



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".

.. Pág. No. 1/18



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República, dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos, bajos los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, de conformidad a lo previsto en el Art. 238 de la Constitución Política de la República, los concejos municipales son gobiernos autónomos descentralizados y gozan de autonomía política, administrativa y financiera para ejercer la administración dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales;

Que, de conformidad con lo establecido en el Art. 240 de la Constitución los gobiernos descentralizados de los cantones tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, de acuerdo a lo establecido en el Art. 264 de la Constitución, a los gobiernos municipales les corresponde ejercer, entre otras, las facultades de: 1.- 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 ocupación del suelo urbano y rural; y, 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal f) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dentro de los fines esenciales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados es la obtención de un hábitat seguro y



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".

.. Pág. No. 2/18



saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias.

Que, el artículo 5 del mismo cuerpo legal, establece que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de su habitantes;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización tiene como facultad normativa para el pleno ejercicio de sus competencias y las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley;

Que, el artículo 54 ibidem, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; y, g) Regular, controlar y promover el desarrollo de la actividad turística cantonal, en coordinación con los demás gobiernos autónomos descentralizados, promoviendo especialmente la creación y funcionamiento de organizaciones asociativas y empresas comunitarias de turismo;

Que, de conformidad con el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, una de las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados es ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".

.. Pág. No. 3/18



Que, los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, refiriéndose a las atribuciones del Concejo Municipal, en su orden establecen: a) 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; y, x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso de suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón aprobó sus Planes Cantonales de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal de los días 15 y 20 de diciembre del año 2011, de acuerdo a lo determinado en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón aprobó la creación de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal de los días 24 de octubre y 27 de Octubre 2.005 y, publicada en el registro Oficial # 165 del día 14 de diciembre de 2005.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón aprobó la Ordenanza Modificatoria De Los Límites Urbanos De La Parroquia La Puntilla, durante las sesiones ordinarias del Concejo Municipal de los días 27 de Abril y 4 de Mayo del 2006.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón aprobó la Segunda Ordenanza Modificatoria De Los Límites Urbanos De La Parroquia Urbana La Puntilla, durante las sesiones ordinarias del Concejo Municipal de los días 26 de Abril y 16 de Mayo del año 2013.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón aprobó la Tercera Ordenanza Modificatoria De Los Límites Urbanos De La Parroquia Urbana La Puntilla, durante las sesiones



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".

.. Pág. No. 4/18

ordinarias del Concejo Municipal de los días 1 de Agosto y 14 de Agosto del año 2013.

Que, el Plan Cantonal de Desarrollo actualmente en vigencia en Samborondón propone como uno de los proyectos prioritarios en el sistema de asentamientos humanos la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano de la parroquia urbana satélite La Puntilla, incluida su ordenanza;

Que, los promotores o responsables de proyectos para la ejecución de urbanizaciones, que deban construirse gradualmente o en forma sucesiva por medio de etapas, deben presentar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Samborondón un "Plan Maestro Urbanístico" que cumpla los propósitos anteriormente indicados, para estudio, revisión y aprobación del Concejo Cantonal.

Que, la Urbanización "La Esmeralda" se desarrolla en el Solar A2, Lote A3, Lote A4, Lote A5, Lote A6, Lote A7, Lote B1; Lote B3; y Lote B4, en el Centro Comercial Los Arcos, Mz. "G", de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, cuya ejecución, crecimiento y expansión debe obedecer a un plan maestro urbanístico.

Que, mediante Resolución de Concejo 25G-SG-ICM-NC-2019 aprobada celebrada el jueves veintiuno de noviembre del dos mil diecinueve, RESOLVIO: **Aprobar los "Estándares de Desarrollo Urbano" del Proyecto Urbanístico "La Esmeralda".**

Que, en ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República y en los artículos 7, 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, expide:

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA" DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".

TÍTULO I

NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 1.- La presente Ordenanza constituye el instrumento normativo básico de los Estándares de Desarrollo de "LA ESMERALDA".



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".

.. Pág. No. 5/18



Para efecto de aplicación de la presente ordenanza, considérense los Estándares de Desarrollo "LA ESMERALDA", que contiene planos y forma parte de la misma.

