

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA **CIUDAD DE**
SAMBORONDÓN

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**

**ORDENANZA REFORMATORIA AL
RÉGIMEN DE SUELO DENOMINADO
COMO EL NUEVO SAMBORONDÓN**



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

ORDENANZA REFORMATIVA AL RÉGIMEN DE SUELO DENOMINADO COMO EL NUEVO SAMBORONDÓN

EL CONCEJO CANTONAL DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 241 establece que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial e integración.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240 reconoce a favor de los gobiernos autónomos descentralizados, la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 numeral 1, 2, y 3 establece la competencia exclusiva de los gobiernos municipales, entre otras: planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD, en sus literales a), c) y e), señala entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal; 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; y, 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, en el artículo 54, letra c) del citado Código Orgánico se establece como una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la de establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico del territorio bajo su jurisdicción.

Que, el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, refiriéndose a las atribuciones del Concejo Municipal establece que el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, en aplicación de las disposiciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD, particularmente en los literales a) y b) del Artículo 55 y el literal x) del Artículo 57, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, GADMC-S, está facultado a formular la normativa técnica territorial y urbanística que regule la utilización del suelo según densidad de población, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, así como las características y el destino de éstas, dentro del ámbito del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial.

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 12 señala que la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales en sus territorios.

Que, el numeral 1 del artículo 5 de la Ley de Ordenamiento Territorial del Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, establece la sustentabilidad dentro de los principios rectores de la Ley estableciendo además que la gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.

Que, el artículo 9 de la Ley de Ordenamiento Territorial del Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, define como ordenamiento territorial al proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas.

Que, de acuerdo con el artículo 11 numeral 3 de la misma Ley los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos 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; establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Que, el numeral 1 del artículo 91 de la Ley de Ordenamiento Territorial del Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, prescribe como obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos expedir actos administrativos y normativos

para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente, incluyendo la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo que la Ley prevé de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

Que, el numeral 3 del artículo 91 de la Ley de Ordenamiento Territorial del Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, establece como obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos la clasificación del suelo en urbano y rural y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en la Ley.

Que, el art. 467 del COOTAD, que trata de la ejecución de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, establece que dichos planes podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatorio dicho acto al inicio de cada gestión administrativa.

Que, el paulatino desarrollo urbanístico y socioeconómico del Cantón Samborondón exige un ordenamiento territorial que evite conflictividad entre usos de suelo, más bien incentive inversiones y desarrollos complementarios de manera ordenada.

Que, el crecimiento poblacional impone la necesidad de atraer el desarrollo de nuevos polos industriales y comerciales mediante la planificación del uso del suelo del cantón Samborondón.

Que, el Concejo municipal de Samborondón, tal como lo determina al artículo 322 del COOTAD, en sesiones de fechas 12 y 19 de agosto de 2021, aprobó la Ordenanza que

Regula Integralmente El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e Instituye el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Samborondón 2019-2023.

Que, el Concejo Municipal de Samborondón, mediante sesiones de fechas 27 y 31 de Enero de 2022, se aprobó la Reforma Parcial a la Ordenanza que actualiza integralmente el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e instituya el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Samborondón y su alineación al Plan Nacional de Desarrollo Creando Oportunidades 2021-2025.

Que, mediante oficio 1050-DE-2022 de fecha 07 de noviembre de 2022, suscrito por la Directora de Edificaciones, solicita al señor Alcalde y por su intermedio al Concejo Municipal la aprobación del PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO “EL NUEVO SAMBORONDÓN” en el cual dicha propuesta plantea la posibilidad de generar una oferta estratégica de gran valor potencial por contener áreas verdes, y de esparcimiento, espacios de recreación cultural, y múltiples edificaciones que atraigan a la población y mejoran la imagen del sector acoplándose a la estructura de la ciudad.

Que, la Procuraduría Síndica del GAD-Samborondón, mediante oficio 800-AJ-GADMCS-2022 de fecha 08 de noviembre del 2022, emite su criterio jurídico en el que manifiesta: “... Esta Asesoría Jurídica estima procedente que el Concejo Municipal conozca, debata y resuelva aprobar el PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO “EL NUEVO SAMBORONDÓN”, el mismo que tiene como finalidad promover la habilidad de los territorios, ordenar y regular el desarrollo de los asentamientos humanos; de modo que las dinámicas físicas, económicas sociales y culturales se desarrollen armónicamente, promoviendo una red policéntrica articulada y

complementaria de los asentamientos humanos; norma que permitirá al GAD Samborondón, establecer el uso del suelo urbano y régimen urbanístico del sector.

Que, el Concejo Municipal de Samborondón, mediante sesiones ordinarias 04NC/2023 y 05NC/2023 realizadas los días 07 de junio del 2023 y 16 de junio del 2023, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del COOTAD, se aprobó la Segunda Ordenanza Reformatoria del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial: Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía Puente Alternativo Norte (P.A.N).

Que, la Procuraduría Síndica Municipal, mediante oficio 380-AJ-GADMCS-2023 de fecha 05 de junio del 2023, emite su criterio jurídico en el que manifiesta que acogiendo el informe técnico de la Dirección de ordenamiento Territorial esta Asesoría Jurídica, considera que el Concejo Municipal conozca debata y resuelva aprobar la SEGUNDA ORDENANZA REFORMATIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. - VÍA AL PUENTE ALTERNATIVO NORTE (P.A.N), en la cual amplía el límite del plan parcial incluyendo terrenos ubicados en la zona rural de uso agrícola, se cambia el uso de suelo de uso industrial limpio a uso industrial comercial de conformidad con la normativa vigente.

Que, el crecimiento poblacional requiere ajustar parámetros para facilitar un asentamiento humano ordenado que sea compatible con un ambiente sostenible, especialmente en áreas cercanas a nuevos polos industriales y comerciales, con el fin de atraer inversiones y promover el desarrollo.

En usos de sus deberes y atribuciones contemplados en el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en los Arts. 54 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:**ORDENANZA REFORMATORIA AL RÉGIMEN DE SUELO DENOMINADO
COMO EL NUEVO SAMBORONDÓN.****CAPÍTULO I****REFORMAS A LA ORDENANZA DE PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y
CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO "EL NUEVO
SAMBORONDÓN"**

Artículo 1.- Reemplácese el Art. 21.- Compatibilidad de los usos del suelo urbano del PLAN MAESTRO DE NORMATIVA

Artículo 21.- Compatibilidad de los usos del suelo urbano: En el siguiente cuadro se detalla la compatibilidad de los usos del suelo urbano:

CUADRO 5. COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Clase de suelo	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
Urbano	(ZR-1) Zona Residencial 1 de baja densidad unifamiliar y multifamiliar	(ZP-1) Cuerpos de agua naturales (ZE-1) Equipamiento Educación	Se restringen actividades que requieran control de emisiones (ruidos, olores o vibraciones)	(ZR-2) Zona Residencial 2 o de mediana densidad unifamiliar y multifamiliar

		<p>(ZE-2) Equipamiento Recreación</p> <p>(ZE-8) Equipamiento Transporte</p> <p>(ZE-9) Equipamiento Instalaciones de Infraestructura</p> <p>(ZE-10) Equipamiento Seguridad</p>	<p>que afecten a vecinos:</p> <p>(ZE-3) Equipamiento Cultura</p> <p>(ZE-4) Equipamiento Salud</p> <p>(ZE-5) Equipamiento Bienestar</p> <p>(ZE-6) Equipamiento Culto</p> <p>(ZP-2) Bosques y vegetación protectora</p>	<p>(ZMC) Zona Mixta Comercial o de alta densidad</p> <p>(ZE-7) Equipamiento Administración Pública</p>
	<p>(ZR-2) Zona Residencial 1 de mediana densidad unifamiliar y multifamiliar</p>	<p>(ZP-1) Cuerpos de agua naturales</p> <p>(ZE-1) Equipamiento Educación</p> <p>(ZE-2) Equipamiento Recreación</p>	<p>Se restringen actividades que requieran control de emisiones (ruidos, olores o vibraciones) que afecten a vecinos:</p>	<p>(ZR-1) Zona Residencial 1 de baja densidad unifamiliar y multifamiliar</p> <p>(ZMC) Zona Mixta Comercial o de alta densidad</p>

		<p>(ZE-8) Equipamiento Transporte</p> <p>(ZE-9) Equipamiento Instalaciones de Infraestructura</p> <p>(ZE-10) Equipamiento Seguridad</p>	<p>(ZE-3) Equipamiento Cultura</p> <p>(ZE-4) Equipamiento Salud</p> <p>(ZE-5) Equipamiento Bienestar</p> <p>(ZE-6) Equipamiento Culto</p> <p>(ZP-2) Bosques y vegetación protectora</p>	<p>(ZE-7) Equipamiento Administración Pública</p>
	<p>(ZMC) Zona Mixta Comercial o de alta densidad</p>	<p>(ZR-1) Zona Residencial 1 de baja densidad unifamiliar y multifamiliar</p> <p>(ZR-2) Zona Residencial 1 de mediana densidad unifamiliar y multifamiliar</p>	<p>Se restringen actividades que requieran control de emisiones (ruidos, olores o vibraciones) que afecten a vecinos:</p> <p>Reparaciones de automotores</p> <p>Lubricadoras</p>	<p>Las demás</p>

		(ZE-1) Equipamiento Educación	Gasolineras y estaciones de servicio	
		(ZE-2) Equipamiento Recreación		
		(ZE-3) Equipamiento Cultura		
		(ZE-4) Equipamiento Salud		
		(ZE-5) Equipamiento Bienestar		
		(ZE-6) Equipamiento Culto		
		(ZE-7) Equipamiento Administración Pública		
		(ZE-8) Equipamiento Transporte		

		(ZE-9) Equipamiento Instalaciones de Infraestructura		
		(ZE-10) Equipamiento Seguridad		
		(ZP-1) Cuerpos de agua naturales		
		(ZP-2) Bosques y vegetación protectora		

La representación cartográfica correspondiente a la distribución, delimitación y localización de los usos del suelo señalados en el presente artículo consta en el Mapa de Usos del Suelo incorporado en el Anexo 1 de esta Ordenanza, el cual forma parte integrante de la misma y será de aplicación obligatoria para la interpretación, ejecución y control de las disposiciones aquí establecidas.

Artículo 2.- Reemplácese el Art. 23.- Fraccionamientos del PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN" por el siguiente:

Artículo 23.- Fraccionamientos: Bajo ningún concepto un solar derivado de un proceso de urbanización ubicado en área residencial podrá fraccionarse en terrenos de un tamaño menor al del área mínima establecida en el presente documento para

la Zona Residencial en la cual está ubicado. El fraccionamiento se podrá realizar siempre que los nuevos solares resultantes contemplen los requerimientos de factibilidad de servicios básicos, tamaño, predio promedio, densidad, frentes y áreas mínimas según lo establecido en el artículo 40 de este documento y tengan acceso a una calle o vía pública.

Dentro del polígono objeto de este PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN", los propietarios podrán solicitar autorización para realizar subdivisiones o fraccionamientos para fines no urbanísticos. Entendidos éstos como los requeridos para viabilizar el avance de este plan parcial en zonas urbanas no consolidadas, dejando constancia que, al momento de someter esos predios para aprobación del proyecto con fines urbanísticos, el Municipio exigirá las cesiones totales correspondientes de acuerdo a la Ley.

Bajo ningún concepto se eximirá al propietario de asegurar acceso por vía pública (existente o proyectada) a todos los solares de menor área que resulten del fraccionamiento."

Artículo 3.- Reemplácese el Art. 25.- Áreas cedidas a la Municipalidad (ACM) del PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN" por el siguiente:

Artículo 25.- Áreas cedidas a la Municipalidad (ACM): En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, quién solicite la intervención deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, dichas áreas

deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal como bienes de dominio y uso público.

El titular del predio que recibe la autorización cederá gratuitamente el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del predio en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, destinado exclusivamente para áreas verdes, al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada en cumplimiento con el Art. 424 del COOTAD. Se exceptúan de este gravamen y esta cesión o entrega, exclusivamente las intervenciones que cumplan las condiciones definidas en el presente instrumento y en la Ley, cuando apliquen.

La entrega y recepción municipal de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio, porcentaje cuya deducción deberá reflejarse en el cálculo de la base imponible de los impuestos a la transferencia en el caso de las áreas vendibles (Art. 424 del COOTAD). Sin embargo, este porcentaje podrá incrementarse conforme al diseño y estudio vial de la urbanización.

