



ORDENANZA SUSTITUTIVA AL TITULO X DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO: “REGENERACIÓN URBANA”

EXPOSICION DE MOTIVOS

Tanto la Constitución de la República en su artículo 264 como el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 55, establecen entre las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, Planificar, construir, y mantener la vialidad urbana; planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de la circunscripción cantonal; preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines; prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental entre otros.

Al tenor de lo mencionado el Gobierno Autónomo Descentralizado de Portoviejo realizó la contratación de los “**ESTUDIOS DE REGENERACIÓN URBANA DEL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO**”, con el objetivo de rehabilitar un importante sector de la ciudad, mejorar la calidad urbana paisajística ambiental de la ciudad en el marco de una nueva propuesta de Ordenamiento del Territorio de Portoviejo y que contribuya a mejorar la calidad de vida de los habitantes del cantón. En el área urbana de Portoviejo, se localiza la mayor concentración poblacional del área central de Manabí. Igualmente los servicios, y la dinámica económica, lo definen como un asentamiento con un rol claramente definido de ser el centro administrativo y de servicios. En efecto, la ciudad ha sobresalido como el centro de gestión de la región y la provincia, debido principalmente al rol que asume de intercambio comercial, cultural, turístico, académico y presencia de la administración central del Estado.

Después del terremoto sucedido el 16 de abril de 2016, se ejecutó el **Plan Maestro Urbano**, que propone las directrices a seguir para conseguir una ciudad a escala humana, confortable, amigable, equitativa, y ambientalmente sostenible, mediante la identificación de micro-centralidades urbanas que se organizan a través de una red jerarquizada de espacios públicos. Para que estas dimensiones se materialicen, es necesario que el desarrollo urbano sea más compacto; que integre y armonice una diversidad de usos de suelo; con transporte público de calidad, vías que permitan la conectividad y mejoren la movilidad tanto del peatón, la bicicleta como el vehículo; y, que favorezca la protección y aprovechamiento de la naturaleza de la ciudad para mejorar la salud y las oportunidades de recreación de la población.

Bajo estos lineamientos, se crearon dos Planes Especiales tales como el Plan Especial para la Zona Norte y el **Plan Especial del Centro de la Ciudad, que integró los Estudios de Regeneración Urbana** donde se propone un circuito de espacios públicos que mantienen una lógica general a escala de ciudad, incluyendo 2 corredores comerciales (Ejes Olmedo y Ricaurte) en donde se plantea el mejoramiento de los espacios para el comercio y peatones a manera de “Mall Abierto”. Estas dos arterias funcionarán como un circuito complementado con espacios públicos que toman un rol protagónico como la Plaza Eloy Alfaro, la Rotonda y el Parque las Vegas.

En uso de la referida competencia exclusiva, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo, se encuentra ejecutando la regeneración urbana del Cantón Portoviejo con la intervención de varias manzanas del Centro Histórico del Cantón con préstamo del Banco del Estado, las mismas que fueron seriamente afectadas



luego del terremoto de 7.8 en la escala de Richter, ocurrido el pasado 16 de abril del 2016, incluyendo edificios particulares, patrimoniales y templos religiosos que se encuentran en estas manzanas intervenidas, para que este proyecto de regeneración urbana se acoplen al paisajismo del área en que se encuentran.

Es necesario regular y establecer las normas del uso del suelo, de las edificaciones, y de los demás elementos que conforman la estructura urbana del área intervenida, con el objeto de garantizar la seguridad, mejorar el medio ambiente y el aseo urbano, impulsar el turismo y la cultura, estimular la actividad residencial, comercial y de servicios, así como establecer los procedimientos aplicables para incentivar la autogestión de la comunidad conjuntamente con el GADM de Portoviejo.

La accesibilidad en entornos urbanos, edificaciones, tecnologías de la información y la comunicación en el cantón Portoviejo busca beneficiar de manera especial a aproximadamente 9.447 personas con discapacidad por lo que se busca que Portoviejo sea un cantón inclusivo, con la finalidad de mejorar la movilidad, la comunicación y el desarrollo de diferentes actividades en condiciones de seguridad, autonomía y comodidad, lo que contribuye a mejorar la calidad de vida de toda la población y especialmente a personas con discapacidad, familias con niños menores de 5 años, adultos mayores, mujeres embarazadas, entre otros que se movilizaran por el Centro Histórico de Portoviejo

Por lo expuesto, debe existir el marco jurídico cantonal mediante el cual se establezcan normas adecuadas que regulen el uso del suelo, las edificaciones y demás elementos de la estructura urbana, tendientes a garantizar la seguridad, el mejoramiento del medio ambiente, el turismo y la cultura, así como estimular la actividad comercial, administrativa y de servicio.

En correspondencia con el proyecto de Regeneración Urbana del Área Central de la Ciudad de Portoviejo, se requiere **SUSTITUIR los capítulos y secciones** del título X de la ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO, por lo que, resulta importante contar con un marco jurídico cantonal, que permita sentar las base de la reglamentación que se aplicarán en los programas o proyectos cuyo objeto sea la intervención y regeneración de áreas degradadas de la ciudad, comenzando por el centro urbano.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO 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. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Que, el artículo 47, numeral 10 de la Constitución establece que el estado garantiza: “El acceso de manera adecuada a todos los bienes y servicios. Se eliminarán las barreras arquitectónicas”.



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 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 esta 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.

Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.

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 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece entre las 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 artículo 54, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece dentro de las funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: "Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidos por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia,



observando los principios de universalidad, Accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad”.

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 57 literal w) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina como competencia del Concejo Municipal: “Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones”.

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 58 incisos primero y segundo de la Ley Orgánica de Discapacidades manifiesta: “Se garantizará a las personas con discapacidad la Accesibilidad y utilización de bienes y servicios de la sociedad, eliminando barreras que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento e integración social. En toda obra pública y privada de acceso público, urbana o rural, deberán preverse accesos, medios de circulación, información e instalaciones adecuadas para personas con discapacidad.”

En ejercicio de la facultad conferida por el la Constitución y la Ley, el Concejo Municipal del cantón Portoviejo expide la siguiente:

**ORDENANZA SUSTITUTIVA AL TÍTULO X DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL
CANTÓN PORTOVIEJO: “REGENERACIÓN URBANA”**

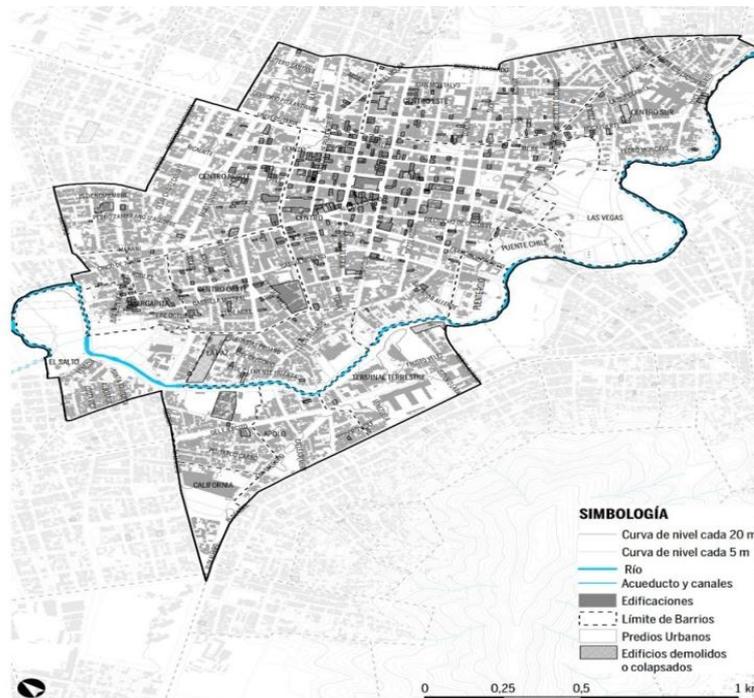
Artículo 1.- Sustitúyase los capítulos y secciones del TÍTULO X DE REGENERACIÓN URBANA DEL CENTRO DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo por los siguientes capítulos, secciones y artículos in numerados:

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE**



Artículo in numerado 1.- OBJETO: La presente Ordenanza regula y establece las normas del uso del suelo, de las edificaciones, y de los demás elementos que conforman la estructura urbana comprendida dentro de los límites señalados en la presente Ordenanza, con el objeto de garantizar la seguridad, mejorar el medio ambiente, el aseo urbano, impulsar el turismo y la cultura, formalizar la actividad del comercio informal, estimular la actividad residencial, comercial y de servicios, así como establecer los procedimientos aplicables para incentivar la autogestión de la comunidad conjuntamente con el GAD de Portoviejo.

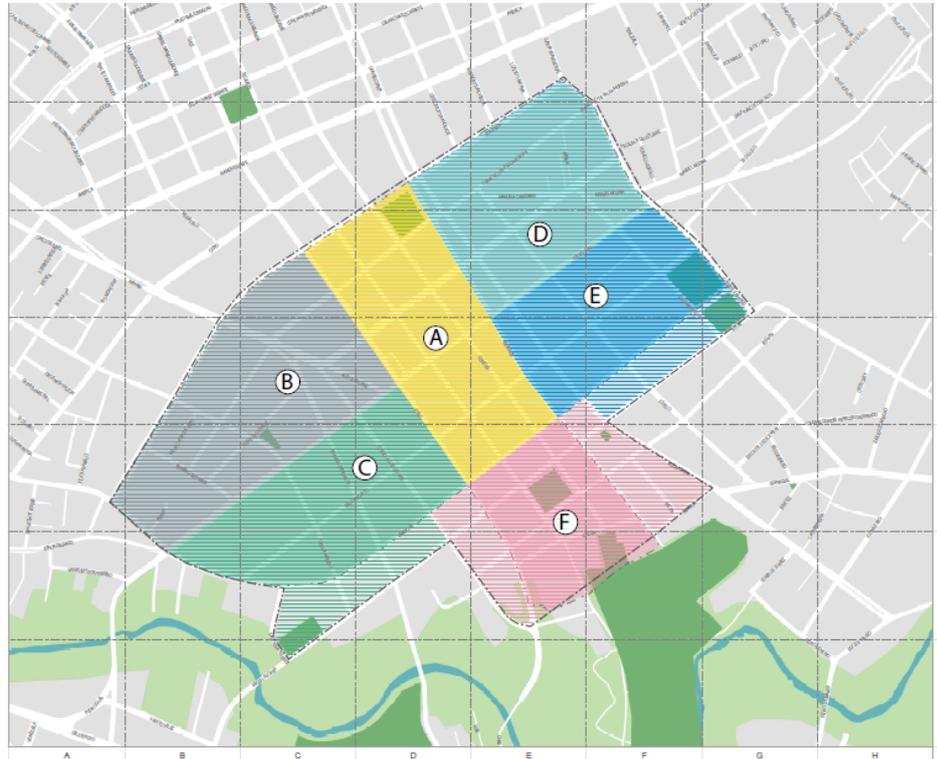
Artículo in numerado 2.- AMBITO: El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza comprende un polígono que está conformado por las siguientes calles: Calle Coronel Sabando entre la César Chávez y Sucre, calle Sucre entre Coronel Sabando y Calle Cristo Rey, calle Cristo Rey entre calle Sucre y Río Portoviejo, Margen de protección del río hasta intersectar con la calle Sucre, calle sucre entre margen del río Portoviejo y avenida 15 de Abril, avenida 15 de Abril entre calle Sucre y América, calle América entre avenida 15 de Abril y calle España, calle España entre calle América y Segunda Transversal, Segunda Transversal entre calle España y atravesando el río Portoviejo hasta la calle 5 de Junio, calle 5 de Junio hasta calle Tenis Club, calle Tenis Club entre calle 5 de Junio y avenida Reales Tamarindos, avenida Reales Tamarindos entre calle Tenis Club y avenida Paulo Emilio, avenida Paulo Emilio entre avenida Reales Tamarindos y avenida Universitaria, avenida Universitaria entre avenida Paulo Emilio y calle César Chávez, calle César Chávez entre avenida Universitaria y calle Coronel Sabando. Según gráfico adjunto:



