



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA METROPOLITANA SANTIAGO



Página 2

QUE, el artículo 5 de 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 sus 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; b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen del uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y w) Las demás establecidas en la ley;

QUE, el artículo 55 del antes mencionado cuerpo legal, que son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras las de a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso del suelo y ocupación del suelo en el cantón;



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 3

QUE, los literales a) w), 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; w) expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deba reglarse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; 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, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en su Art. 8 el Derecho a edificar, señalándose que es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal;

QUE, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, que tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, dentro de los cuales se define el derecho a edificar, que es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, concedido a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional;

QUE, en la Gaceta Oficial se aprobó la el 11 de febrero del 2022 la Reforma Parcial a la Ordenanza que actualiza integralmente el plan de desarrollo y ordenamiento territorial e instituye el plan de uso y gestión de suelo del Cantón Samborondón y su alineación al plan nacional de desarrollo creando oportunidades 2021-2025

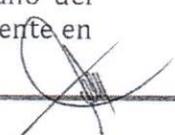
QUE, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Samborondón debe contar con una legislación actualizada, que regule los procesos de urbanización y de edificación dentro del perímetro urbano del Cantón, que le permita ejercer a cabalidad el mandato legal de control de las urbanizaciones y de las construcciones.

QUE, es necesario ampliar y desarrollar soluciones urbanísticas diferentes, exclusivas y armónicas ante el constante y acelerado crecimiento urbano del cantón, especialmente en la parroquia satélite La Puntilla y fundamentalmente en

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 2024086

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón # 10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón • Guayas
Ecuador


www.samborondon.gob.ec



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 4

ciudadelas y urbanizaciones que no cuentan con sus propios Reglamentos Internos, que permitan particularmente establecer sus normas de edificaciones.

QUE, vista la situación presentada, la actual administración municipal dispuso la urgente revisión y estudio de la normativa aplicable en la zona de promoción inmediata y desarrollo urbanístico, ubicada en el sector de SABANILLA, en un área de 11,15 hectáreas de terreno aproximadamente, donde se proyecta la ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO, dentro de las coordenadas que constan en el Anexo No.1 -Plano del Polígono de Intervención Territorial.

QUE, esta Ordenanza sirva de plataforma para la formulación y ejecución del Plan Maestro Sectorial- de Desarrollo ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO, como el elemento que determine y regule la normativa específica bajo cuyo esquema se ejecuten los desarrollos urbanísticos dentro de dicho territorio, por lo que es necesario y conveniente la promulgación de la presente ordenanza, cuyo alcance normativo se sustenta o complementa con el Plano de la Zona Anexo No.1 del Polígono de Intervención Territorial.

QUE, mediante **Oficio No. 418-DE-2023**, de fecha 23 de marzo del 2023, la Directora de Edificaciones, Arq. Liliana Guerrero Aguirre, solicita a la máxima autoridad del cantón y por su intermedio al Concejo Municipal la aprobación del PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO, propuesta que se desarrollará en los solares 2-1, 2-2, 2-3, 2-4 de las Islas Las Garzas ubicadas en el margen Sur del sector Sabanilla del cantón Samborondón.

QUE, mediante **Oficio 091-AJ-GADMCS-2023** de fecha 28 de marzo del 2023, suscrito por el Procurador Síndico Municipal Ab. Carlos Limongi Hanna, en lo pertinente señala: "Esta Asesoría Jurídica considera procedente que el Concejo Municipal, conozca, debata y resuelva acoger el informe técnico de la Directora de Edificaciones respecto al PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO, propuesta que se desarrollará en los solares 2-1, 2-2, 2-3, 2-4 de las Islas Las Garzas ubicadas en el margen Sur del sector Sabanilla perteneciente al cantón Samborondón.

En uso de las atribuciones que le confiere el art. 240 Constitución de la República del Ecuador y en los artículos 7; 57 literal a) y 2 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

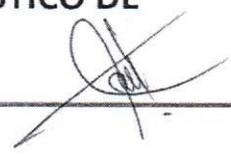
EXPIDE:

PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 2024086

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón # 10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón • Guayas
Ecuador


www.samborondon.gob.ec



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 5

CAPÍTULO I

Disposiciones Preliminares

Art. 1.- Objeto. - Los planes maestros sectoriales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana; es por ello que la presente ordenanza busca realizar un control adecuado y eficiente del uso y ocupación del suelo en el Cantón Samborondón en un Polígono de Intervención Territorial (PIT) determinado, para poder desarrollar un crecimiento armónico de acuerdo con la planificación, y propender al buen vivir de acuerdo con un correcto manejo del uso y la ocupación del suelo. Este documento se constituye como un instrumento complementario de planificación el cual en cumplimiento a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), detalla y complementa los contenidos normativos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón, en lo referente a los lineamientos y procedimientos en cuanto a la aplicación de las normas generales sobre edificación.