ARTÍCULO 2.- LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO: El Estándar de Desarrollo de "La Esmeralda", que se aprueba mediante esta ordenanza, constituye el esquema director que establece las condiciones referenciales de ordenamiento bajo las cuales se circunscribirán todos los proyectos de los edificios a desarrollarse en cada uno de sus lotes correspondientes, los mismos cuya actividad serán residencial y comercial predominando esta última. Los Estándares de Desarrollo de La Esmeralda consta de: Plan Regulador, Estándares Urbanos, Estándares Viales, Estándares Arquitectónicos, Proceso de Revisión y Parámetros Técnicos máximos de CUS 300% y COS 80%. Estos Estándares serán de obligado cumplimiento, en tanto y en cuanto no contradigan lo establecido en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 3.- En el proyecto inmobiliario "LA ESMERALDA" se ejecutarán 11 conjuntos de Edificios, que garanticen la seguridad y el bienestar de quienes los habiten, manteniendo un medio natural y humano ambientalmente sano y asegurando la dotación de servicios básicos eficientes, oportunos y satisfactorios.

ARTÍCULO 4.- UBICACIÓN: La Urbanización denominada "LA ESMERALDA" se desarrolla en el sector integrado por varios macrolotes de terrenos, de la Parroquia Urbana Satélite "La Puntilla". Dicho proyecto inmobiliario se ejecuta en la zona de desarrollo urbano de la parroquia urbana La Puntilla del cantón Samborondón, en el siguiente sector: Avenida Los Arcos, limita con la Avenida Río Guayas y la Avenida Río Esmeraldas.

TITULO II

REGULACIÓN Y ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 5.- PLAN REGULADOR: REQUERIMIENTOS ESPECIALES.-



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".

.. Pág. No. 6/18



Frente de Carácter Cívico.- Línea de fachada de relevancia cívica para el conjunto urbano. La fachada del edificio y otros elementos deberán ser diseñados para promover las características de un lugar cívico. Estas fachadas deberán llevarse a cabo con el más alto nivel arquitectónico y se diseñarán para inculcar un sentido de orgullo cívico.

Remate Visual: Indica la porción de un edificio designada como terminación de una vista lejana, que tiene importancia a nivel de la percepción del conjunto urbano. Este sector de fachada debe ser diseñada teniendo en cuenta esta relación visual y deberá poseer un elemento arquitectónico relevante que destaque este remate y actúe como ícono. (Plano en el Estándar de Desarrollo)

75% Mínimo de Frente de Edificio Requerido: Línea sobre la cual se requiere que el edificio tenga un frente mínimo del 75% de frente sobre esta línea, este debe ser tratado como fachada principal y deberá estar compuesto por un espacio habitable ya sea cubierto o semi-cubierto.

50% Mínimo de Frente de Edificio Requerido: Línea sobre la cual se requiere que el edificio tenga un frente mínimo del 50% de frente sobre esta línea, este debe ser tratado como fachada principal y deberá estar compuesto por un espacio habitable ya sea cubierto o semi-cubierto. (Plano en el Estándar de Desarrollo)

Frente Galería Requerido: Línea sobre la cual se requiere una galería, soportal, marquesina continua que tengan un mínimo ancho libre de 3,00 metros. (Plano en el Estándar de Desarrollo)

Frente Comercial Requerido: Línea sobre la cual se requiere proveer un frente continuo de uso comercial en la planta baja. Edificios sobre esta línea deben enfrentar a la vía con un mínimo de 90% de la fachada transparente con usos orientados a restaurantes / tiendas u otros tipos de comercios compatible con la comunidad.

Frente Comercial Recomendado: Línea sobre la cual se requiere proveer un frente continuo de uso comercial en la planta baja. Edificios sobre esta línea deben enfrentar a la vía con un mínimo de 70% de la fachada transparente con usos orientados a tiendas, hall de acceso a los edificios y similares compatible con la comunidad.



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATELITE "LA PUNTILLA".