Artículo 4.- Reemplácese el Art. 28.- Aprovechamiento Urbanístico del Suelo del PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN" por el siguiente:

Artículo 28.- Aprovechamiento Urbanístico del Suelo: Para la determinación del aprovechamiento urbanístico de un predio bajo las prescripciones del presente Plan Parcial se atenderá a las siguientes disposiciones:

En los desarrollos urbanísticos que requieran habilitación de espacios, vías, parques, equipamiento urbano comunal y el equipamiento de instalaciones de infraestructura como servicios higiénicos, estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua, subestaciones eléctricas, plantas potabilizadoras de agua, plantas de tratamiento, estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas, entre otros, se imputarán tales espacios como áreas de cesión gratuita a la Municipalidad, ACM; de ésta obligación se exceptúan los Conjuntos Habitacionales sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, en los que dichos espacios constituyen áreas comunes privadas para todos los copropietarios.

Para tal efecto según el tipo de actuación, serán exigibles como áreas cedidas, como mínimo los siguientes porcentajes referidos al total de área útil a urbanizar:

- a) 35% para Urbanizaciones
- b) 25% para Desarrollos de Comercios y Servicios

Consecuentemente, la superficie restante para cada caso constituye el Aprovechamiento Urbanístico del propietario, bajo la denominación de área neta o vendible.

El 35% exigible en urbanizaciones se descompondrá en:

- a) El 15% calculado del área útil del terreno a ser urbanizado. en calidad de áreas verdes y comunales como: equipamiento de recreación que incluyan campos de recreación, deportes y zonas verdes, plazas y parques, espacios religiosos y juegos infantiles.

- b) 20% para vías vehiculares y/o peatonales, incluyendo en ellas parterres, aceras y bordillos. En caso de que, de manera sustentada, se destine menos o más de este porcentaje, en el cuadro de porcentajes se sumará la diferencia positiva al rubro de parques y zonas de recreación y, de existir, la negativa no podrá afectar el porcentaje mínimo del 15% determinado para áreas verdes y comunales.

Artículo 5.- Reemplácese el Art. 36.- De las clasificaciones del PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN" por el siguiente:

Artículo 36.- De las clasificaciones: En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican en:

a) Edificaciones con retiros: Se desarrollarán según las siguientes variantes:

- I. **Implantación Aislada:** Son los predios de terrenos que contienen edificios de perímetro libre, es decir son los predios de terrenos que contienen edificaciones que están retiradas de las líneas divisorias del predio y no constituyen medianeras. Tienen retiros a todos los lados del predio con medidas según establece la codificación del sector al que pertenecen.
- II. **Implantación Adosada:** Son los predios de terreno que contienen edificios de perímetro semilibre, es decir los predios de terreno que contienen edificaciones que se juntan a una de las líneas divisorias laterales del predio de terreno. Tienen retiros frontales, posterior y un lateral obligatorio con medidas según establece la codificación del sector al que pertenecen.

III. **Implantación Continua:** Son los predios de terreno que contienen edificios entre medianeras, es decir las paredes principales de la edificación están sobre las líneas divisorias laterales del predio del terreno. Tienen retiros frontal y posterior obligatorios con medidas según establece la codificación del sector al que pertenecen.

b) Edificaciones tipo torre: Estas edificaciones se permitirán en las zonas detalladas en el artículo 40 que así lo indiquen y en los solares que cuenten con las dimensiones mínimas al respecto establecidas.

También se podrán construir edificaciones tipo torre en los solares ribereños con las limitaciones de la altura establecidas para la Zona Mixta Comercial (ZMC), siempre y cuando en su conjunto se mantengan las densidades por área neta urbanizada y exigencias en cada una de las zonas mencionadas en el artículo 36 y las franjas de protección establecidas en el artículo 48 del presente documento.

Con el fin de precautelar la consistencia paisajística de la zona, la altura de las edificaciones tipo torre no sobrepasará el 90% de los metros lineales del frente del predio, bajo ningún caso se excederá de 15 pisos incluyendo planta baja más una terraza como se indica en las normas de ocupación y edificación contenido en el artículo 40 del presente documento.

c) Estándares arquitectónicos:

Descripción general:

- Se consideran fachadas principales y deberán ser tratadas como tal, todas aquellas que den a las vías, las fachadas laterales se consideran como secundarias.

- Se obliga el uso de diseños según se especificará en el Reglamento Interno de cada Urbanización.
- Se permite la construcción de una tercera planta como terraza habitable hasta de un 50% del área.
- Se usarán colores monocromáticos, no se permitirá el uso de la paleta de tonos pasteles y/o colores primarios.

Vanos y ventanas:

- Todos los vanos deberán formar figuras cuadriláteros, cuyos lados formen ángulos rectos (es decir de 90°) y tengan una de sus caras paralela a la horizontal del suelo.
- Los vanos (ventanas) de vidrio que presenten aberturas expuestas hacia cualquiera de las fachadas deberán cumplir con un retiro mínimo de 4.00 m para ser de vidrio claro, caso contrario, se deberá prever medidas de diseños en ventadas con antepecho de 1.80 m o ventanas fijas con vidrios arenados para impedir el registro de vista.
- Las ventanas de vidrio ubicadas en cualquiera de los solares unifamiliares, tanto para planta alta y baja, solo podrán ser de color: a) vidrio sin color, b) vidrio gris claro.

Cerramientos:

La división entre lotes debe realizarse por medio de materiales sólidos que impidan la visibilidad entre inmuebles. En ningún caso se podrá colocar cerramientos en la parte frontal del solar.

- Los cerramientos laterales y posteriores serán de bloque o ladrillo, por lo menos revocado y pintado. Estos cerramientos no podrán ser mayores a 3 metros de altura contados a partir del nivel de la acera y deberán empezar respetando los retiros frontales de la vivienda. Las paredes de cierre entre los cerramientos laterales y la edificación estarán retiradas como mínimo 60 centímetros de la línea frontal de la construcción.
- Los lotes particulares que tienen un parque (área verde) como uno de sus linderos, no pueden construir un acceso directo (puerta de ingreso) al mismo

Garajes:

- Las rampas en las aceras para el acceso a los garajes de las viviendas serán de 5.00 metros de ancho con el mismo material empleada en la acera.
- Los garajes podrán tener una altura máxima de 4.00 metros, medida desde la cota de la acera hasta el punto más alto de la estructura del garaje.
- Los accesos a los garajes de las viviendas deberán tener un ancho de 5.00 metros. Dichos accesos deben estar contruidos con el mismo material empleado en la acera, garantizando uniformidad y estética en el entorno urbano.
- Se permitirá el uso del retiro lateral del garaje para la construcción de cuartos de bombas, cuartos mecánicos, baños de servicio y bodegas, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - La construcción no debe superar una altura de 2.80 metros.
 - Debe estar retirada al menos 2.50 metros del lindero frontal.
 - Debe contar con una doble pared hacia el lindero lateral.

Piscinas y/o hidromasajes:

- Las piscinas y/o hidromasajes deberán respetar un retiro mínimo de 1.50 metros. Sin embargo, podrán adosarse siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:
 - Deben contar con un borde de al menos 0.70 metros de ancho.
 - Los propietarios serán responsables de que la piscina y/o hidromasaje no afecte, de ninguna forma, ni a los cerramientos ni a las propiedades vecinas.
- Para garantizar el cumplimiento de estas condiciones, los propietarios deberán presentar el soporte técnico correspondiente, incluyendo planos estructurales y de instalaciones de la piscina y/o hidromasaje, que sustenten el sistema constructivo y aseguren la no afectación a las estructuras vecinas.

Obras Menores:

- Las especificaciones y regulaciones para las construcciones, modificaciones o ampliaciones, descritas como obra menor se especificarán en el Reglamento Interno de cada Urbanización, teniendo en consideración que no podrán estar adosadas a los cerramientos perimetrales bajo ningún concepto, respetando en todo momento un retiro mínimo a este de 1.00 metro.

Artículo 6.- Reemplácese el Art. 37.- Codificación de la edificación del PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN" por el siguiente:

Artículo 37.- Codificación de la edificación: Para la asignación de la edificación, se establecen códigos alfanuméricos definidos en los artículos 13 y 14 de uso del suelo urbano, compuestos por una sigla, cuyos significados son los siguientes:

- a) ZR1: Zona Residencial 1 de baja densidad unifamiliar y/o multifamiliar.
- b) ZR2: Zona Residencial 2 de mediana densidad unifamiliar y/o multifamiliar.
- c) ZMC: Zona Mixta Comercial

Componentes Lotes Mixtos Comerciales

Ubicación del Edificio:

- Los edificios comerciales serán ubicados en el lote dentro del área delimitada por los retiros.
- Los edificios comerciales tendrán sus fachadas principales enfrentando a las vías públicas.
- Todos los muros que enfrenten a los frentes y fueren visibles desde calles serán considerados parte de la fachada y tratados como tal.
- Los laterales del terreno, que colinden con las vías públicas, cuerpos de agua, áreas verdes, son considerados frentes y el edificio deberá tener fachadas hacia estos frentes.

Ubicación del Estacionamiento:

- Los parqueos serán colocados en el lote. Si el estacionamiento es subterráneo se podrá ocupar el 100% del área del terreno. El ancho de ingreso al área de parqueos subterráneos no podrá ser menor de 7.00 m libres.

- El ancho de ingreso al área de parqueos no podrá ser menor de 5.50 m y su fondo no menor de 6.00 m.
- Los parqueos deberán cumplir con un mínimo de 2.50 m por 5.00 m; y 3.70 m por 5.00 m para discapacitados.
- El cálculo de los parqueos se realizará según la Normativa (cuadro 8).

Normas para tipo de construcción en lotes comerciales:

- Frontal: 5.00 metros
- Posterior: 3.00 metros (sin registro de vista)
- Retiro lateral izquierdo: 2.00 metros (sin registro de vista)
- Retiro lateral derecho: 2.00 metros (sin registro de vista)

Componentes Lotes Multifamiliares**Ubicación del Edificio:**

- Los edificios multifamiliares serán ubicados en el lote dentro del área delimitada por los retiros.
- Los edificios multifamiliares tendrán sus fachadas principales enfrentando a las vías vehiculares.
- Todos los muros que enfrenten a los frentes y fueren visibles desde calles serán considerados parte de la fachada y tratados como tal.
- Los laterales del terreno, que colinden con las vías públicas, cuerpos de agua, áreas verdes, son considerados frentes y el edificio deberá tener fachadas hacia estos frentes.

Ubicación del Estacionamiento:

- Por cada unidad habitable de lotes multifamiliares, 1 parqueo por cada unidad multifamiliar de 2 dormitorios y 2 parqueos por cada unidad de más de dos dormitorios.
- Los parqueos para el uso de los edificios multifamiliares serán colocados en el lote. Si el estacionamiento es subterráneo se podrá ocupar el 100% del área del terreno.
- Se deberá considerar un 30% adicional al total de parqueos para destinarse a parqueos para visitantes.

Normas para tipo de construcción en lotes multifamiliares:**Multifamiliares de 4 pisos:**

- Frontal: 3.00 metros para edificación principal y 5.00 metros para garaje
- Posterior: 2.00 metros (sin registro de vista)
- Retiro lateral izquierdo: 1.00 metro (sin registro de vista)
- Retiro lateral derecho: 1.00 metro (sin registro de vista)

Multifamiliares de 6 pisos:

- Frontal: 3.00 metros para edificación principal y 5.00 metros para garaje
- Posterior: 3.00 metros (sin registro de vista)
- Retiro lateral izquierdo: 1.50 metros (sin registro de vista)
- Retiro lateral derecho: 1.50 metros (sin registro de vista)

Componentes Lotes Unifamiliares (viviendas)**Descripción de los lotes unifamiliares:**

- Los lotes unifamiliares, donde se edificarán viviendas, serán ubicados en el lote dentro del área delimitada por los retiros.
- Los lotes unifamiliares tendrán sus fachadas principales enfrentando vías vehiculares.
- Todos los muros que tengan frentes visibles desde la calle serán considerados parte de la fachada y tratados como tal.
- Los laterales del terreno, que colinden con las vías públicas, cuerpos de agua, áreas verdes, son considerados frentes y la vivienda deberá tener fachadas hacia estos frentes.
- Los lotes esquineros, al tener dos frentes, definirá su fachada principal según diseño.

Ubicación del Estacionamiento:

- Los garajes serán colocados en el solar dentro del área determinada por los retiros.
- Una (1) plaza de parqueo cada unidad habitacional de hasta 300 m², y Dos (2) plazas de parqueo cada unidad habitacional de mayor de 300 m².

