. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZA-P04).

3. Zona de Servicios Turísticos: Tiene una extensión de 165 has. Estará equipada con elementos que vayan a servir al desarrollo turístico, impulsando dentro de esta área: hoteles, restaurantes, bares, karaokes, discotecas, centros de información y guía, locales de artesanías, museos, parqueaderos, áreas de recreación, baños públicos, entre otros; todos estos servicios deben cumplir con normas ambientales para evitar la contaminación auditiva, visual, sanitaria, entre otros.

Dentro del área que corresponde a los servicios turísticos, en el tramo comprendido entre la zona de salinas y la zona de amortiguamiento del parque industrial de Crucita, debe crearse macro lotes con un bajo coeficiente de ocupación del suelo; los lotes deben ser no menores a 400 m², con un coeficiente de ocupación del 10%. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZST-P05).

4. Zona Turística – Ecológica: Tiene una extensión de 266 has.; en este sector se puede aprovechar los factores naturales, tales como las lagunas y el bosque nativo en conjunto, para la construcción de hoteles y restaurantes ecológicos, sin olvidarnos de las zonas de recreación pasiva (que no produzca contaminación auditiva, ambiental y sanitaria). Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZSTE-P06).

5. Zona Comercial: Tiene una extensión de 11 has, y su ubicación está dentro del área urbana consolidada, donde se podrá desarrollar todas las actividades relacionadas al comercio de abastos, atuendos, zapatos, ferreterías, entre otros. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZC-P07).

6. Zonas Salinas (proyección para zona turística): Tiene una extensión de 54 has, y su explotación será regulada por la Coordinación de Regulación y Control Minero del GAD Portoviejo. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZS-P08).

Una vez terminada la explotación de sal, se proyecta que esta zona sea turística y su compatibilidad será sustentada con el cuadro resumen en el literal correspondiente.

7. Zona de Facilidad Pesquera (Semi Industrial): Tiene una extensión de 55 has.; la Facilidad Pesquera debe estar dentro de una zona de amortiguamiento diseñada de tal manera que siga el siguiente orden:

Zona poblada-plaza-árboles-zona industrial de bajo impacto
Árboles- zona industrial de mediano impacto-árboles



Zona industrial de bajo impacto-árboles-plaza y zona poblada.
Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZFP-P09).

8. Zona industrial: Posee 43 has. Esta actividad debe desarrollarse en un lugar lejano a las áreas consolidadas y turísticas, debiendo tener barreras que mitiguen la contaminación ambiental, de ruido y visual, sin olvidar que las aguas servidas que se produzcan en el sector, para la descarga a los colectores, tienen que cumplir con las normas que se establecen para el efecto. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZI-P10).

9. Zona de amortiguamiento: Se crearán áreas de vinculación y protección, principalmente en las zonas semi-industriales, salinas y zona industrial; esta zona ocupará un área de 64 has. Las áreas vinculantes y de protección, deben constar de plazas vinculantes, zonas verdes que ayudarán a mitigar los efectos visuales, calentamiento global y disminuir la contaminación de las zonas antes mencionadas. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZA-P11).

10. Zona de protección bosque seco tropical: Consta de 3705 has., es un área cubierta por una vegetación nativa que necesita ser protegida y, por lo tanto, prohibirse cualquier tipo de actividad humana que ponga en peligro la flora y fauna del sector. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZPBS-P12).

11. Zona de protección del manglar y riberas del río: El manglar se encuentra en la desembocadura al mar del río Portoviejo (la Boca); es importante proteger esta área porque dentro de ella se encuentra una variedad ictiológica y de crustáceos, es el hábitat de muchas aves marinas y el manglar produce la descontaminación ambiental; en lo que tiene relación a las riberas del río, sus orillas se encuentran cubiertas por una diversidad de árboles y plantas, como: el álamo, el sauce, el samán, el guasmo, el muyuyo, entre otros, que deben ser protegidas porque éstas evitan la erosión; es la zona de una inmensa variedad de aves, animales silvestres e insectos que descontaminan el ambiente. Este sector tiene una extensión de 98 has. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZPMR-P14).