.. Pág. No. 7/18



ARTÍCULO 6.- INTENSIDAD DE USO: La intensidad de uso es la relación entre la superficie del solar y el área de edificación permisible, de acuerdo a lo cual se define:

- a) **Coficiente de Ocupación del Suelo o COS, es el índice entre el área máxima de implantación y el área del solar.**

"LA ESMERALDA"

PARCELAS EXISTENTES	AREA (m ²)	IMPLANTACIÓN ÁREA (m ²)	COS
LOTE A2	7137.02	2916.91	0.41
LOTE A3	5274.05	2513.24	0.48
LOTE A4	7434.54	3333.28	0.45
LOTE A5	878.65	393.35	0.45
A6-A7	1822.93	851.41	0.47
LOTE B1	513.45	0.00	0.00
LOTE B3	14678.35	5691.04	0.39
LOTE B4	2252.47	889.12	0.39
TOTAL	39991.46	16588.35	0.41

- b) **Coficiente de Utilización del Suelo o CUS, es el índice entre el área máxima de edificación y el área de solar.**

"LA ESMERALDA"

PARCELAS EXISTENTES	AREA (m ²)	ÁREA CONSTRUCCIÓN TOTAL (m ²)	CUS
LOTE A2	7137.02	15464.58	2.17
LOTE A3	5274.05	15875.12	3.01
LOTE A4	7434.54	21082.79	2.84
LOTE A5	878.65	1809.41	2.06
A6-A7	1822.93	4075.92	2.24
LOTE B1	513.45	0.00	0.00
LOTE B3	14678.35	30252.01	2.06
LOTE B4	2252.47	4089.95	1.82
TOTAL	39991.46	92649.78	2.32



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".

.. Pág. No. 8/18



CUADRO DE ÁREAS DE USOS DE SUELO "LA ESMERALDA"

CUADRO DE ÁREAS DE USOS DE SUELO			
		ÁREA (m ²)	PORCENTAJE DE PROYECTO %
	Total de implantación	46343.53	100.00%

	DESIGNACIÓN	ÁREA (m ²)	PORCENTAJE ÁREA TOTAL	SEGÚN NORMATIVA MUNICIPAL
ÁREA PRIVATIVA	A2.1	5399.59	11.65%	NO SERÁ MAYOR AL 65%
	A3.1	2978.48	6.43%	
	A4.1	4359.56	9.41%	
	A5.1	674.61	1.46%	
	A6-A7	1480.92	3.20%	
	B1.1	0.00	0.00%	
	B3.1	2497.41	5.39%	
	B3.2	2028.44	4.38%	
	B3.3	3635.14	7.84%	
	B4.1	475.68	1.03%	
	B4.2	751.21	1.62%	
	B4.3	301.36	0.65%	
		SUBTOTAL	24582.40	
Área no privativa (calles, avenidas, parques y aceras)				
ÁREA COMÚN	Vías	7743.38	16.71%	NO SERÁ MENOR AL 35%
	Aceras- Área Verde	14017.75	30.25%	
	SUBTOTAL	21761.13	46.96%	
TOTAL	46343.53		100.00%	



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".

.. Pág. No. 9/18



	PROYECTO ARQUITECTÓNICO %	SEGÚN NORMATIVA %
COS	41	80
CUS	232	300

ARTÍCULO 7.- ACCESO VEHICULAR: Ubicación de la Entrada del Garaje/Acceso Vehicular.-

Indica la ubicación de la entrada vehicular al garaje para solares con acceso vehicular frontal. Estas ubicaciones pueden ser modificadas con la aprobación del Organismo Administrativo de Copropiedad (OAC).

Todos los solares que posean área de acceso requerida, deberán poseer ingreso vehicular a través del frente que enfrenta la calle dentro del área de acceso vehicular indicada en el Plan regulador. Los accesos pavimentados en las zonas de retiro frontal no podrán superar los 6 metros para edificios multifamiliares, deberán ser materializados con adoquines y patrón de instalación idénticos a los de las calles.

Los vehículos estacionados dentro del solar no deberán ser visibles desde la vía pública, plazas, espacios cívicos y similares.

Los edificios de parqueo en zona central deben quedar ocultos hacia la vía pública detrás de frentes habitables.

Los parqueos subterráneos podrán ocupar la totalidad del lote.