Normas para tipo de construcción en lotes unifamiliares:

- Frontal: 3.00 metros para edificación principal y 5.00 metros para garaje
- Posterior: 2.00 metros (sin registro de vista)
- Retiro lateral izquierdo: 1.00 metro (sin registro de vista)
- Retiro lateral derecho: 1.00 metro (sin registro de vista)

Artículo 7.- Reemplácese el Art. 38.- Indicadores de Edificabilidad del PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN" por el siguiente:

Artículo 38.- Indicadores de Edificabilidad: Las condiciones de edificabilidad constan en el cuadro de Normas de Edificación detallado en el artículo 40 de este documento y se desarrollan en atención a los siguientes indicadores:

- a) **Área del lote o solar:** Constituye el indicador que permite tipificar una subzona.
- b) **Densidad neta:** Es la relación entre el número de habitantes y el área neta urbanizada. Para la estimación del número de habitantes imputables a un proyecto de edificación de uso residencial, el cálculo de la densidad neta se realizará estimado lo siguiente:
 - i) Dos personas para el dormitorio principal.
 - ii) Una persona por cada espacio habitable cuya privacidad esté asegurada por algún componente de cierre o puerta.
- c) **Intensidad de edificación:**
 - i) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), correspondiente a la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área de lote, y,
 - ii) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), correspondiente a la relación entre el área de construcción y el área del lote, para el cálculo de este componente no se considerará la parte edificada

hacia el subsuelo, ni las destinadas a estacionamientos para sus residentes, ni las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.

d) Altura de la edificación: Corresponden a los establecidos para cada subzona en el cuadro de normas de edificación (artículo 40). Para la estimación de tal altura no se tomará en consideración:

- i) Las instalaciones técnicas y/o de servicios generales dispuestos sobre la cubierta, tales como caja de escaleras y/o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas.
- ii) El volumen conformado por los planos de una cubierta inclinada.
- iii) La altura de cada edificio, será medida en números de pisos. Cada piso deberá ser medido de piso interior a piso interior del piso inmediatamente superior. Las alturas totales no podrán sobrepasar el máximo permitido, debiendo ser acotada desde la cota 0.00 de acera (o su equivalente).

- Área Mixta - Comercial: Altura de Edificios 65.00 metros, contados desde la cota de acera.
- Lotes Multifamiliares de 4 pisos: Altura de Edificios 20.00 metros, contados desde la cota de acera.
- Lotes Multifamiliares de 6 pisos: Altura de Edificios 30.00 metros, contados desde la cota de acera.
- Lotes Unifamiliares: Altura de la vivienda 9.70 metros, contados desde la cota de acera.

- e) **Retiros:** Espacios urbanos que circundan las edificaciones para garantizar la luz y la ventilación de los espacios internos de la edificación. Se establecerán conforme a lo establecido para cada subzona en el cuadro de normas de ocupación y edificación del suelo urbano del presente instrumento (artículo 40).

- f) **Otros elementos:** Para los parámetros no detallados en el presente PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN" como cerramientos, autorización de incremento en la intensidad de utilización del suelo, entre otros, se determinará conforme lo dispuesto en la Ordenanza de Edificaciones del Cantón.

Artículo 8.- Reemplácese el Art. 42.- Zona de Equipamiento del PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN" por el siguiente:

Artículo 42.- Zona de equipamiento.- El o los propietarios y/o promotores inmobiliarios se obligan a determinar y otorgar los espacios o áreas necesarias para la zona de equipamiento de los servicios como el Cuerpo de Bombero, Agua Potable, Alcantarillado Pluvial y Sanitario, Telefonía, Electricidad, y cualquier otro servicio necesario para el desarrollo del sector. Estos espacios no están obligados a ubicarse dentro de los límites del área a ser desarrollada por el promotor inmobiliario, permitiendo flexibilidad en su localización para garantizar una adecuada prestación de servicios, sin embargo, deberá presentarse y sustentarse la ubicación de los mismos previo a la aprobación de cada proyecto.

Artículo 9.- Reemplácese el Art. 46.- Vialidad interna del PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN" por el siguiente:

Artículo 46.- Vialidad interna.- La vialidad interna de los proyectos urbanísticos, serán de adoquín, asfalto u hormigón, y sus aceras serán de adoquín y/o de hormigón, y opcionalmente podrán contar con franjas arborizadas de hasta 1 metro de ancho. El área de estas franjas podrá ser computables dentro del porcentaje de áreas verdes.

Artículo 10.- Reemplácese el Art. 51.- Plazas de estacionamiento del PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN" por el siguiente:

Art. 51.- En los proyectos urbanísticos y/o de edificaciones, en función de los metros cuadrados útiles y/o superficie de locales **se deberán garantizar espacios para estacionamiento vehicular, dentro del lindero del propio terreno, o en un terreno al que el promotor tenga acceso**, tal como se indica en el siguiente cuadro.

CUADRO 8. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Usos	Normas
ZONA DE USO RESIDENCIAL	
Residencial de baja o mediana densidad	Zona Residencial: ZR-1: – 1 c/ unidad habitacional de hasta 300 m2, y 2 c/ unidad habitacional de mayor de 300

	<ul style="list-style-type: none"> – 1 c/ unidad multifamiliar de dos dormitorios y 2 c/ unidad de más de dos dormitorios <p>ZR-2:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1 c/ unidad habitacional de hasta 300 m², y 2 c/ unidad habitacional de mayor de 300 – 1 c/ unidad multifamiliar de dos dormitorios y 2 c/ unidad de más de dos dormitorios <p>Los estacionamientos de visitantes se ubicarán dentro del área útil del terreno</p> <p>Para el caso de los edificios que lleguen a 15 pisos el GADMC-S a través de la Mesa Técnica establecerá los parámetros de parqueos necesarios</p>
ZONA DE USO MIXTO COMERCIAL	
Supermercados	1 c/ 20 m ² de área de venta en locales de hasta 400 m ² ; c/ 15 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ²
Almacenes por departamentos	1 c/ 30 m ² de área de venta en locales de hasta 400 m ² ; c/ 35 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ²
Centros comerciales	1 c/ 25 m ² de locales y área de circulación para el público
Restaurantes	1 c/ 15 m ² de local
Hoteles	1 c/ 2 habitaciones
Locales comerciales	1 c/ 25 m ² de área de atención al público, más 1 c/ 40 m ² de bodega e instalación
	Administrativa
Oficinas, consultorios	1 c/ 40 m ² de oficina o fracción
Servicios de esparcimiento	1 c/ 10 m ² de área de construcción
Finanzas (bancos) y seguros	1 c/ 25 m ² de construcción

Servicios a las empresas	1 c/ 25 m ² de área de construcción
Servicios personales directos	1 c/ local de hasta 40 m ² más 1 adicional por cada 15 m ² de excedente
ZONA DE EQUIPAMIENTO	
Reparación de automóviles	1 c/ 20 m ² de área de construcción
Educación Cultura	Primaria 1 c/2 aulas, más 2 para visitantes Secundaria 1 c/2 aulas, más 2 para visitantes Superior 1 c/ 20 m ² de área de construcción
	Cinematógrafos: 1 c/ 15 m ² de área de construcción
Organizaciones Religiosas Culto	1 c/ 15 m ² de área de construcción
Servicios médicos (Salud)	1 c/ 35 m ² de área de construcción, sin hospitalización
	1 c/ 2 camas con hospitalización

Artículo 11.- Reemplácese el Art. 52.- Afectaciones y sus franjas de protección del PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN" por el siguiente:

Art. 52.- Afectaciones y sus franjas de proyección: Constituyen elementos naturales o artificiales que, además de servir como hitos estructuradores y para la delimitación de las zonas que contempla el Plan Parcial, por su importante utilidad funcional requieren de condiciones especiales de usos de suelo para su preservación y mantenimiento. Tales espacios son:

- a) **Cuerpos de agua naturales:** En atención a las condiciones de vulnerabilidad por eventualidad de riesgo por inundación debido a su escasa

pendiente, baja altitud sobre el nivel de marea del río Babahoyo y la presencia de esteros que lo cruzan, que el territorio presenta, se establecen las siguientes regulaciones para el uso del suelo:

Se establecen las siguientes franjas de protección:

- i. En las riberas del Río Babahoyo deberá respetarse una franja de terreno de 20 metros desde la línea de marea más alta. Las franjas de protección de riberas se entienden de propiedad privada y uso comunal. Siempre que sea para uso comunal, en función de su razonable capacidad de carga, se podrán ejecutar, de conformidad con lo dispuesto en el presente PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR BARRANCA DENOMINADO “EL NUEVO SAMBORONDÓN”, obras de mejoramiento, recreación y deportivas, sin dificultar el curso de las aguas o causar daño a las propiedades vecinas.
 - ii. En los esteros deberá respetarse una franja de terreno de 5 metros de cada lado, medidos desde el borde superior del estero. Será responsabilidad de las Secretarías Nacionales de Gestión de Riesgos; y la empresa de servicios de agua o su equivalente, en coordinación con los propietarios efectuar el permanente monitoreo, mantenimiento y limpieza de esteros y cuerpos de agua naturales.
- b) Vialidad principal:** De conformidad a la planificación vial de El Nuevo Samborondón detallado en el Plan Maestro Vial PLANO 4, se propone una

estructura vial que además de sus funciones y características específicas detalladas en el artículo 46 del presente documento, consolida la mayoría de las afectaciones antes citadas y además sirve como elemento delimitante y estructurador de zonas y subzonas.

CAPÍTULO II

REFORMAS A LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. - VÍA PUENTE ALTERNO NORTE (P.A.N)

Artículo 12.- Sustituir el artículo 4 de la **SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. - VÍA PUENTE ALTERNO NORTE (P.A.N)** por el siguiente:

Art. 4.- DELIMITACIÓN. - El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. - Vía al P.A.N., PPS, se aplicará en el nuevo polígono cuya delimitación se grafica en los planos adjuntos **L 1, L 2** y de cada zona (**L 3.1, L 3.2, L 3.3 y L 3.4**); y de conformidad a la siguiente descripción detallada de linderos:

LIMITE DEL PLAN PARCIAL:

NORTE: Iniciando en el vértice Noroeste del Plan Parcial o **punto A1 de coordenadas WGS 84 (X: 626679, Y: 9775560)** en la intersección entre el margen Este del estero El Batán con la vía propuesta que limita la Zona Comercial Industrial Norte; desde este punto continuando en sentido Este siguiendo por el borde Norte de la mencionada vía, con una

distancia de **1.106 ml.** hasta la intersección con el vértice del **punto A2 de coordenadas (X: 627769, Y: 9775411)** siendo este vértice el eje de la vía que conduce al Cerro Madope; para continuar por el lindero Norte de los lotes No. 23X1, 23X2, 23X3, 23X4, 23X5, 23X6, 23X7, 23X8 y 23 con un distancia de **540 ml.** hasta el vértice del **punto A3 de coordenadas (X: 628306, Y: 9775413)**; continuando en sentido Norte con una distancia de **383 ml.** hasta el **punto de coordenada A4 (X: 628290, Y: 9775795)** en el vértice Noroeste del mismo lote; para continuar su trazado en sentido Este bordeando el lindero del lote No. 74 con una distancia de **174 ml.**, con intersección al **punto de coordenada A5 (X: 628463, Y: 9775819)**; siguiendo su trazado por el lindero del mismo lote en sentido Norte con **167 ml.** hasta el **punto de coordenada A6 (X: 628509, Y: 9775980)**; para girar en sentido Oeste con una distancia de **77 ml.** hasta intersección con **punto de coordenadas A7 (X: 628432, Y: 9775985)** que corresponde al vértice suroeste del lote No. 73; continuando en sentido Norte por el lindero del mismo lote intersección con **punto de coordenadas A8 (X: 628407, Y: 9776267)**; continuando por el lindero Norte de los lotes No. 72, 73 y 46 con una distancia de **927 ml.** hasta intersección del **punto de coordenadas A9 (X: 629332, Y: 9776213)**; girando hacia el Norte con una distancia de **131 ml.** intersección con **punto de coordenadas A10 (X: 629357, Y: 9776342)** correspondiente al vértice Oeste del lote No. 46; continuando en el mismo sentido siguiendo el trazado del lindero Norte del mismo lote con una distancia de **239 ml.** intersección con **punto de coordenadas A11 (X: 629591, Y: 9776292)**; para girar en sentido Sur con una distancia de **74 ml.** hasta intersección con **punto de coordenadas A12 (X: 629616, Y: 9776222)**; girando en dirección Este por el lindero Norte del lote No. 3 intersección con **punto de coordenadas A13 (X: 630100, Y: 9776205)** con una distancia de **484 ml.**; desde este punto con proyección Este hasta interceptarse con el **punto B0 de coordenadas (X: 630125, Y: 9776259)** que se emplaza en la vía que conduce a Guachapelí; para continuar en sentido Este hasta el **punto B1 de coordenadas (X: 630459, Y: 9776332)** con una distancia de

