

**ORDENANZA REFORMATORIA AL TÍTULO II DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO. (PLAN PARCIAL DE USO MIXTO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN TERRENOS PARA EL PROYECTO DE DESARROLLO URBANO DE INTERÉS SOCIAL CIUDADELA “VALLE DEL SOL”)**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo, preocupado por la deficiencia habitacional existente en el cantón, y en aras de otorgar a la población el acceso a vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica, se encuentra desarrollando el Proyecto habitacional de interés social “VALLE DEL SOL” cuyo objeto es dotar de 2.300 viviendas aproximadamente, a personas que carecen de vivienda propia, cumpliendo de esta manera con lo establecido en la Constitución de la República referente al hábitad y vivienda.

Una vez analizados los diferentes sectores de Portoviejo, se concluyó que el sector Andrés de Vera, junto al barrio Bellavista, ubicado en la zona Sur Oeste del cantón, cumple con los requisitos para implantar el Proyecto habitacional de interés social “VALLE DEL SOL”, en virtud de que dicho sector cuenta parcialmente con la red de alcantarillado sanitario y pluvial, cercanía los equipamientos de servicios públicos, transporte público que garantiza la movilidad; y vías de acceso.

El presente proyecto constituirá el primer plan parcial del cantón, que incluye usos de suelo mixto, en el que se contempla implantar diferentes usos de suelo, tales como: residencial, comercial, de servicios e industrial de bajo impacto.

Ante lo anotado, surge la necesidad de contar con un marco jurídico cantonal que permita regular los diferentes aspectos técnicos que conlleven a una correcta aplicación de la gestión y uso del suelo en el sector donde se va a desarrollar el proyecto “VALLE DEL SOL”.

**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, y que 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 numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.

**Que**, el artículo 241 de la Constitución de la República dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

**Que**, el último inciso del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los Gobiernos Municipales tendrán en el ámbito de sus competencias y territorio la facultad de expedir ordenanzas Cantonales.

**Que**, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Norma Suprema establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de 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, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

**Que**, el artículo 375 de la Norma Suprema dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social.

**Que**, el artículo 376 de la Constitución de la República, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

**Que**, el artículo 57 del COOTAD determina en el literal a) que al Concejo Municipal le Corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

**Que**, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables.

**Que**, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso Y Gestión de Suelo, señala los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

**Que**, es finalidad de la Municipalidad planificar e impulsar el desarrollo físico espacial del cantón, para lo cual la planificación del uso del suelo debe interrelacionarse con la de los servicios básicos, el transporte y las comunicaciones;

**Que**, el proyecto a nivel de Plan Masa del Plan Parcial Urbanístico denominado en su momento Villa Nueva de Río de Oro, *actualmente identificado como “Plan Parcial Valle del Sol”*, ubicado en los terrenos del ex Parque Industrial del Cantón Portoviejo, cuenta con Informe FAVORABLE de la Dirección Cantonal de Planificación y Ordenamiento Territorial; emitido en oficio No. GADMP2017DGDTPOFI0013, de fecha 21 de marzo de 2017;

**Que**, mediante oficio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, MIDUVI-SV-2017-0316-O de fecha 19 de abril de 2017 y Número de Certificación MAN-U-VIS-P-010, el proyecto de Villa Nueva de Río de Oro, *actualmente denominado “Plan Parcial Valle del Sol”*, fue Precalificado como PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL e inscrito en el Registro de Proyectos de Vivienda de Interés Social del MIDUVI.

**Que**, la disposición transitoria segunda, de la ordenanza que reforma el título VII del Libro Territorial del Código Municipal que establece los polos de desarrollo del Cantón Portoviejo y Regula las zonas de no afectación y el uso adecuado del suelo” señala para los polos de desarrollo que “en el caso de una intervención social, se realizará el Plan Parcial de Uso Mixto, previo a su intervención”.

En uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales de las que se halla investido el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Portoviejo.

#### **Expide:**

### **LA ORDENANZA REFORMATORIA AL TITULO II DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO. (PLAN PARCIAL DE USO MIXTO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN TERRENOS PARA EL PROYECTO DE DESARROLLO URBANO DE INTERÉS SOCIAL CIUDADELA “VALLE DEL SOL”)**

**Artículo 1.-** Incorpórese a continuación del Título II de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, el siguiente Capítulo y artículos in numerados, que contiene el Plan parcial de uso mixto de suelo y edificabilidad en terrenos para el proyecto de desarrollo urbano de interés social ciudadela “Valle del Sol”.

#### **CAPÍTULO IN NUMERADO I**

##### **DISPOSICIONES GENERALES, OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE**

**Artículo in numerado 1.- OBJETO.-** La presente Ordenanza regula y establece las normas del uso del suelo y edificabilidad para el Plan Parcial “Valle del Sol”, con el objeto de impulsar el desarrollo de vivienda de interés social, proporcionar de forma equitativa áreas verdes y superficies para el desarrollo de futuros equipamientos que doten de servicios a la ciudadanía.

**Artículo in numerado 2.- ÁMBITO.-** El ámbito para la aplicación de la presente Ordenanza comprende un polígono conformado por 54 manzanas denominadas unidades urbanas, con una superficie de 801.463,51 m<sup>2</sup>, ubicadas en el sector Andrés de Vera, y delimitado por los siguientes barrios y accidentes geográficos:

Al norte con el Río de Oro,  
Al sur con la Colina Andrés de Vera,  
Al este con el Barrio Bellavista; y,  
Al oeste con la colina Andrés de Vera,

Específicamente entre las siguientes coordenadas geográficas: P1 X:556.413,615 Y:9'881.416,914; P2 X:557.500,387 Y:9'881.734,772; P3 X:557.886,541 Y:9'880.940,003; P4 X:556.674,017 Y:9'880.612,451.

**Artículo in numerado 3.- ALCANCE:** Se declara ZONA ESPECIAL DE INTERÉS SOCIAL al territorio destinado al desarrollo del presente Plan Parcial, ubicado en los terrenos del ex parque industrial del Sector Andrés de Vera y al área de influencia no consolidada o no regularizada, que se encuentra identificado en el Ámbito de esta ordenanza y en el plano EU-01 adjunto, mismo que combina la residencia con el uso comercial, industrial de bajo impacto y de producción artesana.

## CAPÍTULO IN NUMERADO II DEL ORDENAMIENTO Y GESTIÓN

### SECCIÓN I CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

**Artículo in numerado 4.- ESTADO PREVIO A LA INTERVENCIÓN DEL POLÍGONO.-** El Proyecto Municipal de Vivienda de interés Social “Valle del Sol”, está conformado por macro lotes que carecen de conectividad, mismos que serán modificados creando una malla urbana proporcional para el desarrollo del conjunto habitacional. Este sector posee una topografía irregular, accidentes geográficos; y, fajas de seguridad del Río de Oro, que deben ser respetadas por los desarrolladores inmobiliarios.

Para el efecto, se adjunta Plano Estado Previo del Polígono PP\_EU02, donde se determinan los límites, accidentes geográficos, fajas de seguridad del Río de Oro; y, construcciones preexistentes.

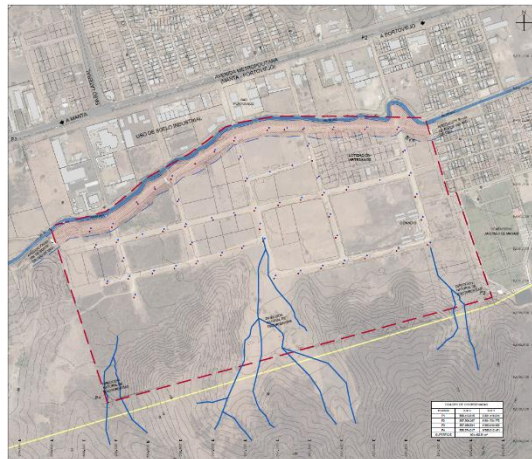


Gráfico 1. ESTADO PREVIO DEL POLÍGONO.

**Artículo in numerado 5.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS.-** En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos, que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, el GAD Municipal de Portoviejo a través de la Empresa Pública PORTOVIVIENDA EP tomará las medidas reformatorias que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos, de acuerdo con la legislación vigente.

## SECCIÓN II CARACTERÍSTICAS DE LA GESTIÓN DEL SUELO

**Artículo in numerado 6.- AFECTACIONES.-** Los predios en los que se implanta el presente Plan Parcial, independientemente de la propiedad de los mismos, en su malla urbana preexistente y complementaria quedan afectados en el destino, uso, ocupación y edificabilidad considerando además la normativa establecida en la presente ordenanza.