Frente Galería Requerido: Línea sobre la cual se requiere una galería, soportal, marquesina continua que tengan un mínimo ancho libre de 3,00 metros.

Frente Comercial Requerido: Línea sobre la cual se requiere proveer un frente continuo de uso comercial en la planta baja. Edificios sobre esta línea deben enfrentar a la vía con un mínimo de 90% de la fachada transparente con usos orientados a restaurantes / tiendas u otros tipos de comercios compatible con la comunidad.



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".

.. Pág. No. 10/18



Frente Comercial Recomendado: Línea sobre la cual se requiere proveer un frente continuo de uso comercial en la planta baja. Edificios sobre esta línea deben enfrentar a la vía con un mínimo de un 70% de la fachada transparente con usos orientados a tiendas, hall de acceso a los edificios y similares compatible con la comunidad.

Frente de Carácter Cívico.- Línea de fachada de relevancia cívica para el conjunto urbano. La fachada del edificio y otros elementos deberán ser diseñados para promover las características de un lugar cívico. Estas fachadas deberán llevarse a cabo con el más alto nivel arquitectónico y se diseñarán para inculcar un sentido de orgullo cívico.

75% Mínimo de Frente de Edificio Requerido: Línea sobre la cual se requiere que el edificio tenga un frente mínimo del 75% de frente sobre esta línea, este debe ser tratado como fachada principal y deberá estar compuesto por un espacio habitable ya sea cubierto o semi-cubierto.

50% Mínimo de Frente de Edificio Requerido: Línea sobre la cual se requiere que el edificio tenga un frente mínimo del 50% de frente sobre esta línea, este debe ser tratado como fachada principal y deberá estar compuesto por un espacio habitable ya sea cubierto o semi-cubierto.

Remate Visual: Indica la porción de un edificio designada como terminación de una vista lejana, que tiene importancia a nivel de la percepción del conjunto urbano. Este sector de fachada debe ser diseñada teniendo en cuenta esta relación visual y deberá poseer un elemento arquitectónico relevante que destaque este remate y actúe como ícono. (Visualización de Plano en los Estándares de Desarrollo "La Esmeralda").

ARTÍCULO 8.- ESPACIOS ABIERTOS: Las áreas designadas como áreas abiertas privadas pueden ser ocupadas por edificios de estacionamiento cuando no se pueda cubrir los requerimientos dentro del bloque con dos subsuelos. En este caso la cubierta de los parqueos deberá ser ajardinada en un 70% de la superficie. (Visualización de Plano en los Estándares de Desarrollo "La Esmeralda").

ARTÍCULO 9.- IMPLANTACIÓN DE EDIFICIOS: Edificios Tipo Flex: Uso Mixto y Edificios Cívicos.-



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".

.. Pág. No. 11/18



FLEX BUILDING: Edificio de uso mixto tipo tiro o bloque perimetral de hasta 6 niveles de altura, puede contener residencias, oficinas, hotelería y comercios. El estacionamiento puede ser provisto subterráneo y/o en edificios de parqueo ocultos detrás de frentes habitables.

ARTÍCULO 10.- ALTURA DE EDIFICIOS: La altura del edificio será medido en número de pisos. Cada piso deberá ser medido de piso interior a piso interior del piso inmediatamente superior.

La altura de cada piso no podrá exceder a los 4.50 metros con excepción del piso 6 que puede tener hasta 5.50 metros y planta baja que puede tener hasta 7.00 metros y contener mezzanine que ocupe hasta el 70% del piso. La mínima altura de piso para planta baja es de 6.00 metros, la altura máxima de la edificación no podrá sobrepasar los 6 pisos ni 34.00 metros desde nivel de acera incluyendo planta baja, mezzanine, las cinco plantas altas, los elementos de cubierta, terraza accesible y cuartos de máquinas.

Los usos comerciales deberán estar a nivel de la acera que enfrentan, podrán generarse ocasionalmente terrazas para bares o restaurantes de hasta 1 metro de altura.

Una porción de un edificio no mayor al 30% del área total cubierta inmediata inferior puede superar el límite del número máximo de pisos como piso adicional que deberá estar retirado al menos 2 metros de los bordes del edificio, sujeto a aprobación del Organismo Administrativo de Copropiedad (OAC).