12. Zona de playa y mar: Crucita tiene una extensión de 13 km de playa y mar que la convierte en un sector privilegiado para el desarrollo del turismo, por lo tanto, se la protegerá de la contaminación que producen los desechos líquidos, sólidos, palizadas, entre otros; se evitará que se arrojen aguas servidas sin tratamiento al mar, se instalarán torres de vigilancia y control, y se prohibirá la movilización vehicular dentro de la playa a excepción de los patrullajes y ambulancias. Tiene un área de 466 has. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZPM-P15).

13. Zona de reforestación de laderas: Se ha podido detectar que las colinas que circundan a la parroquia en determinados sectores se encuentran deforestadas, lo que atenta contra el ambiente, incrementa la erosión hidráulica y en épocas de invierno disminuye la infiltración, ocasionando el escurrimiento de un 90 % del caudal del agua de lluvia que desemboca en el sector; por eso es urgente y necesario una reforestación con plantas nativas

de la zona. Estas colinas también han sufrido el embate del hombre, que ha extraído el material de cascajo para rellenos en diferentes sectores de la parroquia, dejando taludes hasta de 90°, siendo riesgoso por sus deslizamientos. Esta zona tiene un área de 40 has. Se anexa el mapa temático (Lámina 16: DC-ZRL-P16).

14. Zona de afectación por futuros proyectos del GAD Portoviejo:

Considerando que en el transcurso del tiempo es necesario tener espacios libres para desarrollar proyectos que contribuyan al desarrollo integral de la parroquia y del cantón, el GAD Portoviejo ha destinado 5 hectáreas conformadas por varios lotes de interés público, como zona afectada por los futuros proyectos. Se anexa el mapa temático (Lámina 17: DC-ZBFG-P17).

15. Zona de protección y encuentro en caso de emergencia por desastres naturales: Ecuador se encuentra atravesado por el Cinturón de Fuego del Pacífico y es propenso a que en cualquier momento se produzca un desastre natural; por esta razón es necesario la ubicación de sitios de protección y encuentro dentro de la parroquia Crucita, que servirán para recibir ayuda inmediata. Se anexa el mapa temático (Lámina 18: DC-ZPED-P18).

Art... (4).- Zonificación del Polo de Desarrollo Parque Villanueva.

Se ha determinado cuatro zonas:

- 1. Zona residencial.-** Esta zona abarca una extensión de 535.60 has, y está destinada exclusivamente a vivienda, por las características del ancho de las vías; según las normas básicas de urbanismo, las construcciones no pueden superar 4 pisos, incluido la planta baja; debe respetarse los retiros, la línea de fábrica, los niveles en aceras, para no crear barreras arquitectónicas que impidan la libre circulación peatonal, especialmente de personas con discapacidad; en lo que tiene relación a los solares, sus dimensiones actuales varían desde 200 m² en adelante. Se anexa el mapa temático de la zona residencial (Lámina: AERO-ZR-P03).
- 2. Zona de centralidad sectorial.-** Esta zona es de mucha importancia para el desarrollo del sector, tiene un área de 216.58 has, y está comprendida entre la Av. 5 de Junio, calle Las Piedras, Autopista Manabí Guillem, Av. Reales Tamarindos, calle S/N, calle Aníbal Bravo, calle Álvaro Moreira y Calle Libertad; donde debe priorizarse servicios que vayan a impulsar el desarrollo del sector, como son: restaurantes, bares, cafeterías, cyber cafés, discotecas, karaokes, gimnasios, bancos, oficinas, entre otros, que sean compatibles y que brinden servicios a la comunidad. La altura de los edificios de acuerdo a las normas de urbanismo que plantean la altura máxima en relación con una distancia transversal de la vía (ej. 1.5 veces la suma del ancho de vía, más los retiros mínimos de frente exigidos, más el retiro adicional y voluntario que se adopte), se ha calculado que pueden tener sobre la



Av. Manabí un máximo de 8 pisos de altura, con lo cual se rompe el esquema del límite de pisos antiguamente permitidos por el funcionamiento del ex Aeropuerto. Se anexa el mapa temático de la Zona de Centralidad Sectorial (Lámina: AERO-ZCS-P04):