Dentro de esos límites se determina un grupo de manzanas que recibirán un tratamiento especial dentro del siguiente perímetro: la calle Córdoba entre la avenida Alajuela y la calle Salvador Allende; la calle Salvador Allende entre la calle Córdoba y la calle Sucre; la calle Sucre entre Salvador Allende y 18 de Octubre, calle 18 de Octubre entre la calle Sucre y la calle Quiroga, la calle Quiroga entre la calle 18 de Octubre y la avenida Rocafuerte; la calle Sucre entre avenida Rocafuerte y la calle Coronel Sabando; la calle



Coronel Sabando entre la calle Sucre y la avenida Alajuela; la avenida Alajuela entre la calle Coronel Sabando y la calle Córdova.



Artículo in numerado 3.- IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA:

La fase inicial del Proyecto de Regeneración Urbana será ejecutada por un plan que está conformado por 11 manzanas del centro las cuales se circunscriben entre los siguientes linderos:

- Al norte con la calle Sucre.
- Al sur con la calle Quiroga
- Al este con la calle Rocafuerte
- Al Oeste con la calle Chile

Todas estas calles consideran en su intervención ambas aceras y en los predios esquineros que tienen en un frente a una calle regenerada y en el otro frente a una calle no regenerada, se consideran ambos frentes.

Las siguientes fases de intervención se definirán conforme se cuente con los respectivos recursos para su implementación.

Artículo in numerado 4.- REFERENTES HISTÓRICOS: Se considerarán a los siguientes referentes históricos y emblemáticos como parte de las áreas de protección del centro de Portoviejo:

- a) Iglesia de la Merced, ubicada en las calles Ricaurte y Bolívar;
- b) Edificio de la Gobernación, ubicado en las calles Córdova y Ricaurte;
- c) Santuario, ubicado en la calle Sucre y Ricaurte;



- d) Parque Vicente Amador Flor, ubicado entre las calles Sucre, Ricaurte, Bolívar y Olmedo;
- e) Parque las Vegas, ubicado entre las calles Colón y Ricaurte;
- f) Bienes Inmuebles de Valor Patrimonial, establecidos en el Registro Oficial del Instituto Nacional del Patrimonio Cultural (INPC);
- g) Catedral Jesús del Buen Pastor, ubicada en la Av. Alhajueta entre la Av. Olmedo y la Av. Morales;
- h) Plaza Eloy Alfaro, ubicada en la Av. Francisco de Paula Moreira entre la Av. Olmedo y la Av. Morales;
- i) El Colegio Nacional Portoviejo, ubicado en la Av. Francisco de Paula Moreira entre la Av. Universitaria y la Calle Coronel Sabando;
- j) El Cementerio General de Portoviejo, ubicado en las Calles Coronel Sabando entre la Av. Pedro Gual y el Colegio Cristo Rey;
- k) Parque Cayambe Juan Montalvo, ubicado en las Calles Juan Montalvo, Sucre, Coronel Sabando y 10 de Agosto; y,
- l) Plazoleta 24 de Mayo, en las Calles Sucre y Salvador Allende.

CAPÍTULO II DEL ORDENAMIENTO, INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y GESTIÓN

SECCIÓN I. Uso de suelo en las áreas públicas.

Artículo in numerado 5.- La Regeneración Urbana contempla el adecuado manejo de los espacios de uso público, sean éstos destinados a la circulación peatonal, y/o vehicular, de conformidad con los siguientes conceptos y disposiciones generales:

Soportal.- Considerado como tal, al área cubierta en planta baja, desarrollada a partir de la línea de lindero, de propiedad privada y de uso público, destinada exclusivamente para la circulación peatonal, por lo que bajo ningún concepto podrá ser cerrada o utilizada con elementos o instalaciones que impidan dicho fin. En lo relacionado a usos complementarios al de las edificaciones, sólo se permitirá la ubicación de pilares o columnas de acuerdo a proporciones establecidas en el Proyecto de Regeneración Urbana de Portoviejo, quedando expresamente prohibida toda implantación o forma de comercio no autorizado por el GAD Portoviejo.

Acera.- Parte constitutiva de la vía pública comprendida entre la línea de lindero y la calzada; destinada al tránsito de peatones.

Sólo se permitirá el paso de vehículos a través de las aceras, cuando éstas tengan acceso a aparcamiento de los inmuebles o para el ingreso de vehículos a aparcamiento en solares vacíos.

No se permitirá el aparcamiento de vehículos y maquinarias, aún en forma momentánea, salvo los casos en que el GAD Portoviejo haya conferido la autorización correspondiente para la ejecución de trabajos en los que sea indispensable colocar materiales de construcción y/o escombros de demoliciones, con fijación de tiempo máximo permitido para dicha utilización. Sólo se permitirá la presencia de árboles, kioscos, postes y señales públicas aprobadas que cumplan con las normas y especificaciones contenidas en el Plan de Regeneración Urbana de Portoviejo.

Calle con prioridad peatonal.- Área de circulación pública, preferentemente destinada para la circulación de peatones y en la que el uso comercial y vehicular está supeditado a



ubicaciones, normas, horarios y especificaciones aprobadas y contenidas en el Plan de Regeneración Urbana de Portoviejo.

Plazas y parques.- Áreas de uso público cuyas condiciones físicas combinadas con elementos artificiales de diseño, permiten el desarrollo de actividades de esparcimiento y donde el uso comercial está supeditado a lo especificado en el Plan de Regeneración Urbana de Portoviejo.

El GAD Portoviejo podrá celebrar con asociaciones de vecinos u otras organizaciones civiles, convenios para el mantenimiento, conservación y mejoramiento de las plazas y parques.

A efectos de la conservación y defensa de sus instalaciones y equipamiento en general, queda prohibido en plazas y parques, toda actividad relacionada con fogatas, destrucción de la vegetación, así como la realización de espectáculos o concentraciones públicas no autorizados por el GAD Portoviejo.

Los causantes de su deterioro o destrucción deberán reparar el daño causado y serán sancionados de conformidad a las disposiciones establecidas en el Libro II del Código Municipal denominado “Componente Territorial”.

Calzada.- Área de uso público destinada a la circulación vehicular y aparcamiento, donde está prohibida toda forma de comercio de tipo estacionario y no estacionario o ambulante no autorizado por el GAD Portoviejo tales como triciclos y carretillas.

Artículo in numerado 6.- Categorización vial para el Centro de la Ciudad.- Dentro del perímetro de tratamiento especial, definido en la presente Ordenanza, se conforma la siguiente categoría vial:

Calle Principal: Conectan las vías primarias con la red de barrios y permiten la conectividad entre las diferentes zonas y el centro de la ciudad, se recomienda que la velocidad máxima permitida sea 40 km/h, multimodal con prioridad para el transporte público. Esta categoría contará infraestructura para el peatón y para el transporte público de alta calidad y un flujo de vehículos privado reducido. Se formaliza el papel de la calle Pedro Gual como calle principal del centro.

Un Anillo de Bulevares: Es el que estará conformado por una avenida ancha y arbolada, siendo un sitio propicio para el comercio, generalmente minorista. Conectan las vías primarias con la red de barrios y permiten la conectividad entre las diferentes zonas y el centro de la ciudad, la velocidad máxima permitida sea 40 km/h, multimodal con prioridad para el transporte público, siendo estas la avenida Alajuela, la calle Córdova y la calle Coronel Sabando dentro de los límites más importantes del centro.