Mezzanine no será considerado como piso adicional.

Elementos semicubiertos tales como pérgolas o gazebos en terraza no serán considerados como pisos adicionales.

ARTÍCULO 11.- UBICACIÓN DE LOS EDIFICIOS: Los edificios principales serán ubicados en el lote del área delimitada por los retiros de acuerdo a lo mostrado en el gráfico. (Visualización del gráfico en los Estándares de Desarrollo "La Esmeralda").

Los edificios mostrarán en franjas equivalentes a (30 metros) no más que 4 esquinas externas sobre los frentes.



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATELITE "LA PUNTILLA".



.. Pág. No. 12/18

El edificio principal tendrá sus fachadas principales enfrentando a las vías públicas. La fachada que enfrentan a las vías públicas se extenderá sobre una longitud mínima de un 50% del ancho promedio del lote o según indique el Plan Regulador.

Los edificios tendrán las fachadas paralelas a las líneas de frentes o según indique el Plan Regulador.

Todos los muros que enfrenten a los frentes y fueren visibles desde la calle serán considerados parte de la fachada.

Los lados del solar que colinden con las vías públicas, espacios cívicos y/o cuerpos de agua son considerados frentes y el edificio deberá tener fachadas hacia los frentes.

ARTÍCULO 12.- UBICACIÓN DEL ESTACIONAMIENTO: El número de espacios de parqueo serán requeridos por la Función del Edificio (Ver Tabla de Usos).

Los parqueos sobre superficie y en edificios de estacionamiento, serán colocados en el lote dentro del área determinada por los retiros. Si el estacionamiento es subterráneo éste podrá ocupar la totalidad del área del lote. El pavimento del ingreso vehicular sobre el retiro frontal será de 6 metros de ancho máximo. El ingreso vehicular será a través del área indicada en el Plano regulador o sujeto a aprobación por el Organismo Administrativo de Copropiedad (OAC).

Los edificios de parqueos, cuando no sean subterráneos, no podrán quedar expuestos hacia las vías públicas, debiendo estar cubiertos por frentes activos constituidos por espacios habitables en un mínimo del 70% de la extensión del frente del garaje.

Se debe proveer el número de parqueos según tabla de usos dentro del área que se delimita en el gráfico y/o de manera subterránea, si el parqueo es subterráneo, éste podrá ocupar el área del lote en su totalidad,

Las puertas del edificio de parqueos destinadas a acceso vehicular no deberán superar los 6 metros de ancho.



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

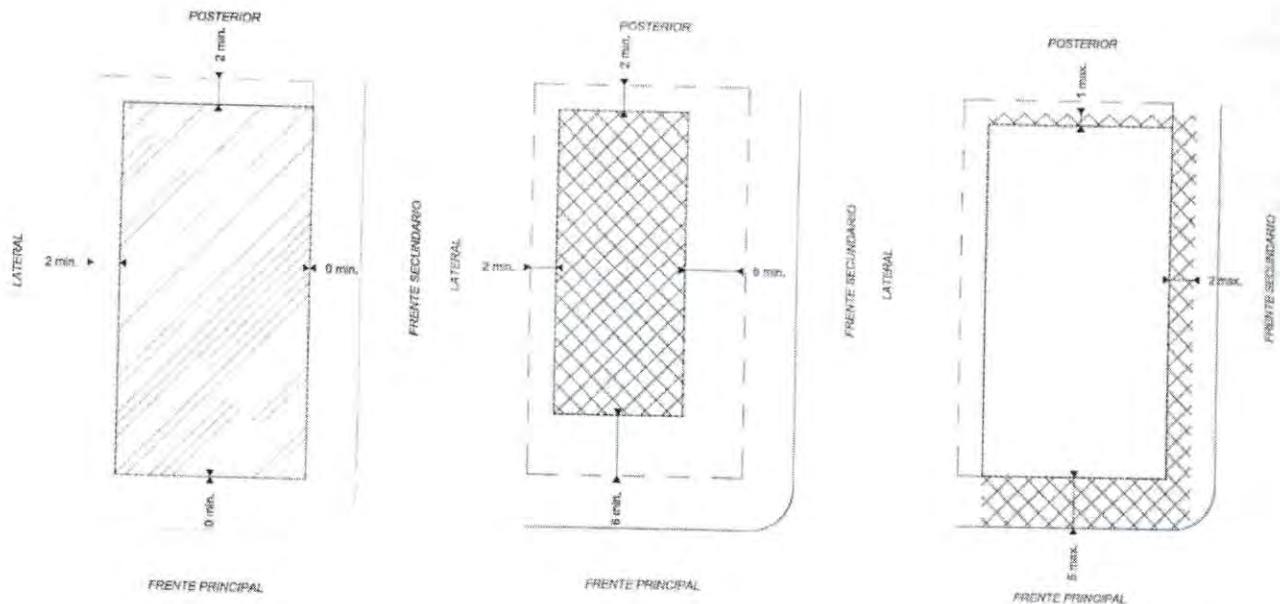
ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".

