

**ORDENANZA REFORMATORIA DEL CAPÍTULO II, DEL TÍTULO V DE LA
ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL)**

(Define los usos de las áreas de influencia del parque la rotonda, considerando al parque como zona especial turística).

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los objetivos principales del Plan de Desarrollo consiste en “Mejorar la calidad de vida de los habitantes del Cantón Portoviejo”, lo cual se planea realizar mediante la implementación de un equipamiento de múltiples características como es el Parque La Rotonda, aplicando un modelo de gestión sostenible y regulatorio del área de influencia, con el propósito de crear un territorio unificado, extendido, amigable y responsable con la identidad del parque.

Los objetivos específicos que guiaron la actual propuesta de usos de las áreas de influencia del parque “La Rotonda” consisten en: contribuir a mejorar la calidad del aire, a través de la implantación de áreas verdes, lo que contribuirá a contrarrestar los efectos perjudiciales de la contaminación ambiental; aumentar la calidad de los espacios libres urbanos, que convertidos en lugares de encuentro social, impactarán positivamente en la seguridad ciudadana, y por tanto, en la convivencia y la armonía social de la ciudad de Portoviejo; y, mejorar el paisaje urbano al armonizar las edificaciones con el espacio público lo que contribuirá a aumentar el atractivo turístico de Portoviejo.

La propuesta de mejora del espacio público consiste en la delimitación de las áreas de influencia del entorno del parque “La Rotonda” configurando un polígono de características homogéneas denominado “zona de influencia del Parque La Rotonda”; en la jerarquización vial dentro de dichas áreas de influencia y en la definición de los usos asociados a las áreas mediante la agrupación de actividades vinculadas a los mismos y asociadas mediante cuadros de compatibilidad de usos.

El día 20 de julio de 2017 se aprobó en definitivo y segundo debate en la Sesión de Corporación, la reforma a la Ordenanza que regula el desarrollo y ordenamiento territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, sobre los Polos de Desarrollo del cantón Portoviejo, zonas de influencia y de afectación del uso del suelo”, por la cual permite crear nuevas secciones en el Título V, Capítulo II, “De los usos de suelo”, que incluye el uso del suelo en general, el uso del suelo en las áreas de influencia de los Proyectos Especiales; y, el uso del suelo en las áreas de influencia en las zonas turísticas del Cantón Portoviejo.

Por las razones expuestas y con la finalidad de mejorar la calidad de vida de los habitantes del cantón Portoviejo, por medio de la implantación de un equipamiento de múltiples características como es el Parque La Rotonda.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República, dispone que las personas tienen derecho al 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 segundo inciso del artículo 39 ídem, dispone que le corresponde al Estado reconocer a las jóvenes y los jóvenes como actores estratégicos del desarrollo del país, y les garantizará la educación, salud, vivienda, recreación, deporte, tiempo libre, libertad de expresión y asociación;

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

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 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), en su literal 3 establece que Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esa Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población;

Que, el artículo 15 ídem, 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;

Que, el literal c) del artículo 54 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 ídem, 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 artículo 294 ibídem, 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;

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, EXPIDE:

**LA ORDENANZA REFORMATORIA DEL CAPÍTULO II, DEL TÍTULO V DE
LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO
(LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL).**

(Define los usos de las áreas de influencia del parque la rotonda, considerando al parque como zona especial turística).

Artículo 1.- Agréguese a continuación del Capítulo II, del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo el subtítulo:

“SECCION I

De los Usos del Suelo en General”

Artículo 2.- Agréguese a continuación del artículo 70 de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, lo siguiente:

“SECCION II

De los Usos de Suelo en las Áreas de Influencia de Proyectos Especiales

Artículo 3.- Agréguese a continuación de la Sección II “De los Usos de Suelo en las Áreas de Influencia de Proyectos Especiales”, 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	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	X	C	X	C	X	R	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	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	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	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	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	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	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	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.

Items	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 m ²
V-2: Vivienda Urbana (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m ²
V-3: Vivienda Urbana (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m ²
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 los criterios básicos 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 los criterios básicos 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 los criterios básicos 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 los criterios básicos 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 bloqueara 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 crearan 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 los criterios básicos 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.

Artículo 4.- Agréguese a continuación del in-numerado (Art...6) de la Sección II “De los Usos de Suelo en las Áreas de Influencia de Proyectos Especiales”, del Capítulo II, del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, la siguiente Sección:

“Sección III:

*De los Usos de Suelo en las Áreas de Influencia en las Zonas Turísticas del
Cantón Portoviejo”*

Artículo 5.- Agréguese a continuación de la Sección III De los Usos de Suelo en las Áreas de Influencia en las Zonas Turísticas” del Capítulo II, del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, lo siguiente:

“Parágrafo I:

De los Usos de Suelo en el Área de Influencia del Parque la Rotonda”

Artículo 6.- Agréguese a continuación del Parágrafo I De los Usos de Suelo en las Áreas de Influencia del Parque la Rotonda” de la Sección III, 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 in-numerado:

“Párrafo Innumerado:

Usos de suelo en el área de influencia del Parque “La Rotonda”.

Art... (7).- Definición de área de Influencia del Parque “La Rotonda”

Al implantarse el Parque La Rotonda, este equipamiento incide en el territorio en temas de accesibilidad, conexión, movilidad, uso y ocupación del suelo, paisajismo urbano, calidad ambiental, entre otros. Por ello es necesario determinar un área de influencia cuyos predios y edificaciones deben ser regulados por el ordenamiento territorial urbano para que se acoplen estas zonas al equipamiento colocado; es decir que no solo sea el punto de encuentro y embellecimiento el parque, sino también que los alrededores se conviertan en paisaje turístico y ambiental, con buenas prácticas urbanas.