**Artículo in numerado 7.- ANUNCIO DE PROYECTO.-** El Alcalde del GAD del Cantón Portoviejo mediante acto administrativo, dispondrá el *Anuncio de Proyecto*, con su correspondiente publicación y notificación a los propietarios, de conformidad con lo establecido en el Art. 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

El área del proyecto urbanístico objeto del presente Plan Parcial es de 801.463,51 m<sup>2</sup> de acuerdo con el plano PP\_EU03 adjunto y el siguiente cuadro de propietarios: (ver ANEXO 1, PLANO 03 - PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS)

<b>PLAN PARCIAL EX PARQUE INDUSTRIAL</b>			
<b>ESTADO PREVIO DE PROPIETARIOS DEL SUELO</b>			
	PROPIETARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	% DEL POLÍGONO
1	GAD PORTOVIEJO	172,165.48	21.48%
2	PORTOVIVIENDA EP	154,489.49	19.28%
3	OTROS PROPIETARIOS	228,628.18	28.53%
4	VIAS Y ESPACIO PÚBLICO	246,180.36	30.72%
SUPERFICIE TOTAL DE ESTADO PREVIO DEL POLÍGONO		801,463.51	100%

CUADRO 01: ÁREAS DEL SUELO ÚTIL URBANIZABLE DE PROPIETARIOS ACTUALES

**Artículo in numerado 8.- DESIGNACIÓN DE AGENTE URBANÍSTICO:** El GAD Municipal del cantón Portoviejo designa a la Empresa Pública Municipal de Vivienda del cantón Portoviejo, PORTOVIVIENDA, como desarrollador urbanístico del conjunto de unidades de actuación del presente Plan Parcial.

## CAPÍTULO IN NUMERADO III DE LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

### SECCIÓN I PROPIEDAD Y TEJIDO URBANO

**Artículo in numerado 9.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.-** Los espacios para vías, aceras, áreas de equipamiento público y áreas verdes del proyecto, pasan a ser propiedad del GAD Municipal del cantón Portoviejo.

Para viabilizar la adquisición y/o la administración del suelo necesario para el cumplimiento del plan urbanístico contenido en la presente ordenanza, se implementarán los instrumentos pertinentes previstos en la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo in numerado 10.- TRAMA VIAL.-** Se conforma adaptándose a la malla urbana preexistente del Ex Parque Industrial. Ésta malla ha determinado la provisión parcial de canalización sanitaria y pluvial, lo cual determina la tendencia de conformación parcelaria de las unidades urbanas de la presente ordenanza, para el efecto se adjunta el Plano vial y secciones de vías PP\_EU05.

La población que puede acoger este plan parcial es de 8.000 habitantes aproximadamente; a esta población debe agregarse los espacios urbanos aledaños en proceso de desarrollo o consolidación, lo cual podrá acoger a otra cantidad de población similar, contemplando los barrios Bellavista, Ciudadela Los Ceibos (Ciudad Perdida) así como el espacio entre este último y este Plan Parcial, una vez que ha sido asignado el nuevo plan de usos y ocupación, mediante ordenanza que contiene la Primera Reforma al Título VII de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo.

Consecuentemente, los tipos y características de las vías se han definido ante un doble propósito: por una parte, establecer una cómoda malla interna que articule los diversos usos y espacios propuestos en su implantación interna; y, por otra parte, articular este Plan Parcial a la trama urbana, incluyendo relaciones funcionales directas hacia la vía a Manta, vinculando el sector de uso industrial de mínimo impacto combinado con residencia de futuro desarrollo, Los Ceibos y parte del sector industrial; así como facilitar una conexión futura entre el territorio objeto de este Plan y sus alrededores, con el sector urbano que acoge el CAC, clúster de Salud y barrios denominados Los Florones.

Las vías con sus diversos tipos y nomenclatura se identifican de la siguiente manera:

1. **COLECTORAS: De conexión urbana.-** Estas vías permiten la comunicación entre los predios del Plan Parcial y la ciudad, articulándose a vías de carácter arterial, como es la vía Manta Portoviejo, principalmente. Cumpliendo las siguientes especificaciones:
  - a. Las vías podrán utilizarse en un sentido o doble sentido, según lo que determinen los estudios técnicos correspondientes y requerimientos futuros.
  - b. Las vías colectoras proveerán bahías de estacionamiento momentáneo, a razón de 5 puestos por cuadra, como mínimo. La banda tendrá una sección libre de 2.50m.
  - c. Las paradas de transporte colectivo se establecerán sobre la calzada;
  - d. Denominación de vías colectoras:

Denominación	Ancho de vía	Sentido
Av. de Los Mangos:	20m	Longitudinal
Av. de los Almendros	20m	Longitudinal

Calle Tamarindos	20m	Transversal
Av. de los Algarrobos	2x16m	Transversal
Av. De las Guayabas	20m y 12m	Transversal

**2. LOCALES.-** Estas vías son de carácter barrial, de 16 o 12 metros de sección. Conjuntamente a las vías colectoras, conforman los perímetros de las manzanas o unidades urbanas del Plan Parcial, pero no tienen una conexión directa con los barrios aledaños.

Denominación	Ancho de vía	Sentido
Calle de los Naranjos	16m	Longitudinal
Calle de los Pomelos	12m	Longitudinal
Calle de las Mandarinas	12m	Longitudinal
Calle de las Guabas	12m	Pie de colina
Calle de Los Nísperos	12m	Longitudinal
Calle de las Anonas	5m	Longitudinal (*)
Calle Zapotes	16m y 12m	Transversal
Calle Achotillos	16m y 12m	Pie de colina
Calle del Mamey	16m	Transversal
Calle Grosellas	16m	Transversal
Calle Olivos Negros	12m	Transversal
Calle Limonar	12m	Transversal
Calle Aguacates	12m	Transversal
Calle Cocoteros	12m	Transversal
Calle Fruta de pan	12m	Transversal
Calle del Caimito	12m	Transversal

(\*) Vía de servicios de emergencia

**3. VÍAS COMPARTIDAS.-** Estos pasajes, cuyas secciones pueden variar entre 8 y 10m atraviesan las unidades urbanas o manzanas con el fin de articular frentes internos y áreas verdes o pulmones de manzana. Serán de propiedad municipal y uso público, pero cuyo mantenimiento estará a cargo del vecindario la unidad urbana o manzana que se atraviesa. Estas calles o pasajes serán peatonales, a nivel de acera y de acceso vehicular exclusivo para los residentes de las viviendas.

**Artículo in numerado 11.- VIAS, CALZADAS Y ACERAS.-** Para la implementación de las vías, calzadas y aceras se cumplirán con las siguientes especificaciones técnicas:

- Las vías, calzadas y aceras, con sus dimensiones se especifican en los gráficos de secciones tipo, para el efecto se anexa el plano PP\_EU05 y sus secciones.
- La apertura de vías implicará la preparación y mejora del suelo, fijación de niveles de rasante y colocación de bordillos;
- Las calzadas tendrán como recubrimiento mínimo, pavimento asfáltico de 5 cm. de espesor;
- Las aceras tendrán un tratamiento de piso combinado entre piso duro y césped en relación 1:1. La banda de césped se colocará del lado de la calzada, de manera de colocar en esta franja: señalética, postes de alumbrado, arborización, cabinas de guardia, mobiliario urbano, y semejantes.

- e. Las aceras y calzadas cumplirán las especificaciones y prescripciones nacionales y locales de accesibilidad múltiple para personas con capacidades especiales.
- f. Siendo este Plan Parcial un proyecto integral de interés social, la urbanización tendrá carácter progresivo, es decir que, sin perjuicio de la instalación de los servicios básicos, las demás obras de la urbanización podrán construirse de modo progresivo en el mediano plazo, en cofinanciamiento entre GAD y comunidad. Las obras de construcción progresiva corresponden a: carpeta asfáltica de vías locales, recubrimiento de aceras, alumbrado interior, cableado domiciliario de voz y datos, mobiliario y tratamiento de pisos en general.
- g. En el plano PP\_EU04 que sustentan la presente ordenanza, de implantación de las manzanas o unidades urbanas se determinan los radios de giro, en función de la jerarquía vial.
- h. Sin perjuicio de lo indicado, se cumplirán las siguientes prescripciones:
  - I. Casos no indicados en los planos, los radios de giro serán establecidos por PORTOVIVIENDA EP
  - II. Los radios se trazarán desde las bisectrices
  - III. Cuando dos veredas de diversa sección se encuentran en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta
  - IV. En el caso de utilizar ochava, ésta quedará inscrita en los límites de la edificación.