El Plan Maestro Sectorial del Desarrollo Urbanístico, Zona Hospitalaria Santiago, constituye el esquema director que establece las condiciones de ordenamiento bajo las cuales se deberán circunscribir todos los proyectos de los desarrollos urbanísticos y edificaciones a ser implantados en cada uno de los lotes que constituyan finalmente el Plan Hospitalario Santiago en un área de 11,15 hectáreas.

Propiciar la aplicación técnica y legal de un esquema básico de uso de suelo y vialidad que regule sustentablemente el crecimiento físico y urbanístico de la Zona Hospitalaria Santiago, así como su incorporación a la intervención urbanística a desarrollarse en el Nuevo Samborondón.

Las disposiciones de esta Ordenanza son de observancia general y de orden público e interés social, a las que deberán sujetarse las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas.

Art. 2.- Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza será aplicada dentro del PIT (Anexo No.1 -Plano del Polígono de Intervención Territorial). Las normas de esta Ordenanza, por su carácter de especial y de ámbito geográfico definido prevalecerán sobre cualquier otra existente o que se expida con carácter general. Para la aplicación de esta Ordenanza se tomará en cuenta con carácter obligatorio el contenido de

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 2024086

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón # 10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón • Guayas
Ecuador


www.samborondon.gob.ec



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO



Página 6

cualquier división, fusión, modificación o restructuración posterior de macrolotes y lotes que responda al diseño definitivo del Proyecto Hospitalario Santiago acorde al Anexo No.2 -Plano de Subzonas (Mapa de Zonificación).

Art. 3.- Contenidos. - A más de las regulaciones de carácter general, esta ordenanza establece normas respecto a las condiciones de edificabilidad y de habitabilidad, constructibilidad o condiciones de los usos de suelo.

Art. 4.- Documentos complementarios del plan maestro sectorial-ordenamiento territorial. - Para la aplicación e interpretación de esta ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos con carácter obligatorio que se detallan a continuación:

1. **Plano del Polígono de Intervención Territorial (PIT):** Mapa que muestra la ubicación del PIT; Anexo No.1.
2. **Plano de Subzonas:** Mapa que muestra las diferentes subzonas creadas dentro del PIT; Anexo No.2.
3. **Plano del Levantamiento Topográfico:** El plano de levantamiento topográficos, son dibujos que muestran las principales características físicas del terreno, así como las diferencias de altura que existen entre los accidentes de la tierra; Anexo No. 2-1.
4. **Ortofotos:** Son imágenes en las cuales a nivel del terreno han sido removidos los desplazamientos causados por la inclinación de la cámara o sensor, las condiciones de toma y el relieve del terreno. Están referidas a una proyección cartográfica, por lo que poseen las características geométricas de un mapa; Anexo No. 2-2.
5. **Subzonas Características:** Matriz que describe las características de cada subzona dentro del PIT; Anexo No. 3.
6. **Compatibilidad de Usos:** Matriz de texto y/o diagramas que regulan los usos en cada subzona; Anexo No. 3-1.
7. **Normas de Edificación:** Matriz de texto y/o diagramas que regulan los aspectos de los edificios. Las condiciones varían de acuerdo con las subzonas del Plan Maestro; Anexo No.4.
8. **Norma de Estacionamientos:** Esta norma establece los requisitos que deben tener las plazas de estacionamiento vehicular; Anexo No. 5.
9. **Estándares de Vías:** Matriz de dibujos, especificaciones y dimensiones que ensambla las diversas vías vehiculares o peatonales. En ella se definen y especifican las aceras, canteros y arbolado; Anexo No. 6.

CAPÍTULO II

Sección Primera Régimen Urbanístico del Territorio

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 2024086

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón # 10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón • Guayas
Ecuador


www.samborondon.gob.ec



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 7

Art. 5.- Del plan maestro. - El Desarrollo Urbanístico de la Zona Hospitalaria Santiago que está comprendido en el PIT, tiene como principal objetivo desarrollar un nuevo concepto urbanístico, al estar distante de la ciudad consolidada y debido a ser una isla bordeada por el río Babahoyo, logrando un ambiente de completa tranquilidad.

Art. 6.- Zonas de clasificación. - Para las consideraciones del presente Plan Maestro se establece que la Zona Hospitalaria Santiago, está concebida en zonas y subzonas. Cuando su continuidad es subdividida se forman las diversas categorías de zonificación. Estas categorías de zonificación incluyen estándares que promueven una diversidad de asentamientos orgánicamente evolucionados. Los estándares, son parámetros que reflejan sucesivas zonas de comunidades, y tal clasificación corresponde a:

1. Zona Equipamiento Urbano (ZEU): Corresponde a áreas de usos combinados, armónicamente integrados, de los cuales destacan los de salud y bienestar social y general. La intensidad de ocupación de suelo admisible será la determinada en esta ordenanza.
2. Zona Comercial (ZC): Corresponde a áreas de usos combinados, armónicamente integrados, de los cuales destacan los de comercio y servicios. La intensidad de ocupación de suelo admisible será la determinada en esta ordenanza.
3. Zona Especial Protegida (ZEP): Corresponde a los suelos no edificables al margen del Río Babahoyo. Se debe dejar una franja de protección de 15 m medidos del nivel de marea alta. Las normas para aplicarse serán definidas conforme lo establecido en esta ordenanza.