Art... (7.1).- Delimitación del área de influencia del “Parque la Rotonda”

Comprende el Parque la Rotonda considerado como Centralidad Regional, y la zona de influencia del mismo, delimitada por el Norte con la calle Pablo Zamora hasta la intersección con la Avenida José María Urbina, siguiendo por la misma avenida hasta la calle Atanasio Santos, con dirección al Este por la vía a Riochico, bordeando el límite de los predios de la U.T.M. hasta interceptar con el límite urbano al Este, siguiendo dirección Sur hasta la intersección con la calle Che Guevara, siguiendo dirección Oeste hasta la Avenida José María Urbina, dirección Sur por la misma Av. Urbina hasta la calle Constantino Mendoza, dirección Oeste hasta la intersección de la Av. Reales Tamarindos, en dirección Norte por la Avenida Reales Tamarindos hasta la intersección de la calle Viliulfo Cedeño, seguidamente con dirección al Este hasta la intersección con la calle Pablo Zamora, cerrando el polígono.

Art... (7.2).- Jerarquización vial

Dentro de la jerarquización vial, se definen varios tipos de vías dentro del área de influencia y externa a ella, tal y como se muestran en el plano (Lámina 3: Jerarquización Vial Zona de Influencia del Parque la Rotonda):

- Enlace Nacional.- Son las vías destinadas al tránsito interurbano y cantonal de doble sentido y alta velocidad (Vía a Crucita - Rocafuerte).
- De Enlace Primario.- Vías destinadas al tránsito interno principal del cantón, se conectan con las vías de enlace básico y secundario (Av. universitaria).
- De enlace básico.- Vías destinadas al tránsito interno, se conectan con las vías de enlace primario y secundario (Av. Reales Tamarindos, Av. Paulo Emilio Macías, Av. Manabí, Av. 5 de Junio).
- De enlace Secundario, Vías que conectan con las de enlace básico y/o primario (Av. Antonio Menéndez, Calle Augusto Moreira, Chile, Ricaurte).

Art... (7.3).- Zonificación de usos del área de influencia del “Parque la Rotonda”

a) Se establecen las siguientes clasificaciones y codificación de actividades:

CODIFICACIÓN DE ACTIVIDADES	
V-1	Vivienda aislada, pareada, continúa con retiro frontal, o continua sobre línea de fábrica.
V-2	Vivienda continúa con portal.
V-3	Vivienda agrícola aislada.
CB	Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, florerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m2, en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios).
CZ-1	Joyerías y relojerías, ópticas, librerías, floristerías, perfumerías y cosméticos, cristalerías, almacenes de artículos de arte, almacenes de artesanías, almacenes de ropa, artículos de cuero, textiles, muebles, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes, almacenes de ropa, calzados, servicios de telefonía móvil, artículos para el hogar, artículos para fiestas infantiles, mini mercados, venta de licor, farmacias (únicamente venta de medicamentos y artículos relacionados).
CZ-2	Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, compañías de seguros, corredores de bienes raíces, cooperativas de ahorro y crédito, oficinas para transferencia de dinero.
CZ-3	Estaciones de taxis, garajes y estacionamientos, servicios de empaque y mudanzas.
CZ-4	Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de coworking, agencias de viaje, radiodifusoras. Correos privados, estudios de grabación.
CZ-5	Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas (mayor a 25 usuarios).
CZ-6	Bares, discotecas, billares, bar-restaurant nocturno.
CZ-7	Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, farmacias + artículos varios
CZ-8	Hoteles, hostales, dormitorios y departamentos de alquiler.
CZ-9	Salas de masaje, gimnasios, spa.
CZ-10	Ferreterías, venta de materiales de construcción (no se acepta venta de material pétreo), materiales eléctricos, pinturas, distribuidoras de agua embotellada.
CZ-11	Productos agropecuarios, agroquímicos
CE-1	Bodegas, materiales de construcción, materiales pétreos de construcción, insumos agropecuarios, bodegas de abastos, venta de maquinaria liviana y pesada, venta de llantas, acopio de material de reciclaje.
CE-2	Gasolineras y autoservicios, almacenes de gas.
CE-3	Venta de vehículos, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos.
CE-4	Moteles, galleras.
IB-1	Confecciones, talleres fotográficos, marqueterías, alfarerías, talleres de bicicletas (no motocicletas), reparación de calzado, sastrerías, talleres de costura, bordado y tejido, confección de ropa (con excepción de la actividad de prelavado), sombrerías, talabarterías, talleres de producción de artículos de paja, sogá y similares, talleres de encuadernación, imprentas, talleres de relojeros
IB-2	Lavadoras de autos, mueblerías, ebanistería, tapicerías, hojalaterías, cerrajerías, talleres de arte que generan ruido y olores.
IM-1	Talleres de vehículos, electromecánica, talleres de metales y vidrio, talleres de electrodomésticos, vulcanizadoras, lubricadoras, reparación de motos, metalmecánica
IM-2	Procesamiento de alimentos, preparación y almacenamiento de balanceados, embotellamiento de bebidas no alcohólicas, producción de materiales de construcción (bloques).
IA	Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante, productos plásticos, producción de papel.
ER-1	Universidades y Escuelas politécnicas, Extensión Universitaria, Centro de posgrados.