**Artículo in numerado 12.- MOVILIDAD Y TRANSPORTE PÚBLICO.-** Para garantizar la movilidad y el transporte público se cumplirán con las siguientes especificaciones técnicas:

- a. El diseño de las vías colectoras contempla la movilidad de transporte público, transporte particular motorizado y no motorizado, quedando a disposición del ente municipal respectivo el diseño de recorridos e implementación del sistema de transporte público.
- b. La ubicación de paradas de transporte público y bahías a implantarse sobre las aceras serán señaladas por parte del órgano municipal encargado, pudiendo realizarse las reformas geométricas a que hubiere lugar el momento de su implementación.

**Artículo in numerado 13.- ESTACIONAMIENTOS.-** Los estacionamientos se regirán por la siguiente normativa:

- a. Vivienda en lote individual; un sitio de estacionamiento como mínimo;
- b. Vivienda en condominio o propiedad horizontal; las siguientes prescripciones como mínimo:
  - I. El cálculo del área de construcción de la vivienda corresponderá al 100% del área cubierta de la vivienda, más el 30% de la superficie cubierta de balcones, terrazas o espacios semejantes.
  - II. Un estacionamiento por cada tres viviendas de superficie igual o menor a 55m<sup>2</sup>;
  - III. Un estacionamiento por cada dos viviendas de superficie superior a 55m<sup>2</sup> y menor a 80m<sup>2</sup>;
  - IV. Un estacionamiento por cada vivienda a partir de 80m<sup>2</sup> de superficie;
  - V. Un estacionamiento para visitantes por cada 15 viviendas o fracción mayor a 10;
  - VI. Un estacionamiento para personas con capacidades especiales por cada 20 viviendas, o fracción mayor a 10;
  - VII. Un estacionamiento por cada 75m<sup>2</sup> o fracción mayor a 50m<sup>2</sup>. de construcción no residencial de cualquier edificio, independientemente de su uso principal;



- c. El tamaño mínimo del estacionamiento de automotor será 2,50 x 5,00 m. Si el parqueo está encajonado entre paredes, el ancho mínimo será 2,70m.
- d. El espacio de maniobra o circulación en playas de parqueo no será menor a 6m.
- e. Estacionamientos para áreas o edificios de equipamiento: 1 estacionamiento por cada 250 m<sup>2</sup> de terreno.
- f. Estacionamientos para áreas de recreación o espacios de uso público: 1 estacionamiento por cada 500 m<sup>2</sup> de terreno.
- g. Las playas de estacionamiento tendrán tramos continuos hasta treinta metros y serán arborizadas obligatoriamente. Podrán repetirse dejando una zona cebrada a nivel de aceras, cuyo ancho no será menor a 2.50m
- h. Estacionamiento para motocicletas: En todo tipo de edificación o proyecto se proveerá un tercio de los puestos establecidos para automotores.
- i. El tamaño mínimo del estacionamiento de motocicleta será 1,25 x 2,50 m.
- j. Las superficies de rodadura serán, al menos parcialmente duras o adoquinadas.

**Artículo in numerado 14.- MALLA VERDE.-** De conformidad con los planos que sustentan la presente ordenanza, PP\_EU04 "Amanzanamiento y Usos del Suelo" que se adjunta las áreas verdes del Plan Parcial están diferenciadas de la siguiente manera:

- a. **Áreas Protegidas:** Las colinas adyacentes a la zona de edificación del Plan Parcial se califican como área protegida, imposibilitándose cualquier explotación inmobiliaria o actividades no permitidas por ley para este tipo de zonas. Queda restringida la ocupación del suelo en estas áreas, por sus características biofísicas, culturales, sociales, paisajísticas y por presentar factores de riesgo para el asentamiento humano. Dichas áreas se acogerán a lo previsto en la legislación ambiental, patrimonial y de riesgos, tanto a nivel nacional como local, sin perjuicio del resto de normativa municipal y de la presente ordenanza. Está prohibida cualquier forma de explotación o destrucción de las especies naturales preexistentes en la colina adyacente al territorio del Plan.
- b. **Áreas Verdes Comunes Públicas:** Constituyen las áreas identificadas como tales en el plano referido en el presente artículo. Los espacios de área verde comunal pública se destinarán a usos generales indicados en los planos, debiendo establecerse actividades pormenorizadas por parte de la municipalidad, a medida que se implemente y desarrolle la centralidad;
- c. **Faja de Seguridad del Río de Oro:** Se establece una faja de seguridad de 50m a partir del borde superior del canal del Río de Oro, por todo su recorrido junto al predio objeto del Plan Parcial. En esta faja de seguridad no está autorizada ninguna construcción estable; excepto, a partir de 20 m. desde el borde superior del canal, se podrán colocar espacios de construcción efímera. En la ribera, tomando las precauciones de estabilidad y seguridad correspondientes, se podrá ejecutar una circulación de vehículos de emergencia y movilidad no motorizada, de 3.50m. de ancho. Dentro de esta faja de seguridad está previsto emplazarse campos deportivos, sin otra infraestructura que la autorizada en el apartado anterior.
- d. **Pulmones de manzana:** Las unidades urbanas o manzanas de uso residencial dispondrán de áreas verdes interiores públicas o pulmones de manzana, de libre acceso, centralizados o equidistantes de las viviendas, cuya superficie no podrá ser menor al 5,5% del área de la manzana.

e. **Arborización:**

- I. Los espacios públicos, tales como aceras, parterres, áreas residuales, espacios verdes, estacionamientos a cielo abierto, pulmones de manzana y semejantes serán arborizados con especies nativas. El tipo de árbol, cantidad o densidad y variedad dependerá de los diseños específicos, distancias conocidas, perfiles de vías y aceras correspondientes.
- II. Las quebradas y fajas protección, deben conservar la vegetación endémica y combinarla con nueva vegetación arbórea y arbustiva, también endémica o autóctona;
- III. La arborización se ejecutará mediante acuerdos con la comunidad a través de asociaciones, cooperativas, instituciones educativas y similares. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario por parte de los órganos respectivos de la Municipalidad.
- IV. Los predios destinados a usos artesanal o industrial de bajo impacto deberán instalar cordones arborizados de amortiguamiento en por lo menos 3 de sus lados, incluido el frente Al efecto, el retiro frontal del lote, será de 5m. como mínimo; pudiendo utilizarse hasta el 30% del frente del lote como lugar de estacionamiento o ingreso de vehículos.
- V. El asesoramiento y aprobación del diseño específico lo efectuará el órgano municipal encargado de parques y espacios públicos;

**SECCIÓN II  
DE LA MORFOLOGIA, USOS Y EDIFICABILIDAD**

**Artículo in numerado 15.- USO PORMENORIZADO DEL SUELO.-** Se plantea una ciudad polifuncional equilibrada entre vivienda, industria de bajo impacto, equipamiento, servicios y comercio barriales, y recreación; conforme lo establecido en el plano PP\_EU04 “Amanzanamiento y Usos del Suelo”, que se adjunta y el resumen de áreas de urbanización siguiente:

<b>ÁREAS DEL POLÍGONO A URBANIZAR</b>		
CONCEPTO	ÁREA m2	PORCENTAJE
<b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO</b>	<b>801.463,51</b>	<b>100%</b>
ÁREA PROTEGIDA Y AFECTACIONES	146.571,24	18%
<b>AREA ÚTIL URBANIZABLE</b>	<b>654.892,27</b>	<b>82%</b>
<b>AREA ÚTIL URBANIZABLE</b>	<b>654.892,27</b>	<b>100%</b>
ÁREA DE VÍAS	176.903,39	27%
ÁREA ÚTIL DE MANZANAS	477.988,88	73%
<b>AREA ÚTIL DE MANZANAS</b>	<b>477.988,88</b>	<b>100%</b>
ÁREA MANZANAS DE VIVIENDA	298.790,76	63%
ÁREA VERDE COMUNAL PÚBLICA	120.915,05	25%
ÁREA DE EQUIPAMIENTO	58.283,07	12%

CUADRO 02: DETERMINA LAS ÁREAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Se establecen los usos del suelo para las edificaciones con frente a las siguientes vías:

- 1.- EN VÍAS BARRIALES Y COMPARTIDAS.- El uso principal será vivienda, combinado con pequeños locales destinados a actividades de comercio, servicios o productivas, todas ellas de atención doméstica; tales como tiendas de abarrotes, fruterías, delicatessen, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, confecciones, farmacias, internet, local de consultorio u oficina, y servicios similares.
- 2.- EN VIAS COLECTORAS.-Se mantiene la residencia como uso principal, junto a servicios y comercio barrial. Se establece un recorrido de portales a lo largo de cada manzana o unidad urbana. Los usos no residenciales aceptados serán los siguientes:
  - a. Comercio variado y servicios urbanos no contaminantes, tales como puntos de pago y atención de servicios públicos, cafeterías, fruterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes, negocios de ferretería casera, decoración, línea blanca, mini mercado, lencería, farmacias, sucursales o agencias bancarias, gimnasio, salas de belleza, almacenes de repuestos y similares
  - b. Estudios y consultorios profesionales
  - c. Talleres artesanales y de reparación variada de mínimo impacto, señalados en el Plan de Usos del sector del ex Parque Industrial
  - d. Equipamiento barrial o comunal
3. EN VIAS DE PIE DE COLINA Y SECTOR RECREATIVO JUNTO A LA FAJA DE SEGURIDAD DEL RÍO:

Serán similares a los usos de las vías colectoras, agregados a servicios urbanos vinculados a la vocación del lugar, no contaminantes, tales como cafeterías, fruterías, refrescos en general, locales de venta o reparación de artefactos de movilidad no motorizada, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes, mini mercado, lencería, equipamiento deportivo, farmacias, gimnasio, salas de belleza y similares de mínimo impacto, señalados en el Plan de Usos del sector del ex Parque Industrial.

PLAN PARCIAL EX PARQUE INDUSTRIAL DE PORTOVIEJO					
ÁREAS DE UNIDADES URBANAS O MANZANAS					
ÁREA TOTAL DEL PREDIO		801.463,51	100,00%	ORDEN NUMÉRICO	
MANZANA o UNIDAD URBANA	ÁREA DE MANZANA m <sup>2</sup>	USOS DEL SUELO			
		VIVIENDA	EQUIPAMIENTO URBANO	ÁREA VERDE PÚBLICA	CALLES Y PASAJES
AV 01	6.807,66	0,00		6.807,66	
MZ 02	7.991,56	5.139,37	1.385,78	1.466,41	
MZ 03	5.884,99	5.884,99			
MZ 04	8.658,77	8.658,77			
MZ 05	10.486,81	10.486,81			
MZ 06	7.314,16	7.314,16			
MZ 07	8.291,35	8.291,35			
MZ 08	5.932,09	5.932,09			
MZ 09-VI	6.635,81	6.635,81			
MZ 10-VI	12.947,85	12.947,85			
MZ 11	5.985,18	5.985,18			
MZ 12	8.184,86	8.184,86			
MZ 13	6.044,55	6.044,55			
MZ 14	6.625,54	6.625,54			
MZ 15	8.363,70	8.363,70			
EQ 16	6.439,53	0,00	6.439,53		
MZ 17-VI	3.344,90	3.344,90			
MZ 18-VI	6.645,89	6.645,89			
AV 19	13.626,31	0,00		13.626,31	
AV 20	19.605,07	0,00		19.605,07	
MZ 21	10.698,86	10.698,86			
MZ 22	6.723,68	6.723,68			
MZ 23	9.009,99	9.009,99			
MZ 24	7.180,62	7.180,62			
EP 25	13.692,49	0,00	13.692,49		
MZ 26	9.162,02	9.162,02			
EQ 27	7.199,59	0,00	7.199,59		
MZ 28	11.699,29	11.699,29			
AV 29	1.544,26	0,00		1.544,26	
AV 30	3.374,29	0,00		3.374,29	
AV 31	2.087,54	0,00		2.087,54	
AV 32	2.613,91	0,00		2.613,91	
AV 33	52.811,73	0,00		52.811,73	
EQ 34	7.709,58	0,00	7.709,58		
MZ 35	11.699,29	11.699,29			
AV 36	12.833,64	0,00		12.833,64	
MZ 37	10.972,76	10.972,76			
MZ 38	7.669,27	7.669,27			
MZ 39	8.151,88	8.151,88			
EP 40	9.494,86	0,00	9.494,86		
MZ 41	11.383,62	11.383,62			
AV 42	4.144,23	0,00		4.144,23	
MZ 43	6.349,00	6.349,00			
MZ 44	9.494,50	9.494,50			
MZ 45	9.494,50	9.494,50			
MZ 46	7.641,94	7.641,94			
MZ 47	7.422,48	7.422,48			
MZ 48	7.471,17	7.471,17			
MZ 49	7.523,33	7.523,33			
EQ 50	12.361,24	0,00	12.361,24		
MZ 51-VI	7.157,35	7.157,35			
MZ 52-VI	7.862,61	7.862,61			
MZ 53-VI	7.536,78	7.536,78			
AP 54	146.571,24				
<b>TOTALES</b>	<b>624.560,12</b>	<b>298.790,76</b>	<b>58.283,07</b>	<b>120.915,05</b>	<b>176.903,39</b>
<b>ASIGNACIÓN POR USO</b>		47,84%	9,33%	19,36%	28,32%
SIMBOLOGÍA MANZANAS					
MZ	Manzana o Unidad Urbana				
AV	Área Verde Municipal				
EQ	Equipamiento Público				
EP	Equipamiento Particular				
AP	Área Protegida				

CUADRO 03: DETERMINA LAS ÁREAS PORMENORIZADAS DE URBANIZACIÓN

**Artículo in numerado 16.- USOS PERMITIDOS.-** Están permitidos los usos del suelo indicados la ordenanza que contiene la reforma al Título VII de la Ordenanza que regula el desarrollo y ordenamiento territorial del Código Municipal del cantón Portoviejo, Cuadro 2 “Resumen de Compatibilidad de Usos en Proyectos Especiales”, de, casilla ZMI-R-O-A04; además se permitirán actividades ecológico - turísticas, condicionadas a aprobación municipal, conforme al procedimiento establecido en esta ordenanza.

**Artículo in numerado 17.- FORMA DE OCUPACIÓN.-** Los proyectos arquitectónicos de manzanas, edificios singulares de equipamiento y demás espacios del Plan, deberán ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano objeto de la presente ordenanza: estructura manzanera, edificabilidad, accesibilidad, tipos de circulación, retiros, alturas de edificación, áreas verdes, estacionamientos y demás normativa.

Estos proyectos presentarán, como parte de los requisitos para la aprobación municipal de planos y demás permisos, el *Informe Técnico Favorable de Aplicación* a la presente ordenanza, otorgado por PORTOVIVIENDA EP.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos, prevalecerá el texto de la presente ordenanza, a no ser que se especifique lo contrario.

**Artículo in numerado 18.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.-** La altura de las edificaciones se establece conforme al ANEXO 1, Plano 06 “*Altura de Edificación*” y de acuerdo al siguiente detalle:

- a. Hasta tres pisos, con un mínimo de un piso: corresponde a vivienda unifamiliar progresiva,
- b. Tres pisos; en las manzanas o frentes identificados en el plano como bloques de vivienda multifamiliar,
- c. Cuatro pisos, con un mínimo de tres pisos: en las manzanas o frentes identificados en el plano, como cuatro pisos,
- d. Los edificios de equipamiento podrán asimilarse a la altura de edificación de sus frentes, con una altura mínima de dos plantas, con excepción de edificaciones especiales cuyas tipologías han sido predeterminadas por los entes rectores.

**Artículo in numerado 19.- EDIFICABILIDAD.-** La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos del Cuadro de edificabilidad siguiente, el cual detalla los coeficientes de ocupación de planta baja y total posibles de cada manzana o unidad urbana, según su altura de edificación. Se permitirá una tolerancia de 5% a la ocupación total.

En el plano PP\_EU07 “Edificabilidad de Manzanas Micro Fraccionadas” que se adjunta, se detalla la edificabilidad pormenorizada de lotes micro fraccionado de las manzanas MZ-02 a la MZ-53, para vivienda individual y multifamiliar. El resto de manzanas se micro fraccionarán, siguiendo los mismos lineamientos, a conveniencia del agente urbanístico.

La sumatoria de edificabilidad de los lotes micro fraccionados, no podrá rebasar la edificabilidad integral de la manzana establecida en el siguiente cuadro.

La edificabilidad y demás condiciones de edificación en áreas protegidos o de seguridad, serán analizados y definidas por la Unidad Municipal encargada del Desarrollo Territorial.