.. Pág. No. 13/18

ARTÍCULO 13.- ELEMENTOS.- Construcciones semi-cubiertas adosadas a los edificios tales como marquesinas, galerías, pueden invadir en planta baja según lo mostrado en el gráfico.

En los frentes deben ser considerados fachadas y es requerido un mínimo de 70% de transparencia y conformado por espacios habitables. En frentes designados como comerciales en plano regulador en planta baja son requeridos frentes activos en forma de vidrieras comerciales permeables transparentes en un 90% mínimo de la longitud de cada frente y segmentado en franjas de 30 metros máximo, estos frentes tendrán marquesinas o galerías en un 70% mínimo de la longitud del frente.

Balcones, aleros y dispositivos de sombra pueden invadir en los pisos superiores a la planta baja hasta un máximo de 2 metros desde el límite del área privativa.





SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".



.. Pág. No. 14/18

ARTÍCULO 14.- TABLAS DE USOS: Dentro del Plan Regulador Urbanístico de "LA ESMERALDA" aprobado mediante esta ordenanza, las categorías de usos permitidos son:

RESIDENCIAL: propiedades disponibles para ser habitadas a largo plazo por medio de derechos de propiedad o arriendo, excluyendo plazos cortos de menos de un mes de duración.

ALOJAMIENTO: propiedades disponibles para ser habitadas a corto plazo, incluyendo estadías diarias o semanales.

OFICINA: propiedades disponibles para la gestión, administración, transacción de negocios en general pero excluyendo ventas y manufactura.

COMERCIO: propiedades disponibles para la venta comercial de mercadería y comidas.

CÍVICO: propiedades disponibles para organizaciones dedicadas a las artes, cultura, educación, recreación, gobierno, deportes, religión y similares.

RESIDENCIAL: Uso abierto

El número de viviendas es limitado por el requerimiento de espacios de parqueo asignados por cada departamento, una porción puede ser reducida de acuerdo con el factor de estacionamiento compartido. El parqueo requerido puede ser provisto de manera remota. El requerimiento de número de parqueos se calcularán de acuerdo a normas de estacionamiento en zonas comerciales y de servicio expedidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.

ALOJAMIENTO: Uso abierto

El número de habitaciones disponibles para alojamiento es limitado por el requerimiento de los espacios de parqueo asignados por cada habitación. Una porción puede ser reducida de acuerdo con el factor de estacionamiento compartido. El parqueo requerido puede ser provisto de manera remota. El requerimiento de número de parqueos se calcularán de acuerdo a normas de estacionamiento en zonas comerciales y de



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".

.. Pág. No. 15/18



servicio expedidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.

OFICINA: Uso abierto

El área disponible para oficinas es limitada por el requerimiento de los espacios de parqueo asignado por m² de espacio neto de oficina, una porción puede ser reducida de acuerdo con el factor de estacionamiento compartido. El parqueo requerido puede ser provisto de manera remota. El requerimiento de parqueos se calculará de acuerdo a las normas de estacionamiento en zonas comerciales y de servicio expedidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.