ER-2	Hospital Especializado, Hospital de Especialidades, Centro Especializado
ER-4	Casa de la Cultura, Museos, Teatros, Cine.
ER-5	Parque Regional, Estadio.
ER-7	Centro de Faenamiento
ER-8	Terminal Terrestre (Buses intercantonales)
ER-9	Sedes de gobierno nacional, sedes de gobierno provincial, sedes de gobierno local, instituciones públicas
EC-1	Instituto superior técnico, tecnológico, pedagógico, de artes y conservatorios superiores, Centros Bilingües de lengua nativa, Unidades educativas del Milenio.
EC-2	Hospital Básico, Hospital General, Centro clínico - quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), Consultorio general.
EC-3	Cementerio Urbano (Sala de Velaciones y Servicios Exequiales), Instituciones de Acogimiento Institucional (Orfanato, Refugio o Albergue), Centro de Reinserción Social (Tratamiento para adicciones).
EC-4	Centro cultural, Auditorio, Biblioteca de la ciudad, teatro, salón de eventos
EC-5	Parque de bosque protector, Parque Polideportivo, Jardín Botánico, Parque Agrícola, Parques de borde, Parque Lineal, Complejo Deportivo.
EC-6	UVC (Unidades de Vigilancia Comunitaria), Estación de bomberos.
EC-7	Central mayorista
EC-8	Terminal de Transferencia de Buses (Buses urbanos)
EC-9	Asociaciones gremiales, centros de integración
ED-1	Unidades educativas del Milenio (tipología menor) (Inicial + Básico + Bachillerato)
ED-2	Centro de Especialidades, Centro de Salud (CS Tipo B), Centro de Salud (CS Tipo C).
ED-3	Centro de desarrollo integral para personas con discapacidad, Centro de acogida para personas con discapacidad, Centro gerontológico residencial, Centro gerontológico de atención diurna.
ED-4	Centro cultural, Biblioteca, Centro de Culto.
ED-5	Unidad deportiva, Parques zonales
ED-6	UPC (Unidades de Policía Comunitaria)
ED-7	Mercados Minoristas
ED-8	Estacionamiento público, Parada de taxi
EB-1	Escuelas pluridocentes (Básico), Centros educativos de bachillerato, Centros educativos de educación inicial, CIBV (Centros infantiles del buen vivir), guarderías.
EB-2	Centro de Salud (CS Tipo A), Consultorio de especialidad (es) clínico - quirúrgico.
EB-3	Casa comunal
EB-4	Centro de Culto
EB-5	Parques y plazas vecinales, Parques y plazas barriales.
EB-6	Ferias Itinerantes
EB-7	Parada de bus
PAE-1	Equipamientos especiales: recreación - ecológicos, turísticos.
PAE-2	Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes.
PAE-3	Ambiental-ecológico: protección de las vegas del Río Portoviejo y quebradas aportantes.

El Código V-1 hace referencia a varios tipos de vivienda, los mismos que deben de sujetarse en concordancia al Título V del libro II (Componente Territorial) del Código Municipal del Cantón Portoviejo.

Las actividades que se desarrollan actualmente y a desarrollarse en el distrito 6, que se categorizan como CZ-5: Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas, dentro del cual se incluye la venta de alimentos elaborados en hornos, parrilladas y asaderos, serán condicionadas para su funcionamiento, los mismo que deberán presentar diseños arquitectónicos, licencias, planes de manejo ambiental y condicionantes que mitiguen lo siguiente:

- Espacio para estacionamientos exclusivo del local: La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo o quien haga sus veces, dispondrá el número de parqueaderos de acuerdo a los m² del bien a utilizar.

- Disminución de olores y humo: Los que disponga la Dirección de Ambiente o quien haga sus veces, para el efecto.
- Disminución de ruidos: Los que disponga la Dirección de Ambiente o quien haga sus veces, para el efecto.

b) Delimitación de zonificaciones

El Distrito D06 Parque La Rotonda y su zona de Influencia comprende 9 zonas, generadas a partir de las actividades dentro del Equipamiento de recreación, de las vías o ejes verdes y de los equipamientos actuales del sector, estas actividades generarán distintos usos de suelo, dinámicas de actividades particulares y compatibilidades e incompatibilidades de comercios (Lámina 1: Usos de Suelo Zona de Influencia del Parque la Rotonda) (Lámina 2: Equipamientos Rotonda):

D6-1: .- Consta de 13.85 has, esta zona comprende el Equipamiento Urbano “La Rotonda”, categorizado como ER-5 (Equipamiento de Recreación: Parque Regional-Turístico Estadio). Dentro de esta zona se potenciará el comercio que apoye el desarrollo turístico.

- Los usos de suelo tendrán su respectiva regulación y cumplimiento de acuerdo al diseño, normativas del modelo de gestión del parque y la legislación nacional pertinente.
- El comercio barrial será restringido a actividades que apoyen el desarrollo turístico dentro del parque.

D6-2: Consta de 7.62 has, corresponde a la zona de influencia inmediata de los predios colindantes al parque la Rotonda, se desarrollará viviendas con comercio y actividades de servicios profesionales, complementando las actividades comerciales del Parque.

a) Como el proyecto de la Rotonda es de alta importancia, estará prohibida toda actividad en el espacio público. Las actividades comerciales y de Alojamiento que se desarrollen dentro de los predios de la zona D6-2 deben cumplir la normativa de la Resolución N°172 de la Corporación Ecuatoriana de Turismo y las Ordenanzas municipales que regulan las construcciones y normativa nacional vigente que se emita para el efecto.

El comercio barrial estará restringido, debido a que en esta zona debe de priorizarse el desarrollo de actividades comerciales que complementen al parque, que brinden un adecuado servicio al turismo.

