



SAMBORONDÓN
GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 1

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SAMBORONDÓN

CONSIDERANDO:



- Que**, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, el sumak kawsay y declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados;
- Que**, el artículo 15 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) señala que corresponde al Estado promover, en el sector público y privado, el uso de tecnologías ambientalmente limpias y de energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto, así como que la soberanía energética no se alcanzará en detrimento de la soberanía alimentaria, ni afectará el derecho al agua;
- Que**, el artículo 84 de la Constitución de la República (CRE), dispone que la Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tiene la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales;
- Que**, el artículo 85 de la Constitución de la República (CRE), señala que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y se formularán a partir del principio de solidaridad;
- Que**, los artículos 313 y 314 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), definen a la energía en todas sus formas como un sector estratégico del que el Estado se reserva el derecho de administrar, regular, controlar y gestionar; y determina que el Estado garantizará su provisión basada en principios de eficiencia, responsabilidad, accesibilidad y calidad, entre otros;
- Que**, el artículo 395 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) señala que el Estado debe garantizar un modelo sustentable de desarrollo, ambientalmente equilibrado y respetuoso de la diversidad cultural, que conserve la biodiversidad y la capacidad de regeneración natural de los ecosistemas, y asegure la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes y futuras;
- Que**, el inciso tercero del artículo 408 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), señala que el Estado garantizará que los mecanismos de producción,



SAMBORONDÓN
GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS. Página 2

consumo y uso de los recursos naturales y la energía, preserven y recuperen los ciclos naturales y permitan condiciones de vida con dignidad;

Que, el artículo 413 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), establece que el Estado debe promover la eficiencia energética, el desarrollo y uso de prácticas y tecnologías ambientalmente limpias y sanas, así como de energías renovables, diversificadas, de bajo impacto;

Que, los artículos 74 y 75 de la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica (LOSPEE) establecen los objetivos que persigue la eficiencia energética a nivel nacional y definen los principios de la política en eficiencia energética que deberá promover el gobierno nacional;

Que, el numeral 3 del artículo 8 del Código Orgánico del Ambiente, señala que es responsabilidad del Estado garantizar la tutela efectiva del derecho a vivir en un ambiente sano y los derechos de la naturaleza, que permitan gozar a la ciudadanía del derecho a la salud, al bienestar colectivo y al buen vivir;

Que, el numeral 2 del artículo 9 del Código Orgánico del Ambiente, reconoce como principio ambiental de obligatoria incorporación de mejores prácticas ambientales en todas las decisiones y manifestaciones de la administración pública, que incluye promover la implementación de mejores prácticas en la producción y el consumo sostenible de bienes y servicios, con el fin de evitar o reducir la contaminación y optimizar el uso del recurso natural;

Que, el numeral 1 del artículo 259 del Código Orgánico del Ambiente, establece como criterio para el desarrollo de medidas de mitigación del cambio climático, la promoción de patrones de producción y consumo que disminuyan y estabilicen las emisiones de gases de efecto invernadero;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Eficiencia Energética, señala que la presente ley tiene por objeto establecer el marco legal y régimen de funcionamiento del Sistema Nacional de Eficiencia Energética, y promover el uso eficiente, racional y sostenible de la energía en todas sus formas, a fin de incrementar la seguridad energética del país; al ser más eficiente, aumentar la productividad energética, fomentar la competitividad de la economía nacional, construir una cultura de sustentabilidad ambiental y eficiencia energética, aportar a la mitigación del cambio climático y garantizar los derechos de las personas a vivir en un ambiente sano y a tomar decisiones informadas;

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Eficiencia Energética, indica que se declara de interés nacional y como política de Estado, el uso eficiente, racional y sostenible de la energía, en todas sus formas, como elemento clave en el desarrollo de una sociedad solidaria, competitiva en lo productivo y preocupada por la sostenibilidad económica y ambiental; El Plan Nacional de Desarrollo debe contemplar dentro de



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".



sus procesos y lineamientos, elementos destinados específicamente a la política nacional de eficiencia energética y al uso racional de la energía;

Que, el artículo 3 de la Ley Orgánica de Eficiencia Energética, dispone que en materia de eficiencia energética, son principios de la presente Ley, todos los que emanan de la Constitución de la República, de los instrumentos internacionales ratificados por el Ecuador, de las leyes de la materia y los contemplados en esta Ley; 1) Racionalización del consumo energético y preservación de recursos energéticos, renovables y no renovables; 2) Mejoramiento de la productividad y la competitividad a través de la reducción de costos por uso eficiente de la energía; 3) Promoción de energía limpia y reducción de emisiones de gases de efecto invernadero; 4) Fomento de una cultura nacional orientada al uso eficiente de los recursos energéticos; y 5) Transparencia e información adecuada para los consumidores y tomadores de decisión;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Eficiencia Energética, sobre responsabilidades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, señala que entre los ejes y líneas de acción del Plan Nacional de Eficiencia Energética y por ende del Sistema Nacional de Eficiencia Energética se incluyen entre otros a los sectores de tránsito y transporte, normas de construcción eficiente, cuya ejecución en el territorio nacional depende de los Gobiernos Autónomos Descentralizados; Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales implementarán las acciones y medidas necesarias, en el campo de sus competencias y atribuciones, para que las normas, reglamentos y disposiciones que se emitan en el ámbito del Sistema Nacional de Eficiencia Energética sean aplicados;

Que, el artículo 22 de la Ley Orgánica de Eficiencia Energética, sobre incentivos para la eficiencia energética, indica que se deberán establecer mecanismos de incentivo pertinentes, oportunos y eficaces, destinados a los consumidores que apliquen acciones de eficiencia energética a sus procesos, mediante la elaboración de auditorías energéticas, la implementación de etiquetas de eficiencia energética y la creación e implementación de sistemas de gestión de energía, u otras acciones similares, que serán verificadas por el ente rector en materia energética en coordinación con las instancias pertinentes, con el fin de generar conductas que tiendan a la eficiencia energética;