342 ml.; siguiendo hasta la intersección con vértice que corresponde al **punto B2 de coordenadas (X: 630524, Y: 9776151)** con una distancia de **192 ml.** en sentido sur hasta lindero Norte del lote No. 29 de la etapa No. 2; siguiendo en sentido Noreste con **punto B3 de coordenadas (X: 630571, Y: 9776181)** que corresponde al vértice Noreste del mismo lote con una distancia de 55 ml.; para continuar en sentido Sur que se intercepta con el **punto B4 de coordenadas (X: 630629, Y: 9776005)** hasta tocar con la margen Sur del canal de riego ubicado en sector Bellavista con una distancia de 185 ml.; para girar en sentido Noreste continuando su curso por el mismo canal en sentido Este que se intercepta con Estero El Rosario con una distancia total de **1.076 ml.** que intercepta el **punto B5 de coordenadas (X: 631482, Y: 9776653)**; siguiendo el curso del Estero del mismo nombre hasta llegar al **punto B6 de coordenadas (X: 632158, Y: 9776577)** colindando también con el centro poblado Cooperativa El Tigre etapa 3 con una distancia de 693 ml.; para continuar hasta el **punto B7 de coordenadas (X: 632649, Y: 9776346)**, que bordea dicha cooperativa con una distancia sinuosa de **859 ml.**; hasta interceptar con vía de ingreso al centro poblado Cooperativa San Lorenzo que corresponde al **punto B8 de coordenadas (X: 632605, Y: 9776139)** con una distancia **212 ml.** hasta su intersección con la prolongación de la margen Norte de la Avenida Miguel Yúnez Z.;

ESTE: Desde el punto anterior con proyección Suroeste siguiendo su trazado hasta interceptarse con el **punto B11 con coordenadas (X: 631905, Y: 9775477)** en el límite Sur de la prolongación de la Av. Miguel Yúnez Z., continuando al Sureste hasta el **punto B12 de coordenadas (X: 632478, Y: 9775129)** con una distancia de **670 ml.** que intercepta el vértice Noreste del lote No. 26-C que se desmiembra del predio "BELLAVISTA"; desde este punto gira en sentido sur y continuando por el lindero Este del lote de terreno identificado Predio "GUAYAQUIL" con una distancia de **274 ml** hasta el **punto B13 de coordenadas (X: 632463, Y: 9774856)**; siguiendo hasta la intersección con

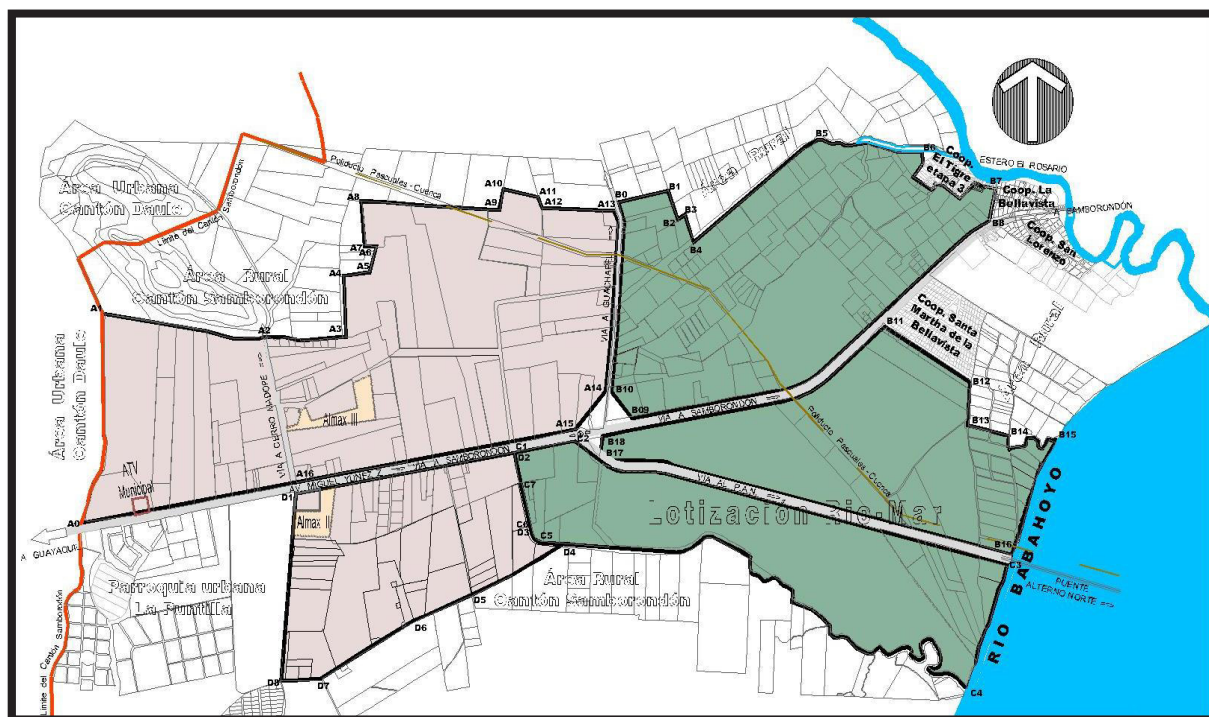
vértice que corresponde al **punto B14 de coordenadas (X: 632736, Y: 9774789)** con una distancia de **281 ml.** en sentido sureste hasta canal de riego interno; desde este punto siguiendo el curso del Estero Champiñero hasta intersección con el **punto B15 de coordenadas (X: 633057, Y: 9774763)** con una distancia de **523 ml.**; de éste punto siguiendo la ribera del río Babahoyo con una distancia de **804 ml.** hasta interceptar el **punto B16 de coordenadas (X: 632758, Y: 9774042)**; desde el punto anterior con proyección Suroeste atravesando la vía al P.A.N. hasta interceptarse con el **punto C3 con coordenadas (X: 632725, Y: 9773978)**; para continuar por la ribera del río Babahoyo con una distancia de **826 ml.** hasta interceptar el **punto C4 de coordenadas (X: 632463, Y: 9773201)**;

SUR: Desde el punto anterior C4 siguiendo el curso del Estero El Tejar y canal de Riego de CEDEGE en dirección Noroeste hasta interceptarse con el **punto D4 con coordenadas (X: 629761, Y: 9774108) con una distancia 3.675 ml.**; que se ubica en el eje del canal de riego de CEDEGE desde éste punto con dirección Suroeste siguiendo su curso por el canal que limita por el Sur con los lotes No. 13 y 12-B hasta llegar al **punto D5 de coordenadas (X: 629152, Y: 9773794)** en intersección con la vía de ingreso a Barranca con una distancia de **686 ml.**; desde éste punto con dirección Suroeste siguiendo por el eje de la vía de ingreso a Barranca con una distancia de **545 ml.** hasta la intersección con el **punto D5 de coordenada (X: 629152, Y: 9773794)**; para continuar desde este punto con dirección Suroeste siguiendo su trazado por la vía de segundo orden existente hasta intersección con punto **D6 de coordenadas (X: 628761, Y: 9773627)** con una distancia de **425 ml.**; siguiendo por el trazado de esta vía hasta intersección punto D7 de coordenadas **(X: 628136, Y: 9773261) con una longitud de 724 ml.**; para girar en sentido Oeste sobre el lindero sur de los lotes No. 34-1A, 34-2 y 34 que colinda con la Parroquia

Urbana Satélite La Puntilla con una distancia 263 ml. hasta interceptar el punto **D8** de coordenadas (X: 627874, Y: 9773254) que coincide con el canal DAUVIN;

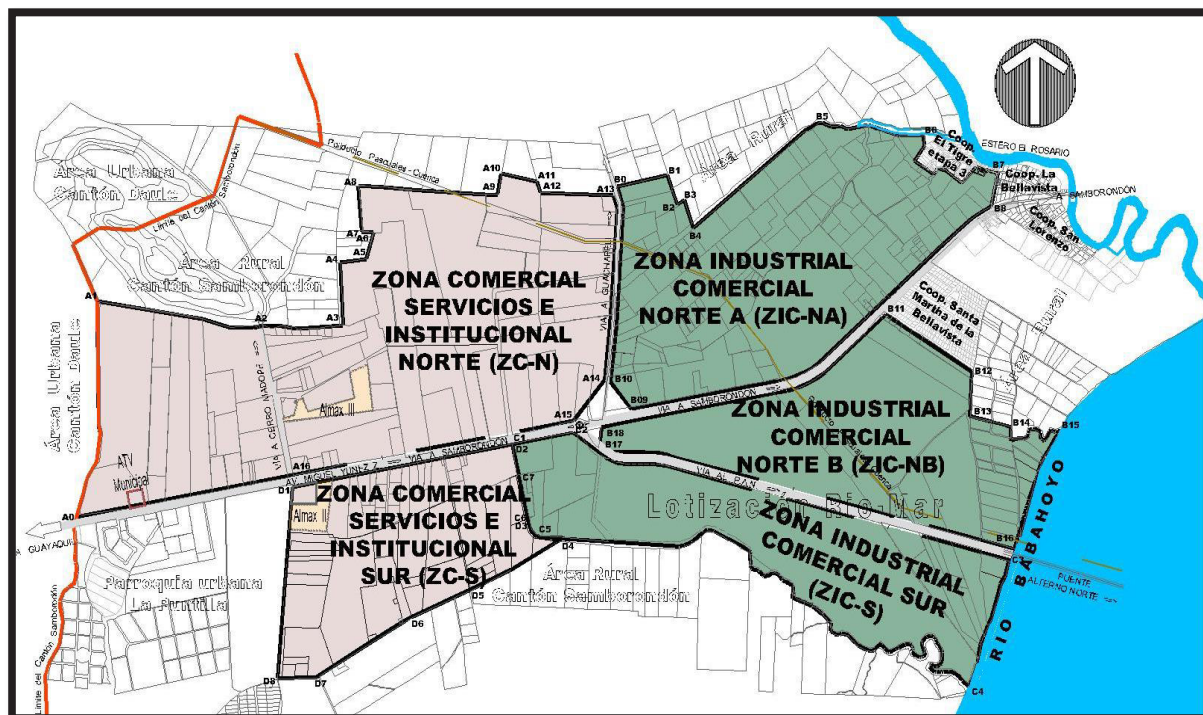
OESTE: Partiendo desde el punto anterior siguiendo su trazado por la Avenida Miguel Yúnez Z., hasta interceptar el **punto A0** de coordenadas (X: 626538, Y: 9774238); siguiendo hacia el Norte por la rivera Oeste del estero El Batán con una distancia total de **1.353 ml.** hasta su inicio el **punto A1** con coordenadas (X: 626679, Y: 9775560).

El área total del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial – el área de las vías principales Av. Miguel Yúnez Z. y la vía P.A.N (65,597 Has.) – **es de 1.233 Ha.**



PLANO L.1.- UBICACIÓN GENERAL

Artículo 13.- Sustituir el artículo 5 de la SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. - VÍA PUENTE ALTERNO NORTE (P.A.N) por el siguiente:



PLANO L.2.- ZONIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN GENERAL

ZONA COMERCIAL, SERVICIOS E INSTITUCIONAL NORTE (ZC-N):

NORTE: Iniciando en el vértice Noroeste del Plan Parcial o **punto A1** de coordenadas

WGS 84 (X: 626679, Y: 9775560) en la intersección entre el margen Este del estero El

Batán con la vía propuesta que limita la Zona Comercial Industrial Norte; desde este punto continuando en sentido Este siguiendo por el borde Norte de la mencionada vía, con una distancia de **1.106 ml.** hasta la intersección con el vértice del **punto A2 de coordenadas (X: 627769, Y: 9775411)** siendo este vértice el eje de la vía que conduce al Cerro Madope; para continuar por el lindero Norte de los lotes No. 23X1, 23X2, 23X3, 23X4, 23X5, 23X6, 23X7, 23X8 y 23 con un distancia de **540 ml.** hasta el vértice del **punto A3 de coordenadas (X: 628306, Y: 9775413)**; continuando en sentido Norte con una distancia de **383 ml.** hasta el **punto de coordenada A4 (X: 628290, Y: 9775795)** en el vértice Noroeste del mismo lote; para continuar su trazado en sentido Este bordeando el lindero del lote No. 74 con una distancia de **174 ml.**, con intersección al **punto de coordenada A5 (X: 628463, Y: 9775819)**; siguiendo su trazado por el lindero del mismo lote en sentido Norte con 167 ml. hasta el **punto de coordenada A6 (X: 628509, Y: 9775980)**; para girar en sentido Oeste con una distancia de 77 ml. hasta intersección con **punto de coordenadas A7 (X: 628432, Y: 9775985)** que corresponde al vértice suroeste del lote No. 73; continuando en sentido Norte por el lindero del mismo lote intersección con **punto de coordenadas A8 (X: 628407, Y: 9776267)** con una distancia de **283 ml.**; continuando por el lindero Norte de los lotes No. 72, 73 y 46 con una distancia de **927 ml.** hasta intersección del **punto de coordenadas A9 (X: 629332, Y: 9776213)**; girando hacia el Norte con una distancia de **131 ml.** intersección con **punto de coordenadas A10 (X: 629357, Y: 9776342)** correspondiente al vértice Oeste del lote No. 46; continuando en el mismo sentido