El comercio descrito con la simbología CZ-2, CZ-8 y CZ-9 estará restringido, debido a que los proyectos deben poseer estacionamientos dependiendo de la capacidad de atención del local.

b) Lista de requisitos para permiso de funcionamiento en los predios de la zona D6-2

- 1. Se cumplirá la normativa vigente del sector turístico, amparada actualmente en la Resolución Nro. 172 de la Corporación Ecuatoriana de Turismo sin perjuicio de otras normativas que se encuentren en vigencia.**

Se permitirán, actividades de Alojamiento y comerciales que correspondan a:

- Hoteles: de lujo, primera, y segunda categoría. (Numeral 2.1, 2.2 y 2.3)

- Hostales: primera y segunda categoría (Numeral 2. 8, 2.9 y 2.10)
 - *Los espacios de hoteles y hostales que no se encuentren normados en esta resolución se registrarán a lo establecido en la Norma de Arquitectura y Urbanismo Art 250, 251, 252, 253,254, 255, 256, 257,258 y 259.
- Establecimientos de comidas y bebidas: de lujo, primera y segunda categoría
 - *Establecimientos de comidas y bebidas:
- Restaurantes de lujo y primera categoría, con los siguientes condicionantes de espacios-
 - Accesos independientes (clientes y personal de servicio).
 - Teléfono, servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres, bar (opcional)
 - Comedor: Superficie, capacidad y categoría adecuada al servicio.
 - Cocina: Con elementos acordes a su capacidad (almacén, cámaras frigoríficas, cuartos fríos para carnes, pescados y verduras, mesa caliente, fregaderos, extracción de humos y olores.
 - Aire acondicionado y/o calefacción
 - Ascensor: Si el establecimiento estuviese situado en planta cuarta o superior de un edificio
 - Escalera de servicio: Si el establecimiento tuviese más de una planta inferior.
 - Dependencias del personal de servicio: Comedor, servicios higiénicos independientes para personal masculino y femenino.
- Restaurantes de segunda categoría, con los siguientes condicionantes de espacios-

Un solo acceso para los clientes y personal de servicio y mercancías
Teléfono, Servicios Higiénicos independientes para hombres y mujeres
Sala Comedor: Superficie adecuada al servicio, capacidad y categoría
Cocina: Con elementos acordes a su capacidad, frigoríficos, fregaderos, almacenes y extractor de humos
Dependencias del personal de Servicio: Servicios higiénicos

A más de las condicionantes de espacios descritas, se evaluará la categoría de estos establecimientos como restaurante de lujo, primera o segunda categoría en función de los servicios establecidos en el numeral 2.31 y 2.32 de esta Resolución.

2. Regulación de los medios publicitarios

Se regulará la publicidad en esta zona de acuerdo a la Ordenanza que Regula la Instalación de Medios Publicitarios y Propaganda Electoral en el Espacio Público y Privado del Cantón Portoviejo.

Se permitirá la instalación de los medios publicitarios descritos en el Art. 530, apartado 2 y 7 del Código Municipal y se deberá cumplir con las disposiciones generales descritas en el artículo 531.

2.1- Tótem:

Exhibidor publicitario que nace verticalmente desde su base. Los tótems pueden ser permanentes y no permanentes:

- Los permanentes estarán ubicados en espacios privados con el consentimiento previo de su propietario.

- Los no permanentes podrán ubicarse en espacios privados con el consentimiento del propietario, y públicos como plazas y parques. Estos deberán estar conformados por materiales livianos que sean fácilmente desarmables y con estabilidad de manera que no permitan movimientos oscilatorios que puedan afectar a personas o bienes públicos o privados. En espacios públicos su instalación es de carácter temporal con una duración máxima de 30 días.
- Los tótems no podrán exceder de 3 metros de alto y su base debe estar implantada en área menor o igual a 1 m² de ancho.

2.2.- Letreros: Solo se permitirán letreros en los soportales sobre la fachada de la planta baja de los edificios, cuando formen parte constitutiva del diseño de los mismos, en una proporción no mayor del 10% del total del frente de la fachada donde se ubique. En caso de ser arrendatario, se requerirá autorización del dueño del edificio o local, para la instalación del letrero.

- En caso de edificios esquineros, estos podrían tener un letrero por cada frente; no podrán exceder los límites de la fachada ni invadir o sobrepasar la zona correspondiente al coronamiento o remate del edificio.
- Los letreros y su estructura no menoscabaran la composición arquitectónica de la fachada, no desdibujaran los perfiles del edificio, tampoco ocultarán balcones, ventanas, ni obstaculizarán áreas de ventilación e iluminación de locales.
- En las culatas solo se permitirá la instalación del logotipo que identifique al edificio, el mismo que será sobrepuesto y no pintado sobre la superficie de la culata ni colgado.
- En caso de que un establecimiento ocupe uno solo de varios locales en un edificio, el letrero quedaran comprendido dentro del mismo sin invadir las columnas o muros vecinos; en caso de que ocupe dos o más locales, el letrero quedará comprendido entre las columnas o muros extremos de estos sin invadir los vecinos.
- Los letreros serán sobrepuestos a la superficie del establecimiento, ya sea en un solo elemento o en caracteres individuales. Su instalación será horizontal adosada a la fachada, quedando expresamente prohibida la instalación vertical en el soportal.
- Tendrán una profundidad máxima de 0.25 m y la altura del letrero no será mayor de 1 metro. El borde inferior del letrero estará por encima del ingreso al establecimiento y se ubicará a una altura no menor a 2.50 m, medida a partir del nivel del piso terminado del interior del establecimiento.
- Queda expresamente prohibido la instalación de letreros en las ventanas, columnas, pisos y tumbados de los soportales y culatas. Se prohíbe también el pintado de letreros directamente sobre las paredes, vigas, columnas y demás superficies de la fachada de la edificación.

Los letreros en cerramientos se podrían colocar en zonas planificadas y autorizadas por la Dirección de Avalúos, ordenamiento Territorial y Gestión del suelo o quien haga sus veces, para lo cual se deberá presentar el respectivo diseño.