Que, el Ecuador suscribió en el año 2015, la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, que contiene los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible y, establece entre otros aspectos, las directrices para alcanzar metas orientadas al cumplimiento del Objetivo de Desarrollo Sostenible: Objetivo 7 (ODS7); que consiste en garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos; Objetivo 9 (ODS9) Industria, Innovación e Infraestructura; Objetivo (ODS11) Ciudades y Comunidades Sostenibles; Objetivo (ODS12) Producción y Consumo Responsables; y, el Objetivo 13 (ODS13) Acción por el Clima, mismos que



SAMBORONDÓN
GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 4

consideran a la energía y su correcto uso indispensable para alcanzar las metas planteadas;

Que, a efectos de avanzar en las políticas de protección del medio ambiente, es necesario incorporar a la normativa municipal relacionada con las edificaciones, criterios de tratamiento de cubiertas, terrazas, fachadas, con soluciones que contemplen vegetación viva, sistema de reutilización de aguas domésticas y energía limpia, cuyo objetivo sea el contribuir de manera sustentable con la protección del medio ambiente urbano.

Que, con la finalidad de incentivar lo anterior la presente ordenanza contiene un régimen Especial para quienes desean incluir en sus edificaciones los criterios antes mencionados.

Que, las edificaciones que se acojan al Régimen Especial propuesto en la presente Ordenanza, deben desarrollar soluciones arquitectónicas y urbanísticas que contemplen tecnología usadas para mejorar el hábitat y ahorrar en el consumo de energía, de los servicios públicos instalados, etc., es decir tecnología que cumplan una función ecológica medio ambiental en general.

Que, con el fin de recuperar el carácter residencial, residencial-comercial y/o servicio del centro de la ciudad, se propicia la renovación, readecuación, reutilización de las edificaciones existentes, edificios desocupados, así como facilitar el desarrollo de nuevos proyectos destinados para la construcción de edificios de parqueos en espacios urbanos aún no desarrollados de la misma.

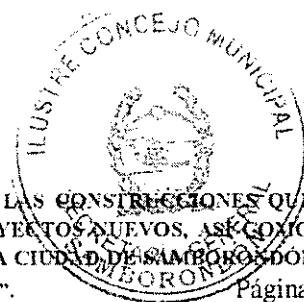
Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece, en su artículo 57 letra X, como una de las atribuciones del Concejo Municipal, la de regular y controlar mediante la normativa cantonal correspondiente el uso del suelo en el territorio del cantón.

Que, la **Directora de Gestión Ambiental** (e) Ing. Daniela Limongi Izaguirre, mediante oficio 015-DGA-2023 de fecha 08 de febrero del 2023, en lo pertinente señala: "Con el objetivo de que se incorporen normas orientadas a fomentar con incentivos la construcción de un urbanismo sostenible, con edificaciones verdes, que cuenten con energía renovable y limpia, que usen de materiales ecológicos y reciclados, con uso y aprovechamiento de ventilación e iluminación natural, áreas verdes con techos y jardines verticales, gestionando y reutilizando el agua, un buen uso y aprovechamiento del suelo, reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, mejorara la calidad de vida y del etc. Al presente adjunto y pongo a su consideración el borrador de: "ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".



Página 5

REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN EL CANTON SAMBORONDON; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Que, la Procuraduría Síndica Municipal, mediante oficio 091-AJ-GADMCS-2023 de fecha 13 de febrero del 2023, en lo pertinente señala: "Esta Asesoría Jurídica considera procedente que el Concejo Municipal, conozca, debata y resuelva aprobar la "ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTO O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN EL CANTÓN SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍA LIMPIAS". todo esto en aras del buen uso y aprovechamiento del suelo, la reutilización del agua, el uso de materiales ecológicos entre otros aspectos que sin lugar a dudas mejorará la calidad de vida de los habitantes del cantón".

En ejercicio de la facultad legislativa que contiene la Constitución de la República del Ecuador en los artículos 240 y 264, en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

La "ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

CAPITULO I

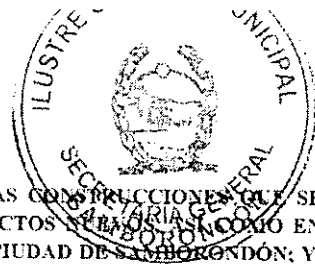
OBJETIVOS, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO

Artículo 1.- Objetivos:

El objetivo de la presente Ordenanza es promover la construcción de edificaciones sostenibles en las zonas residenciales y comerciales del perímetro de la parroquia urbana satélite La Puntilla de Samborondón, con el fin de establecer los criterios técnicos para su diseño y construcción, propiciando una adecuada gestión de los recursos naturales y fomentando la eficiencia energética e hídrica, creando espacios saludables, confortables y que contribuyan al desarrollo de una ciudad sostenible, equilibrando el desarrollo urbano y el cuidado del ambiente; y mejorando la calidad de vida de la población.