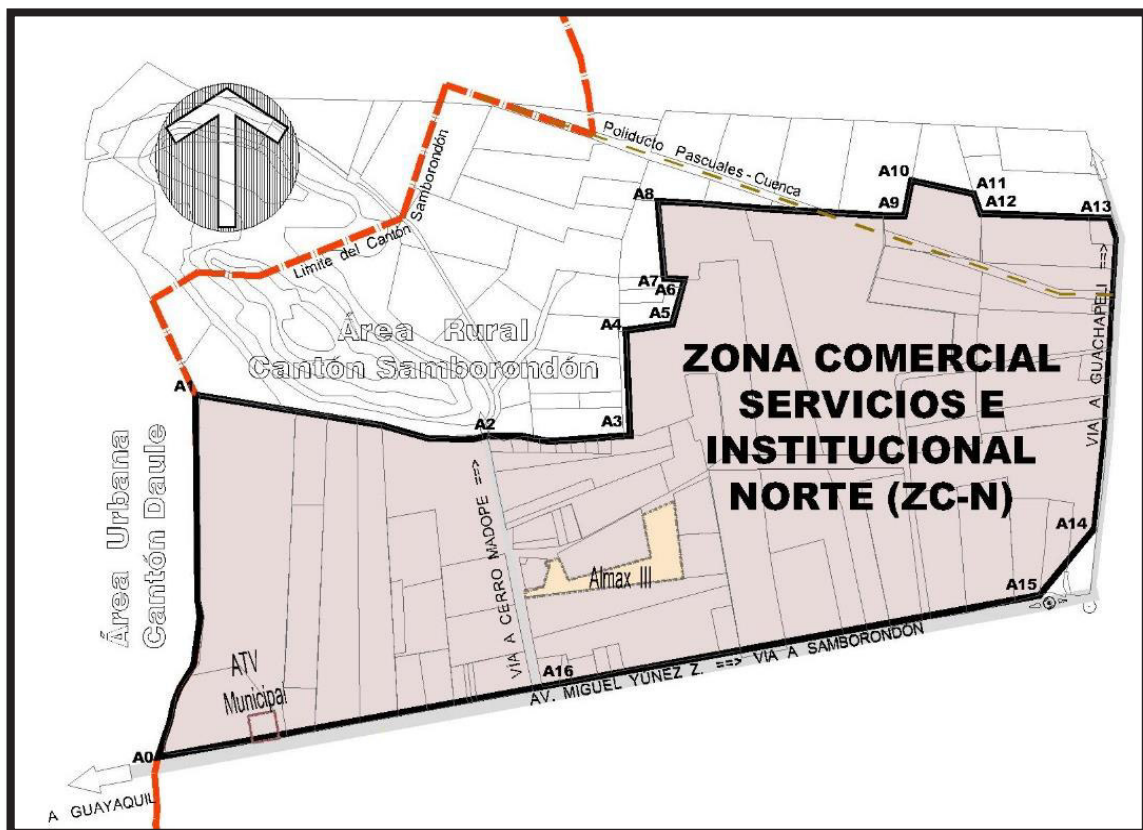
siguiendo el trazado del lindero Norte del mismo lote con una distancia de **239 ml.** intersección con **punto de coordenadas A11 (X: 629591, Y: 9776292)**; para girar en sentido Sur con una distancia de **75 ml.** hasta intersección con **punto de coordenadas A12 (X: 629616, Y: 9776222)**; para girar en dirección Este por el lindero Norte del lote No. 3 intersección con **punto de coordenadas A13 (X: 630100, Y: 9776205)** con una distancia de **484 ml.**;

ESTE: Inicia desde el **punto A13 con coordenadas (X: 630100, Y: 9776205)** en dirección sur por el carretero al recinto Guachapelí con una distancia de **1.140 ml.**; hasta el **punto A14 con coordenadas (X: 630041, Y: 9775073)** siguiendo su trazado por el mismo carretero y en dirección suroeste con distancia de **318 ml.** hasta el **punto A15 con coordenadas (X: 629837, Y: 9774829)** que intercepta con la margen norte de la Av. Miguel Yúnez Z.

SUR: Continuando con línea paralela a la Av. Miguel Yúnez que inicia en el **punto A15 con coordenadas (X: 629837, Y: 9774829)** en dirección oeste hasta el **punto A16 con coordenadas (X: 627978, Y: 9774496)** continuando con intersección hasta el punto A0 de la misma avenida siguiendo su trazado en sentido oeste interceptando al mismo punto con la coordenadas (X: 626538, Y: 9774238).

OESTE: Partiendo desde el punto anterior siguiendo su trazado por la Avenida Miguel Yúnez Z., hasta interceptar el **punto A0 de coordenadas (X: 626538, Y: 9774238)**; siguiendo hacia el Norte por la rivera Oeste del estero El Batán con una distancia total de **1.353 ml.** hasta su inicio el **punto A1 con coordenadas (X: 626679, Y: 9775560)**.

PLANO L.3.1.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA ZCN



ZONA COMERCIAL SERVICIOS E INSTITUCIONAL SUR (ZC-S):

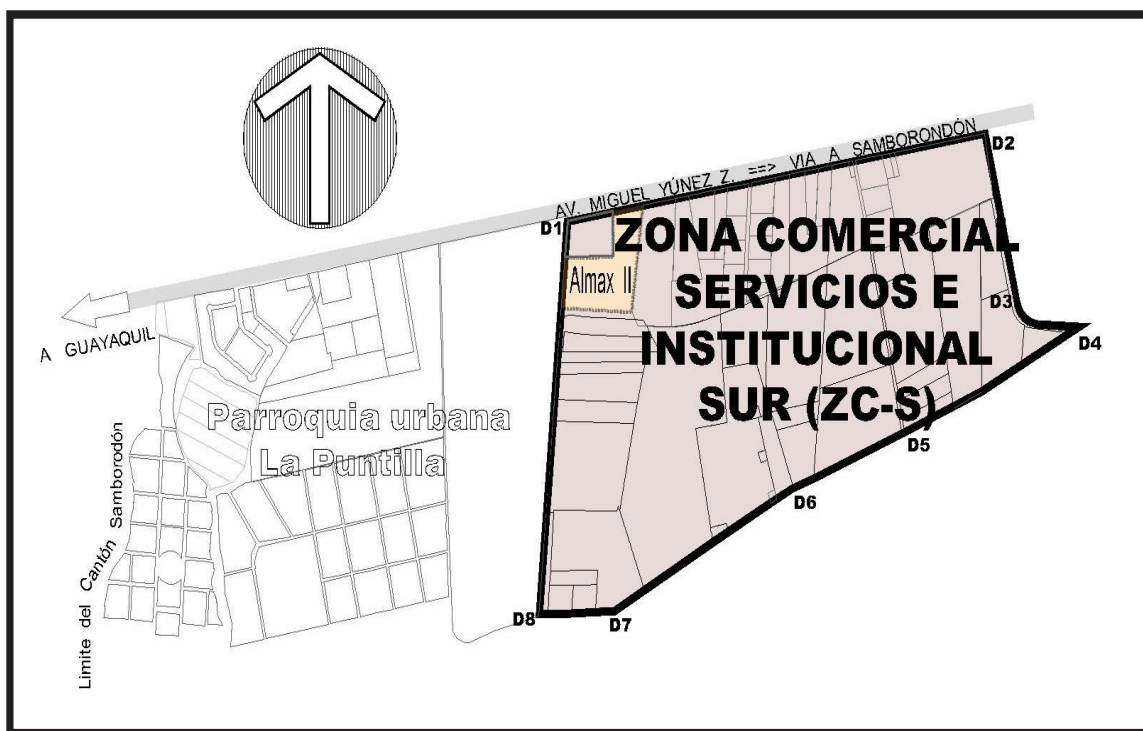
NORTE: Inicia desde el **punto D1 con coordenadas (X: 627972, Y: 9774424)** paralelo a la avenida Miguel Yúnez Z. en sentido Este con una distancia de **1.484 ml.** hasta intersección del **punto D2 con coordenadas (X: 629432, Y: 9774685)**

ESTE: Inicia desde el **punto D2 con coordenadas (X: 629432, Y: 9774685)** en sentido sur con una distancia de **519 ml.** hasta intersección con el **punto D3 con coordenadas (X: 629545, Y: 9774179)**, desde éste punto con dirección suroeste siguiendo su curso por el canal que limita por el Sur con los lotes No. 20, 40 y 18 hasta llegar al **punto D4 de coordenadas (X: 629761, Y: 9774108)** en intersección con el eje del mismo canal de riego de CEDEGE con una distancia de **246 ml.;**

SUR: Inicia colindando con el área rural del cantón Samborondón iniciando desde el **punto D4 de coordenadas (X: 629761, Y: 9774108)**, que se ubica en el eje del canal de riego de CEDEGE desde éste punto con dirección Suroeste siguiendo su curso por el canal que limita por el Sur con los lotes No. 13 y 12-B hasta llegar al **punto D5 de coordenadas (X: 629152, Y: 9773794)** en intersección con la vía de ingreso a Barranca con una distancia de **686 ml.;** desde éste punto con dirección Suroeste siguiendo por el eje de la vía de ingreso a Barranca con una distancia de **545 ml.** hasta la intersección con el **punto D5 de coordenada (X: 629152, Y: 9773794)**; para continuar desde este punto con dirección Suroeste siguiendo su trazado por la vía de segundo orden existente hasta intersección con **punto D6 de coordenadas (X: 628761, Y: 9773627)** con una distancia de **425 ml.;** siguiendo por el trazado de esta vía hasta intersección **punto D7 de coordenadas (X: 628136, Y: 9773261)** con una longitud de **724 ml.;** para girar en sentido Oeste sobre el lindero sur de los lotes No. 34-1A, 34-2 y 34 que colinda con la

Parroquia Urbana Satélite La Puntilla con una distancia 263 ml. hasta interceptar el punto **D8 de coordenadas (X: 627874, Y: 9773254)** que coincide con el canal DAUVIN.

OESTE: Inicia desde el **punto D8 con coordenadas (X: 627874, Y: 9773254)** con una distancia de **1.174 ml.** en sentido Norte hasta el **punto D1 de coordenadas (X: 627972, Y: 9774424)** que colinda con la parroquia Urbana Satélite La Puntilla que coincide con la Avenida Miguel Yúnez Z.