3. Aprobación de permisos de construcción:

3.1 Construcción nueva

- Cuando se aprueben planos arquitectónicos, las edificaciones en su implantación deben destinar parte del retiro frontal a ornamentación natural o artificial en un mínimo de 5% del área del terreno para uso exclusivo de jardinería, y en ningún caso mínimo de 9m², se deberán respetar las áreas de retiros donde se prohíbe cualquier tipo de construcción.
- En los proyectos de edificaciones se debe solicitar la aplicación de diseños amigables con el medio ambiente como por ejemplo fachadas verdes, pérgolas, terrazas ajardinadas, utilización de variedades de especies de la flora como plantas, flores, arbustos y árboles (siempre y cuando se adapten al ambiente y no cause inconvenientes en las estructuras e infraestructuras subterráneas).
- Para actividades de servicios de alimentación, servicios hoteleros y comercio, los 3.00 metros de retiro serán abiertos a fin de que se incorpore como espacio público.

3.2 Para construcción existente

- Los propietarios de edificaciones existentes, deben de realizar adecentamiento en los patios, fachadas de edificaciones y cerramientos
- Los propietarios en cuyas edificaciones posean locales comerciales, talleres o algún tipo de actividad que genere ruido, deben de presentar un plan de mitigación para reducir los efectos del mismo.
- Para actividades de servicios de alimentación, servicios hoteleros y comercio, los 3.00 metros de retiro serán abiertos a fin de que se incorpore como espacio público.

D6-3: Consta de 14.86 has, definidas a partir de las vías verdes propuestas por el Plan Maestro Urbano, donde se podrán desarrollar actividades residenciales con comercio que complementen la zona D6-2. Las vías verdes tendrán características especiales que fomentan el tráfico reducido de vehículos para priorizar al peatón y el uso de la bicicleta.

- El comercio descrito con la simbología CZ-2, CZ-4, CZ-8 y CZ-9 estará restringido, debido a que los proyectos deben poseer estacionamientos dependiendo de la capacidad de atención del local.

D6-4: Consta de 4.41 has. y, ha sido definida con el fin de regular el uso de suelo actual de la Av. José María Urbina. A más de las actividades residenciales, se podrán desarrollar actividades comerciales de manera que no afecten la movilidad del sector, las mismas que se complementarán con el comercio que se genera a partir del equipamiento educativo de la zona (Universidad Técnica de Manabí). En los predios de esta zona no se permitirá el funcionamiento de bares, tabernas, centros de tolerancia según el Acuerdo Ministerial 2521, Del 21 De junio De 2012 Registro Oficial 729.

- En la Av. José María Urbina, por ser una vía de alto tráfico que atraviesa esta zona, todos los proyectos de uso principal, complementario y restringido deberán de priorizar el número de parqueos por la capacidad de demanda del local.

D6-5: Consta de 2.72 has, en esta zona se condiciona el comercio actual que corresponde a la simbología CZ-10: Ferreterías, venta de materiales de construcción (no se acepta venta de material pétreo), materiales eléctricos, pinturas; se permite el desarrollo de actividades comerciales compatibles con el uso de suelo residencial que no afecten la movilidad del sector, y que complementen el comercio que se genera a partir del equipamiento educativo de la zona (Universidad Técnica de Manabí).

- En la Av. José María Urbina, por ser una vía de alto tráfico que atraviesa esta zona, todos los proyectos de uso principal, complementario y restringido deberán de priorizar el número de parqueos por la capacidad de demanda del local, además de contar con un adecuado diseño para la zona de carga y descarga de material de ser el caso.

D6-6: Consta de 1.27 has, en esta zona se debe impulsar el comercio de entretenimiento que dinamice el sector de la Av. Reales Tamarindos, y la zona inmediata al Estadio Reales Tamarindos, por tener características de entorno sociable y de entretenimiento.

- El comercio descrito con la simbología CZ-2, CZ-4, CZ-6, CZ-8 y CZ-9 estará restringido, debido a que los proyectos deben poseer estacionamientos dependiendo de la capacidad de atención del local.
- Se restringirá el Comercio de Entretenimiento CZ-6 a las normas ambientales, sanitarias, contra incendios, entre otras que los regulen.

D6-7: Consta de 34.60 has, zona destinada exclusivamente a viviendas, por las características de ancho de las vías; deben 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, las edificaciones nuevas y las existentes debe aplicarse normas que en su conjunto aporte al embellecimiento urbano y caracteres ambientales a manera de que el parque no sea el único referente, sino también su entorno.

- Está priorizado el uso de suelo residencial, manteniendo las características urbanas que siempre ha conservado el sector.

D6-8: Consta de 3.83 has, zona destinada al desarrollo de actividades compatibles con la vivienda y los equipamientos cercanos (Universidad Técnica de Manabí y Estadio Reales Tamarindos). Se debe impulsar el comercio barrial y zonal que abastecerá por sus servicios a las zonas residenciales, de alojamiento, turísticos y deportivos.

- El comercio descrito con la simbología, CZ-4, CZ-8 y CZ-9 estará restringido, debido a que los proyectos deben poseer estacionamientos dependiendo de la capacidad de atención del local.