SAMBORONDÓN
GAD MUNICIPAL



ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS DE NUEVAS CONSTRUCCIONES COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 6

1.1. Inherentes al Régimen Especial:

- a. Fomentar y promover la construcción de edificaciones sostenibles para la incorporación de techos y fachadas verdes buscando:
 - Reducir el impacto ambiental producido por las superficies edificadas, incluyendo conceptos de construcción sustentable y eficiencia de recursos como requisitos fundamentales.
 - Incorporar gradualmente nuevas tecnologías y sistemas de construcción que minimicen el impacto ambiental de las edificaciones.
 - Mejorar de manera integral la calidad ambiental de la ciudad.
- b. Fomentar las terrazas verdes en los diferentes proyectos, como lo establece el Art 7. De la Ordenanza de Construcción y Ornato del Centro Comercial "Los Arcos", incluyendo diseños de ingeniería verde con riego sustentable y materiales amigables con el medio ambiente, contribuyendo a una mejora urbana y ambiental. Las terrazas servirán como superficie de retención de aguas pluviales, de esta manera se retardaría su vertido en la red de desagüe de la Parroquia, contribuyendo a evitar su desborde.
- c. Avanzar en la idea de un nuevo paradigma de urbanismo sostenible, basada en normas orientadas a la disminución de factores que produzcan aumentos del nivel de contaminación de la ciudad.
- d. Promocionar la edificación verde en la parroquia urbana satélite La Puntilla de Samborondón para lograr mejoras en la calidad del aire, mejores condiciones de vida, reduciendo la contaminación y el nivel de emisiones que afecten al medio ambiente.
- e. Fomentar la utilización de cubiertas verdes en edificios como superficie de retención de aguas provenientes de la lluvia con el fin de retardar su vertido a la red de desagüe pluvial de la ciudad, contribuyendo a evitar su desborde, con la posibilidad de almacenar parte del agua para el posterior riego de la vegetación.
- f. Promover el uso eficiente, racional y sostenible de la energía en todas sus formas, a fin de incrementar la seguridad energética del país, aumentar la productividad energética, fomentar la competitividad de la economía nacional, construir una cultura de sustentabilidad ambiental y eficiencia energética.
- g. Disminuir factores que aumenten la contaminación de la Parroquia, mediante un nuevo paradigma de urbanismo sostenible.

1.2. Inherente a la promoción de la edificabilidad y uso de suelo:

- a. Con el fin de recuperar el carácter residencial, residencia-comercial y/o servicio de la ciudad, se propicia la renovación, readecuación, reutilización de las edificaciones existentes, y facilitar el desarrollo de nuevos proyectos en espacios



SAMBORONDÓN
GAD MUNICIPAL



ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 7

urbanos aún no desarrollados a través de la aplicación del incremento de indicadores de edificabilidad y uso del suelo.

- b. Aprovechar los recursos naturales y paisajísticos con los que cuenta la ciudad, así como los relacionados con las importantes inversiones que se viene realizando en determinados sectores en materia de Regeneración Urbana y en Espacios desarrollados para la Recreación Activa y Pasiva en materia Turística.

Artículo 2.- Ámbito:

- 2.1 Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán en lo inherente al Régimen Especial a todos los predios ubicados dentro del perímetro de la parroquia urbana satélite La Puntilla.
- 2.2 La presente ordenanza es aplicable a los proyectos de edificación nuevos y/o existentes que se ubiquen en las zonas propuestas en el Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano, de acuerdo al siguiente detalle:
- Zona Residencial, ZR
 - Zona Central, ZC
 - Zona de Equipamiento Urbano, ZEU
 - Zona Mixta Residencial de Comercio y Servicios, ZMR
 - Zona Especial, Residencial, ZER
 - Zona Especial de Riesgo y Vulnerabilidad, ZEV
 - Zona Especial de Equipamiento, ZEE

Artículo 3.-Contenido:

A más de las Disposiciones que de carácter general que se establecen para todo el ámbito al que se refiere el artículo anterior, establecen normas particulares relativas a las condiciones de edificaciones y uso del suelo.

CAPITULO II
DEFINICIONES

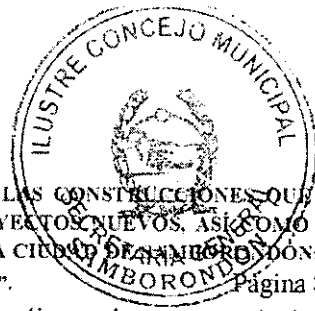
Árbol: Es una planta perenne de tallo leñoso, con un solo fuste o tronco principal, que se ramifica a cierta altura del suelo y año genera nuevas ramas laterales, la altura de los árboles es de 3.00 ml hasta 5.00 ml en su etapa adulta.

Arbusto: Planta cuyo tallo principal es leñoso y se ramifica a poca altura del suelo en varias ramas laterales, no teniendo un fuste o tronco principal como los árboles, suelen medir en su etapa adulta hasta 6.00 ml de altura.

Certificación Internacional de Sostenibilidad de una Edificación: Es un procedimiento o sistema de evaluación y ponderación de los niveles de sostenibilidad de una edificación. Estos sistemas evalúan la eficiencia en diferentes categorías como gestión, salud y bienestar, energía, transporte, agua, materiales, residuos, uso ecológico del suelo, contaminación e Innovación entre otros, tanto en la fase de diseño como en la de ejecución



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 8

y mantenimiento; acreditando que una edificación se ajusta a los lineamientos o estándares de sostenibilidad que han sido determinados por los organismos certificadores.

Construcción sostenible: Es el proceso constructivo que aporta los rendimientos requeridos con los menores impactos ecológicos, al tiempo que mejora el desarrollo económico, social y cultural en el ámbito local, regional y global.

Edificación Sostenible: Edificación que se diseña, construye y utiliza, bajo la concepción integral de respeto al medioambiente, protección y uso eficiente del agua y la energía, conservación de los materiales y los recursos naturales, al tiempo que mejora el bienestar de sus usuarios, brindándoles una óptima calidad interior, con un impacto ambiental mínimo, maximizando el retorno de inversión durante su ciclo de vida.

Las edificaciones sostenibles deben estar certificadas bajo estándares internacionales, a fin de garantizar la conservación de energía, uso de energías renovables, consumo eficiente de agua y materiales edificatorios ambientalmente sostenibles; este tipo de edificación se conoce internacionalmente además como Edificio Verde o "Green Building".

Eficiencia energética: Es toda acción que permite una reducción económicamente viable de la cantidad de energía necesaria para satisfacer las necesidades energéticas de las edificaciones, sin alterar la calidad de la misma y aprovechando el uso de las energías renovables.