3. **Zona de centralidad regional.** - Es la que servirá para el desarrollo tanto local como regional, debe impulsarse en áreas destinadas a la recreación, deportes, cultura, comercio, oficinas de administración pública, parqueaderos, entre otros; se optimizará el área mediante el correspondiente estudio de ubicación, extensión y utilización que irá acorde con las necesidades a proyectarse a favor de la ciudad y la colectividad. Posee un área aproximada de 98.76 has, donde se determina la afectación de las superficies destinadas a las futuras vías del proyecto. Se anexa el mapa temático de la zona de centralidad regional (Lámina: AERO-ZCR VIAS-P05) que incluye las áreas de afectación por vías.
4. **Zona de protección ecológica.** - Esta zona servirá principalmente para proteger el área colindante al río Portoviejo y así crear una barrera ecológica que impida la invasión de viviendas; está conformada por 87.46 has. Se anexa el mapa temático de la zona de protección ecológica (Lámina: AREO-ZPE-P06):

Art... (5).- Usos de suelo en las áreas de influencia del Polo de Desarrollo CIAL.

Se han determinado cinco tipos de zonas de influencia. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zonificación (Lámina 2: ZONIF-CIAL-B02) que responden al análisis de los datos obtenidos.

1. **Zona Centro Logístico CIAL:** consta de un área útil de 138.67 hectáreas esta zona debe de estar conformada por el área logística de uso agropecuario, mercado de transferencia, zona de control, áreas comunes, área administrativa, área de carga y reparación, pista de aterrizaje, zona de desechos, así como también el área de bodegas, el área de cada uno de estas zonas estará sujeta a cambios dependiendo de la demanda del servicio.
 - a. Esta zona es de afectación hasta que la consultoría del CIAL, determine las compatibilidades e incompatibilidades, considerando la necesidad del futuro centro Logístico CIAL. Por tal razón se bloquee cualquier construcción o uso hasta la entrega del producto final por parte de los consultores contratados para el efecto.
 - b. Cabe destacar que esta zona debe ser el resultado de los estudios de la consultoría contratada para el efecto. Se anexan como referencia para los consultores mapas temáticos de la propuesta (Lámina 3: ZIN-CIAL-B03) que responden al análisis de los datos obtenidos.



2. **Zona de Protección Ecológica.-** consta de 579.10 has., es un área cubierta por una vegetación nativa, que necesita ser protegida y que debe prohibirse cualquier tipo de actividad humana que ponga en peligro la flora y fauna del sector. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona de Protección Ecológica (Lámina 4: ZONPE-CIAL-B04) que responden al análisis de los datos obtenidos.
3. **Zona de amortiguamiento.-** se crearán áreas vinculación y protección, principalmente en las zonas colindante al CIAL, y ésta zona ocupará un área de 61.81 has. Las áreas vinculantes y de protección, deben constar de zonas verdes que ayudaran a mitigar los efectos visuales, calentamiento global y disminuir la contaminación de las zonas antes mencionadas. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona Amortiguamiento (Lámina 5: ZONAMOR-CIAL-B05) que responden al análisis de los datos obtenidos.
4. **Zona de Protección Estero el CADE, Zona de Protección Vial, Zona de la planta de Tratamiento de AASS.-** Esta zona es de mucha importancia, porque está conformada por un eje vial regional, zona del estero y el área netamente para tratamiento de los desechos, tiene un área de 141.73 has, se prohíbe cualquier construcción de equipamientos que no sean complemento de estos elementos. (Lámina 6: ZONAPRO-CIAL-B06) que responden al análisis de los datos obtenidos.
5. **Zona de Servicios Complementarios.-** está conformada por establecimientos que presten los servicios necesarios para el funcionamiento del CIAL, como: restaurantes, tiendas de abastecimientos de alimentación básica, ferreterías, gasolineras, bancos, centro de auxilio inmediato, cuerpo de bomberos, UPC. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona de Servicios Complementarios (Lámina 7: ZONCOM-CIAL-B07) que responden al análisis de los datos obtenidos.

Art... (6).- Usos de suelo en el área de influencia para el futuro Plan Parcial de Uso Mixto.

Se han determinado siete tipos de zonas con los cuadros de compatibilidades de usos. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zonificación (Lámina 2: ZONIF-R-O -A02), que estarán sujetos al desarrollo del Plan Parcial y el aprovechamiento urbanístico que éste determine (usos pormenorizados, edificabilidad, ocupación y estándares urbanísticos).