D6-9: Consta de 0.45 has, para efectos de zonificación se debe tomar como zona especial, el equipamiento categorizado como CE-2: Gasolineras y autoservicios, almacenes de gas, que actualmente se encuentra en esta zona y pertenece a la Universidad Técnica de Manabí, donde se prohíbe cualquier tipo de actividad

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LA ZONA D6-1_LA ROTONDA	
USO PRINCIPAL	
ER-5 Recreación: Parque Regional- Turístico, Estadio.	
COMPLEMENTARIO	
Comercio Zonal C-Z5: Servicios de alimentación Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas CZ-6: Entretenimiento Bares, discotecas, billares, bar-restaurante nocturno. CZ-9: Comercio servicios spa. Salas de masaje, gimnasios, spa EC-4: Cultura Centro cultural, Auditorio, Biblioteca de la ciudad, teatro, salón de eventos. ED8: Equipamiento distrital- Estacionamiento público, parada de taxis	
USO RESTRINGIDO	
CB: Comercio Barrial Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, florerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, talleres de relojeros, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m2, en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios).	
PROHIBIDO	
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores	
CUADRO DE COMPATIBILIDAD EN LA ZONA D6-2_LA ROTONDA	
USO PRINCIPAL	
V-1: Vivienda: Vivienda unifamiliar aislada, pareada, continua con retiro frontal, o continua sobre línea de fábrica.)	
COMPLEMENTARIO	
Comercio Zonal C-Z5: Servicios de alimentación Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas CZ-4: Servicios profesionales y especializados Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de co-working, agencias de viaje, radiodifusoras, correos privados, estudios de grabación.	
USO RESTRINGIDO	
CB: Comercio Barrial Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, florerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, talleres de relojeros, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m2, en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios). 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.	

CZ 8: Alojamiento. Hoteles, hostales, dormitorios y departamentos de alquiler. CZ-9:.Comercio servicios spa. Salas de masaje, gimnasios, spa
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores
CUADRO DE COMPATIBILIDAD EN LA ZONA D6-3_LA ROTONDA
USO PRINCIPAL
V-1 Vivienda: Vivienda unifamiliar aislada, pareada, continua con retiro frontal, continua sobre línea de fábrica
COMPLEMENTARIO
CZ-1 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor Joyerías y relojerías, ópticas, librerías, floristerías, perfumerías y cosméticos, cristalerías, almacenes de artículos de arte, almacenes de artesanías, almacenes de ropa, artículos de cuero, textiles, muebles, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes, almacenes de ropa, calzados, servicios de telefonía móvil, artículos para el hogar, artículos para fiestas infantiles, mini mercados, venta de licor, farmacias (únicamente venta de medicamentos y artículos relacionados). Comercio Zonal C-Z5: Servicios de alimentación Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas. CB: Comercio Barrial Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, floristerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, talleres de relojeros, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m2, en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios).
USO RESTRINGIDO
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. CZ-4: Servicios profesionales y especializados Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de coworking, agencias de viaje, radiodifusoras. correos privados, estudios de grabación CZ-8: Alojamiento Hoteles, hostales, dormitorios y departamentos de alquiler. CZ-9:.Comercio servicios spa. Salas de masaje, gimnasios, spa.
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores
COMPATIBILIDAD EN LA ZONA D6-4_LA ROTONDA
USO PRINCIPAL
CZ-1 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor Joyerías y relojerías, ópticas, librerías, floristerías, perfumerías y cosméticos, cristalerías, almacenes de artículos de arte, almacenes de artesanías, almacenes de ropa, artículos de cuero, textiles, muebles, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes, almacenes de ropa, calzados, servicios de telefonía móvil, artículos para el hogar, artículos para fiestas infantiles, mini mercados, venta de licor,

farmacias (únicamente venta de medicamentos y artículos relacionados).
CZ-4: Servicios profesionales y especializados Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de coworking, agencias de viaje, radiodifusoras. correos privados, estudios de grabación
COMPLEMENTARIO
V-1 Vivienda: Vivienda unifamiliar aislada, pareada, continúa con retiro frontal, continúa sobre línea de fábrica. Comercio Zonal C-Z5: Servicios de alimentación Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas CB: Comercio Barrial Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, floristerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, talleres de relojeros, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m ² , en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios).
USO RESTRINGIDO
IB-1 Manufacturas Confecciones, talleres fotográficos, marqueterías, alfarerías, talleres de bicicletas (no motocicletas), reparación de calzado, sastrerías, talleres de costura, bordado y tejido, confección de ropa (con excepción de la actividad de prelavado), sombrerías, talabarterías, talleres de cerámica, talleres de producción de artículos de paja, zoga y similares, talleres de encuadernación, imprentas.
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores
COMPATIBILIDAD EN LA ZONA D6-5- INFLUENCIA DEL PARQUE LA ROTONDA
USO PRINCIPAL
CZ-1 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor Joyerías y relojerías, ópticas, librerías, floristerías, perfumerías y cosméticos, cristalerías, almacenes de artículos de arte, almacenes de artesanías, almacenes de ropa, artículos de cuero, textiles, muebles, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes, almacenes de ropa, calzados, servicios de telefonía móvil, artículos para el hogar, artículos para fiestas infantiles, mini mercados, licorerías (no consumo), farmacias (únicamente venta de medicamentos y artículos relacionados). CZ-4: Servicios profesionales y especializados Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de coworking, agencias de viaje, radiodifusoras. correos privados, estudios de grabación.
COMPLEMENTARIO
V-1 Vivienda: Vivienda unifamiliar aislada, pareada, continua con retiro frontal, continua sobre línea de fábrica Comercio Zonal C-Z5: Servicios de alimentación Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas CB: Comercio Barrial Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y

pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, floristerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, talleres de relojeros, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m², en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios).
USO RESTRINGIDO
CE-3: Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada. Venta de vehículos, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos. IB-1 Manufacturas Confecciones, talleres fotográficos, marquerías, alfarerías, talleres de bicicletas (no motocicletas), reparación de calzado, sastrerías, talleres de costura, bordado y tejido, confección de ropa (con excepción de la actividad de prelavado), sombrerías, talabarterías, talleres de cerámica, talleres de producción de artículos de paja, zoga y similares, talleres de encuadernación, imprentas. CZ-10. Comercio industrial liviano: Ferreterías, venta de materiales de construcción (no se acepta venta de material pétreo), materiales eléctricos, pinturas, distribuidoras de agua embotellada.
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores
COMPATIBILIDAD EN LA ZONA D6-6- INFLUENCIA DEL PARQUE LA ROTONDA
USO PRINCIPAL
V-1 Vivienda: Vivienda unifamiliar aislada, pareada, continúa con retiro frontal, continúa sobre línea de fábrica.
COMPLEMENTARIO
CB: Comercio Barrial Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, floristerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, talleres de relojeros, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m², en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios). CZ-1 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor Joyerías y relojerías, ópticas, librerías, floristerías, perfumerías y cosméticos, cristalerías, almacenes de artículos de arte, almacenes de artesanías, almacenes de ropa, artículos de cuero, textiles, muebles, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes, almacenes de ropa, calzados, servicios de telefonía móvil, artículos para el hogar, artículos para fiestas infantiles, mini mercados, venta de licor, farmacias (únicamente venta de medicamentos y artículos relacionados). Comercio Zonal C-Z5: Servicios de alimentación Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas.
USO RESTRINGIDO
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.

CZ-4: Servicios profesionales y especializados Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de coworking, agencias de viaje, radiodifusoras. correos privados, estudios de grabación CZ-6: Entretenimiento Bares, discotecas, billares, bar-restaurante nocturno. CZ-8: Alojamiento Hoteles, hostales, dormitorios y departamentos de alquiler. CZ-9: Comercio servicios spa. Salas de masaje, gimnasios, spa.
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores
COMPATIBILIDAD EN LA ZONA D6-7- INFLUENCIA DEL PARQUE LA ROTONDA
USO PRINCIPAL
V-1 Vivienda: Vivienda unifamiliar aislada, pareada, continúa con retiro frontal, continua sobre línea de fábrica.
COMPLEMENTARIO
CB: Comercio Barrial Tiendas de abarrotes, despensa , frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, floristerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, talleres de relojeros, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m2, en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios).
USO RESTRINGIDO
Equipamientos Barriales CZ-3 Servicio de transporte y comunicaciones: Estaciones de taxis, garajes y estacionamientos, servicios de empaque y mudanza.
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores
COMPATIBILIDAD EN LA ZONA D6-8- INFLUENCIA DEL PARQUE LA ROTONDA
USO PRINCIPAL
V-1 Vivienda: Vivienda unifamiliar aislada, pareada, continúa con retiro frontal, continúa sobre línea de fábrica.
COMPLEMENTARIO
CB: Comercio Barrial Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, floristerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, talleres de relojeros, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m2, en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios). Comercio Zonal C-Z5: Servicios de alimentación Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas. CZ-1 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor Joyerías y relojerías, ópticas, librerías, floristerías, perfumerías y cosméticos, cristalerías, almacenes de artículos de arte, almacenes de artesanías, almacenes de ropa, artículos de cuero, textiles, muebles, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes, almacenes de ropa, calzados, servicios de telefonía móvil,

artículos para el hogar, artículos para fiestas infantiles, mini mercados, venta de licor, farmacias (únicamente venta de medicamentos y artículos relacionados).
USO RESTRINGIDO
CZ-4: Servicios profesionales y especializados Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de coworking, agencias de viaje, radiodifusoras. correos privados, estudios de grabación CZ-8: Alojamiento Hoteles, hostales, dormitorios y departamentos de alquiler. CZ-9: Comercio servicios spa. Salas de masaje, gimnasios, spa.
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores
COMPATIBILIDAD EN LA ZONA D6-9- INFLUENCIA DEL PARQUE LA ROTONDA- GASOLINERA UTM
USO PRINCIPAL
CE-2. Comercio de alto riesgo Gasolineras y autoservicios, almacenes de gas.
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores

Art... (7.4).- Requerimientos a cumplir en el territorio de las áreas de influencia.

- 1) Se establecen a continuación los condicionantes por estacionamientos, para obtener un número adecuado de estacionamientos en función del número de viviendas:
 - a) Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda.
 - b) Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda de hasta 100 m² y un puesto adicional por cada 100 m² en exceso.
 - c) Un puesto de estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que su área no exceda a 80 m².

1.1 TERRAZAS, RETIROS Y ESTACIONAMIENTOS

Los edificios a ser enajenados en propiedad horizontal contarán mínimo con un estacionamiento por cada unidad de vivienda de 120 m² y un espacio adicional por cada 90 m² de exceso.

Los edificios de vivienda de interés social contarán mínimo con un puesto de estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda.

1.2 ESTACIONAMIENTOS EN OFICINAS

Su número estará determinado a razón de un (1) puesto por cada cincuenta m² (50 m²) de área neta de oficinas, o fracción mayor de cuarenta (40) m².

1.3 ESTACIONAMIENTOS EN COMERCIOS

El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

- a) Un puesto por cada 40 m² para locales individuales de hasta 200 m².
- b) Un puesto por cada 30 m² de local para áreas que agrupen comercios mayores
- c) Cuatro (4) unidades en sistema de centro comercial o similar.
- d) Un puesto por cada 25 m² de local para supermercados o similares cuya área de venta será mayor a 400 m².
- e) Un puesto por cada 15 m² de local para supermercados o similares cuya área de venta sea mayor a 400 m².