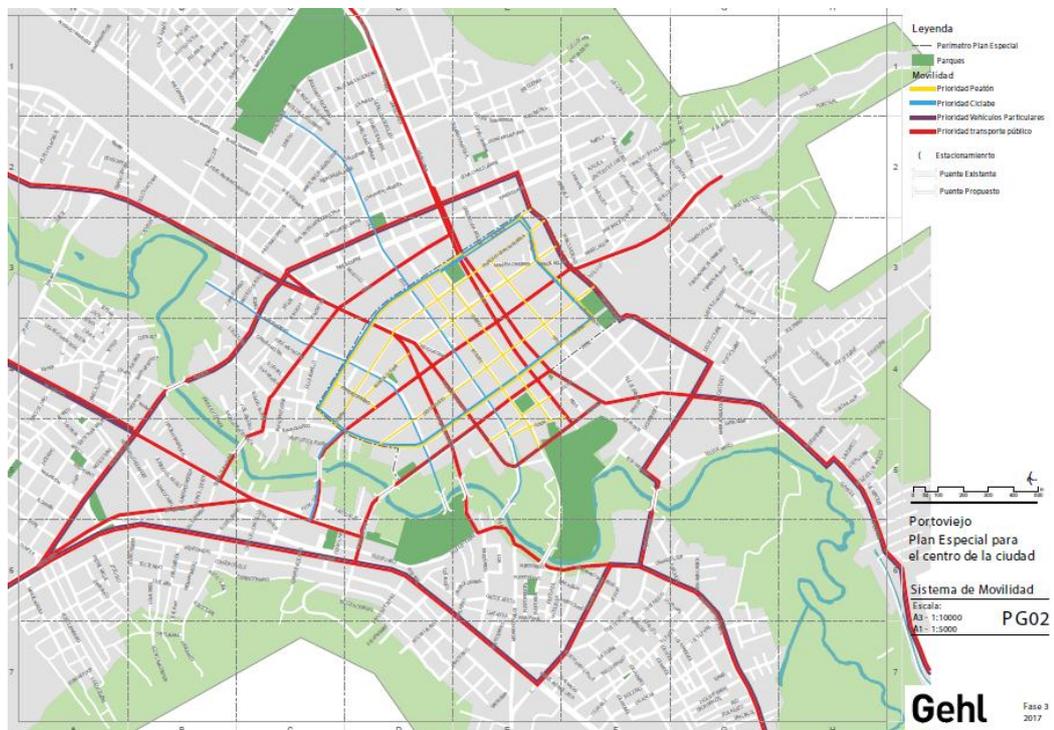
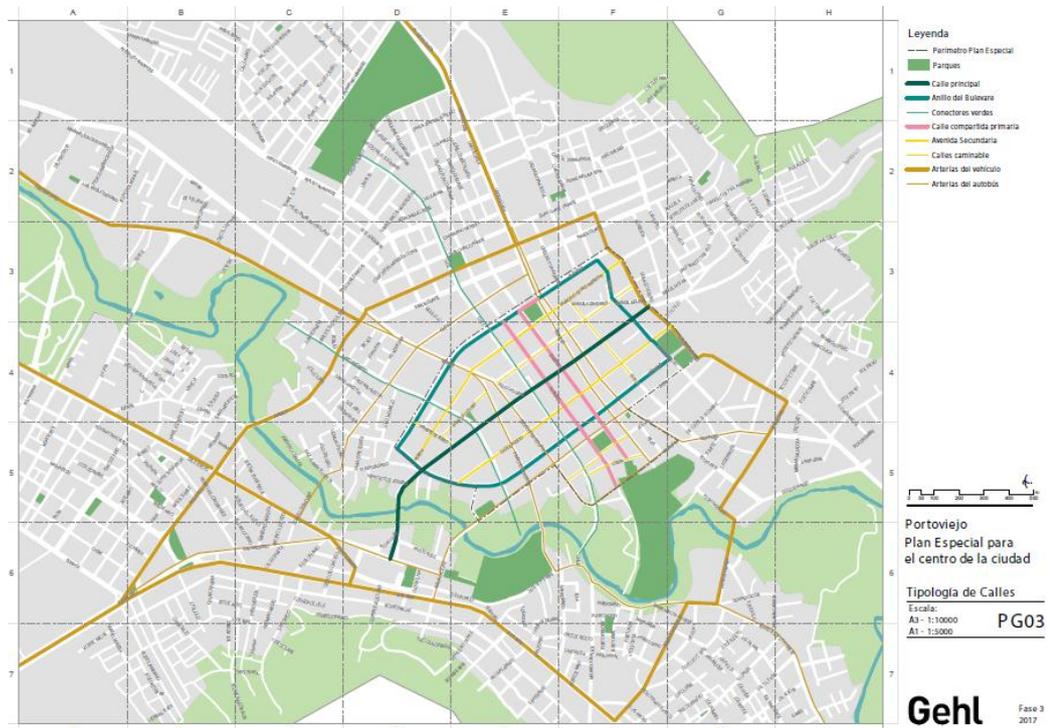
Conectores Verdes: Son espacios longitudinales arbolados con prioridad para peatones y bicicletas que conectan áreas residenciales con equipamientos educativos y el centro urbano. Estas son: La Calle Chile y la calle García Moreno.

Calles Compartidas Primarias: Son de prioridad Peatonal conformarán los malls abiertos, siendo sitio propicio para el comercio, generalmente minorista. Estas calles son: la calle Olmedo y calle Ricaurte en los tramos definidos dentro de los límites del centro.

Arterias para tráfico vehicular: Vías de tráfico general interurbano, generalmente con dos carriles para circulación en velocidad media (40- 60 km/h), con prioridad para el transporte público y privado, estando conformadas estas por las siguientes calles: Calle América, calle Coronel Sabando, Calle 15 de Abril, Calle Rosathe de Loor, calle P. Schumacher; calle Eloy Alfaro.



Como se detalla en los siguientes gráficos:



Artículo in numerado 7.- De las actividades permitidas en áreas públicas: Se permitirá la programación de eventos en los espacios y equipamientos públicos en sitios planificados por parte del Departamento Municipal competente, tales como plazas y parques, previo a obtención de permisos municipales correspondientes; todo esto para



compensar la falta de actividades en algunas zonas del centro del cantón Portoviejo, considerando no obstaculizar la libre circulación peatonal y vehicular.

Artículo in numerado 8.- Sistemas de infraestructura: Todas las instalaciones de servicios utilizarán el conjunto de ductos subterráneos que para este fin se ha construido, acorde a las especificaciones técnicas de las empresas proveedoras de servicios públicos; estado prohibido toda instalación aérea o sobrepuesta en las áreas de uso público, incluyendo la descarga de agua, producto de la condensación de cualquier tipo de sistema de acondicionamiento de aire hacia áreas de uso público.

Los equipos de aire acondicionado central no podrán estar expuestos directamente hacia las áreas públicas, a no ser que se constituyan en su conjunto como elemento complementario de la fachada.

SECCIÓN II. USOS DE SUELO

Artículo in numerado 9.- La presente Ordenanza contempla la siguiente codificación para la clasificación de los usos de suelo en el ámbito de aplicación de la misma.

Codificación de la clasificación de los usos de suelo:

CUADRO DE CODIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

VIVIENDA (V)	
Vivienda (V1)	Vivienda aislada, pareada, continua con retiro frontal, continua sobre línea de fábrica, continua con portales.
COMERCIO (C)	
COMERCIO BARRIAL (CB)	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, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50 m ² en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios), o similares.
	COMERCIO ZONAL (CZ)
COMERCIO ZONAL (CZ)	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 (solo para la venta), farmacias (únicamente venta de medicamentos y artículos relacionados), o similares.
	CZ-2: Servicios financieros



	<p>Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, compañías de seguros, corredores de bienes raíces, cooperativas de ahorro y crédito, oficinas para transferencia de dinero o similares.</p>
	<p>CZ-3: Servicios de transporte.</p> <p>Estaciones de taxis, garajes y estacionamientos o similares.</p>
	<p>CZ-4 Servicios profesionales o especializados</p> <p>Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de trabajo compartido (coworking), agencias de viaje, radiodifusoras. correos privados, estudios de grabación o similares.</p>
	<p>CZ-5 Servicios de alimentación</p> <p>Restaurantes, cafeterías. (mayor a 25 usuarios) o similares.</p>
	<p>CZ-6 Entretenimiento nocturno</p> <p>Bares, discotecas, bar-restaurante nocturno, salas de billar o similares.</p>
	<p>CZ-7. Centros comerciales y supermercados</p> <p>Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, farmacias más artículos varios o similares.</p>
	<p>CZ-8. Alojamiento</p> <p>Hoteles, hostales, dormitorios y departamentos de alquiler o similares.</p>
	<p>CZ-9. Comercio servicios de cuidado personal</p> <p>Salas de masaje, gimnasios, spa o similares.</p>
	<p>CZ-10. Comercio industrial liviano</p> <p>Ferreterías, venta de materiales de construcción (no se acepta venta de material pétreo), materiales eléctricos, pinturas o similares.</p>
COMERCIO ESPECIAL (CE)	<p>CE-1. Comercio industrial pesado</p> <p>Bodegas, materiales de construcción, materiales pétreos de construcción, venta de llantas, acopio de material de reciclaje, distribuidoras de productos al por mayor, servicios de empaque y mudanza o similares.</p>
	<p>CE-2. Comercio de alto riesgo</p> <p>Gasolineras y autoservicios, almacenes de gas o similares.</p>
	<p>CE-3. Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada.</p> <p>Venta de vehículos, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos o similares.</p>
	<p>CE-4. Comercio restringido:</p> <p>Moteles o similares.</p>
	<p>CE-5. Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos</p> <p>Productos agropecuarios, agroquímicos o similares.</p>
INDUSTRIA (I)	
INDUSTRIA DE	IB-1. Talleres artesanales



BAJO IMPACTO (IB)		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), sombrererías, talabarterías, talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares, talleres de encuadernación, imprentas, talleres de relojeros o similares.
		IB-2. Establecimientos de servicios especializados
		Mueblerías, ebanistería, tapicerías, hojalaterías, cerrajerías, talleres de arte que generan ruido y olores o similares.
INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO (IM)		IM-1. De impacto controlado
		Talleres de vehículos, electromecánica, talleres de metales y vidrio, talleres de electrodomésticos, vulcanizadoras, lubricadoras, reparación de motos, metalmecánica, lavadoras de autos, aserraderos o similares.
		IM-2. Requieren control ambiental especial
		Procesamiento de alimentos, preparación y almacenamiento de balanceados, embotellamiento de bebidas no alcohólicas, producción de materiales de construcción o similares.
INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO (IA)		IA. Industria de alto impacto
		Procesamiento y comercialización de: ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante, productos plásticos, producción de papel o similares.
EQUIPAMIENTOS (E)		
EQUIPAMIENTO REGIONAL Y CANTONAL (ER)		ER-1: Educación
		Universidades y escuelas politécnicas, extensión universitaria, centro de posgrados o similares.
		ER-2: Salud
		Hospital especializado, hospital de especialidades, centro especializado o similares.
		ER-3: Bienestar social
		Centro de desarrollo integral para personas con discapacidad, centro de acogida para personas con discapacidad o similares.
		ER-4: Cultura
		Casa de la cultura, centro de convenciones o similares.
		ER-5: Recreación
		Parque regional, estadio o similares.
		ER-6: Seguridad
	Cuarteles. o similares	
	ER-7: Aprovechamiento	
	Centro de faenamiento o similares.	
	ER-8: Transporte	
	Terminal terrestre (buses intercantonales) o similares.	