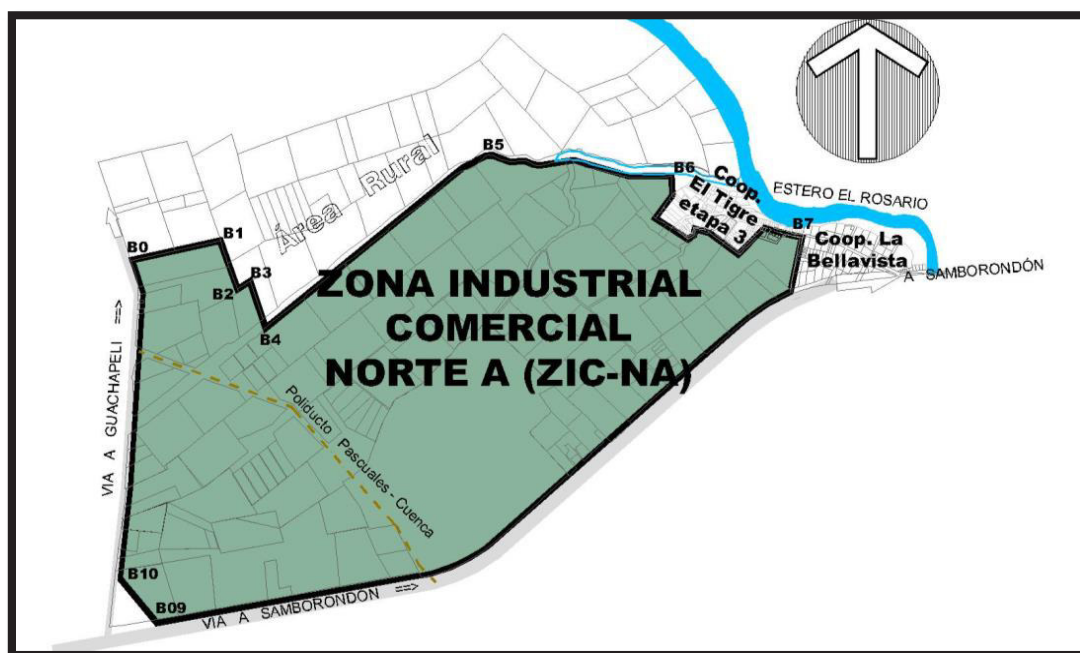
PLANO L.3.2.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA ZCS

ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL NORTE A (ZIC-NA):

NORTE: Partiendo desde el **punto B0 de coordenadas (X: 630125, Y: 9776259)** que se emplaza en la vía que conduce a Guachapelí; para continuar en sentido Este hasta el **punto B1 de coordenadas (X: 630459, Y: 9776332)** con una distancia de **342 ml.**; siguiendo hasta la intersección con vértice que corresponde al **punto B2 de coordenadas (X: 630524, Y: 9776151)** con una distancia de **192 ml.** en sentido sur hasta lindero Norte del lote No. 29 de la etapa No. 2; siguiendo en sentido Noreste con **punto B3 de coordenadas (X: 630571, Y: 9776181)** que corresponde al vértice Noreste del mismo lote con una distancia de **55 ml.**; para continuar en sentido Sur que se intercepta con el **punto B4 de coordenadas (X: 630629, Y: 9776005)** hasta tocar con la margen Sur del canal de riego ubicado en sector Bellavista con una distancia de **185 ml.**; para girar en sentido Noreste continuando su curso por el mismo canal en sentido Este que se intercepta con Estero El Rosario con una distancia total de **1.076 ml.** que intercepta el **punto B5 de coordenadas (X: 631482, Y: 9776653)**; siguiendo el curso del Estero del mismo nombre hasta llegar al **punto B6 de coordenadas (X: 632158, Y: 9776577)** colindando también con el centro poblado Cooperativa El Tigre etapa 3 con una distancia de **693 ml.**; para continuar hasta el **punto B7 de coordenadas (X: 632649, Y: 9776346)**, que bordea dicha cooperativa con una distancia sinuosa de **859 ml.**; hasta interceptar con vía de ingreso al centro poblado Cooperativa San Lorenzo que corresponde al **punto B8 de coordenadas (X: 632605, Y: 9776139)** con una distancia **212 ml.** hasta su intersección con la prolongación de la margen Norte de la Avenida Miguel Yúnez Z.;

SUR: Desde el **punto B8 de coordenadas (X: 632605, Y: 9776139)** paralelo a la avenida Miguel Yúnez Z. sobre la margen norte de la misma con una distancia de **2.776 ml.** hasta el **punto B9 con coordenadas (X: 630220, Y: 9774898)**

OESTE: Inicia desde el **punto B9 de coordenadas (X: 630220, Y: 9774898)** que coincide con la margen norte de la Avenida Miguel Yunez Z., desde este punto en sentido Noroeste con una distancia de **220 ml.** hasta intersección con el **punto B10 de coordenadas (X: 630081, Y: 9775067)** que se emplaza sobre la vía de ingreso al Recinto Guachapelí, continua en sentido norte con una distancia de **1202 ml.**, hasta el **punto B0 con coordenadas (X: 630125, Y: 9776259).**



PLANO L.3.3.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA ZIC-NA

ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL NORTE B (ZIC-NB):

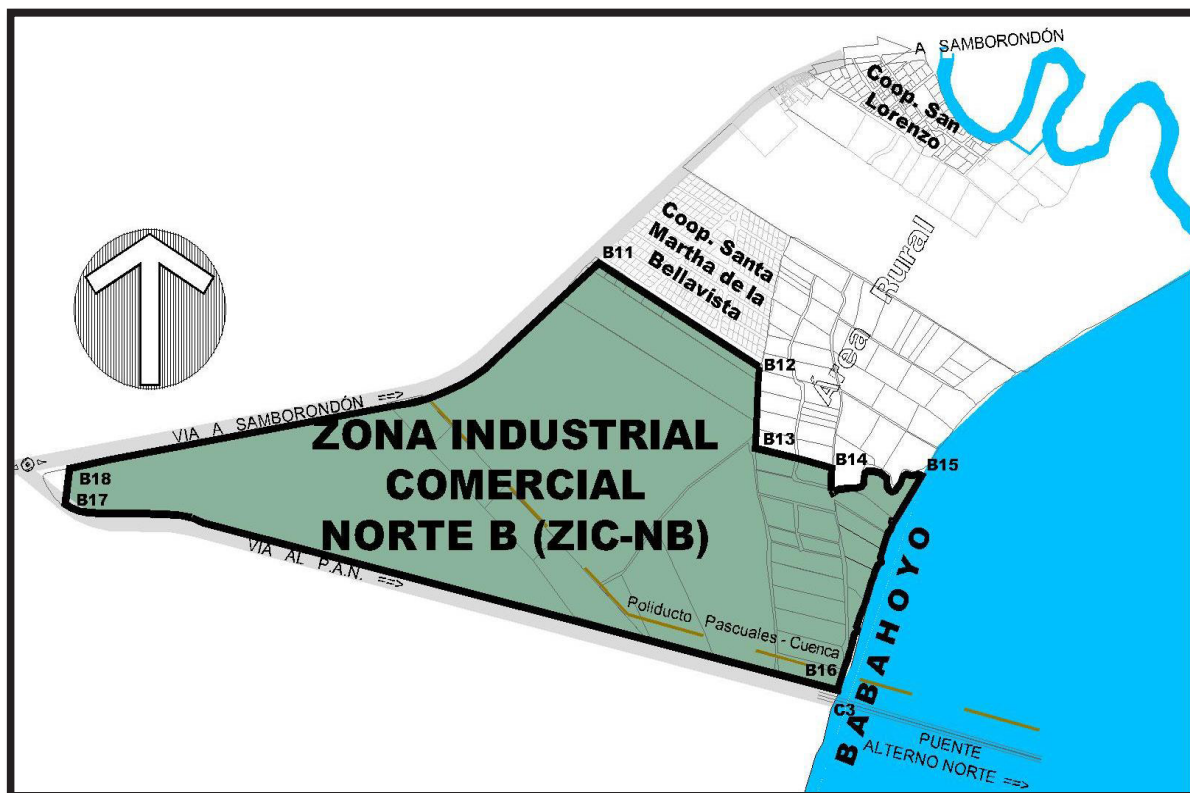
NORTE: Partiendo desde el **punto B18 con coordenadas (X: 630021, Y: 9774788)** en sentido Noreste paralelo a la avenida Miguel Yúnez Z. sobre la margen sur de la misma

avenida con una distancia de **2063 ml.** hasta el **punto B11 con coordenadas (X: 631905, Y: 9775477).**

ESTE: Inicia en el **punto B11 con coordenadas (X: 631905, Y: 9775477)** en el límite Sur de la prolongación de la Av. Miguel Yúnez Z., continuando al Sureste hasta el **punto B12 de coordenadas (X: 632478, Y: 9775129)** con una distancia de **670 ml.** que intercepta el vértice Noreste del lote No. 26-C que se desmiembra del predio "BELLAVISTA"; desde este punto gira en sentido sur y continuando por el lindero Este del lote de terreno identificado Predio "GUAYAQUIL" con una distancia de **261 ml** hasta el **punto B13 de coordenadas (X: 632463, Y: 9774856)**; siguiendo hasta la intersección con vértice que corresponde al **punto B14 de coordenadas (X: 632736, Y: 9774789)** con una distancia de **281 ml.** en sentido sureste hasta canal de riego interno; desde este punto siguiendo el curso del Estero Champiñero hasta intersección con el **punto B15 de coordenadas (X: 633057, Y: 9774763)** con una distancia de **523 ml.**; de éste punto siguiendo la ribera del río Babahoyo con una distancia de **804 ml.** hasta interceptar el **punto B16 de coordenadas (X: 632758, Y: 9774042)**;

SUR: Partiendo del **punto B16 con coordenadas (X: 632758, Y: 9774042)** en sentido Noroeste paralelo a la vía al PAN sobre la margen norte de la misma con una distancia de **2831 ml.** hasta el **punto B17 con coordenadas (X: 630006, Y: 9774668).**

OESTE: Inicia en el **punto B17 de coordenadas (X: 630006, Y: 9774668)** desde este punto en sentido Norte con una distancia de **121.07 ml.** hasta el **punto B18 con coordenadas (X: 630021, Y: 9774788).**



PLANO L.3.4.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA ZIC-NB

ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL SUR (ZIC-S):

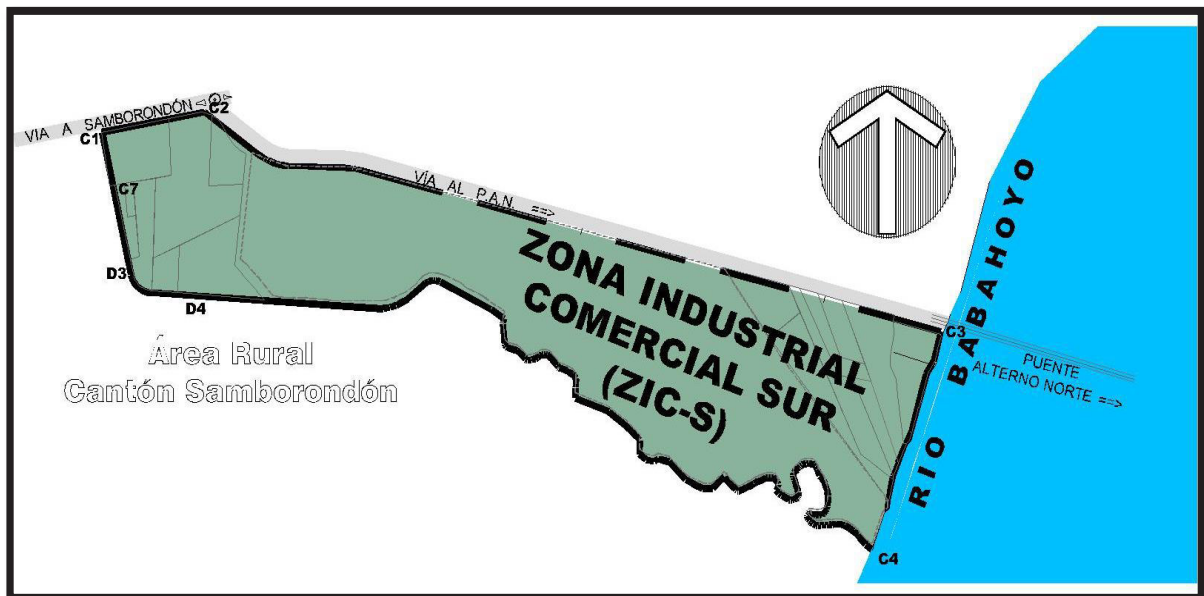
NORTE: Inicia desde el punto C1 de coordenadas (X: 629432, Y: 9774685) continuando paralelo a la av. Miguel Yúnez Z., hasta la intersección de la vía al PAN con una distancia de 408 ml. hasta el punto C2 con coordenadas (X: 629834, Y: 9774757), para continuar

en sentido Sureste paralelo a la vía al P.A.N. sobre la margen sur de la misma vía con una distancia de **3.020 ml.** hasta el **punto C3 de coordenadas (X: 632725, Y: 9773978)** que se asienta sobre la ribera del río Babahoyo.

ESTE: Inicia desde el **punto C3 con coordenadas (X: 632725, Y: 9773978)** continuando en sentido sur paralelo al Río Babahoyo con una distancia de **826 ml.** hasta el **punto C4 con coordenadas (X: 632463, Y: 9773201).**

SUR: Colindando con el área rural del cantón Samborondón iniciando desde el punto anterior C4 siguiendo el curso del Estero El Tejar y canal de Riego de CEDEGE en dirección Noroeste hasta interceptarse con el **punto C5 con coordenadas (X: 629615, Y: 9774117)** con una distancia total de **3.820 ml.** que coincide con lindero Sur del lote No. 40; continua con línea curva siguiendo el curso del mismo canal hasta el **punto C6 con coordenadas (X: 629545, Y: 9774179)** con una distancia total de **100 ml.;**

OESTE: Inicia en el punto **C6 con coordenadas (X: 629545, Y: 9774179)** desde aquí continúa por el curso del Canal de Riego de CEDEGE en sentido Norte hasta intersección del **punto C7 de coordenadas (X: 629474, Y: 9774496)** que se ubica en el eje del mismo canal de riego con una distancia de **325 ml.;** **para continuar por el curso del mismo canal hasta** intersección del **punto C1 de coordenadas (X: 629432, Y: 9774685)** que se ubica en la Av. Miguel Yúnez Z.