Fachada verde: Las fachadas verdes son también conocidas como jardines verticales, muros vivos o verdes. Son un sistema sostenible que permite ubicar plantas de diferentes especies sobre las paredes, mejorando el paisajismo urbano y la infraestructura en concreto

Techo Verde: Es el techo de un edificio que está parcial o totalmente cubierto de vegetación, construido a través de un sistema de capas que permite sembrar plantas naturales que pueden ser desde pequeñas herbáceas hasta árboles de porte mediano; transformando los techos o azoteas en espacios verdes naturales y útiles que contribuyan al ahorro de energía, aislamiento térmico y sonoro, purificación de aire y que cumplen una función ecológica. No se considera techo verde a los techos de color verde ni jardines en macetas.

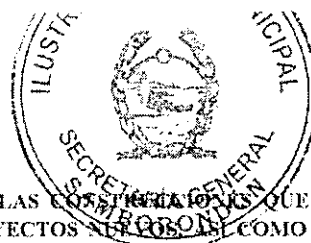
CAPITULO III DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.- Del régimen especial

4.1. Los propietarios de las edificaciones nuevas, así como de las remodelaciones o aumentos de las existentes, ubicadas dentro del perímetro de la parroquia urbana satélite La Puntilla del cantón Samborondón, que cumpliendo con uno o varios de los objetivos planteados en la presente Ordenanza pretendan acogerse al régimen especial propuesto, podrán hacerlo planteando sus particulares requerimientos,



SAMBORONDÓN
GAD MUNICIPAL



ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 9

mismos que estarán sujetos al cumplimiento de uno o varias de las siguientes condiciones:

- Que las propuestas arquitectónicas contemplen soluciones innovadoras relacionadas con el Tratamiento de Fachadas (jardines verticales) y Cubiertas verdes; habilitación de terrazas como áreas recreativas, comerciales, de contemplación, y ornamentales; esto último a fin de ir instrumentando el concepto de quinta fachada de las edificaciones.
- Adoptar diseños de los sistemas de infraestructura propias del edificio que ayuden a reducir los Impactos al Ambiente, así como a la reducción del nivel de requerimiento de los servicios públicos (electricidad, saneamiento, climatización), por ejemplo a través de paneles solares, uso de materiales reciclados, ubicación de vegetación en sitios estratégicos, optimización de la eficiencia energética, aprovechamiento de iluminación natural, infraestructura para separación y reciclaje de desechos, limitación del consumo de agua, entre otras.
La eficiencia energética implica usar menos energía tradicional, incorporando tecnologías de energía renovable, como los paneles solares fotovoltaicos en el diseño de: viviendas de una o dos plantas, urbanizaciones guardando el impacto visual de las fachadas respetando de esta manera lo establecido en cada uno de los reglamentos internos legalmente aprobados, en el diseño de edificios públicos y privados, grifos inteligentes, mecanismos de purificación del aire y recirculación del agua residual doméstica.
- Destinar un porcentaje importante en la planta baja como espacio abierto, privado y de uso público, destinado a la extensión de las actividades comerciales de planta baja del edificio (restaurantes, fuentes de soda, de ornato) que propicien la concurrencia, permanencia, y encuentro de personas (en horarios diurnos y nocturnos), permitiendo además una mayor ventilación, iluminación, y seguridad del predio.

4.2. Las soluciones a implementar, adicionalmente a los aspectos ornamentales y estéticos propios de las edificaciones, deben tender a desarrollar una o varias de las siguientes funciones:

- Incrementar la aislación térmica.
- Incrementar la aislación acústica.
- Incrementar iluminación natural.
- Incrementar la ventilación natural.
- Incrementar el uso de energía renovables (solar, eólica).
- Incrementar el sistema de iluminación libre de mercurio.
- Aumentar la vida útil del edificio.
- Uso de materiales ecológicos o reciclados (metales, plásticos, madera, neopreno/caucho, cerámica / porcelanato, etc.)
- Implementar sistemas de ahorro de agua y evitar la erosión.



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 10

- Retener, purificar reutilizar las aguas pluviales (escorrentía) y domésticas.
- Generar de espacio verdes con especies de bajo requerimiento hídrico, fácil mantenimiento y capturen mayor cantidad de contaminantes del aire.
- Capturar partículas contaminantes en especial gases de efecto invernadero.
- Contar con mecanismos de protección de la vegetación de la zona a edificar.
- Contar con una gestión integral de desechos comunes, peligrosos y hospitalarios de ser el caso. (separación, almacenamiento y disposición final).
- Minimizar la construcción de vías o las superficies impermeables (asfalto).
- Contar con medidas para reducir las emisiones contaminantes a la atmosfera.
- Instalar equipos que contribuyan a la eficiencia energética.

Los condicionamientos y requisitos antes mencionados serán verificados por la Dirección de Edificaciones.

Artículo 5.- Incentivos al régimen especial

5.1. Consecuente con los objetivos de promoción del desarrollo urbanístico y arquitectónico propuestos en la presente Ordenanza, así como para complementar los esfuerzos e inversiones importantes realizadas en espacios públicos en la ciudad, el nuevo diseño contempla incentivos a través del incremento a la densidad poblacional (Densidad Neta) y el coeficiente de utilización del suelo (CUS), los cuales serán propuestos y justificados por el Promotor. Estos serán aplicados a todos los predios ubicados dentro del perímetro urbano de Samborondón.

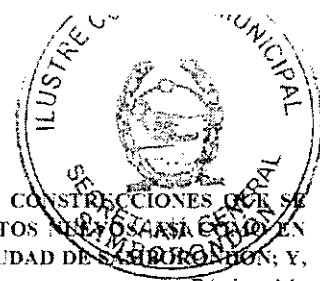
Quienes deseen acogerse a la ocupación de los retiros frontales hacia una vía principal, deberán acogerse al requerimiento establecido en este Régimen Especial, mediante la implementación de fachadas o terrazas verdes en sus proyectos arquitectónicos.