	<p>ER-9: Gestión, administración pública y asociaciones</p> <p>Sedes de gobierno nacional, sedes de gobierno provincial, sedes de gobierno local, instituciones públicas, servicios de infraestructura pública o similares.</p>	
EQUIPAMIENTO DE CIUDAD (EC)	<p>EC-1: Educación</p> <p>Instituto superior técnico, tecnológico, pedagógico, de artes y conservatorios superiores, centros bilingües de lengua nativa, unidad educativa mayor, instituto de educación especial o similares.</p>	
	<p>EC-2: Salud</p> <p>Hospital básico, hospital general, centro clínico - quirúrgico ambulatorio (hospital del día) o similares.</p>	
	<p>EC-3: Bienestar social</p> <p>Cementerio urbano (sala de velaciones y servicios exequiales), instituciones de acogimiento institucional (orfanato, refugio o albergue), centro de reinserción social (tratamiento para adicciones), centro gerontológico residencial, centro gerontológico de atención diurna o similares.</p>	
	<p>EC-4: Cultura</p> <p>Centro cultural, auditorio, biblioteca de la ciudad, teatro, museo, cine o similares.</p>	
	<p>EC-5: Recreación</p> <p>Parque de bosque protector, parque polideportivo, jardín botánico, parque agrícola, parques de borde, parque lineal, complejo deportivo, recinto ferial o similares.</p>	
	<p>EC-6: Seguridad</p> <p>UVC (unidades de vigilancia comunitaria), estación de bomberos o similares.</p>	
	<p>EC-7: Aprovechamiento</p> <p>Central mayorista o similares.</p>	
	<p>EC-8: Transporte</p> <p>Terminal de transferencia de buses (buses urbanos) o similares.</p>	
	<p>EC-9: Gestión, administración pública y asociaciones</p> <p>Asociaciones gremiales, centros de integración o similares</p>	
	EQUIPAMIENTO DISTRITAL (ED)	<p>ED-1: Educación</p> <p>Unidad educativa menor o similares.</p>
		<p>ED-2: Salud</p> <p>Centro de especialidades, centro de salud tipo B, centro de salud tipo C o similares.</p>
		<p>ED-3: Bienestar social</p> <p>No aplica o similares</p>
		<p>ED-4: Cultura</p> <p>Centro cultural, biblioteca, centro de culto o similares.</p>
<p>ED-5: Recreación</p> <p>Unidad deportiva, parques zonales o similares</p>		



	ED-6: Seguridad
	UPC (unidades de policía comunitaria) o similares
	ED-7: Aprovechamiento
	Mercados minoristas o similares
	ED-8: Transporte
	Estacionamiento público, parada de taxi o similares
	ED-9: Gestión, administración pública y asociaciones
	Gobiernos barriales o similares.
EQUIPAMIENTO BARRIAL (EB)	EB-1: Educación
	Unidad educativa pluridocente, CIBV (centros infantiles del buen vivir), guarderías o similares.
	EB-2: Salud
	Centro de salud (CS Tipo A), consultorio de especialidad clínico - quirúrgico, consultorio general o similares.
	EB-3: Bienestar social
	Casa communal o similares
	EB-4: Cultura
	Centro de culto o similares
	EB-5: Recreación
	Parques y plazas vecinales, parques y plazas barriales o similares.
	EB-6: Seguridad
	No aplica o similares
	EB-7: Aprovechamiento
	Ferias itinerantes o similares
	EB-8: Transporte
Parada de bus o similares	
EB-9: Gestión, administración pública y asociaciones	
No aplica o similares	
AGRICULTURA URBANA	
AU	Parcelas de producción agrícola en la zona urbana o similares.
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA (PAE)	
PAE	PAE-1: Recreación
	Equipamientos especiales: recreación - ecológicos, turísticos o similares.
	PAE-2: Áreas riparias de uso agrícola
	Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes o similares.
	PAE-3: Conservación y recuperación
Ambiental-ecológico: protección de colinas y las vegas del Río Portoviejo y quebradas aportantes o similares.	



RESTRICCIONES
CZ-1: Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor. Los locales que vendan productos de grandes dimensiones deberán funcionar como salas de exhibición. La entrega de estos productos deberá realizarse a través de bodegas ubicadas en las zonas determinadas para estos fines. En zonas con uso principal de vivienda, se restringirá en función de la concentración excesiva de este tipo de negocios, de la demanda real, alteración en el funcionamiento de las zonas residenciales, accesibilidad vehicular y disponibilidad de estacionamientos.
CZ-3: Servicios de transporte. Condicionado de acuerdo a la demanda real del servicio y al impacto en el tráfico vehicular. Su radio de servicio será de 500 metros. Se permitirá más de un uso de este tipo, en el radio establecido, únicamente si la demanda lo amerita.
CZ-6 Entretenimiento nocturno. Se condicionará el comercio de entretenimiento nocturno a las normas ambientales, sanitarias y contra incendios. Se permitirá su uso siempre que no genere conflicto con la vivienda por motivos de ruido, horarios de funcionamiento, entre otros impactos que se puedan presentar. El tamaño y capacidad del local deberá diseñarse en función de su ubicación, accesibilidad y disponibilidad de estacionamientos. Se aplicarán restricciones o prohibiciones en función de normativas nacionales de turismo o compatibilidad con equipamientos de salud, educación, bienestar social, entre otros que apliquen.
CZ-7. Centros comerciales y supermercados. Restricción por ser actividades que causan congestión vehicular y que demandan estacionamientos. Se solucionarán las áreas de estacionamiento y accesibilidad, de acuerdo a lo requerido, en el interior del lote. Este tipo de comercio debe destinar un porcentaje del lote para espacio público y el verde urbano frente a la vía principal.
CZ-10. Comercio industrial liviano. Almacenes de pinturas, en áreas de alta densidad poblacional, y cercanas a equipamientos o servicios, deberán cumplir con un tamaño máximo construido de 30m ² . Estos locales se destinarán exclusivamente a la venta al por menor al público; estará restringido el embodegamiento, y se prohíbe el envasado, enlatado o empaquetado. Deberán solucionar los procesos de carga y descarga en horarios preestablecidos por esta norma y en áreas de carga y descarga, definidas dentro del lote.
CZ-2: Servicios financieros. CZ-4 Servicios profesionales o especializados. CZ-8. Alojamiento. Restricción por ser actividades que causan congestión vehicular y demandan estacionamientos. Se solucionarán las áreas de estacionamiento y accesibilidad de acuerdo a lo requerido, en el interior del lote. Este tipo de comercio debe destinar un porcentaje del lote para espacio público y el verde urbano frente a la vía principal.
CE-1. Comercio industrial pesado. Restringido por accesibilidad, y porque requieren zonas especiales de carga y descarga.
CE-2. Comercio de alto riesgo. Está condicionado por su impacto ambiental, deberá cumplir con los requisitos de la normativa nacional vigente para la regulación y control hidrocarbúrico que normará: dimensiones de



terreno, distancias mínimas de seguridad, ubicación, radios de uso, entre otros.

CE-5. Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos.

Para el Distrito 9, se restringirán las áreas de bodega, venta de animales de granja y venta de químicos. Su uso se limitará a la venta al por menor. Para otras zonas de la ciudad se evitará su ubicación en áreas densamente pobladas. Su emplazamiento estará sujeto a medidas de control ambiental, la normativa nacional INEN sobre requisitos para el almacenamiento y transporte de plaguicidas, y otras normativas nacionales o locales que apliquen para este tipo de usos.

IB-2. Establecimientos de servicios especializados.

Restricción por ser actividades que generan impactos ambientales moderados que deben ser controlados mediante soluciones técnicas básicas. Las actividades deberán realizarse al interior de los predios, sin que éstas sean vistas desde la calle. No se permite el uso del espacio público, ni del retiro frontal para realizar las actividades relacionadas al negocio.

IM-1. De impacto controlado.

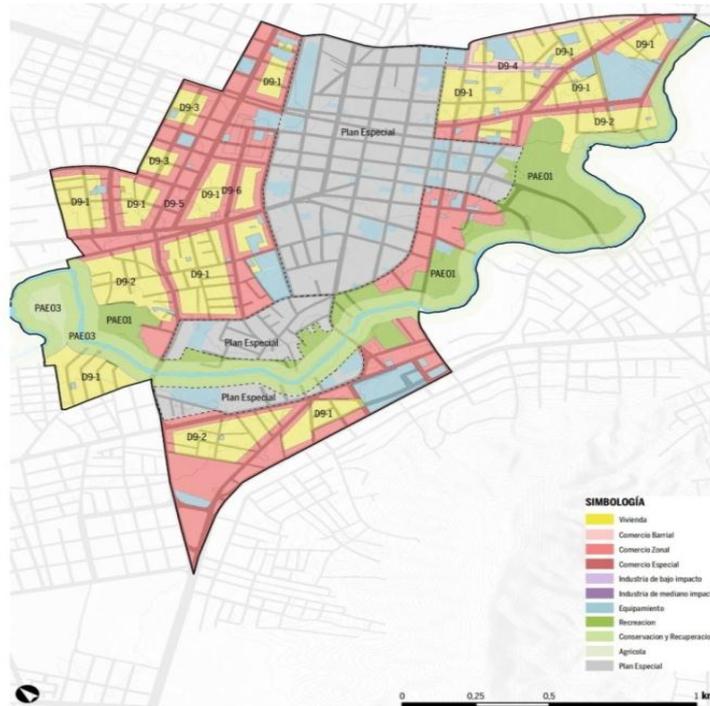
Restricción por ser actividades que generan impactos ambientales moderados que deben ser controlados mediante soluciones técnicas básicas, las actividades deberán realizarse al interior de los predios, no se permite el uso del espacio público ni el retiro frontal de la edificación.

IM-2. Requieren control ambiental especial.

Requieren un plan de manejo ambiental con medidas preventivas, correctivas y de control específicas.