PLANO L.3.5.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA ZIC-S

Artículo 14.- Reemplácese el artículo 6 del PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. – VÍA AL PUENTE ALTERNO NORTE (P.A.N.).- Afectaciones de la Ordenanza del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial: Corredor Avenida Miguel Yúnez Z. – Vía al Puente Altero Norte (P.A.N) estableciendo que el borde de protección en las riberas del Rio Babahoyo es de un ancho mínimo de 15 m.

Artículo 15.- Reemplácese el artículo 8 de la SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. - VÍA PUENTE ALTERNO NORTE (P.A.N) que contiene el Art. 20. CONDICIONES URBANÍSTICAS por el siguiente:

Art. 20. CONDICIONES URBANÍSTICAS. - Para la realización de obras de urbanización de los diferentes proyectos que constan en este Plan Parcial, los propietarios deberán contemplar las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) Los predios podrán dividirse siempre que los lotes resultantes contemplen los requerimientos de factibilidad de servicios básicos, frentes y áreas mínimas según lo establecido en Anexo # 4.
- b) Los desarrollos industriales que se ejecuten en las Zonas Industriales del Plan Parcial, además de cumplir con las disposiciones establecidas en la Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones del Cantón Samborondón, deben contar con los siguientes requisitos:

Servicio	Mínimo	Recomendable
Agua potable y/o de uso industrial	0,5 l/s/ha	1,0 l/s/ha
Energía eléctrica. (tensión media)	150 kVA/ha	250 kVA/ha
Teléfonos	10 líneas/ha	20 líneas/ha
Descarga de aguas residuales	0,5 l/s/ha	0,8 l/s/ha

Descarga de agua pluvial		Según la precipitación máxima horaria del área geográfica (INHAMI)
--------------------------	--	--

Infraestructura y urbanización

- Carriles de aceleración y desaceleración o camino de acceso a la zona industrial;
- Vialidades pavimentadas de concreto asfáltico o concreto hidráulico;
- Guarniciones de concreto;
- Alumbrado público suficiente y eficiente en vialidades y banquetas: mínimo promedio de 8 luxes;
- Nomenclatura de calles y números oficiales de los lotes;
- Señalización horizontal y vertical (informativas, restrictivas y preventivas, según Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial y su reglamento);
- Redes de energía eléctrica;
- Agua potable, hidrantes y cisterna contra incendios;
- Telefonía;
- Drenaje con cualquiera de las siguientes soluciones: (1) descarga de aguas residuales a red municipal, (2) reúso previo tratamiento, (3) descarga a cielo abierto, previo tratamiento, cumplimiento con normas vigentes y permiso y/o licencia del Ministerio del Ambiente.
- Centros de acopio de desechos ubicados dentro del predio con zona de parqueo y acceso directo a vía pública existente.

Soportales, salientes y voladizos

A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes o en voladizo en la siguiente condición:

Sin propiciar registro de vista a los vecinos, en las fachadas frontales de los edificios con retiros se admitirá voladizo de las plantas altas de hasta un 40% del retiro medido a partir de la línea de construcción sin sobrepasar el lindero del solar.

En los lotes ubicados en zonas comerciales se admitirán soportales con voladizos que ocupen hasta el 100% del retiro medido a partir de la línea de construcción de planta baja, siempre y cuando el lindero enfrente un área cedida al municipio ACM o vía pública.

Superficie

- Los lotes industriales tendrán la superficie mínima determinada en el Anexo 4 del presente Plan Parcial. Se recomienda contar con una reserva de terreno para su eventual expansión, de al menos el 30% del área indicada.

Reglamento Interno

El reglamento interno debe acoger las disposiciones de la presente ordenanza, ajustadas a las características particulares de cada proyecto. Sirve además para proteger las inversiones y los intereses, tanto de la comunidad, como de los industriales y promotores; regula las condiciones de su desarrollo, especifica los criterios del proyecto y construcción.

El reglamento interno debe incluirse en texto integrado o como anexo en la escritura pública, en el proceso de aprobación municipal y otras instituciones pertinentes, como en las transacciones inmobiliarias particulares, siendo obligatoria su observación por los industriales, proyectistas, constructores, usuarios y visitantes.

- c) A efecto de asegurar una gestión idónea con los distintos agentes del desarrollo, y que se cumplan las normas generales establecidas en esta ordenanza se observarán las regulaciones e intervención de instancias participativas del CONCEJO CANTONAL DE PLANIFICACIÓN DE SAMBORONDÓN para la formulación y control de actuaciones concertadas para el desarrollo urbano y ordenamiento territorial, y la gestión del patrimonio municipal del suelo.

El Concejo Cantonal de Planificación de Samborondón es una instancia de participación ciudadana, prevista en la ORDENANZA QUE NORMA EL SISTEMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL CANTÓN SAMBORONDÓN, aprobada por el Concejo Municipal de Samborondón, en sesiones de 19 de Julio y 18 de agosto de 2011, de conformidad con disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador; la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización; y, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

La integración del Concejo Cantonal de Planificación y sus correspondientes funciones, será conforme lo determinan los Arts. 23 y 24 de la antes citada Ordenanza.

Artículo 16.- Sustituir en el artículo 10 de la SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. - VÍA PUENTE ALTERNO NORTE (P.A.N) el ANEXO NO. 1 ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL (ZIC). - COMPATIBILIDAD DE USOS:

ANEXO NO. 1 ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL (ZIC). - COMPATIBILIDAD DE USOS

CONDICIONES DE USO		
Usos permitidos	Usos condicionados	Usos prohibidos
<p>Industria limpia de bajo y mediano impacto, dedicadas a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fabricación de helados y otros postres; - Fabricación / producción de alimentos - Procesamiento, envasado y conservación de alimentos, frutas y legumbres o agroindustria familiar; - Fabricación de chocolate y artículos de confitería y repostería - Industria vinícola; - Fabricación de artículos confeccionados con materiales textiles o cuero como prendas de vestir, calzado; 	<p>En predios independientes no combinados con otros usos, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industria de mediano impacto no contemplada en los usos permitidos. - Actividades agrícolas, ganadería extractiva, siempre que cumplan con normas de protección ambiental. - Estaciones de servicios o gasolineras, cumplen medidas de seguridad previstas por Ley 	<p>Industria de alto impacto, e industria peligrosa.</p> <p>Vivienda.</p> <p>Otros no expresamente señalados como permitidos o condicionados.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Talleres de carpintería de obra y ebanistería; - Fabricación de productos de madera, corcho; de papel y cartón: cajas, tarjetas, sobres y papel de escribir, calendarios, afiches, etiquetas, otros relacionados; - Fotograbado y litografía; - Imprenta y encuadernación; serigrafía; - Otras industrias manufactureras pequeñas. <p>Procesamiento y ensamblaje de productos terminado: maquila.</p> <p>Plantas derivadas de arroz.</p> <p>Bodegas para depósito, almacenamiento y empaque de mercaderías no peligrosas, inflamables, explosivas o combustibles.</p> <p>Servicios de mantenimiento, reparaciones y de limpieza.</p>		
--	--	--

<p>Parque industrial, agroindustrial y empresarial.</p> <p>Parque logístico y/o extra portuario</p> <p>Actividades comerciales y de servicios separadas con retiros de al menos 2.00 metros respecto del uso industrial:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centros comerciales - Locales comerciales - Almacenes por departamentos - Hoteles - Supermercados - Oficinas, consultorios, despacho para profesionales - Edificios para oficinas - Instituciones financieras (bancos) y seguros - Servicios de esparcimiento 		
--	--	--

Artículo 17.- Sustituir en el artículo 12 de la SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

**CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. - VÍA PUENTE ALTERNO NORTE (P.A.N) eI
ANEXO NO. 3 NORMAS DE ESTACIONAMIENTO APLICABLES A LAS ZONAS ZICI-N,
ZICI-S, ZIC-NA, ZIC-NB Y ZIC-S:**

ANEXO NO. 3 NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

USOS		ESTACIONAMIENTO VEHICULAR MÍNIMO
INDUSTRIAL COMERCIAL (ZIC)	INDUSTRIAL COMERCIAL	<ul style="list-style-type: none"> - 1 estacionamiento por cada 200 m² de área de almacenamiento; - 1 estacionamiento por cada 150 m² de área de producción; - 1 estacionamiento por cada 60 m² de área de oficinas, y; - 1 estacionamiento para trailers por cada 1000 m² de área de nave industrial. - Los andenes de carga no se deben ubicar frente al acceso principal peatonal, excepto si el terreno tiene 2 o más frentes <p>Se deberá preveer las facilidades para la carga y descarga, en razón de la forma y superficie del terreno y de los vehículos que deberá maniobrar en el mismo sin afectar el normal funcionamiento de la vía pública</p>
	Supermercados	1 c/30 m ² , de área de venta más 1 espacio para camión c/400 m ² de bodegaje

	Almacenes por departamentos	1 c/50 m2, de área de venta más 1 espacio para camión c/400 m2 de bodegaje
	Centros comerciales	1 por c/30 m2 de locales y área de circulación para el público.
	Restaurantes	1 c/15 m2 de local
	Hoteles	1 c/2 habitaciones
	Locales comerciales	1 c/50 m2 de área de atención al público, más 1/150 m2 de bodegaje e instalaciones administrativas
	Servicios de reparación	1 c/20 m2 de construcción
	SERVICIOS COMERCIALES:	
	Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales	1 c/oficina de hasta 60 m2.
	EDIFICIOS DE OFICINAS PARA EMPRESAS:	
	Finanzas (bancos) y Seguros	1 c/30 m2 de construcción
	Servicios de esparcimiento	1 c/50 m2 de construcción
	Servicios de las empresas	1 c/50 m2 de construcción

ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL E INSTITUCIONAL (ZICI)	Supermercados	1 c/30 m2, de área de venta más 1 espacio para camión c/400 m2 de bodegaje
	Almacenes por departamentos	1 c/50 m2, de área de venta más 1 espacio para camión c/400 m2 de bodegaje
	Centros comerciales	1 por c/30 m2 de locales y área de circulación para el público
	Restaurantes	1 c/15 m2 de local
	Hoteles	1 c/2 habitaciones
	Locales comerciales	1 c/50 m2 de área de atención al público, más 1/150 m2 de bodegaje e instalaciones administrativas
	Servicios de reparación	1 c/20 m2 de construcción
	SERVICIOS COMERCIALES:	
	Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales	1 c/oficina de hasta 60 m2.
	EDIFICIOS DE OFICINAS PARA EMPRESAS:	
	Finanzas (bancos) y Seguros	1 c/30 m2 de construcción
	Servicios de esparcimiento	1 c/50 m2 de construcción

	Servicios de las empresas	1 c/50 m2 de construcción
	COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE:	
	Terminales de transporte	--
	Reparación de Automóviles	1 c/20 m2 de construcción
	Despacho, almacenamiento y empaque de mercadería (Bodegas)	1 estacionamiento para camión c/500 m2 de construcción; más 1 estacionamiento para vehículo pequeño c/150 m2 de construcción
	BIENESTAR GENERAL:	
	Educación y Cultura	Primaria, 1 c/2 aulas, más 2 para visitantes
		Secundaria, 1 c/2 aulas, más 4 para visitantes
		Superior, Institutos de Investigación: 1 c/25 m2 de construcción en Universidad Privada; y c/100 m2 de construcción en Universidad Estatal
	Bibliotecas, galería de arte,	1 c/60 m2 de área de uso público
	Museos	1 c/30 m2 de exposición
	Organizaciones religiosas (Culto)	1 c/25 m2 de área de construcción

	Recreación	Deportes 1 c/50 asientos o 25 m2 por construcción
	Clubes náuticos	2 por c/3 atracaderos Restaurantes incluidos el 50% de lo establecido en la norma
	Feria	1 por c/20 m2 de construcción
	Servicios médicos (Salud)	Sin hospitalización 1 por c/30 m2 de construcción, 1 c/2 camas con hospitalización
	Seguridad y gobierno	1 c/30 m2 de construcción
	Teatros	1 c/10 m2 de área construcción
	Cinematógrafos	1 c/15 m2 de área construcción
	Emisiones de radio y televisión	1 c/10 asist., o 1 c/10 m2 de área de acceso público.