1. **Zona residencial.-** Esta zona abarca una extensión de 44.25 has, siendo el área útil para viviendas 36,12 has, el resto comprende las vías, por las características del ancho de las vías, según las normas básicas de urbanismo, que indican que existe una relación de altura de las edificaciones igual a 1 ½ veces el ancho de vía, las construcciones no pueden superar 4 pisos, incluido la planta baja; en lo que tiene



relación a los solares sus dimensiones actuales varían desde 105m² en adelante. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona Residencial (Lámina 3: ZRE-R-O -A03) que responden al análisis de los datos obtenidos.

2. **Zona de Uso Mixto (residencial e industrial mínimo impacto).**- Esta zona posee una extensión de 16,33 has de las cuales 12,63 son útiles para el uso residencial vinculado al desarrollo económico de talleres de industria de bajo impacto, el restante está destinado para vías. Las edificaciones no pueden superar 3 pisos, incluido planta baja; la superficie de cada lote de estas características va desde los 300m² en adelante. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona Residencial (Lámina 4: ZMI-R-O -A04) que responden al análisis de los datos obtenidos.
3. **Zona de Equipamientos Especializados.**- Esta zona posee una extensión de 13.19 has y está destinada para uso de equipamientos que soporten y sirvan a las zonas residenciales, tanto del área de influencia directa como indirecta, vinculados al desarrollo económico de la nueva centralidad. Las edificaciones no pueden superar 4 pisos, incluido planta baja; la superficie de cada lote de estas características va desde los 1500m² en adelante. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona de Equipamientos Especializados (Lámina 5: ZEE-R-O -A05) que responden al análisis de los datos obtenidos.
4. **Zona de Esparcimiento y Recreación.**- Esta zona posee una extensión de 26,98 has, está destinada exclusivamente para parques, y áreas de recreación pública. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona de Esparcimiento y Recreación (Lámina 6: ZER-R-O -A06) que responden al análisis de los datos obtenidos.
5. **Zona de Protección Ecológica.**- Esta zona posee una extensión de 30.34 has, es un área cubierta por una vegetación nativa, que necesita ser protegida y que debe prohibirse cualquier tipo de actividad humana que ponga en peligro la flora y fauna del sector. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona de Protección Ecológica (Lámina 7: ZONPE-R-O-A07) que responden al análisis de los datos obtenidos.
6. **Zona Industrial de bajo impacto.**- Esta zona posee una extensión que consta de un área útil de 48.74 has, está destinada para industria de bajo impacto como mecánicas, talleres entre otros que no ocasionen mayor daño al entorno. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona de Protección Ecológica (Lámina 8: ZONINDRUB-R-O -A08) que responden al análisis de los datos obtenidos.
7. **Zona de Servicios Complementarios.**- Ocupa un área de 21.94 hectáreas. Está conformada por establecimientos que presten los servicios necesarios a la actividad industrial, como: restaurantes,



tiendas de abastecimientos de alimentación básica, ferreterías, gasolineras, bancos, centro de auxilio inmediato, cuerpo de bomberos, UPC, entre otros que ayuden al desarrollo de la actividad industrial. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona de Servicios Complementarios (Lámina 9: ZONCOM-R.O-A09) que responden al análisis de los datos obtenidos. 22.2 ha.

8. **Zona de afectación por vías.-** Se anexa plano “Lámina 10: VIA-R.O-A10”, con la delimitación de las áreas que son afectadas por las futuras obras de construcción de vías de acceso.

Art. 13.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Décima Tercera de los Polos de Desarrollo del Título XIV de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, por el siguiente:

“ **DECIMA TERCERA:** El GAD Portoviejo, de considerarlo necesario, podrá aplicar los instrumentos para regular el mercado de suelo, de acuerdo a lo establecido en los artículos 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo. Específicamente, podrá recurrir, mediante un acto administrativo, al anuncio de proyecto en cualquiera de las áreas de afectación de los Polos de Desarrollo, lo que permitirá fijar el avalúo de los inmuebles de las áreas de influencia de las obras al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras. Si transcurridos tres años desde dicho anuncio no se concretase el proyecto anunciado, el acto administrativo quedará sin efecto.

Art. 14.- Deróguese la Disposición Transitoria Décima Quinta de los Polos de Desarrollo del Título XIV de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo.