Artículo in numerado 10.- Usos de suelo en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza.-

El polígono de aplicación de la presente ordenanza se ha dividido en 6 zonas caracterizadas principalmente por tener un uso de suelo comercialmente dominante y mayoritario. Estas zonas albergan los usos generales de vivienda, comercio, y protección ecológica. Los usos de suelo del polígono de aplicación de la presente ordenanza son los siguientes:



CUADRO DE COMPATIBILIDADES

USO GENERAL Vivienda

Zona	COMPATIBILIDAD	USOS ESPECÍFICOS		
D09-1	Principal	V101	Vivienda	
	Complementario	CB01	Comercio barrial	
		IB01	Talleres artesanales	
		ED05	Recreación	
		ED06	Seguridad	
		EB01	Educación	
		EB03	Bienestar social	
		EB04	Cultura	
		EB05	Recreación	
	EB08	Transporte		
	Restringido	CZ01	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.	
		CZ08	Alojamiento	
		CZ09	Comercio servicios de cuidado personal	
		EC05	Recreación	
		EC09	Gestión, administración pública	
		ED01	Educación	
		ED02	Salud	
		ED04	Cultura	
		ED07	Aprovisionamiento	
ED08		Transporte		
ED09		Gestión, administración pública		



		EB02	Salud	
		EB07	Aprovisionamiento	
		AU01	Agricultura urbana	
USO GENERAL		Vivienda		
Zona	COMPATIBILIDAD	USOS ESPECÍFICOS		
D09-2	Principal	V101	Vivienda	
	Complementario	CB01	Comercio barrial	
		IB01	Talleres artesanales	
		ED05	Recreación	
		ED06	Seguridad	
		EB01	Educación	
		EB03	Bienestar social	
		EB04	Cultura	
		EB05	Recreación	
		EB08	Transporte	
	Restringido	CZ01	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.	
		CZ08	Alojamiento	
		CZ09	Comercio servicios de cuidado personal	
		IB02	Establecimientos de servicios especializados	
		EC05	Recreación	
		EC09	Gestión, administración pública	
		ED01	Educación	
		ED02	Salud	
		ED04	Cultura	
		ED07	Aprovisionamiento	
ED08		Transporte		
ED09	Gestión, administración pública			
EB02	Salud			
EB07	Aprovisionamiento			
AU01	Agricultura urbana			
USO GENERAL		Comercio Barrial		
Zona	COMPATIBILIDAD	USOS ESPECÍFICOS		
D09-3	Principal	CB01	Comercio barrial	
	Complementario	V101	Vivienda	
		CZ01	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.	
		IB01	Talleres artesanales	
		ED01	Educación	
		ED02	Salud	
		ED04	Cultura	
		ED05	Recreación	
ED06	Seguridad			



		ED08	Transporte
		ED09	Gestión, administración pública
EB01		Educación	
EB02		Salud	
EB03		Bienestar social	
EB04		Cultura	
EB05		Recreación	
EB07		Aprovisionamiento	
EB08		Transporte	
Restringido		CZ02	Servicios financieros
		CZ03	Servicios de transporte
		CZ04	Servicios profesionales o especializados
		CZ05	Servicios de alimentación
		CZ06	Entretenimiento nocturno
		CZ08	Alojamiento
		CZ09	Comercio servicios de cuidado personal
	IB02	Establecimientos de servicios especializados	
	EC01	Educación	
	EC03	Bienestar social	
	EC05	Recreación	
	EC09	Gestión, administración pública	
	ED07	Aprovisionamiento	
	AU01	Agricultura urbana	
USO GENERAL		Comercio Barrial	
Zona	COMPATIBILIDAD	USOS ESPECÍFICOS	
D09-4	Principal	CB01	Comercio barrial
		CZ04	Servicios profesionales y especializados
	Complementario	V101	Vivienda
		CZ01	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.
		CZ09	Comercio servicios de cuidado personal
		IB01	Talleres artesanales
		ED01	Educación
		ED02	Salud
		ED04	Cultura
		ED05	Recreación
		ED06	Seguridad
		ED08	Transporte
		ED09	Gestión, administración pública
		EB01	Educación
		EB02	Salud
		EB03	Bienestar social
		EB04	Cultura
		EB05	Recreación



Restringido	EB07	Aprovisionamiento
	EB08	Transporte
	CZ02	Servicios financieros
	CZ03	Servicios de transporte
	CZ05	Servicios de alimentación
	CZ06	Entretenimiento nocturno
	CZ07	Centros comerciales y supermercados
	CZ08	Alojamiento
	CZ10	Comercio industrial liviano
	IB02	Establecimientos de servicios especializados
	EC01	Educación
	EC03	Bienestar social
	EC05	Recreación
	EC09	Gestión, administración pública
	ED07	Aprovisionamiento
	AU01	Agricultura urbana

USO GENERAL Comercio Zonal

Zona	COMPATIBILIDAD	USOS ESPECÍFICOS		
D09-5	Principal	CZ01	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.	
		CZ02	Servicios financieros	
		CZ04	Servicios profesionales y especializados	
		CZ05	Servicios de alimentación	
	Complementario	V101	Vivienda	
		CZ08	Alojamiento	
		CZ09	Comercio servicios de cuidado personal	
		CZ10	Comercio industrial liviano	
		IB01	Talleres artesanales	
		ER01	Educación	
		ER02	Salud	
		ER03	Bienestar social	
		ER04	Cultura	
		ER09	Gestión, administración pública	
		EC01	Educación	
		EC02	Salud	
		EC03	Bienestar social	
		EC04	Cultura	
		EC05	Recreación	
		EC06	Seguridad	
	Restringido	EB08	Transporte	
		EC09	Gestión, administración pública	
		CB01	Comercio barrial	
		CZ03	Servicios de transporte	
			CZ06	Entretenimiento nocturno



		CZ07	Centros comerciales y supermercados
		ER05	Recreación
		EC08	Transporte
		ED06	Seguridad
		ED08	Transporte

USO GENERAL Comercio Zonal

Zona	COMPATIBILIDAD	USOS ESPECÍFICOS	
D09-6	Principal	CZ02	Servicios financieros
		CZ05	Servicios de alimentación
		V101	Vivienda
	Complementario	CZ01	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.
		CZ04	Servicios profesionales o especializados
		CZ08	Alojamiento
		CZ09	Comercio servicios de cuidado personal
		IB01	Talleres artesanales
		ER01	Educación
		ER02	Salud
		ER03	Bienestar social
		ER04	Cultura
		ER09	Gestión, administración pública
		EC01	Educación
		EC02	Salud
		EC03	Bienestar social
		EC04	Cultura
		EC05	Recreación
		EC06	Seguridad
		EC09	Gestión, administración pública
		ED01	Educación
		ED02	Salud
		ED04	Cultura
		ED05	Recreación
	ED06	Seguridad	
	ED07	Aprovisionamiento	
	ED08	Transporte	
	EB08	Transporte	
	ED09	Gestión, administración pública	
	Restringido	CB01	Comercio barrial
		CZ03	Servicios de transporte
		CZ06	Entretenimiento nocturno
		CZ07	Centros comerciales y supermercados
CZ10		Comercio industrial liviano	
CE05		Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos	
ER05		Recreación	



		EC08	Transporte
		EB01	Educación
		EB02	Salud
		EB03	Bienestar social
		EB04	Cultura
		EB05	Recreación
		EB07	Aprovisionamiento

Los usos de suelo de la presente Ordenanza, se encuentran condicionados al cumplimiento de las condiciones técnicas de las actividades que se estipulen en la presente ordenanza.

Artículo in numerado 11.- Actividades establecidas en el Plan Especial del Centro:
Se permitirán las siguientes actividades:

El área de polígono A y F están dedicados a servicios comerciales, culturales, recreativos, cívicos y religiosos que sirven no solo a los residentes del centro sino también a los residentes de toda la ciudad y la región.

En estas zonas se prohíben el uso de vivienda en planta baja para maximizar los espacios dedicados al comercio y a los servicios en dichas zonas. En estas zonas se prohíben también actividades de comercio mayoristas y de producción y fabricación industriales (incluidas aquellas no permitidas por el Plan Maestro, y se favorecen actividades dedicadas al comercio minorista de productos típicos o de calidad, al recreo, a la cultura y las actividades cívicas.

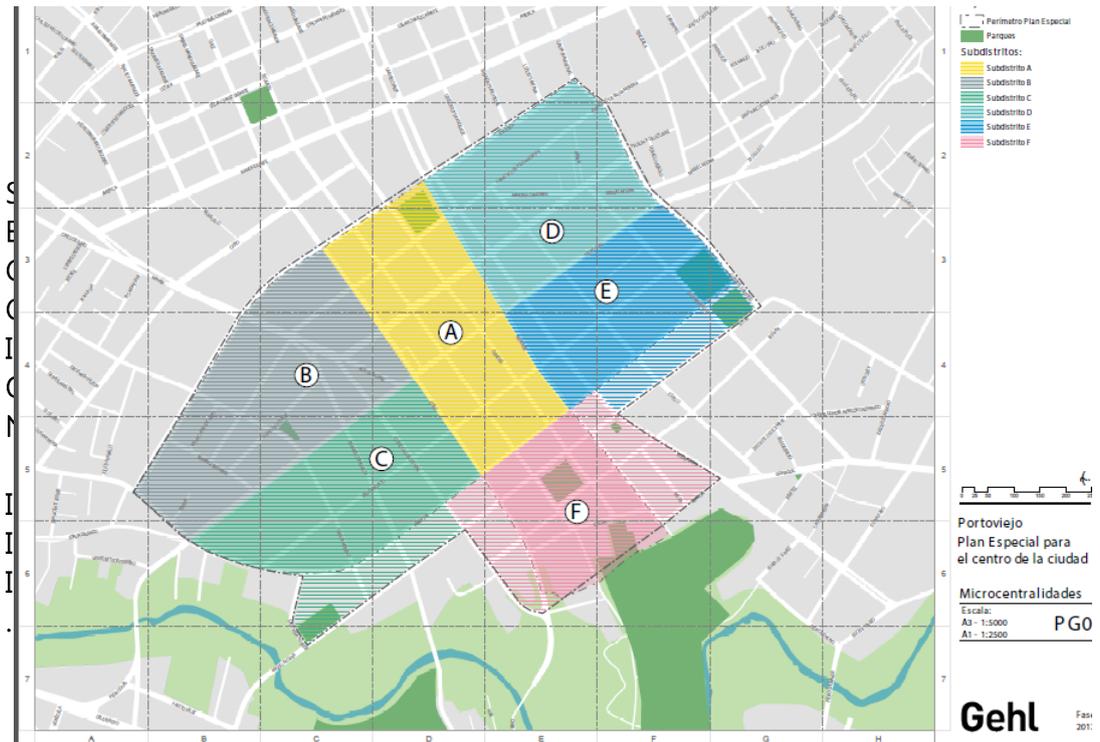
Se favorecerá la creación de oficinas.

El área de polígono B y C están dedicados a servicios preferentemente comerciales que sirven no solo a los residentes del centro sino también a los residentes de toda la ciudad y la región.

Se favorece la introducción de comercios minoristas y mayoristas, junto con servicios de vecindario.

El área de polígono D y E están dedicados a servicios que sirven preferentemente los residentes de dichos sectores.

Se favorece la introducción de comercio minorista y servicios de vecindario.



SECCIÓN III Comercio en aceras

Artículo in numerado 12.- DE LAS ACTIVIDADES COMERCIALES EN ACERAS.-

Podrá permitirse el comercio en aceras solamente en los sitios establecidos en las zonas de Regeneración Urbana. Los comerciantes y en general las personas que ocupen la vía pública sin las debidas autorizaciones y/o que se ubiquen fuera de los lugares permitidos, serán desalojados y sancionados conforme a lo establecido en el Libro II del Código Municipal denominado “Componente Territorial”, u otras disposiciones aplicables según el caso.