Nota 1: Por área de oficina, consultorio, despacho para profesionales y similares se contabilizará, para la estimación del número de estacionamientos, el área útil destinada específicamente para llevar a cabo actividades laborales y profesionales. Esta área no incluye espacios como pasillos, baños o cualquier otra zona que no esté directamente destinada al desarrollo de las funciones para la cual ha sido planificada la construcción.

Artículo 18.- Sustituir en el artículo 13 de la SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. - VÍA PUENTE ALTERNO NORTE (P.A.N) el ANEXO NO. 4 NORMAS DE EDIFICACIÓN por el siguiente:

ANEXO NO. 4 NORMAS DE EDIFICACIÓN

USO DE SUELO		EN LÍNEA DE LINDERO		TIPO DE EDIFICACIONES		CARACTERÍSTICAS DEL LOTE MÍNIMO		INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		ALTURA SEGÚN EL FRENTE DEL LOTE	RETIROS MÍNIMOS		
		CON SOPORTAL	SIN SOPORTAL	ADOSADA	CONTINUA	ÁREA M2	FRENTE ML	COS	CUS		FRONTAL M	LATERAL % DEL FRENTE DEL TERRENO	POSTERIOR M
INDUSTRIAL COMERCIAL COMERCIO (ZIC)	INDUSTRIAL	-	SI	SI ¹	SI ³	300	10 ⁵	80%	200%	Máx 15 m	5 m	0%	2 m
		-	SI	-	SI ³	1000	20	80%	200%	Máx 15 m	5 m	0%	3 m
		-	SI	-	SI ³	3000	30	80%	300%	Máx 20 m	5 m	10%	3 m
		-	SI	-	SI ³	5000	50	80%	300%	Máx 20 m	5 m	10%	5 m
	COMERCIO	-	SI	SI ¹	SI ³	300	10	80%	300%	Máx 75% del frente del lote	5 m	0%	2 m
		SI ²	SI ⁴	SI ¹	SI ³	1000	20	80%	300%	Máx 75% del frente del lote	5 m	0%	2 m
COMERCIO SERVICIOS E INSTITUCIONAL (ZC)		-	SI	SI ¹	SI ³	300	10	80%	300%	Máx 75% del frente del lote	5 m	0%	2 m

Nota: 1. Se permitirá adosar previa autorización de la Autoridad Municipal y/o mutuo acuerdo entre vecinos.

Nota: 2. Se permitirá volados hasta la línea de lindero con soportal previa autorización de la Autoridad Municipal.

Nota: 3. En edificaciones continuas los retiros podrán definirse en 0 ml o 0% según corresponda, previa autorización de la Autoridad Municipal.

Nota: 4. Para Plazas comerciales se permitirá tener como retiro mínimo frontal y lateral 2.00 m según la altura máxima del 15% del frente y lateral del lote.

Nota: 5. En solares 300 m² de la Zona Industrial Comercial (ZIC) y de la Zona Industrial comercial e institucional (ZICI) con un frente máximo de 50 m y superior a esto se someterá a análisis técnico el porcentaje de retiro lateral se determinará bajo análisis técnico realizado por la Dirección de Edificaciones.

Agréguese Artículo 19.- De las obras menores. - son aquellas que no comprometen o se adosen a la estructura propia de la edificación, requieren de la aprobación de planos, y un permiso otorgado previamente por la Dirección de Edificaciones y son:

La edificación de obras complementarias que tengan una superficie mínima y alturas máximas de acuerdo a lo indicado a continuación:

Área mínima:

- En lotes de 300 m² y 1000m² el porcentaje de ocupación de la obra menor deberá ser del 50% del retiro posterior.
- En lotes de 3000 m² el porcentaje de ocupación de la obra menor deberá ser del 40% del retiro posterior.
- En lotes de 5000 m² el porcentaje de ocupación de la obra menor deberá ser del 30% del retiro posterior.

Alturas:

- Cuando las obras menores se encuentren adosadas estas deberán respetar una altura máxima de 3.00 metros de altura y deberá presentar carta de adosamiento de los predios colindantes.
- Si respeta los retiros laterales establecidos y el retiro posterior de 1.50 metros podrá tener una altura máxima de 4.00 metros.

Aquellas que se desarrollen en una planta, y cumplan con los retiros y materiales exigidos para la subzona. Se considerarán obras menores los siguientes trabajos:

- Modificación o cambio de cubiertas, sin aumentar sus dimensiones y no se afecten componentes estructurales.
- Construcción de cisternas, fosas sépticas, y reparación de redes de agua potable, sanitarias, eléctricas y telefónicas, sin afectar elementos estructurales.
- Apertura de ventanas o de puertas, o levantamiento de paredes de mampostería, madera, gypsum, etc, siempre y cuando no represente modificación sustantiva de la fachada.
- Reposición y reparación de entrepisos, sin afectar elementos estructurales; apertura de puertas de comunicación interior; apertura de vanos interiores, si no afectan a elementos estructurales ni propicien el cambio de uso del inmueble.
- Nivelación, construcción y resanes de pavimentos exteriores, incluidos aceras y soportales, cuando no se requiera muros de contención; construcción de cerramientos y bardas.
- Edificaciones temporales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra, incluidas los servicios sanitarios.
- Obras exteriores a una edificación tales como: fuentes de agua, piscinas, cubiertas para garajes y canchas deportivas.

- Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, las que deberán ser informadas a la Dirección de Edificaciones en un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.

Para las obras menores se cobrará una tasa que se calculará multiplicando el número de metros cuadrados de área bruta a construirse por el costo del metro cuadrado de construcción que se determine en las tablas simplificadas de valores por m² de construcción vigente en la respectiva ordenanza y multiplicando por el factor equivalente al 2.5×1000 .

Para ser consideradas obras menores las mismas deberán encontrarse separadas de la edificación principal en mínimo 0.80 metros y/o según lo estipulado en los reglamentos internos de los proyectos urbanísticos aprobados.

Las obras menores si son adosadas a los cerramientos, deben de contar con una autorización del vecino colindante elevada a escritura pública, no deben sobrepasar la altura del cerramiento, deben contar con doble pared y no tener escurrimiento de aguas a solares vecinos.

Agréguese Artículo 20.- Del Registro de vista. - A efectos de impedir los registros de vista a los vecinos, las aberturas o ventanas que tengan las edificaciones en sus plantas altas y hacia retiros laterales y posteriores menores a 4.00 metros deberán tener un antepecho de mínimo 1,80 metros de altura y/o deberán contar con elementos arquitectónicos que impidan el mismo.

Agréguese Artículo 21.- De los retiros del Macrolote. - En los macrolotes que por su superficie se desarrollen proyectos urbanísticos deberán cumplir con lo establecido en el

Artículo 20, respetando retiros mínimos por todos los lados de 5.00 metros y con un frente mínimo de 50 metros.

Agréguese Artículo 22.- Cerramientos. - En el suelo urbano consolidado se exigirá limpieza constante dos veces al año mínimo y cerramiento en los predios no edificados, de acuerdo a las disposiciones establecidas en esta Ordenanza. Se solicitará una autorización a la Dirección de Edificaciones para la construcción del mismo, a fin de obtener la verificación de los límites del predio y verificar su limpieza. De igual forma las edificaciones no terminadas u obras en abandono deberán contar con su respectivo cerramiento, permanecer limpias y sin causar afectaciones a los solares colindantes.

El cerramiento entre predios podrá ser construido con material no transparente con una altura mínima de dos metros y cuarenta centímetros (2.40 m). A partir de retiros de metro y cincuenta centímetros (1.50 m), se podrá aumentar proporcionalmente la altura del cerramiento, hasta un máximo de cuatro metros (4.00m.) de altura. Se lo construirá de tal forma que permita el paso de aire y luz. El cerramiento sobre el o los linderos(s) frontal(es) será opcional y sujeto a aprobación.

Agréguese Artículo 23.- De las Edificaciones y sus Requisitos.-

Las edificaciones deben de cumplir con requisitos mínimos de diseño, calidad, funcionalidad y estética arquitectónica, acorde con el propósito de la edificación, con el logro de condiciones de seguridad, resistencia estructural al fuego, eficiencia del proceso constructivo a emplearse acorde con el cumplimiento de las normativas técnicas y legales establecidas en la presente ordenanza.

Las edificaciones responderán a los requisitos funcionales de las actividades que se realicen en ellas, en términos de dimensiones de los ambientes, relaciones entre ellos,

circulaciones y condiciones de uso. Se ejecutará con materiales componentes y equipos de calidad que garanticen seguridad, durabilidad y estabilidad.

En las edificaciones se respetará el entorno inmediato, conformado por las edificaciones colindantes, en lo referente a la altura, acceso y salida de vehículos, integrándose a las características de la zona de manera armónica, en las edificaciones, se propondrán soluciones técnicas apropiadas a las características del clima, del paisaje, del suelo y del medio ambiente en general; debiéndose tomar en cuenta el desarrollo futuro de la zona, en cuanto a vías públicas, servicios de la ciudad, renovación urbana y zonificación.

Así mismo se deberá cumplir con los requisitos establecidos para cada uno de los trámites que se realizan en la Dirección de Edificaciones, establecidos en el Anexo # 5 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de edificaciones para la parroquia urbana satélite La Puntilla y demás que requiera esta corporación municipal.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS:

DISPOSICIÓN REFORMATORIA PRIMERA. - Agréguese a continuación artículo 7 de la Ordenanza que Regula el Pago del Impuesto a la Utilidad y la Plusvalía en las Transferencias de Predios Urbanos en el Cantón Samborondón, un artículo innumerado con el siguiente texto:

“Art. (...).- Condiciones de cálculo en los Fraccionamientos.- El GAD Municipal de Samborondón, para los casos de división o fraccionamiento de bienes ubicados en áreas urbanas y/o consolidadas y de expansión urbana, en los que se le ha

requerido al propietario proveer a los terrenos resultantes de infraestructura básica y vías de acceso necesarias; la inversión efectuada como resultado del proceso de urbanización de un lote, del cual se deriven Áreas Cedidas al Municipio, deberá ser considerada para el cálculo de mejoras, en función de la superficie comercializable.”

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

ÚNICA.- Deróguese la **ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO “EL NUEVO SAMBORONDÓN”**, aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias **02/2025 y 03/2025 realizadas los días 16 de enero de 2025 y 24 de enero de 2025**; y, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 621 del miércoles 24 de septiembre de 2025.

DISPOSICIÓN FINAL:

PRIMERA: La presente Ordenanza reformativa entrará en vigencia, desde la fecha de aprobación por el Pleno del Conejo; y, se publicará en el dominio web del GADM de Samborondón www.samborondon.gob.ec, en la Gaceta Municipal, al amparo de lo señalado en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **quedando con plena vigencia y valor los artículos contenidos en el PLAN MAESTRO DE NORMATIVA Y CRITERIOS DE DISEÑO PARA EL SECTOR DENOMINADO "EL NUEVO SAMBORONDÓN" y en el PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. - VÍA AL PUENTE ALTERNO NORTE (P.A.N)**, que no son materia de esta reforma parcial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los dieciséis días del mes de Octubre del año 2025.



Silvia Manuela
Tutiven Ortega



Dra. Silvia Tutiven Ortega
**ALCALDESA (S) DE LA CIUDAD
SAMBORONDÓN**



Firmado electrónicamente por:
**WALTER RODRIGO
TAMAYO ARANA**

Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA REFORMATORIA AL RÉGIMEN DE SUELO DENOMINADO COMO EL NUEVO SAMBORONDÓN**, fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias **38/2025 y 39/2025 realizadas los días 07 de octubre de 2025 y 16 de octubre de 2025**, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, Octubre 16 de 2025.**



Firmado electrónicamente por:
**WALTER RODRIGO
TAMAYO ARANA**

Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARÍA MUNICIPAL:

Que, la **ORDENANZA REFORMATORIA AL RÉGIMEN DE SUELO DENOMINADO COMO EL NUEVO SAMBORONDÓN**. Envíese al señor Alcalde de la Ciudad de Samborondón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código

Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.-
Samborondón, Octubre 21 de 2025.



Ab. Walter Tamayo Arana

SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDÍA MUNICIPAL.-

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, SANCIONÓ la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, dominio web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial.
Samborondón, Octubre 28 de 2025.



Ing. Juan José Yúnez Nowak

ALCALDE DEL CANTÓN

SECRETARÍA MUNICIPAL.-

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en la página web institucional www.samborondon.gob.ec; y, Registro Oficial, la
ORDENANZA REFORMATORIA AL RÉGIMEN DE SUELO DENOMINADO COMO EL

NUEVO SAMBORONDÓN, el Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Alcalde de la Ciudad de Samborondón, en la fecha que se indica.- **Lo Certifico.- Samborondón, Octubre 28 de 2025. Notifíquese, Cúmplase y Publíquese.-**



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

IM/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.