Artículo 15.- Agréguese al final de la Disposición Transitoria Décima Quinta correspondientes a la Ordenanza de los Polos de Desarrollo, del Título XIV de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, las siguientes disposiciones in-numeradas:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA IN-MUNERADAS:

(...)- El plazo de duración de la afectación vinculada a parte de las áreas directas de los polos de desarrollo, estará sujeto a la presentación de los correspondientes estudios de consultorías que desarrollarán los proyectos arquitectónicos de equipamientos necesarios.



(...)- En caso de una intervención de interés social, se realizará el Plan Parcial de Uso Mixto, previo a su intervención.

DISPOSICION REFORMATORIA:

(...) **Refórmese la Sección II, del Capítulo II, del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, de los Usos del Suelo conforme se determina en los Arts. 10, 11 y 12 de esta reforma.-**

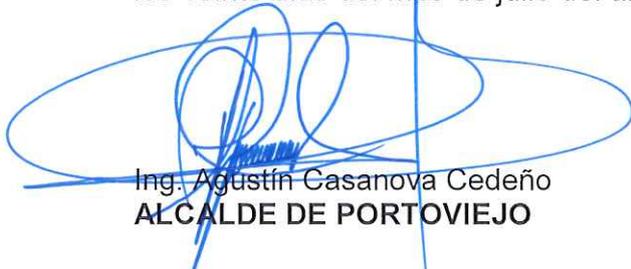
DISPOSICION DEROGATORIA:

(...) **Deróguense los artículos 363, 366, 369 y 372 de LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO**

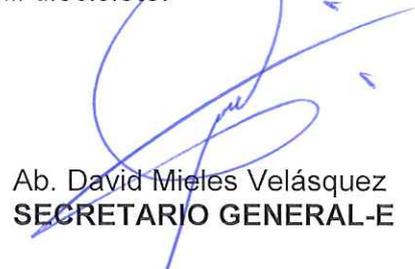
DISPOSICIÓN FINAL:

La presente reforma entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su Codificación en Código Municipal, publicación en la Gaceta Municipal y dominio web de la institución.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los veinte días del mes de julio del año dos mil diecisiete.

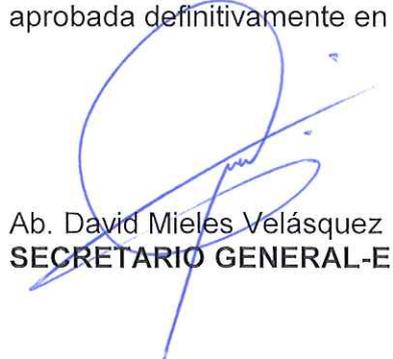


Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO



Ab. David Mieles Velásquez
SECRETARIO GENERAL-E

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente **ORDENANZA QUE CONTIENE REFORMA AL TÍTULO VII DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CODIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 19 de enero y 20 de julio de 2017, 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 20 de julio de 2017.



Ab. David Mieles Velásquez
SECRETARIO GENERAL-E



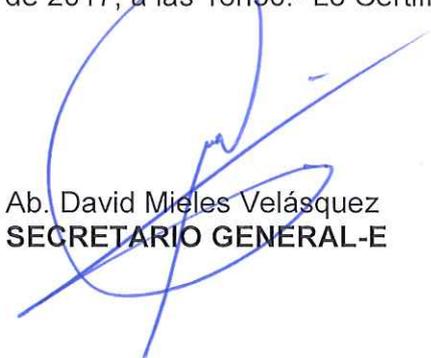
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los veintiséis días del mes de julio del año dos mil diecisiete, a las 10H40.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la **ORDENANZA QUE CONTIENE REFORMA AL TÍTULO VII DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CODIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO.**


Ab. David Mielles Velásquez
SECRETARIO GENERAL-E

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 26 de julio de 2017.- 16H30.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE CONTIENE REFORMA AL TÍTULO VII DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CODIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO**, y procédase de acuerdo a la Ley.


Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el Ing. Agustín Casanova Cedeño, Alcalde del cantón Portoviejo, el día miércoles 26 de julio de 2017, a las 16h30.- Lo Certifico:


Ab. David Mielles Velásquez
SECRETARIO GENERAL-E