La Policía Municipal en coordinación con los departamentos competentes del GAD Portoviejo, establecerán el control del comercio informal para que no se realice dentro del área intervenida, para lo cual coordinará con la guardia privada del sector y demás funcionarios de los departamentos competentes del GAD Portoviejo.

Los interesados en ejercer el comercio en las aceras, deben estar registrados y cumplir con los requisitos establecidos en el Libro II del Código Municipal denominado “Componente Territorial” agregando los siguientes requisitos:

Requisitos legales:

- Estar registrado en el GAD Portoviejo como comerciante interesado en ejercer comercio en aceras.
- En caso que el negocio requiera de un titular y un alterno, ambos deberán estar debidamente registrados.
- Poseer la patente comercial.
- Acatar las instrucciones que el GAD Portoviejo establezca para cada caso.



Del mantenimiento de las instalaciones y del entorno inmediato:

El comerciante autorizado tendrá que cumplir con las disposiciones señaladas a continuación:

- a) La identificación del kiosco o instalación con el nombre del negocio y la publicidad, la misma que se ubicará solamente en el sitio designado en el diseño respectivo.
- b) El kiosco o instalación deberá conservarse en condiciones óptimas de higiene, limpieza, infraestructura y estado tanto en el interior como en el exterior del mismo.
- c) Se deberá mantener aseada el área inmediata al kiosco por parte del comerciante autorizado de la instalación o kiosco.
- d) Se prohíbe adicionar a la instalación o kiosco todo tipo de elemento externo a él, tales como: bancos, sillas, mesas, sombrillas, vitrinas y exhibidores, etc, que no cuenten con la autorización del GAD Portoviejo.
- e) El comerciante autorizado se hará responsable del tacho de basura de uso público incorporado al kiosco. La basura no podrá permanecer en el tacho por más de 24 horas.
- f) Todo kiosco deberá mantener un extintor de fuego de 5 (cinco) libras.
- g) En caso de requerirlo, es responsabilidad del comerciante autorizado, la contratación del servicio, (agua, alcantarillado, electricidad y comunicaciones), y la correspondiente cancelación del consumo.
- h) Otras instrucciones que se dicten, para el caso, desde el GAD Portoviejo.

SECCIÓN IV.

Regulación del espacio urbano.

Artículo in numerado 13.- A efectos de precautelar el buen uso y mantenimiento de las instalaciones que se desarrollen en las áreas de uso público y privado dentro del área de intervención del Plan de Regeneración Urbana del Centro de Portoviejo, todos los habitantes del sector, dueños de locales comerciales o de servicio, así como las personas que ejerzan actividades económicas temporales en cualquiera de las modalidades contempladas en la presente normativa, deberán observar las siguientes disposiciones generales.

1.- ÁREAS DE USO PRIVADO.-Corresponden aquellos bienes que le pertenecen a cada propietario de forma singular.

Los ocupantes de los inmuebles o de los establecimientos comerciales autorizados por el GAD Portoviejo dentro de los mismos, sea en su calidad de propietarios, arrendatarios o cualquier otro título, no podrán en general, destinarlos a otros fines que los previstos y autorizados por el GAD Portoviejo para cada caso, ni poder emplearse en actividades que afecten la tranquilidad de los vecinos, la seguridad y la buena conservación del área de intervención del Plan de Regeneración Urbana del Centro de Portoviejo.

Adicional al cumplimiento de lo dispuesto en reglamentaciones especiales que por concepto del régimen de Propiedad Horizontal afecte las instalaciones, sus propietarios o arrendatarios estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes normas y disposiciones:

- a) Está prohibido dar a los bienes de uso privado un fin distinto para el que fueron edificados o autorizados.



- b) Está prohibido realizar cualquier acto que perturbe la tranquilidad de los vecinos, el decoro, la seguridad y la salubridad dentro del área de intervención.
- c) Está prohibido acumular basura al exterior de las edificaciones en forma y horarios no establecidos para el servicio de recolección, o en su defecto, en terrenos vacíos existentes.
- d) Está prohibido colocar avisos o carteles en la parte exterior de las edificaciones, salvo en los casos y diseños previstos en el Libro II del Código Municipal denominado “Componente Territorial” y manteniendo los diseños establecidos en el Manual de Normas Técnicas de Aplicación de Señalética para el centro urbano de la ciudad de Portoviejo.
- e) Está prohibido realizar roturas de aceras, pavimentos, paredes, estructura y demás bienes, sin previa autorización del GAD Portoviejo.
- f) Está prohibido expender bebidas alcohólicas en establecimientos no autorizados.
- g) Está prohibido efectuar cambios en la fachada exterior del inmueble sin previa autorización GAD Portoviejo.

Los establecimientos dedicados a actividades de alojamiento, comidas y bebidas, diversión y esparcimiento, que estén ubicados dentro del perímetro de regeneración urbana, deberán respetar la normativa vigente de Turismo, no pudiendo ejercer ninguna actividad de esta índole sin contar con los permisos respectivos y la Licencia Única Anual de Funcionamiento del GAD Portoviejo.

2.- ÁREAS DE USO PÚBLICO.- Constituyen bienes de uso público todos aquellos cuyo uso o usufructo es realizado por los particulares en forma directa y general.

Para el cumplimiento de la presente Ordenanza, se considera como bienes de uso público, a todos aquellos que conforman los espacios destinados a soportal, acera, calles, plazas y parques, calzada, las instalaciones sanitarias, eléctricas y telefónicas, áreas verdes y recreativas.

Los usuarios de los bienes anteriormente mencionados **no podrán**:

- a) Consumir bebidas alcohólicas en las áreas públicas, salvo en locales autorizados.
- b) Ensuciar las fachadas de las edificaciones ubicadas dentro del área de intervención del Plan de Regeneración Urbana del Centro de Portoviejo.
- c) Depositar basura en lugares, horarios o mecanismos no autorizados por la institución u organismo encargado de la recolección.
- d) Desarrollar actividades comerciales o de servicio en lugares no autorizados y sin permiso expreso de la Municipalidad.
- e) Ejercer el trabajo sexual u otros similares.
- f) Desarrollar cualquier actividad recreativa, artística o cultural en las calzadas, calles peatonales, aceras, soportales, plazas y parques del área de intervención, sin obtener previamente la autorización del GAD Portoviejo.
- g) Transitar con las mascotas (gatos, perros, etc.) sin contar con las respectivas correas de seguridad, debiendo responsabilizarse de la recolección de los desechos orgánicos.
- h) Realizar las operaciones de carga y descarga en los carriles destinados a la circulación vehicular, salvo en horarios nocturnos entre las 00h00 hasta las 06h00 horas.
- i) Estacionar vehículos en las zonas que no estén destinadas para esta función.



3.- Para la correcta administración y mantenimiento del espacio de regeneración urbana, los usuarios de los bienes públicos y privados **deberán**:

- a) Conservar en buen estado de estructura e higiene los soportales.
- b) Iluminar debidamente sus soportales, con el fin de colaborar con la seguridad y presentación nocturna.
- c) Vigilar que en las aceras de los inmuebles usufructuados o de su propiedad, incluyendo los parterres que quedaren al frente hasta el eje de la vía, no se depositen desechos fuera de los horarios establecidos por el GAD Portoviejo, debiendo reportar al GAD Portoviejo las personas y hechos suscitados que contradigan lo establecido en la presente disposición.
- d) Mantener limpias las cercas o verjas de las fachadas de las edificaciones, incluido los tumbados de los soportales para lo cual deben necesariamente limpiarlos íntegra y periódicamente, y especialmente en los meses de septiembre, octubre y diciembre.
- e) Utilizar los colores establecidos en la paleta autorizada por el GAD Portoviejo para el adecentamiento de las fachadas ubicadas dentro del perímetro de Regeneración Urbana, las cuales deben estar en armonía con el centro histórico del cantón, estando permitido la utilización de los colores blanco y gris para fachadas; y, el color negro para protecciones metálicas.
- f) Ejecutar la carga y descarga solamente en los espacios de aparcamiento que para el efecto, destine el GAD Portoviejo, respetando los horarios establecidos. Esta operación no se la realizará del lado de la circulación vehicular. En los espacios de aparcamiento destinados a carga y descarga, se exigirá que el conductor del vehículo permanezca en él, mientras se realizan dichas operaciones.

Artículo in numerado 14.- DE LA LIMPIEZA, MANTENIMIENTO Y RECOLECCIÓN DE BASURA.

En el área de intervención del Proyecto de Regeneración Urbana, la Dirección de Aseo e Higiene Territorial o quien haga sus veces, deberá ejecutar las acciones necesarias a fin de que en forma permanente se logre una óptima limpieza y mantenimiento.

Los desechos sólidos que originen locales comerciales, oficinas residencias, etc., ubicadas al interior de las edificaciones, deberán ser presentados a la empresa recolectora de desechos sólidos, en fundas plásticas de color oscuro, impermeables y perfectamente anudadas.

Artículo in numerado 15.- DE LA ILUMINACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA.

La Dirección de Control Territorial o quien haga sus veces, controlará, la obligatoriedad de los propietarios, de iluminar debidamente sus soportales, con el fin de colaborar con la seguridad y presentación nocturna.

Artículo in numerado 16.- DE LA SEGURIDAD.

El GAD Portoviejo podrá suscribir convenios con los propietarios de los comercios, a fin de que la seguridad privada de los mismos colabore y sea parte fundamental del servicio de seguridad brindado por la Policía Municipal, en el ámbito de sus competencias.