ÁREA TOTAL DEL PREDIO		801.463,51	100,00%	ORDEN NUMÉRICO		
MANZANA o UNIDAD URBANA	ÁREA DE MANZANA m2	NÚMERO DE PISOS POSIBLES	COEFICIENTES DE EDIFICACIÓN			
			PLANTA BAJA Y OTROS PISOS		TOTAL EDIFICACIÓN	
			COEFICIENTE EDIFICACIÓN	CONSTRUIBLE M2	COEFICIENTE EDIFICACIÓN	CONSTRUIBLE M2
AV 01	6.807,66	2	5%	340,38	10%	680,77
MZ 02	7.991,56	3	35%	2.797,05	105%	8.391,14
MZ 03	5.884,99	3	35%	2.059,75	105%	6.179,24
MZ 04	8.658,77	3	35%	3.030,57	105%	9.091,71
MZ 05	10.486,81	3	35%	3.670,38	105%	11.011,15
MZ 06	7.314,16	4	35%	2.559,96	140%	10.239,82
MZ 07	8.291,35	4	35%	2.901,97	140%	11.607,89
MZ 08	5.932,09	4	35%	2.076,23	140%	8.304,93
MZ 09-VI	6.635,81	3	35%	2.322,53	105%	6.967,60
MZ 10-VI	12.947,85	3	35%	4.531,75	105%	13.595,24
MZ 11	5.985,18	4	35%	2.094,81	140%	8.379,25
MZ 12	8.184,86	4	35%	2.864,70	140%	11.458,80
MZ 13	6.044,55	4	35%	2.115,59	140%	8.462,37
MZ 14	6.625,54	4	35%	2.318,94	140%	9.275,76
MZ 15	8.363,70	4	35%	2.927,30	140%	11.709,18
EQ 16	6.439,53	4	20%	1.287,91	80%	5.151,62
MZ 17-VI	3.344,90	3	5%	167,25	15%	501,74
MZ 18-VI	6.645,89	3	35%	2.326,06	105%	6.978,18
AV 19	13.626,31	1	5%	681,32	5%	681,32
AV 20	19.605,07	1	5%	980,25	5%	980,25
MZ 21	10.698,86	4	35%	3.744,60	140%	14.978,40
MZ 22	6.723,68	4	35%	2.353,29	140%	9.413,15
MZ 23	9.009,99	4	35%	3.153,50	140%	12.613,99
MZ 24	7.180,62	4	35%	2.513,22	140%	10.052,87
EP 25	13.692,49	3	20%	2.738,50	60%	8.215,49
MZ 26	9.162,02	4	35%	3.206,71	140%	12.826,83
EQ 27	7.199,59	3	10%	719,96	30%	2.159,88
MZ 28	11.699,29	4	35%	4.094,75	140%	16.379,01
AV 29	1.544,26	0	0%	-	0%	-
AV 30	3.374,29	0	0%	-	0%	-
AV 31	2.087,54	0	0%	-	0%	-
AV 32	2.613,91	0	0%	-	0%	-
AV 33	52.811,73	2	5%	2.640,59	10%	5.281,17
EQ 34	7.709,58	3	10%	770,96	30%	2.312,87
MZ 35	11.699,29	4	35%	4.094,75	140%	16.379,01
AV 36	12.833,64	1	5%	641,68	5%	641,68
MZ 37	10.972,76	4	35%	3.840,47	140%	15.361,86
MZ 38	7.669,27	4	35%	2.684,24	140%	10.736,98
MZ 39	8.151,88	4	35%	2.853,16	140%	11.412,63
EP 40	9.494,86	4	25%	2.373,72	100%	9.494,86
MZ 41	11.383,62	4	35%	3.984,27	140%	15.937,07
AV 42	4.144,23	1	5%	207,21	5%	207,21
MZ 43	6.349,00	4	35%	2.222,15	140%	8.888,60
MZ 44	9.494,50	4	35%	3.323,08	140%	13.292,30
MZ 45	9.494,50	4	35%	3.323,08	140%	13.292,30
MZ 46	7.641,94	4	35%	2.674,68	140%	10.698,72
MZ 47	7.422,48	4	35%	2.597,87	140%	10.391,47
MZ 48	7.471,17	4	35%	2.614,91	140%	10.459,64
MZ 49	7.523,33	4	35%	2.633,17	140%	10.532,66
EQ 50	12.361,24	2	50%	6.180,62	100%	12.361,24
MZ 51-VI	7.157,35	3	35%	2.505,07	105%	7.515,22
MZ 52-VI	7.862,61	3	35%	2.751,91	105%	8.255,74
MZ 53-VI	7.536,78	3	35%	2.637,87	105%	7.913,62
AP 54	146.571,24	1	1%	1.465,71	1%	1.465,71
<b>TOTALES Y PROMEDIOS</b>	<b>624.560,12</b>	3,06	27%	<b>125.600,36</b>	95%	<b>616.023,53</b>

CUADRO 04: COEFICIENTES DE EDIFICACIÓN

**Artículo in numerado 20.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN O LÍNEA DE FÁBRICA.-** La edificación, según su lugar de emplazamiento en el Plan Parcial, será la indicada en el plano PP\_EU07, “*Micro fraccionamiento demostrativo*” y se registrá a los siguientes lineamientos:

- a. En las vías colectoras la edificación se construirá a línea de fábrica o con portales, según corresponda
- b. En las demás vías, pasajes interiores o pulmones de manzana, podrá construirse a línea de fábrica, o con retiro uniforme, no menor a 2,00m, a lo largo de la cuadra o pasaje
- c. Los lotes esquineros podrán edificarse en sus dos frentes, pudiendo acogerse tanto en retiros, como en altura de edificación, a la regulación establecida para la vía de mayor sección.
- d. Los balcones en edificaciones no podrán proyectarse sobre el espacio público. Se aceptarán resaltes en fachadas no mayores a 20 cm. a partir del segundo piso.
- e. El retiro posterior no será menor a 2.00m, medido desde el lindero hasta la pared.

**Artículo in numerado 21.- MICRO FRACCIONAMIENTO DE MANZANAS O UNIDADES URBANAS.-** Las manzanas o unidades urbanas podrán ser micro fraccionadas o redistribuidas por el desarrollador o promotor, de acuerdo con las dimensiones establecidas en la presente ordenanza, con la finalidad de asegurar rentabilidad social del proyecto inmobiliario, optimizando costos de infraestructura; sin perjuicio de la calidad e índices de habitabilidad de la vivienda y demás condiciones de confort.

Toda vez que el fraccionamiento objeto de esta ordenanza, ha reservado suelo para equipamiento público y áreas verdes comunitarias, se autoriza a PORTOVIVIENDA EP a realizar o gestionar el micro fraccionamiento del interior de las manzanas o unidades urbanas como lo muestra el Plano PP\_EU07 “*Micro fraccionamiento Parcial de manzanas*” que se adjunta, o reformar el micro fraccionamiento de la manzanas que ya dispongan de éste, mediante resolución administrativa, de conformidad con las siguientes prescripciones:

- a) El área del lote individual podrá reducirse de lo establecido para vivienda de interés social en el Art.5 de la Ordenanza que contiene la Cuarta Reforma de la Ordenanza de Reglamentación del área urbana y rural del Cantón Portoviejo, hasta un tope de 88m<sup>2</sup>, con un frente no menor a 5,50m, condicionado a que el área pública verde comunal o pulmón de manzana indicado en la presente ordenanza, se incremente en por lo menos 30%.
- b) Los predios resultantes del micro fraccionamiento de una unidad urbana o manzana están prohibidos de enajenarse sin que se hubiera construido la vivienda. La implantación de vivienda podrá ser continua, pareada, aislada o en pisos, sea en propiedad individual o propiedad horizontal;
- c) La vivienda aislada observará una separación lateral entre ellas no menor a 90cm. medido entre el lindero y la pared, siempre y cuando no exista servidumbre de vista;
- d) La vivienda aislada puede alcanzar hasta 3 pisos y ser progresiva. La vivienda continua y pareada no será progresiva, siendo su altura mínima dos pisos;
- e) En las escrituras de transferencia de dominio de las viviendas progresivas, deberá constar la obligatoriedad del propietario de la vivienda de construir sus ampliaciones únicamente con el mismo sistema constructivo del inmueble que recibe y hasta la altura permitida. Si pretendiera emplear un sistema constructivo diferente al aprobado inicialmente por el GAD cantonal, deberá constar que la éste deslinda cualquier responsabilidad sobre la estabilidad y consecuencias futuras del inmueble.
- f) No se permite iluminar y ventilar locales hacia los espacios laterales o de fondo entre viviendas, mientras su separación sea menor a 4m. Se exceptúa baños, pasillos o escaleras;
- g) Las manzanas o unidades urbanas del presente Plan Parcial, identificadas para combinar vivienda individual con vivienda colectiva, deberán prever lotes para edificar bloques

- multifamiliares en las cuadras indicadas específicamente en el plano PP\_EU04 de “Amanzanamiento” que se adjunta;
- h) En las vías colectoras y manzanas especificadas en el Plano PP\_EU08 “*Edificación con Portales*” que se adjunta, la forma de ocupación de bloques plurifamiliares y edificaciones individuales será continua y dispuesta de portales al menos en planta baja.
  - i) Los portales serán de libre tránsito peatonal, dispondrán su intercolumnio a una distancia libre no menor al ancho del portal que será 2,50m, incluidos los pilares. La altura mínima entre pisos será 3,30m.