- 5.2. Las propuestas serán parte del planteamiento de todos aquellos Proyectos que se acojan al Régimen Especial referido en el artículo anterior en consideración al monto de la Inversión, soluciones arquitectónicas innovadoras a implementar, tipo de edificación y uso del edificio a desarrollar.
- 5.3. No aplican soluciones de disminución de parqueos para los proyectos.
- 5.4. No aplican disminuciones para los retiros de las edificaciones establecidos por la Ordenanza de Edificaciones.
- 5.5. Los proyectos de edificación sostenible con certificación o documentos preliminares otorgados en etapa de diseño son sujetos a beneficios vinculados a la celeridad en procedimientos administrativos y bono de altura.

Artículo 6.- Celeridad en Procedimientos Administrativos



SAMBORONDÓN
GAD MUNICIPAL



ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 11

Los proyectos que cumplan con los parámetros urbanísticos edificatorios y lo regulado en la presente ordenanza, se podrá establecer un periodo de revisión de hasta 30 días laborables para el proceso de obtención de permiso de construcción de la edificación. La Municipalidad implementará las medidas necesarias para garantizar la oportuna atención de los proyectos que se acojan a la presente ordenanza.

Artículo 7.- Bono de Altura

Las edificaciones multifamiliares en Zonas Residenciales y Comerciales, que se diseñen, proyecten y construyan bajo los requerimientos técnicos y legales de la presente ordenanza, recibirán una bonificación de altura.

La bonificación de altura se otorga a través de Bonos, de acuerdo a las características de ubicación (Área Diferenciada), tamaño (Área) y frente de Lote, para edificios destinados a uso residencial y comercial, siempre que cumplan, sin excepción, con los requerimientos técnicos y legales, parámetros y condiciones de carácter obligatorio, que se establecen en la presente ordenanza para edificaciones sostenibles y cuenten con una calificación de estándares internacionales de edificación sostenible en la Etapa del Proyecto y para la Conformidad de Edificación (inicio y culminación de obra). Los bonos de altura que se otorgan son los siguientes:

BONO 1.- Aplicable en todas las Zonas y subzonas propuestas en el Anexo No. 2: Normas de Edificación de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de edificaciones para la parroquia urbana satélite La Puntilla para los Lotes con un área mínima señalada en el Cuadro 01, producto del proceso de habilitación urbana original; consistente en la Bonificación de PISO ADICIONAL, sobre la altura máxima permitida, de acuerdo a los parámetros establecidos en superficie mínima dentro de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de edificaciones para la parroquia urbana satélite La Puntilla

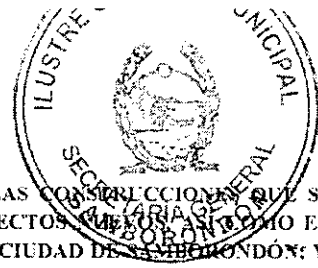
Cuadro No. 01: Parámetros a considerar para acogerse al bono de altura

Zona/Subzona	Área mínima de lote (m2)	Altura máxima # plantas	Especificaciones
ZR-1	300	2	1 piso adicional*
ZR-1A	300	2	1 piso adicional*
ZR-2	300	3	1 piso adicional*
ZR-3	300	3	1 piso adicional*
ZR-4	800	11	2 pisos adicionales*
ZR-5	300	11	1 piso adicional*
ZRE	2.000	2	3 pisos adicionales*
ZC (Zona central)	1.200	6 - 8	2 pisos adicionales*
ZMR-1	300	3	1 piso adicional*
ZMR-2	800	6	2 pisos adicionales*
ZMR-3	150	2	No aplica

* Se deberá anexar factibilidad y/o autorización emitida por la Dirección de Aviación Civil y por la Empresa Eléctrica CNEL en cada uno de los casos con el fin de garantizar la seguridad de las edificaciones.



SAMBORONDÓN
GAD MUNICIPAL



ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 12

Artículo 8.- Condiciones de los terrenos para la aplicación los bonos de altura

De acuerdo a su ubicación, zona residencial, área y frente de lote; los terrenos en los que se podrán aplicar los Bonos de Altura indicados en el artículo 7, deben cumplir obligatoriamente con las características que se indican en el Cuadro N° 01.

No aplicable, en lotes cuyo frente está en pasajes y calles peatonales/vehiculares con secciones menores a 5.00 ml.

CAPITULO IV

PARÁMETROS URBANISTICOS DE LAS EDIFICACIONES SOSTENIBLES

Artículo 9.- Parámetros urbanísticos:

9.1. En todos los casos el área del retiro debe estar al mismo nivel que la vereda exterior y deben estar destinados a ser áreas verdes.

9.2. Los jardines sostenibles en los retiros, deben ser arborizados y con vegetación de plantas nativas y bajo consumo hídrico, por lo menos en el 50%.

9.3. Las características técnicas de los techos verdes, se deberá considerar sistemas de riego con tecnología para ahorro de agua (en caso sea potable) o con agua gris tratada y drenada.

9.4. En ningún caso se permitirá la instalación de coberturas tipo "sol y sombra" (temporal o permanente), ni paneles fotovoltaicos sobre la azotea verde.

9.5. En las azoteas sólo se permitirán los siguientes usos: salas de estar, gimnasio, terraza, piscina (con una profundidad máxima de 1.00 m), bar, zona de BBQ, servicios higiénicos como uso complementario, vestidores, tinas de hidromasaje, huerto, área de juegos, lavandería, cuarto de servicio, depósito como complemento de los usos indicados.