COMERCIO: Uso abierto

El área disponible para el uso de comercial es limitada por el requerimiento de los espacios de parqueo asignados por m² de espacio neto de comercio, una porción puede ser reducida de acuerdo con el factor de estacionamiento compartido. El parqueo requerido puede ser provisto de manera remota. El requerimiento de parqueos se calculará de acuerdo a las normas de estacionamiento en zonas comerciales y de servicio expedidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.

CÍVICO: Uso Restringido

Sujeto a la aprobación de la Oficina del **Organismo Administrativo de Copropiedad** (OAC) y por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera: En todo proceso de Urbanización y constructivo en la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla se deberá cumplir con la Ordenanza que trata sobre la Regulación y control de Tendido y Despiegue de Redes y de Infraestructura para la Prestación de Servicios Domiciliarios en el Espacio Público, publicada en el Registro Oficial #253 Edición Especial, del martes 28 de febrero de 2012, así como lo resuelto en la Sesión de concejo #01-2013 celebrada el 10 de enero del año 2013, si le fuere aplicable.



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".



.. Pág. No. 16/18

Segunda: En todo proceso de Urbanización, constructivo y de equipamiento Urbano en la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla se deberá cumplir con la Ley que trata de personas con capacidades especiales.

Tercera: En todo lo no previsto en esta ordenanza y si el caso lo requiere, toda solicitud será analizada por la comisión técnica jurídica quien abocará conocimiento y emitirá informe previo para ser tratado y aprobado por la máxima autoridad municipal o por el pleno del Concejo Municipal, según corresponda.

Cuarta.- Excepción: La máxima autoridad del cantón es la autorizada para conceder licencias a requerimientos no previstos en esta ordenanza que vengan motivados con informes técnicos – financieros y legales, según corresponda.

Quinta: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Pleno del Concejo y se publicará en el gaceta oficial, en el dominio web www.samborondon.gob.ec y, en el Registro Oficial, al amparo de lo señalado en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y Descentralización.

Sexta: Forman parte hábil de esta ordenanza el anexo que contiene los Estándares de Desarrollo de la Urbanización "La Esmeralda".

Séptima: Quedan derogadas todas las ordenanzas y resoluciones expedidas por el Concejo Municipal que se opongan a lo establecido en este documento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera: Las políticas y normas municipales ambientales se establecerán en la correspondiente Ordenanza, y deberán ajustarse a las políticas y normas nacionales relativas a la defensa y protección del ambiente.



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

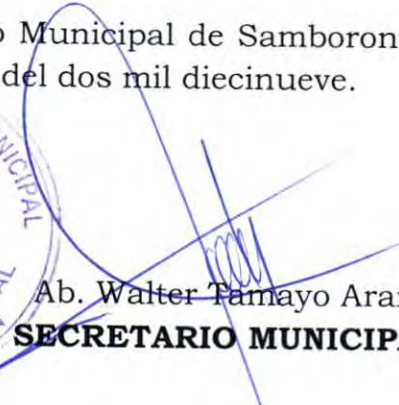
ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".

.. Pág. No. 17/18

Segunda: Para el cumplimiento de la presente Ordenanza, se remitirá a lo establecido en las Ordenanzas: Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano de la Parroquia Urbana Satelite La Puntilla, Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos; de Edificaciones; en el Reglamento para trámites; y demás documentos que la Municipalidad en su oportunidad apruebe.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los veintisiete días del mes de noviembre del dos mil diecinueve.


Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DEL CANTÓN


Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL



CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA" DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA"**, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las sesiones ordinarias **25NC/2019 y 26NC/2019** realizadas los días 21 de noviembre del 2019 y 27 de noviembre del 2019, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Noviembre 27 del 2019.


Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

SECRETARIA MUNICIPAL

Que, la **ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA" DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA"**. Envíese en tres ejemplares al señor Alcalde del Cantón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del





SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE "LA ESMERALDA"
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE "LA PUNTILLA".

.. Pág. No. 18/18

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y
Descentralización vigente.- Diciembre 02 del 2019.

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

ALCALDIA 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, sanciono la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, además deberá publicarse en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y en la página web institucional www.samborondon.gob.ec. Diciembre 10 del 2019.

Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DEL CANTON

SECRETARIA MUNICIPAL.-

Proveyó y firmó, el decreto que antecede, el señor Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- Lo Certifico:

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIA MUNICIPAL