**Artículo in numerado 22.- DE LAS EDIFICACIONES.-** Las edificaciones dentro de la manzana o unidad urbana se construirán como conjuntos multifamiliares o grupos de viviendas y se someterán a las siguientes normas:

- a. La unidad mínima de proyecto será una manzana.
- b. Toda edificación lucirá fachadas hacia el espacio público.
- c. Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas;
- d. La separación mínima entre bloques con servidumbre de vista será 4m; una separación menor sería posible, asegurando invisibilidad;
- e. Los bloques de vivienda o usos mixtos a borde de manzana serán continuos en su construcción. Sin embargo, la implantación continua no implica obligatoriedad de adosamiento lateral entre bloques.
- f. Diversos tipos de edificación podrán implantarse dentro de una misma manzana, conformando unidades urbanas integrales y ordenadas, más no repetitivas.

### **SECCIÓN III EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA**

**Artículo in numerado 23.- ASIGNACIÓN DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO.-**Las áreas que se asignan al equipamiento son las siguientes:

- a. **Suelo para equipamiento social y público**, correspondiente a la cesión obligatoria a favor de la municipalidad determinada por el COOTAD en fraccionamientos de suelo, en calidad de bienes inmuebles municipales destinados al Uso Público, de conformidad con lo establecido en el Plano de Usos del Suelo No.4, y en el Cuadro No.2 de la presente ordenanza.
- b. **Suelo para equipamiento complementario**, vendible, que PORTOVIVIENDA EP podrá reservar para su sostenibilidad como agente urbanístico de la actuación. Será gestionado de conformidad con el uso y destino establecidos en la presente Ordenanza. Los recursos captados se reinvertirán exclusivamente en actividades inherentes al objeto de la Empresa. La empresa PORTOVIVIENDA EP informará anualmente a la Municipalidad los resultados de estas operaciones.

**Artículo in numerado 24.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA.-** PORTOVIVIENDA EP de manera directa o a través de socios estratégicos, ejecutará las obras de infraestructura dentro del polígono de actuación del Plan Parcial para alcanzar los niveles de urbanización normados por el GAD municipal de Portoviejo y por las empresas proveedoras de servicios, atendiendo las siguientes particularidades:

1. **OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS, URBANIZACIÓN Y PARQUES.-** Tomando en consideración que el presente Plan Parcial es prioritario por su carácter social y el déficit aún latente en el cantón, la Corporación Municipal demandará de las empresas proveedoras de servicios urbanos y organismos municipales involucrados, un apoyo



prioritario a PORTOVIVIENDA EP en las gestiones que correspondan para financiar y construir –según el caso- las obras, así como participar activamente en la supervisión de estudios, fiscalización o dirección técnica de todas y cada una de las obras de servicios básicos, urbanización, ornato y espacio público

2. **FINANCIACIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.-** PORTOVIVIENDA EP, será el responsable del desarrollo y gestión del presente Plan, para lo cual deberá gestionar ante los organismos públicos de crédito la obtención de recursos para financiar las obras de urbanización. El GAD municipal garantizará las obligaciones que corresponda.
  3. **DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS POR INFRAESTRUCTURA.-** La distribución de cargas y beneficios por concepto de obras de infraestructura básica y urbanización se efectúa bajo el concepto de repartición equitativa de las obligaciones, tanto de la ciudadanía que habitará el Plan Parcial, como de la ciudad, en virtud de los beneficios directos e indirectos para cada una de las partes, se aplicarán los siguientes lineamientos:
    - a. Los costos de Infraestructura sanitaria y pluvial del perímetro de las manzanas destinadas a vivienda correrán por cuenta del urbanizador.
    - b. Los costos de infraestructura sanitaria y pluvial bajo las vías colectoras, así como las plantas de bombeo, y tratamiento si las hubiere, correrán por cuenta de la Administración Municipal.
    - c. Los costos de protección, recolección y conducción de aguas provenientes de las colinas, a través de los terrenos del plan, serán por cuenta de la Administración Municipal;
    - d. Los costos de energización eléctrica de alta y media tensión, incluyendo subestaciones de requerirse, correrán por cuenta de los beneficiarios, de manera proporcional. CNEL deberá implementar el procedimiento correspondiente. Los costos de instalaciones de media y baja tensión estarán a cargo del urbanizador;
    - e. Los costos de construcción de las vías colectoras, con su respectivo equipamiento integral: aceras, parterres, alumbrado público, mobiliario y señalética, en tanto articulan el sector del plan y sus alrededores con el resto de la ciudad, correrán por cuenta de la Administración municipal;
    - f. Los costos de construcción de las vías locales e interiores de las manzanas, con su equipamiento integral respectivo, correrán por cuenta del urbanizador;
    - g. Los costos de construcción de las áreas verdes públicas municipales destinadas a la comunidad del Plan y de los sectores aledaños, con su respectivo equipamiento e instalaciones deportivas y recreativas, correrán por cuenta de la Administración Municipal;
    - h. Los costos de construcción de las áreas verdes públicas municipales, de beneficio directo de los vecindarios, correrán por cuenta del urbanizador.
- 3.1 **REDES DE AGUAS PLUVIALES Y SANEAMIENTO.-** Se cumplirá los siguientes lineamientos.-
- i. Previo a la ejecución de obras de saneamiento y conducción de aguas lluvias, PORTOVIVIENDA EP realizará una evaluación exhaustiva del estado de la tubería instalada y pozos de revisión ya instalados.
  - j. Una parte representativa de aguas lluvias podrán reservarse para riego de las áreas verdes de la urbanización en épocas secas.
- 3.2 **ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.-** Se cumplirá los siguientes lineamientos.-
- a. El desarrollo de las redes eléctricas será combinado. El tendido eléctrico de alta o media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo. El tendido de baja tensión será subterráneo.

- b. Los postes se ubicarán en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.

### 3.3 TELÉFONIA Y COMUNICACIONES .-Se cumplirá los siguientes lineamientos.-

- a. Los armarios o cajas de telecomunicaciones no podrán ocupar el área de aceras, tránsito peatonal o de vehículos no motorizados. Las antenas de telecomunicaciones no podrán ubicarse en áreas residenciales y se implementarán de conformidad con la normativa nacional vigente. las antenas de telecomunicaciones se implementarán de conformidad con la normativa nacional vigente.