CAPÍTULO III DE LAS EDIFICACIONES SECCION I

Armonización de las edificaciones con el entorno intervenido

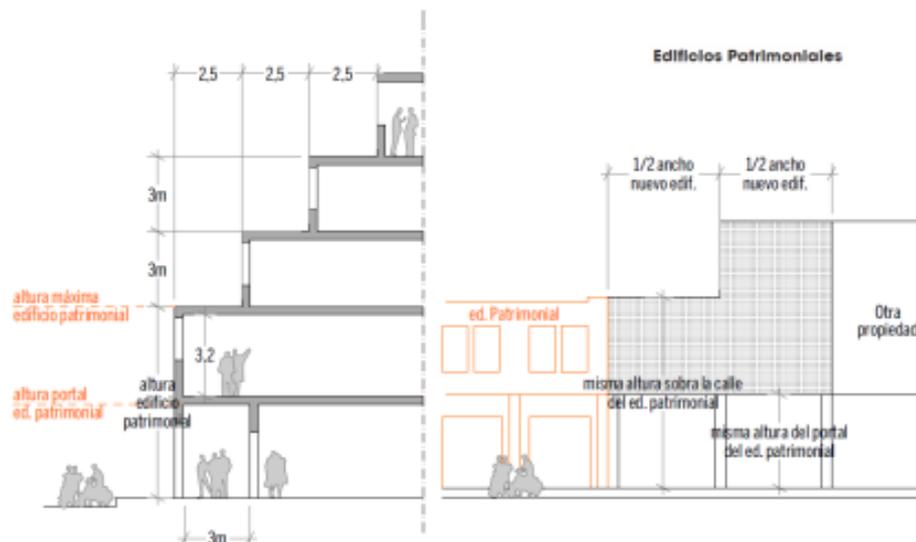
Artículo in numerado 17.- Aspectos formales de las edificaciones.- Los aspectos formales de las edificaciones determinan la altura, tipologías de la edificación, colores y todo tipo de ornamentación de las fachadas, debiendo darse cumplimiento a los siguientes aspectos:

- a) **Aspectos formales de la planta baja de las edificaciones:** La altura libre entre el piso terminado de acera hasta el inicio de la losa del siguiente piso alto deberá ser de 3 metros sesenta centímetros de altura.

En casos en los que las edificaciones aledañas tengan alturas que difieran entre sí, se deberá mediante elementos ornamentales en fachadas mantener la horizontalidad y armonía estética de las mismas.

No será permitido improvisaciones que los constructores o propietarios, hayan realizado o realicen y que incidan en la configuración lineal de las cuadras o sectores. En los sectores en donde se haya producido este fenómeno el GAD Portoviejo diseñará una línea a la altura de la mayoría que presenten similitud, siempre que se observe la norma de altura prevista en esta ordenanza. Los costos que se generen al GAD Portoviejo por este concepto, serán cubiertos por los infractores.

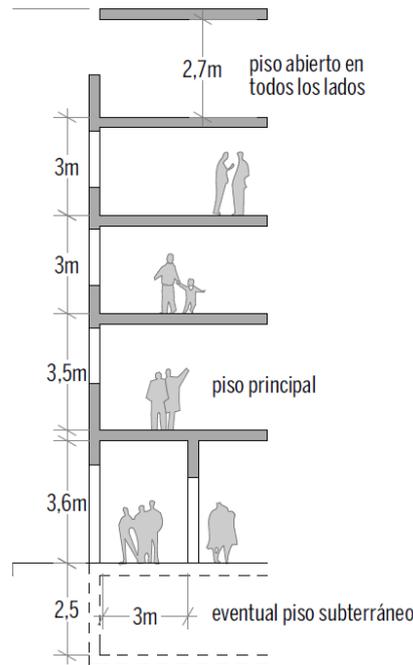
Los edificios nuevos que se construyan al lado de edificios patrimoniales, podrán levantar pisos adicionales retranqueándose en terrazas, con retiro de al menos 2 metros cincuenta centímetros en cada terraza.



- b) **Línea de otros pisos (características):** La altura entre pisos será de 3 metros cincuenta centímetros en el primer piso alto, y de tres metros en los siguientes pisos; el tumbado de la cubierta de la terraza tendrá una altura mínima de 2 metros setenta centímetros.



Altura de edificación.



- c) **Línea de alero o cornisa (características):** La línea de alero o de cornisa es la unión del muro de fachada con la caída de cubierta, en cubierta inclinadas, el alero debe terminar en esa línea o tener un volado sobre la vereda que no debe ser mayor de un metro. El alero no debe botar las aguas lluvias sobre la vereda y calzada sino que debe ser recogida mediante una bajante metálica perdida en la fachada, que la depositará en un cajón de hormigón con tapa del mismo material previo a su conducción a la cañería de aguas lluvias en la calle. Para el caso de viviendas existentes, el propietario está obligado a la reparación o readecuación de bajantes en fachadas para cumplir con la normativa en un plazo establecido por la autoridad municipal correspondiente; de no cumplir con lo indicado en el plazo establecido, el GAD Portoviejo realizará la intervención a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.
- d) **Altura total (características):** En la reglamentación de pisos de cada una de las edificaciones o la reglamentación general de alturas de la presente ordenanza, se hará constar como hito, la medida de la suma de todos los pisos desde la vereda hasta la línea de alero o de cornisa. Esta línea marcará la silueta de la cuadra o sector.
- e) **Superficie de la fachada (características):** Las fachadas de los edificios es la superficie exterior de cada uno de ellos. Esta superficie será fundamentalmente lisa, pero puede contener los detalles arquitectónicos necesarios como los vanos de las ventanas, tragaluces y ventoleras que podrán ser destacados con marcaciones a manera de marco de mampostería o de otro material. Los muros de fachadas también pueden retranquearse parcial o totalmente para formar espacios sombreados o terrazas a las que se accederá por puertas desde los ambientes interiores y serán resguardadas por barandas metálicas, de madera o de albañilería según el diseño con una altura de noventa centímetros medidos desde la base de la terraza.



- f) **Balcones:** Los balcones en las fachadas tendrán un volado máximo de un metro sobre la vereda. Serán de hormigón, metal o madera y constituirán parte de la estructura debidamente calculados por un profesional. Los balcones no deben crear servidumbres de vista y no deben adosarse a las construcciones de vista.
- g) **Volados:** Algunos volúmenes construidos de ambientes interiores pueden volarse sobre la vereda hasta una distancia de un metro.
- h) **Ventanas (forma y materiales):** Los vanos de ventanas de ambientes sobre la calle no podrán ser menores de noventa centímetros de ancho, exceptuando las celosías que deberán tener como mínimo sesenta centímetros de ancho por cuarenta centímetros de alto. Los vanos mayores a esa dimensión podrán modularse horizontalmente con esas dimensiones. Podrán tener antepechos de hasta noventa centímetros de alto de hormigón, metal o madera debidamente diseñados. Las batientes podrán contener las celosías de madera y así recuperar la arquitectura tradicional tanto en ventanas con antepecho y también en persianas de acceso a terrazas y balcones. Podrán utilizarse también ventanas y puertas como detalles de arquitecturas modernas, realizadas en vidrio y sus múltiples tratamientos formales, pero con las mismas dimensiones.
- i) **Terrazas de piso (características):** Las terrazas como prolongación de ambientes interiores, se practicarán como espacios sombreados en pro de la recuperación de la arquitectura tradicional. Estarán diseñadas con dimensiones de ambientes interiores pero tendrán la característica de ambiente exterior y no se contabilizarán en el coeficiente de ocupación del suelo general. Se prohíbe el destino de estos espacios para construcciones de vivienda. La única salvedad que hay para construcciones en las terrazas, son las que se realicen en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal y se destinen única y exclusivamente para uso recreativo, sus áreas no se debe hacer constar dentro de las alcótuas individuales, sino dentro de las áreas comunales. Estarán construidas con materiales livianos como estructuras de hierro o madera, no se permiten estructuras de hormigón. En caso de que la autoridad competente detecte estos casos, notificará al propietario con la orden de derrocamiento, mismo que será ejecutado en un plazo perentorio de 90 días; si cumplido este plazo no se realiza el derrocamiento, la Comisaría procederá a hacerlo y los costos que se generen serán cubiertos por el propietario del inmueble.

Para proceder a realizar construcciones en las terrazas, el propietario deberá contar con los planos elaborados por un profesional de la arquitectura, avalado con la firma de responsabilidad de un ingeniero estructuralista y aprobado por el GAD Portoviejo. Esta construcción no se contabilizará en el coeficiente de ocupación del suelo general.

Artículo in numerado 18.- Aspectos Ambientales.- En la zona de regeneración urbana, se tendrá que dar cumplimiento a los siguientes parámetros:

1.- Elementos visuales en fachada.- En la zona de regeneración urbana, los edificios se pintarán obligatoriamente cada tres años y/o cuando la Dirección de Control Territorial o quien haga sus veces determine la mala condición de la pintura exterior del inmueble, con el fin de mantener el buen aspecto de las edificaciones. Para que la profusión de colores no incidan en una contaminación visual y mantener una armonía cromática apreciables desde el punto de vista estético, el GAD de Portoviejo definirá los parámetros de color a utilizar.



2.- Parámetros para rotulación comercial.- Los rótulos se colocarán en la parte superior de la entrada principal del respectivo local y tendrá una medida igual o menor al ancho de dicha entrada, teniendo como altura máxima un metro cincuenta centímetros.

En el área de Regeneración Urbana la paleta cromática y tipográfica estará a discreción de su anunciante considerando el Manual de Normas Técnicas de Aplicación de Señalética, que contiene la paleta de colores compatibles para el Centro Urbano de la ciudad de Portoviejo.

Los rótulos se colocarán cumpliendo las técnicas de montajes, estética y/o producción de métodos artesanales de rotulación de gráfica popular.

3.- Prohibiciones.- Dentro del área de regeneración urbana se encuentra prohibido lo siguiente:

- a) El uso de elementos que intensifiquen la contaminación visual.
- b) El uso de pinturas, ilustraciones, logotipos y demás elementos gráficos en espacios como: columnas, pisos, paredes, mobiliario urbano, puertas, de los locales comerciales y las construcciones cercanas, exceptuando el espacio establecido para la Rotulación Comercial descrita en el Ítem anterior.

4.- Parámetros para aplicación de señalética urbana.- Dentro del área de regeneración urbana se observarán los siguientes parámetros de cumplimiento obligatorio:

La señalética urbana debe aplicarse con su respectivo soporte, diseñado y descrito en el mobiliario urbano contemplado en el plan de regeneración urbana. En el caso de que la señalética deba montarse directamente sobre la pared, como es el caso de la señalética identificativa, deberá estar junto a la entrada principal del establecimiento a una altura de entre dos metros y dos metros treinta centímetros desde el suelo.

En el caso de la señalética de nomenclatura de calles, los rótulos que van sobre la pared de las esquinas (nombres de calles) deberán hacerse en la esquina inferior izquierda de las fachadas sobre la altura de las columnas y zaguanes. Adicionalmente se instalarán los rótulos sobre soportes fijos (nombres de calles y dirección) descritos en el mobiliario urbano del Plan de regeneración urbana.

La preservación de la calidad del medio ambiente dentro del ámbito de aplicación de la presente ordenanza se realizará de conformidad a la normativa establecida en el Libro V del Código Municipal, denominado "Componente Ambiental".