9.6. Debe incluirse en cada edificación sostenible, sistema de segregación de residuos sólidos, separándolos en cuatro contenedores debidamente identificados:

- Residuos orgánicos
- Vidrio
- Plástico
- Papel y cartón

El cuarto destinado a la recolección y segregación de residuos sólidos, debe contemplar el área necesaria para la ubicación de estos contenedores de recolección, área de mantenimiento, lavado y limpieza de los mismos.

DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES

Artículo 10.- Densidad Poblacional Neta



SAMBORONDÓN
GAD MUNICIPAL



ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 13

Indicador que permite calcular el número de habitantes u ocupantes permanentes de una edificación, multiplicando el área del solar (en hectáreas) por la densidad neta establecida para la presente zona.

Artículo 11.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

Indicador que establece el área máxima de ocupación de la planta baja en una edificación.

COS. - En casos de edificaciones que NO se aplique el Régimen Especial, el COS será el equivalente a lo indicado en el Cuadro Anexo No. 2 Normas de Edificación indicadas en la Esquema Ordenamiento Territorial Urbano de la Parroquia La Puntilla.

COS. - En casos de edificaciones que SÍ se aplique el Régimen Especial este coeficiente será determinado por el promotor en su propuesta

Artículo 12.- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

Indicador que establece el área máxima de construcción en una edificación, calculada en base al área del solar.

CUS. - En casos de edificaciones que NO se aplique el Régimen Especial, el CUS será el equivalente a lo indicado en el Anexo No. 2: Normas de Edificación de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de edificaciones para la parroquia urbana satélite La Puntilla.

CUS. - En casos de edificaciones que SÍ se aplique el Régimen Especial, será concedido además del indicador permitido, un incremento del CUS de acuerdo al resultado de la propuesta y análisis específico en cada caso.

Para el cálculo de este coeficiente, en ambos casos, no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo, ni las destinadas a estacionamientos, sean estos públicos o privados, ni las destinadas a instalaciones técnicas del edificio (Escaleras, Ascensores, Climatización, Energía).

Artículo 13.- Altura de la Edificación

A efectos de la presente ordenanza, no se considera un indicador fundamental, por lo que se aceptará lo que resulte de la propuesta del proyecto.

Artículo 14.- De los retiros

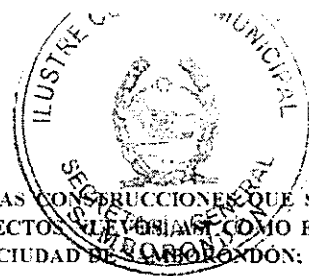
14.1. Retiro lateral: Será el equivalente a lo indicado en el Anexo No. 2: Normas de Edificación de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de edificaciones para la parroquia urbana satélite La Puntilla.

14.2. Retiro frontal: Se determinarán varios parámetros de acuerdo al siguiente detalle:

1. Será el equivalente a lo indicado en el Anexo No. 2: Normas de Edificación de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de edificaciones para la parroquia urbana satélite La Puntilla.



SAMBORONDÓN
GAD MUNICIPAL



ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN. Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 14

2. Si el proyecto incluye soportal, este deberá considerar que corresponde al área cubierta en planta baja, de propiedad privada y uso público para circulación peatonal, el que se construirá tomando en consideración lo siguiente:

- a) Tratamiento de su superficie. La superficie de circulación peatonal será construida con material antideslizante y se desarrollará desde la línea de lindero. En el área de soportal sólo se permitirá la construcción de pilares o columnas, siendo opcional omitir estos elementos en planta baja. De igual manera se debe dar continuidad en relación a los niveles de soportales de las edificaciones contiguas.
- b) Nivel del Soportal. El piso del soportal podrá tener una pendiente hacia la acera que no exceda el tres por ciento (3%) de su ancho.
- c) Ancho del Soportal. En casos de edificios con soportal, los pilares dispuestos a línea de lindero y los detalles de revoque podrán disminuir hasta dos metros cuarenta centímetros (2.4m) el ancho efectivo de aquel.
- d) Altura de Soportal. Los soportales tendrán una altura mínima de tres metros cincuenta (3.50m) y máximo de seis metros (6.00m.), para lo cual se atenderá lo dispuesto en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de edificaciones para la parroquia urbana satélite La Puntilla.

Artículo 15.- De los parqueos

Las edificaciones nuevas, se registrarán en el tema de requerimientos de parqueos a las siguientes condiciones:

15.1. Se podrá admitir que el déficit de plazas de estacionamiento dentro de un proyecto en el que sea exigida su previsión, se lo supla acogiendo al uso de estacionamientos asistidos en solares vacíos (Valet Parking). De igual manera, el déficit de estacionamientos se lo puede solucionar en un edificio destinado para parqueos que pudieran ser implantados en un sector determinado.

El déficit de plazas de estacionamiento deberá ser compensado por el solicitante a favor de la Municipalidad con el pago en dinero en una suma equivalente, por cada déficit de plazas de estacionamiento, hasta el 50% del avalúo catastral por metro cuadrado de terreno, de conformidad al bienio correspondiente (Ver ejemplo).

Ejemplo:

Valor m2 del suelo	Déficit de parqueos (unidades)	Total	50%
\$450,00	10	\$4.500,00	\$2.250,00

15.2. Las áreas de estacionamiento vehicular (Vehicular, bicicleta, moto, etc.) no deben ser visibles desde el exterior, para lo cual se podrá hacer uso de jardines sostenibles con plantas nativas u otra alternativa de cerramiento (muro verde), que impida la visualización. Los muros que delimitan el área de estacionamiento deben mantener un tratamiento sostenible.



SAMBORONDÓN
GAD MUNICIPAL



ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 15

Artículo 16.- De los usos de las edificaciones

Con el propósito de regular el uso de las nuevas edificaciones, en concordancia con los objetivos de la presente normativa, se establecen los siguientes:

Usos Prohibidos: Aquellos que se consideran incompatibles con los objetivos previstos para la zona, y entrañan peligros o molestias a personas o bienes, o distorsionan las características que se quiere promover para la misma y que se encuentran descritos en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de edificaciones para la parroquia urbana satélite La Puntilla.

DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES: AUMENTOS Y/O REMODELACIONES

Artículo 17.- De los parqueos

En el caso de aumentos y, o remodelaciones de las edificaciones existentes, se regirán en el tema de requerimientos de parqueos a las siguientes condiciones:

17.1. Se podrá admitir que el déficit de plazas de estacionamiento dentro de un proyecto en el que sea exigida su previsión, se lo supla acogiéndose al uso de estacionamientos asistidos en solares vacíos (Valet Parking). De igual manera, el déficit de estacionamientos se lo puede solucionar en un edificio destinado para parqueos que pudieran ser implantados en un sector determinado.

El déficit de plazas de estacionamiento deberá ser compensado por el solicitante a favor de la Municipalidad con el pago en dinero en una suma equivalente, por cada déficit de plazas de estacionamiento, hasta el 50% del avalúo catastral por metro cuadrado de terreno, de conformidad al bienio correspondiente (Ver ejemplo).

Ejemplo:

Valor m2 del suelo	Déficit de parqueos (unidades)	Total	50%
\$450,00	10	\$4.500,00	\$2.250,00

DE LAS CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD

Artículo 18.- Condiciones mínimas de sostenibilidad

Todos los proyectos de edificación que se acojan a los incentivos y beneficios establecidos en la presente ordenanza deberán cumplir como mínimo, además de los parámetros y condiciones de diseño y de construcción establecidos en las normas vigentes, con los requisitos señalados en la presente ordenanza y las condiciones de sostenibilidad que se establecen en el presente capítulo.

Artículo 19.- Del sistema de evaluación ambiental

El Sistema de Evaluación Ambiental se realizará por la Dirección de Edificaciones a través de la Ficha de Evaluación Ambiental (Anexo 1).



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Artículo 20.- De la certificación internacional de sostenibilidad

Los proyectos que se acojan a los beneficios establecidos en la presente ordenanza y según el tipo de incentivo elegido, deberán contar con alguna certificación internacional, para lo cual deberá anexar los respectivos documentos de respaldo para la validación técnica por parte de la Dirección de Edificaciones.

La certificación de edificación sostenible deberá ser acreditada al inicio y finalización de la obra. No obstante, juntamente con la solicitud de permiso de construcción se deberá adjuntar documentación que acredite la certificación preliminar del proyecto o el documento preliminar otorgado en etapa de diseño.

Los anteproyectos que se presenten y deseen acogerse a la presente ordenanza también deberán presentar firmada la declaración juramentada donde se comprometan a realizar la certificación internacional, documento que debe detallar el nombre del proyecto y su ubicación.

Artículo 21.- Información de los proyectos certificados

Cada edificio verde que se haya acogido a este tipo de construcción sostenible deberá preparar una Cartilla o Manual de Usuario detallado, que debe ser entregado al propietario de cada departamento o unidad mobiliaria, en el que se detallen las características de la edificación que le han permitido la certificación, así como las normas municipales al respecto, indicándoles las actividades de mantenimiento que deben llevar a cabo para conservar dicha condición.

Las personas naturales y empresas inmobiliarias a cargo de las ventas de las unidades inmobiliarias informarán debidamente y en detalle sobre las características de sostenibilidad y las condiciones y parámetros a respetar.

Asimismo, deberá incluir reglamento interno de la propiedad vertical la obligatoriedad de mantener las condiciones por las cuales obtuvieron la certificación ambiental.

La municipalidad administrará un registro de los proyectos que se han acogido a la presente ordenanza y que han logrado certificarse y se publicará en la página web institucional.

Artículo 22.- Fiscalización de las edificaciones sostenibles

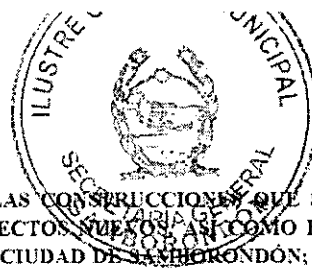
Los propietarios o usuarios tienen la obligación de permitir la visita de control anual al interior de las edificaciones y unidades inmobiliarias para comprobar que se mantienen las condiciones de sostenibilidad de la edificación.

CAPITULO VI DISPOSICIONES ESPECIALES

Artículo 23.- Las consultas, anteproyectos y proyectos arquitectónicos ingresados en la municipalidad por promotores inmobiliarios o propietarios de las edificaciones nuevas,



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 17

así como de las remodelaciones o aumentos de las existentes que se acojan a este Régimen Especial, se canalizarán a través de la recepción de la Dirección de Edificaciones ubicada en el GAD Municipal sede Puntilla

Artículo 24.-Aplicación de normas generales no contempladas en la presente Ordenanza

24.1. En todos los aspectos que no son normados en la presente Ordenanza, se atenderá a lo establecido de manera específica en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de edificaciones para la parroquia urbana satélite La Puntilla

24.2. Las consultas, anteproyectos y proyectos arquitectónicos que se acojan a este Régimen Especial, no serán sometidos al análisis relacionado con la Excepción de las Normas a las que hace referencia el Art. 8 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de edificaciones para la parroquia urbana satélite La Puntilla vigente.

OTRAS DISPOSICIONES

PRIMERA Las solicitudes de trámites referidas a aprobación de Planos y Registro de Construcción, que hayan sido presentadas en el Municipio hasta el día anterior a la vigencia de esta Ordenanza, se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de las Ordenanzas vigentes a la fecha de presentación.

SEGUNDA Los permisos otorgados por parte de la Dirección de Edificaciones, antes de la vigencia de esta Ordenanza, tendrán validez por el período establecido en cada uno de ellos. En caso de haberse iniciado una edificación autorizada, y ésta se hubiere paralizado por razones no relacionadas con procedimientos municipales y cuyo permiso se encuentre caducado, es decir que no se hubiese solicitado prórroga del permiso dentro del plazo de vigencia, se solicitará un nuevo permiso de construcción que se someterá a la presente Ordenanza.