### 3.4 ACERAS.- Se cumplirá los siguientes lineamientos.-

- a. El ancho mínimo de una acera será 200cm, sin perjuicio de lo especificado en planos, cortes de calzadas y especificaciones técnicas de cada caso en particular. En caso de contradicción, ésta será absuelta por PORTOVIVIENDA EP.
  - b. Las aceras serán construidas de conformidad al diseño provisto por PORTOVIVIENDA EP.
  - c. Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles. Se cumplirán siempre las Normas Técnicas Ecuatorianas de accesibilidad universal, NTE-INEN.
  - d. Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, a menos que se indique lo contrario. Tolerancia de relación: 10%; garantizando un ancho mínimo de 100 cm de pavimento continuo transitable.
  - e. El recubrimiento de la acera será preferentemente removible por efectos de reparación o adecuación de instalaciones subterráneas. No obstante, se autoriza el uso de recubrimientos continuos;
  - f. La resistencia del material de acabado y demás especificaciones técnicas, serán verificadas y aprobadas por PORTOVIVIENDA EP, previo a su instalación;
  - g. La autorización de construcción será extendida luego de que se aprueben las muestras representativas instaladas, utilizando los materiales previamente seleccionados y aceptados por la Empresa PORTOVIVIENDA EP;
  - h. La banda de césped debe emplazarse adyacente a la calzada;
  - i. En caso de que el costo de la urbanización dificulte la adquisición de la vivienda, circunstancia que PORTOVIVIENDA EP deberá sustentar técnicamente, podrá aceptarse la entrega de las aceras y calzadas a nivel de imprimación, para efectuar el acabado de manera posterior o progresiva, mediante modelos de operación autogestionarios o de gestión compartida entre el GAD municipal y los beneficiarios.
4. MOBILIARIO URBANO.- La dotación y ubicación de mobiliario urbano debe acogerse a lo que establecen las Normas INEN de aplicación nacional y, a falta de éstas, las que determine el GAD municipal de Portoviejo a través de la Dirección Cantonal de Desarrollo Territorial. Entre otros elementos del mobiliario, deberá instalarse en cada unidad urbana o manzana, al menos los siguientes:
- a. Bancas públicas; a razón de un asiento doble por cada 10 viviendas o fracción mayor a 5.
  - b. Papeleras y depósitos menores; a razón de 1 por cuadra y 1 en los corazones de manzana.
  - c. Luminarias, según especificaciones de CNEL
  - d. Arborización; deberá asegurarse un estado de sombra completo en las aceras y parcial, pero no menor al 60% de la superficie, en los corazones de manzana. Estas condiciones, sumadas a las características de las especies solicitadas en la

- presente ordenanza, determinarán la selección y cantidad de arborización, para análisis y aceptación de PORTOVIVIENDA EP. La arborización deberá efectuarse con la comunidad beneficiaria, como un mecanismo de apropiación del espacio público.
- e. Los modelos y especificaciones técnicas de los diversos elementos del mobiliario urbano serán de larga duración, anti vandálicos y deberán ofrecerse por parte del socio estratégico o urbanizador a PORTOVIVIENDA EP, para su análisis y aceptación.
  - f. A fin de viabilizar la dotación del mobiliario urbano, en tanto son elementos complementarios a las obras de infraestructura básica, el urbanizador o la sociedad estratégica, podrá recurrir a modelos participativos, auspicios, donaciones, acuerdos con los beneficiarios, entre otras opciones de financiación e implementación.
5. **CICLOVIA.**- El proyecto implementará a través del órgano municipal de planificación del espacio público, un sistema de recorrido continuo, de vehículos no motorizados, que vincule accesos entre conjuntos, áreas verdes, zonas de equipamiento, y otros elementos de uso intensivo e interés de la urbanización. La sección tipo en doble sentido es 230cm.

**Artículo in numerado 25.- AREAS VERDES DE USO COMUNITARIO.**- Los cuerpos de agua, vertientes y semejantes, asignados como espacios públicos con destino recreativo, cultural y de protección ecológica; contendrán los elementos de equipamiento y servicios indispensables para este fin. Se generarán recorridos peatonales, áreas recreativas para niños, adultos y ancianos, y contendrán variedad de paseos. Su implementación se realizará acorde a lo estipulado en el artículo precedente.

## **CAPITULO IV DE LA EDIFICACIÓN, REGLAS DE ARQUITECTURA E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

### **SECCIÓN I HABITABILIDAD Y NORMATIVA DE LA VIVIENDA**

**Artículo in numerado 26.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.**- Se regirán bajo las siguientes especificaciones:

- 1) **Índice de habitabilidad.**- Sin perjuicio de las áreas mínimas de los locales de la vivienda indicados en el Artículo “Dimensiones mínimas útiles de locales de vivienda”, el índice de habitabilidad es 12m<sup>2</sup> de área construida por persona como mínimo. Se entenderá como área construida, la superficie cubierta de los locales de la vivienda, sin contar voladizos, balcones, cornisas, estacionamiento cubierto, pérgolas, protectores para lluvia y sol, y semejantes.
- 2) **Iluminación Natural.**- Se cumplirán las siguientes especificaciones:
  - a. Las habitaciones de la vivienda destinadas a estar, descansar, estudiar, producir, laborar, preparar alimentos, alimentarse, o cualquier actividad semejante, deberán disponer de iluminación natural directa desde el exterior.
  - b. Los vanos de ventanas o puertas traslúcidas tendrán una superficie no menor al 15% del área del local. En caso de locales integrados, se sumarán para este cálculo, los vanos proyectados en el área total integrada.
  - c. Los locales destinados a servicios higiénicos podrán iluminarse artificialmente.
- 3) **Soleamiento.**- Se cumplirán las siguientes especificaciones:

- a. Las habitaciones identificadas en el numeral 2a. del presente artículo, deben orientarse preferentemente en sentido norte – sur.
- b. Caso contrario ha de controlarse la insolación directa mediante elementos arquitectónicos tales como viseras, quiebra soles, balcones, entre otros.

**4) Ventilación Natural.-** Se cumplirán las siguientes especificaciones:

- a. Los vanos de iluminación de los locales identificados en el numeral 2a. del presente artículo deberán disponer de elementos de apertura que permitan ventilar los locales de manera natural, en una superficie no menor al 25% del área de iluminación y en ningún caso menos del 5% del área del local.
- b. La ubicación de los vanos debe asegurar ventilación cruzada en la vivienda.
- c. Los locales de baños y aseos en casas deben asegurar al menos ventilación natural en la proporción equivalente a lo indicado en los apartados anteriores. En departamentos podrá ventilarse por medio de ductos o extractores.

**Artículo in numerado 27.- PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.-** Se cumplirán las siguientes especificaciones:

- a. Las viviendas individuales y las plantas bajas de edificios de apartamentos podrán disponer de patios de iluminación y ventilación directa.
- b. Los patios posteriores de las viviendas individuales tendrán 2m. de profundidad como mínimo, incluido el muro divisorio y una superficie útil no menor a 10 m<sup>2</sup>.
- c. Los patios interiores que iluminen y ventilen a locales de la vivienda tales como dormitorios, estudio, estar íntimo, cocinas y comedores deben disponer de una superficie no menor a 12m<sup>2</sup>, y uno de los lados no menor de 3m. Es espacio destinado a sala de estar solo puede iluminarse desde el exterior.
- d. Los patios no pueden emplazarse hacia el espacio público. Tampoco hacia los espacios comunales interiores de los conjuntos a menos que sus cerramientos sean tratados como fachadas, conformando paredes o muros dispuestos de llenos y vacíos.

**Artículo in numerado 28.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LA VIVIENDA.-** Se cumplirán las siguientes áreas y dimensiones mínimas útiles para el desarrollo de la vivienda:

<b>ÁREAS Y DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LA VIVIENDA</b>				
<b>LOCALES DE LA VIVIENDA</b>	<b>ÁREA MÍNIMA DEL LOCAL (m<sup>2</sup>)</b>			<b>LADO MENOR DEL LOCAL (m)</b>
	<b>TIPO DE VIVIENDA</b>			
	<b>1 DORM.</b>	<b>2. DORMS.</b>	<b>3. DORMS.</b>	
SALA - COMEDOR	12,50	14,00	16,00	2,70
COCINA (Refrigerador, lavaplatos, cocina inducción y apoyo)	4,50	5,50	6,00	1,50
SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS	16,00	18,00	21,00	2,70
PRIMER DORMITORIO (cama doble, ropero 0,90m <sup>2</sup> y veladores)	9,00	9,00	9,00	2,60
SEGUNDO DORMITORIO (dos camas, ropero 0,72m <sup>2</sup> y velador)		8,00	8,00	2,00
TERCER DORMITORIO (cama, ropero 0,54m <sup>2</sup> y velador)			6,00	1,80
BAÑO (lavamanos, inodoro y ducha)	2,40	2,40	2,40	1,15
LAVADO ROPA (al Interior)	1,50	1,50	1,50	1,00
ESPACIO DE SECADO (exterior)	2,00	2,00	2,00	1,20
LAVADO Y SECADO DE ROPA (al exterior)	2,25	2,25	2,25	1,20
<b>AREA ÚTIL MINIMA DE LA VIVIENDA (*)</b>	<b>29,65</b>	<b>39,65</b>	<b>48,65</b>	
(*) La superficie útil de locales NO incluye paredes, estructura, circulaciones, resaltes y semejantes				

**Artículo in numerado 29.- REGLAS ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA.-** Se cumplirán las siguientes especificaciones:

- a. Se aceptan reducciones no mayores al 5% del área mínima hasta en dos locales de la vivienda que no sean primero y segundo dormitorio. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales, no se admitirá más tolerancia que el 2% por debajo del área útil total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado exterior. El área útil de sala-comedor o sala-comedor-cocina integrados incluye el ingreso a la vivienda, si se accede directamente por uno de estos locales.
- b. Los lados menores de locales no admiten tolerancia.
- c. Si el proyecto considera la construcción de viviendas progresivas, y en su primera etapa la vivienda será de un solo piso o de un solo dormitorio, se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio previsto para escaleras, siempre y cuando se cuente con un área mínima de 4.50 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 1.80m.
- d. Es de obligado cumplimiento el emplazamiento o dibujo del mobiliario requerido para dormitorios, así como el mobiliario fijo de la vivienda como son mesones de cocina, roperos y equipamiento de línea blanca, en los planos arquitectónicos. El mobiliario dispondrá de medidas estándar.
- e. En construcciones progresivas, las áreas mínimas de la vivienda se establecerán en función del crecimiento proyectado.