SECCIÓN II

De las instalaciones de servicios

Artículo in numerado 19.- Instalaciones en edificaciones existentes.- Las instalaciones internas de servicios como energía eléctrica, telefónica, agua potable, aguas servidas, etc. deberán conectarse, por cuenta y a costo de cada uno de los propietarios. En caso de que la instalación de las nuevas acometidas externas cause destrucción o deterioro del espacio público, éste deberá ser reparado manteniendo los elementos utilizados antes de la intervención, sin perjuicio de que el GAD Portoviejo asuma la reparación con costo al propietario del predio o causante del daño.



Artículo in numerado 20.- Instalaciones en edificaciones a construirse.- Las instalaciones internas de las edificaciones a construirse deberán estar conectadas únicamente a los sistemas generales de la ciudad previstos y ejecutados por el GAD Portoviejo en cada uno de los sectores.

SECCIÓN III.

Intervenciones urbanísticas sobre calles e infraestructura

Artículo in numerado 21.- De la adecuación física de los soportales, aceras, calzadas y cerramientos.- El Plan de Regeneración Urbana establece diseños tipos respecto a: aceras, calzadas, soportales, cerramiento, rampas de minusválidos, zonas de seguridad, redes de infraestructura, cajas de revisión y señalización horizontal y vertical, el mismo que deberá ser de cumplimiento obligatorio en la zona de regeneración urbana.

En caso de edificaciones nuevas o reparaciones que se realicen en edificaciones existentes que afecten a los diseños tipos, el propietario deberá reponer lo afectado, sujetándose a las especificaciones indicadas en el párrafo anterior y a la presente Ordenanza.

SECCIÓN IV

DEL MOBILIARIO URBANO

Artículo in numerado 22.- Para efectos del ordenamiento del mobiliario urbano a instalarse dentro del área de intervención, serán considerados como mobiliario urbano los siguientes elementos:

- 1.- Recipientes para basura;
- 2.- Porta señales;
- 3.- Bancas;
- 4.- Señalización de vías y señalética;
- 5.- Elementos para protección climática;
- 6.- Postes para alumbrado público;
- 7.- Jardineras;
- 8.- Cerramientos;
- 9.- Kioscos para servicios turísticos y comerciales;
- 10.- Fuentes de agua;
- 11.- Cabinas telefónicas;
- 12.- Cabinas sanitarias.

Todo proyecto para la instalación o reubicación de mobiliario urbano posterior a la intervención municipal inicial, deberá solicitar autorización a la Dirección competente del GAD Portoviejo.

Toda nueva instalación de mobiliario urbano, dentro del área de intervención, respetará y se guiará por los patrones y normas de mobiliario, establecidos por el Plan de Regeneración Urbana y deberán ser aprobados por el GAD Portoviejo.

CAPÍTULO IV ACCESIBILIDAD

SECCIÓN I.

Armonización de las edificaciones con el entorno intervenido



Artículo in numerado 23.- Las calles señaladas como peatonales y de uso compartido tendrán el mismo nivel en toda la sección de la vía. En la parte de unión de la vereda con la calzada se construirán canales de evacuación de aguas lluvias a lo largo de toda la cuadra, observando las pendientes técnicas que garanticen su evacuación hasta los sumideros que se conectarán a la tubería del alcantarillado de aguas lluvias.

Artículo in numerado 24.- Los materiales a utilizarse tanto en vereda como en portal deben ser antideslizantes. Los pisos de las veredas y portales deben ser formalmente diferentes, utilizando variantes de diseño o variantes de materiales, que marquen claramente sus límites.

Artículo in numerado 25.- Las aceras y portales deberán tener una pendiente no menor al 2%, que permita la correcta conducción de las aguas superficiales a los puntos de sumideros para una evacuación oportuna.

Artículo in numerado 26.- Está prohibido el uso de elementos de barrera al interior de los portales tales como muretes, gradas, rampas o similares, perpendiculares o paralelos a la calzada que impidan la libre circulación y la accesibilidad universal; salvo el caso en los que la pendiente de la cuadra demande el uso de rampas que deberían estar diseñadas de acuerdo a la norma INEN específica y contar con la debida autorización del GAD Portoviejo.

En los costados de vía en el que se implante arbolado y cuyas edificaciones en la planta baja sea dedicada a la actividad gastronómica se permitirá la ocupación de una franja de máximo sesenta centímetros para ubicación de mesas y sillas en pos de la conformación de entornos urbanos con una mejor experiencia del peatón con el espacio público.

Artículo in numerado 27.- En aceras se dejarán franjas de libre circulación garantizando total accesibilidad en el espacio público, estas franjas se comunicaran con los pasos peatonales para cruce de vías, y estarán libres de la presencia de mobiliario y vegetación; estas franjas tendrán un ancho mínimo de 1 metro veinte centímetros.

Artículo in numerado 28.- Se implementarán facilidades explícitas en aceras y cruces de calzadas que a medida que se construyan deberán configurar un circuito urbano de accesibilidad garantizada para todo tipo de usuarios.

Las características físicas de los circuitos de accesibilidad garantizada en el espacio público son, en lo general, las siguientes:

- a) Franja o corredor peatonal libre de toda perturbación en un ancho mínimo de un metro veinte centímetros y una altura libre de dos metros treinta centímetros, espacio lateral y vertical que permite el fácil desplazamiento de sillas de ruedas o cualquier otra modalidad de desplazamiento individual.
- b) El centro de la franja de un metro veinte centímetros contiene una pista o carril de sesenta centímetros de ancho, construida con baldosas podo táctiles especiales, que indican a personas con discapacidad visual que pueden avanzar en primera instancia en forma segura o tomar precauciones por estar en zona de alerta.
- c) Los treinta centímetros medidos a partir de los bordes externos a ambos lados de la huella táctil, demarcados o no, deberán estar libre de cualquier elemento vertical, hasta una altura libre mínima de dos metros treinta centímetros, debido a que corresponden al espacio mínimo que se requiere para brindar seguridad de desplazamiento a personas con

insuficiencia visual. Por esta razón a estas semi franjas se les ha denominado “Bandas de Seguridad Lateral”.

- d) Las zonas de avance y las de alerta que componen la guía táctil deberán ser diferenciadas mediante colores contrastantes (naranja-amarillo), en tanto que la integración paisajística con el entorno deberá ser resuelta por el proyecto específico que se desarrolle.

Artículo in numerado 29.- Se incorporará al piso de las aceras dos códigos texturizados en sobre relieve, con características podo táctiles, para ser reconocidos como señal de avance seguro (textura de franjas longitudinales) y alerta de detención o de precaución (textura de botones).

DIRECCIONAMIENTO-AVANCE



ALERTA-DETENCIÓN



El avance contempla el movimiento recto y los giros moderados. En cambio, la alerta significa en primera instancia detención, luego exploración indagatoria del entorno y, en algunos casos, el avance con precaución.

Los giros cerrados (superiores a 45°) también estarán señalados con texturas de alerta. Los bordes externos de la Guía Táctil deben guardar una separación mínima de treinta cm respecto de cualquier objeto vertical, para evitar accidentes por golpes laterales de los transeúntes que tengan discapacidad visual.



SECCIÓN II DE LOS ACCESOS VEHICULARES Y APARCAMIENTOS



Artículo in numerado 30.- Accesos vehiculares a las edificaciones. – Los accesos vehiculares en las zonas regeneradas tendrán que dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

1. Los accesos vehiculares a los predios ubicados en el ámbito de aplicación de la presente norma, no podrán ser menores de tres metros de ancho para rampas de un solo sentido y de seis metros de ancho para rampas de doble sentido.

Independientemente del ancho del lote no se podrá destinar más de seis metros para rampas vehiculares.

2. Toda rampa vehicular de acceso a niveles inferiores o superiores, deberá ser construida sin afectar el soportal.
3. La rampa de acceso desde la calzada a la acera, será ejecutada según los diseños establecidos en el Plan de Regeneración Urbana.

Artículo in numerado 31.- De la construcción de edificaciones y solares vacíos que se destinan para aparcamiento. – La construcción de aparcamientos en la zona de regeneración urbana, tendrá que dar cumplimiento a los siguientes procedimientos, sin perjuicio de otros que determine el GAD Portoviejo.

1. **Edificios para aparcamientos.**- Todas las nuevas edificaciones destinadas para aparcamientos, deberán contar con los planos aprobados por el Departamento Técnico competente del GAD Portoviejo, de conformidad a las especificaciones establecidas en la presente ordenanza.
2. **Aparcamientos en solares vacíos.** - La utilización de solares vacíos ubicados al interior del área de intervención y que sean destinados a espacios para aparcamientos, deberán sujetarse a lo dispuesto en la presente Ordenanza, respetando el área del soportal.

La Dirección de Control Territorial o quien haga sus veces controlará el cumplimiento de lo estipulado en la presente ordenanza en lo que se refiere a los solares vacíos que se destinen a aparcamiento público de vehículos.

CAPITULO V **Incentivos.**

SECCIÓN I **INCENTIVOS**

Artículo in numerado 32.- Los propietarios que realicen una adecuación integral de edificios que comprenda rehabilitación de fachada, instalaciones e infraestructuras, publicidad, etc., dando cumplimiento de la normativa vigente del sector turístico y al contenido de la presente ordenanza, serán considerados dentro de los programas de incentivos que el GAD Portoviejo realice para el efecto.

DISPOSICIÓN GENERAL

Primera.-Las infracciones y sanciones que regirán para la vigencia y aplicación de la presente ordenanza son las establecidas en el ORDENANZA QUE REGULA EL

DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO contenida en el Libro II del Código Municipal.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de recepción definitiva de las obras de regeneración urbana que se está interviniendo en las manzanas de Centro Histórico del Cantón Portoviejo, sin perjuicio de su sanción y 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 treinta días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete.



Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO



Ab. David Míeles Velásquez
SECRETARIO GENERAL-E

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente ORDENANZA SUSTITUTIVA AL TÍTULO X DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO: "REGENERACIÓN URBANA", fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 31 de octubre y 30 de noviembre 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 30 de noviembre de 2017.



Ab. David Míeles Velásquez
SECRETARIO GENERAL-E

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los 04 días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete, las 13h50.- 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 SUSTITUTIVA AL TÍTULO X DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO: "REGENERACIÓN URBANA".



Ab. David Míeles Velásquez
SECRETARIO GENERAL-E

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 04 de diciembre de 2017.-16h59.-
De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO** la ORDENANZA SUSTITUTIVA AL TITULO X DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO: "REGENERACIÓN URBANA"



Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el Ing. Agustín Casanova Cedeño, Alcalde del cantón Portoviejo, el 04 de diciembre de 2017.-16h59.- Lo Certifico:



Ab. David Miele Velásquez
SECRETARIO GENERAL-E