Para el caso de Registros de Construcción concedidos, que estuviesen caducados, pero no se hubiere ejecutado obra alguna, es decir que no se hubiese solicitado prórroga del permiso dentro del plazo de vigencia, se solicitará un nuevo permiso de construcción que se someterá a la presente Ordenanza.

Para el caso de Registros de Construcción que no se encuentren caducados, y en los predios del caso no se hubiere iniciado obra alguna, se mantendrán vigentes las normas con las cuales aquellos se emitieron.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. Vigencia.- La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación en la Gaceta Municipal, en la página 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



SAMBORONDÓN
GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS". Página 18

SEGUNDA: Excepción: La máxima autoridad ejecutiva 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

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los tres días del mes de marzo del 2023.



Dr. Carlos Alvear Vivanco
ALCALDE DEL CANTON (S)

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS**, fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias **08/2023** y **09/2023** realizadas los días **28 de febrero del 2023 y 03 de marzo del 2023**, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente en Samborondón, febrero 28 del 2023.



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARIA MUNICIPAL

Que, la **ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS**. Envíese al señor Alcalde del Cantón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Samborondón, marzo 03 del 2023.



SAMBORONDÓN
GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 19

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL 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, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial Samborondón, Marzo 15 del 2023.

Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DEL CANTON



SECRETARIA MUNICIPAL.-

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial, la **ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS**, el Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- Samborondón 15 de marzo del 2023

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL





SAMBORONDÓN
GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 20

Anexo No. 1

Samborondón

FICHA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL 001

Propietario / Proyecto:

Responsable técnico:

Ubicación:

Contacto:

Código Evaluación:

Fecha:

Tipo de Proyecto: Nuevas Construcciones Viviendas Equipamiento de Educación Equipamiento público
 Edificios Existentes (aumentos y remodelaciones) Desarrollo de urbanizaciones Equipamiento de Salud

SISTEMA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

PARAMETROS AMBIENTALES	Créditos totales	Créditos Simulados	Créditos reales
Suelo y Ecología			
Reutilización de suelo			
Valor ecológico del terreno			
Impacto ecológico del sitio			
Huella de la edificación			
Sustitución suelo construido			
Uso de especies nativas			
Topografía			
Temperatura			
Manejo del suelo y cobertura vegetal			
Áreas Verdes			
Certificado ambiental			
Registro ambiental			
Licencia ambiental			
Certificado de intersección			
Transporte			
Inclusión de opciones de transporte público			
Proximidad a servicios			
Facilidades a ciclistas			
Seguridad para peatón y ciclista			





SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 21

Salud y Bienestar			
Iluminación natural			
Vista al exterior			
Control de reflejo			
Zonas de iluminación y controles			
Ventilación natural			
Calidad de aire interior			
Confort térmico			
Acústica			
Espacio exterior			
Sombra en zonas libres peatonales			
Agua			
Consumo de agua			
Medidores de agua			
Detección de fugas			
Reciclaje de agua			
Riego de jardines y áreas verdes			
Uso de grifos eficientes			
Control de aguas pluviales			
Ahorro de agua			
Aprovechamiento de aguas grises			
Tratamiento de aguas servidas			
Flujores para olores, urinarios y o vertederos			
Energía y atmósfera			
Sub-medición de altas cargas de energía			
Iluminación exterior			
Tecnologías de cero carbono			
Equipos de eficiencia energética			
Envoltente en viviendas			
Iluminación interior			
Secado de ropa			
Fuentes de energía renovable			
Control del consumo			
Aislación acústica			
Aislación térmica			
Mejorar la calidad del aire			
Ahorro de energía			
Aprovechamiento orientación de sol			
Aprovechamiento orientación de vientos			
Temperatura			
Sistema de calefacción y refrigeración eficiente			
Energías renovables			
Materiales			
Reutilización de la estructura en sitio			
Reutilización de la estructura			
Provisión de componentes principales			
Provisión de materiales de acabados locales			
Materiales con contenido reciclado			
Materiales diseñados para resistencia			
Material permeable			
Material de origen local y natural			
Material con juntas permeables			
Mimetización de superficies impermeables			
Transporte responsable			
Materiales Reciclados			
Metales			
Plásticos			
Madera			
Neopreno Caucho			
Cerámica Porcelanato			





SAMBORONDÓN
GAD MUNICIPAL

ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS, ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO PARA LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS".

Página 22

Residuos			
Manejo de desechos durante construcción			
Almacenaje de reciclables y no reciclables			
Composting de desechos domésticos (abono)			
Transporte responsable			
Separación en la fuente punto ecológico			
Disposición final desechos comunes			
Disposición final desechos peligrosos			
Disposición final de escombros			
Almacenamiento temporal			
Polución			
Emisiones de Nox (Oxidos de Nitrógeno)			
Riesgos de inundaciones			
Reducción de polución por iluminación			
Purificación de aire			
Captura de partículas contaminantes			
Administración de Obra y Procesos			
Puesta en marcha			
Constructores responsables			
Impacto de obra			
Manual de usuario de la edificación			
Información pública			
Desarrollo como fuente de educación			
Facilidad de mantenimiento			
Uso de protección personal			
Número de trabajadores			
Número de empleados			
Cumplimiento de la normativa ambiental			
Capacitaciones			
Mantenimiento y cuidado de la maquinaria			
Fachadas de la edificación			
Aislamiento térmico			
Fachadas verdes			
Cubierta de la edificación			
Terraza verde			
Aislamiento térmico			
Terraza habitable			
Total			

Los condicionamientos y requisitos deberán ser verificados por la Dirección de Edificaciones.