- f. La vivienda progresiva podrá construirse en una primera etapa, a partir de una sola planta, siempre y cuando disponga de los espacios y servicios necesarios para su habitabilidad.
- g. El ancho mínimo de las escaleras interiores de la vivienda será 80 cm. libres de resaltes verticales u horizontales.
- h. Es obligatoria la instalación de cocinas de inducción a 220V. No será preceptiva la instalación de gas.
- i. Las cubiertas de viviendas progresivas serán horizontales, permitiéndose planos inclinados para cubrir la tercera o cuarta plantas. Si la vivienda no fuera progresiva, su cubierta podrá ser inclinada sobre la segunda planta.
- j. Las protecciones de seguridad de puertas y ventanas serán instaladas por el promotor previo diseño a ser aprobado por PORTOVIVIENDA EP. Caso contrario, el propietario solicitará a esta empresa los modelos autorizados. Si esto tampoco sucediera, el propietario deberá instalar las seguridades por el interior de la vivienda.

## **SECCIÓN II DE LOS CONDOMINIOS**

**Artículo in numerado 30.- EDIFICACIONES EN CONDOMINIO O PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Sin perjuicio de la aplicación de las normas municipales relativas a vivienda multifamiliar, se establecen las siguientes reglas:

- a. Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores principales y serán cubiertos.
- b. El ancho mínimo de circulaciones comunales verticales y horizontales que atiendan hasta a cuatro viviendas por piso, podrá ser de 1m. Caso contrario será 1.20m.
- c. En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones eléctricas, electrónicas, sanitarias y demás requerimiento.
- d. Se dotará de un cuarto de desechos sólidos, de superficie mínima 6m<sup>2</sup>, por cada 50 viviendas o fracción. Su ubicación y recolectores rodantes permitirán un fácil depósito a los vehículos recolectores. El local será íntegramente revestido de cerámica y dispondrá de punto de agua.
- e. Las casas comunales serán de uso múltiple y se construirán en cantidad y ubicación estratégicas, de forma y tamaño que atiendan cómodamente los requerimientos de los condóminos. El área mínima se establece a razón de 1m<sup>2</sup> por vivienda, pero nunca menos de 20m<sup>2</sup>.
- f. En el espacio entre bloques pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes, cobertizos y semejantes.
- g. En las áreas comunales se podrá emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.

**Artículo in numerado 31.- ÁREAS VERDES RECREATIVAS DEL CONDOMINIO.-** Las áreas verdes comunales de los conjuntos habitacionales o de condominio observarán las siguientes condiciones:

- a. Se establece una dotación mínima de 14m<sup>2</sup> de área comunal verde - recreativa por cada vivienda.
- b. Su localización será centralizada o equidistante de las viviendas.
- c. El área verde recreativa puede distribirse en más de un cuerpo, siempre que cada uno de éstos cumpla una función específica; a cuyo efecto el lado mínimo del cuerpo más desfavorable no será menor de 3m.
- d. Las edificaciones multifamiliares podrán destinar las terrazas accesibles como parte del área comunal recreativa, hasta la mitad de la superficie requerida, en cuyo caso la altura del antepecho o de las protecciones no será menor a 1,80m.

### SECCIÓN III INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

**Artículo in numerado 32.- DOCUMENTOS ANEXOS DE LA ORDENANZA.-** Los planos, cuadros de resúmenes o de cálculos, gráficos y demás documentos citados en la presente ordenanza, son parte integrante y constitutiva de ésta.

**Artículo in numerado 33.- SUPERVISIÓN DE OBRAS.-** Con el fin de supervisar el cumplimiento de la Ordenanza y la calidad constructiva de los productos inmobiliarios del Plan, analizar sus costos y verificar los tiempos de ejecución, PORTOVIVIENDA EP realizará una Supervisión permanente de Obras durante la construcción de la infraestructura urbana y los proyectos inmobiliarios. Sus observaciones, técnicamente sustentadas, serán de obligatorio cumplimiento para promotores, constructores, fiscalizadores, fiduciarias y administradores en general. De estimar necesario para el cumplimiento de su responsabilidad, PORTOVIVIENDA podrá requerir, cuando estime necesario, estudios localizados o complementarios de Mecánica de Suelos, Ensayos de Materiales, Estructura, Arquitectura, Instalaciones, Costos, Presupuestos, Cronogramas y cualquier información semejante, a costo de los diversos actores.

**Artículo in numerado 34.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO.-** Para viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del presente plan parcial se podrán aplicar los siguientes instrumentos, según lo dispuesto en el Título V de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

- Distribución equitativa de las cargas y los beneficios de la urbanización.
- Reajuste de terrenos para intervenir en la morfología urbana y estructura predial.
- De regulación del mercado de suelo.
- De financiamiento del desarrollo urbano, considerando que el proyecto obedece a un cambio de uso industrial a un uso residencial donde se autorizará un mayor aprovechamiento del suelo.

**Artículo in numerado 35.- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** se delimitarán de dos a cuatro polígonos en función del reparto equitativo de cargas y beneficios, así como del resto de instrumentos técnicos de gestión, que serán objeto del proyecto correspondiente.

#### DISPOSICIONES GENERALES.

**PRIMERA.** – El cuidado y mantenimiento, tanto de las áreas comunitarias de los interiores de manzanas o unidades urbanas, como del viario interior de las mismas, estará a cargo de la comunidad de vecinos de cada manzana o unidad urbana.

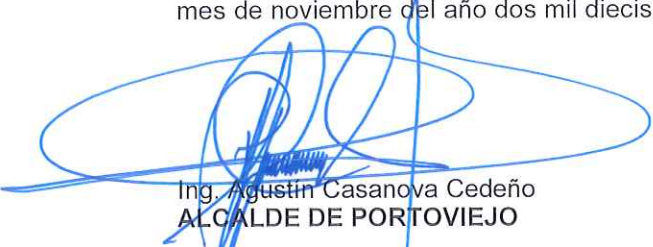
**SEGUNDA.-** Una vez que el Alcalde del cantón Portoviejo haya realizado el anuncio del proyecto “Valle del Sol”, dentro de las 72 horas siguientes, el mismo será publicado en un diario de amplia circulación del cantón Portoviejo.

**TERCERA.-** En el término 90 días, PORTOVIVIENDA EP deberá expedir el Reglamento que contenga las Reglas Técnicas para la correcta aplicación de la presente Ordenanza.

#### DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA


La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional.

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 Mieles Velásquez  
**SECRETARIO GENERAL-E**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la presente ORDENANZA REFORMATORIA AL TITULO II DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO. (PLAN PARCIAL DE USO MIXTO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN TERRENOS PARA EL PROYECTO DE DESARROLLO URBANO DE INTERÉS SOCIAL CIUDADELA "VALLE DEL SOL"), fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 16 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 Mieles 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 11h50.- 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 AL TITULO II DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO. (PLAN PARCIAL DE USO MIXTO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN TERRENOS PARA EL PROYECTO DE DESARROLLO URBANO DE INTERÉS SOCIAL CIUDADELA "VALLE DEL SOL").

  
Ab. David Mieles Velásquez  
**SECRETARIO GENERAL-E**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.-** Portoviejo, 04 de diciembre de 2017.-16h30.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la ORDENANZA REFORMATORIA AL TITULO II DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN



PORTOVIEJO. (PLAN PARCIAL DE USO MIXTO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN TERRENOS PARA EL PROYECTO DE DESARROLLO URBANO DE INTERÉS SOCIAL CIUDADELA "VALLE DEL SOL").

  
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.-16h30.- Lo Certifico:

  
Ab. David Miele Velasquez  
**SECRETARIO GENERAL-E**