2. Respecto a la ocupación y mantenimiento del espacio público:

- 2.1 Los propietarios de los predios que se encuentran en el área de influencia del Parque La Rotonda, deben realizar mantenimientos de limpieza en el espacio público del frente del terreno que les pertenece, en complemento con las actividades de limpieza (barrido y recolección) municipal.
- 2.2 No realizar ningún tipo de tala de árboles, salvo con los permisos correspondientes del ministerio del Ambiente, y con el reemplazo de otra especie arbustiva nativa que minimice los impactos negativos del anterior árbol.
- 2.3 Aplicar lo determinado en la Ordenanza que regula la Ocupación del Espacio Público del cantón Portoviejo, en sus artículos 12, 14, 16 y 17.

Art 12 (OBLIGACIONES, 12.4.- Mantener limpias las cercas o verjas de sus solares y las fachadas de las edificaciones, incluido los tumbados de los portales para lo cual deben necesariamente limpiarlos íntegra y periódicamente, y especialmente en los meses de septiembre, octubre y diciembre. 12.5.- Pintar las edificaciones, incluyendo fachadas laterales, cercas, y verjas de solares obligatoriamente una vez cada dos años, o cuando el aspecto general del inmueble no esté acorde con la adecuada presentación que el sector de la ciudad requiera.)

Art. 14 (OBLIGACIÓN DE MANTENER LIMPIO EL ESPACIO PÚBLICO.- Es obligación de los usufructuarios o propietarios de inmuebles mantener limpio el espacio público correspondiente a la medida de su lindero frontal. Esta obligación no se limitará únicamente a eximirse de arrojar desechos, sino la de realizar las acciones de barrido correspondientes para que éste se mantenga limpio, (tratándose de una vía pública, incluyendo la cuneta formada entre la acera y la calle o cinta gotera...)

Art. 16 (INMUEBLES ABANDONADOS O DESOCUPADOS.- Cuando el evidente estado de abandono de un inmueble, impida de alguna manera el libre tránsito vehicular o peatonal, provoque inseguridad o peligro inminente a peatones o vehículos, o atenten contra el ornato del

sector, el GAD Portoviejo citará a quien conste como propietario o posesionario en el catastro municipal para remediar la situación en un plazo máximo de 60 días contados a partir de la firma de la correspondiente acta de compromiso...)

Art. 17 (LOS SOLARES BALDÍOS.- Los propietarios o posesionarios de solares baldíos, con o sin cerramiento, que estuvieren en evidente estado de abandono, afectando al vecindario por obstruir el libre tránsito, perjudicando la salud en razón de los olores que emane, por la maleza o por la inseguridad que se genere, tendrán la obligación de subsanar la afectación en un plazo máximo de 10 días, contados a partir de la notificación emitida por la autoridad juzgadora municipal correspondiente...).

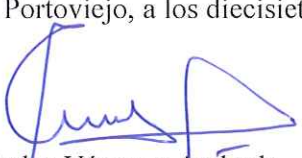
DISPOSICION DEROGATORIA:

Innumerada (Primera).- Elimínese los 10, 11 y 12 de la ORDENANZA QUE CONTIENE REFORMA AL TÍTULO VII DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CODIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO, sancionada el 26 de julio del 2017.-

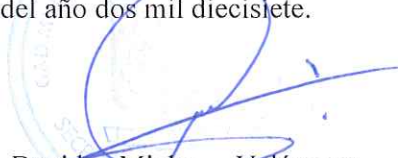
DISPOSICIÓN FINAL:

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 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo, a los diecisiete días del mes de agosto del año dos mil diecisiete.

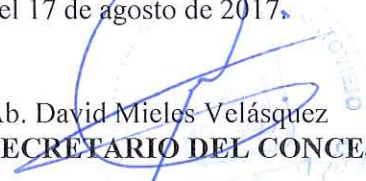


Arq. Carlos Vázquez Andrade
ALCALDE DE PORTOVIEJO – E



Ab. David Miele Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO -E

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente ORDENANZA REFORMATORIA DEL CAPÍTULO II, DEL TÍTULO V DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL) (*Define los usos de las áreas de influencia del parque la rotonda, considerando al parque como zona especial turística*), fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 3 y 17 de agosto 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 17 de agosto de 2017.



Ab. David Miele Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E

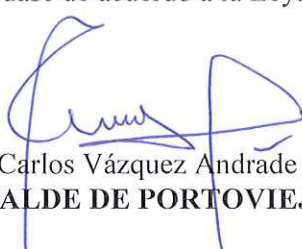
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los veintidós días del mes de agosto del año dos mil diecisiete, a las 11H15.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la ORDENANZA REFORMATORIA DEL CAPÍTULO II, DEL TÍTULO V DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL) *(Define los usos de las áreas de influencia del parque la rotonda, considerando al parque como zona especial turística).*



Ab. David Micles Velásquez

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E

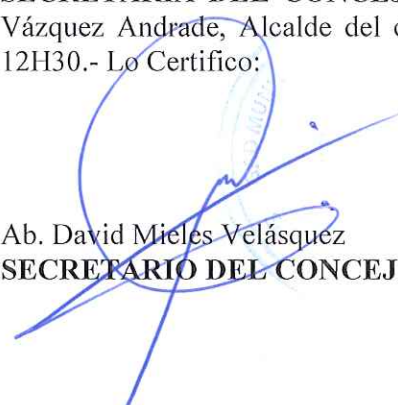
ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 23 de agosto de 2017.- 12H30.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la presente ORDENANZA REFORMATORIA DEL CAPÍTULO II, DEL TÍTULO V DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL) *(Define los usos de las áreas de influencia del parque la rotonda, considerando al parque como zona especial turística),* y procédase de acuerdo a la Ley.



Arq. Carlos Vázquez Andrade

ALCALDE DE PORTOVIEJO – E

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el Arq. Carlos Vázquez Andrade, Alcalde del cantón Portoviejo-E, el 23 de agosto de 2017, a las 12H30.- Lo Certifico:



Ab. David Micles Velásquez

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E