Art. 7.- De las subzonas. - La subclasificación de los destinos de usos del suelo, ocupación y edificabilidad está determinada por polígonos de menor tamaño denominados "subzonas" las cuales se encuentran contenidas en polígonos de mayor tamaño denominados PIT. Las subzonas corresponden a variaciones del uso general que se generan de la relación entre los usos específicos y podrán tener normativa de ocupación y edificabilidad general y específica máxima distintas entre sí, dependiendo de las características particulares de cada territorio enmarcado en la subzona. El PIT está dividido en seis (6) subzonas para la aplicación en el mapa de zonificación (Anexo No.2), y éstas varían su nivel e intensidad de su carácter físico y de su uso.

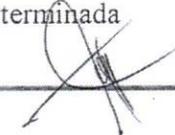
La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GADM. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

1. La edificabilidad general máxima: Es la edificabilidad total asignada a un PIT.
2. La edificabilidad específica máxima: Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica máxima será la determinada en esta ordenanza.

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 2024086

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón # 10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón • Guayas
Ecuador


www.samborondon.gob.ec



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 8



Sección Segunda Ordenamiento Físico Espacial

Art. 8.- De los usos. - Esta propuesta de zonificación se categoriza en varios tipos: Uso principal, Uso complementario, Uso Restringido, Uso prohibido. Estas cuatro categorías son aplicables a lotes y/o edificios bajo propiedad privada.

Para describir el alcance de lo señalado, se presenta el siguiente glosario de términos vinculados a este tema:

1. **Uso principal:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una subzona.
2. **Uso complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
3. **Uso restringido:** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
4. **Uso prohibido:** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada subzona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Art. 9.- Características de cada subzona. -

ZEUS: Subzona Equipamiento Urbano de Salud: Corresponde a áreas de usos variados y combinados, armónicamente integrados, de los cuales destacan los de servicios de salud, bienestar social y general, comercios y servicios. La intensidad de ocupación del suelo admisible es alta.

Compatibilidad de usos:

1. Uso principal: Servicios de salud
2. Uso complementario: Oficinas administrativas, laboratorios, centro de imágenes de diagnóstico médico, consultorios y estacionamientos.
3. Uso restringido: Comercio al por menor y servicios (solo en planta baja).
4. Uso prohibido: Vivienda, industria y comercio al por mayor.
5. Edificación admisible: Edificaciones en altura, con retiros.

Normas de Edificación:

1. Densidad Neta: Máximo 800 hab./Ha.
2. COS: 0,60
3. CUS: 3,0 (no se incluye semisótanos y sótanos)



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 9

- 4. Altura: Máximo 8 niveles (incluida planta baja)
- 5. Retiros: Ver Anexo No. 4
- 6. Estacionamiento: Ver Anexo No. 5

ZEUI: Subzona Equipamiento Urbano de Infraestructura: Corresponde a los denominados equipamientos de cobertura urbana, relacionados con usos institucionales y de bienestar general.

Compatibilidad de usos:

- 1. Uso principal: Equipamiento Urbano de Infraestructura
 - a. Planta de tratamiento de aguas residuales
 - b. Planta de tratamiento de agua potable
 - c. Infraestructura eléctrica
 - d. Equipos de telecomunicaciones
- 2. Uso complementario: Oficinas administrativas, control de seguridad, estacionamientos
- 3. Uso restringido: Comercio al por menor y servicios (solo en planta baja).
- 4. Uso prohibido: Vivienda, industria y comercio al por mayor.
- 5. Edificación admisible: Edificaciones en altura, con retiros.

Normas de Edificación:

- 1. Densidad Neta: Máximo 800 hab./Ha.
- 2. COS: 0,60
- 3. CUS: 3,0 (no se incluye semisótanos y sótanos)
- 4. Altura: Máximo 8 niveles (incluida planta baja)
- 5. Retiros: Ver Anexo No. 4
- 6. Estacionamiento: Ver Anexo No. 5

ZCC: Subzona Comercial Consultorios: Corresponde a áreas de usos variados y combinados, armónicamente integrados, de los cuales destacan los de servicios de salud, consultorios, comercios y servicios. La intensidad de ocupación del suelo admisible es alta.

Compatibilidad de usos:

- 1. Uso principal: Consultorios médicos
- 2. Uso complementario: Oficinas
- 3. Uso restringido: Comercio al por menor y servicios (solo en planta baja)
- 4. Uso prohibido: Vivienda, industria y comercio al por



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 10

mayor.

5. Edificación admisible: Edificaciones en altura, con retiros.

Normas de edificación:

1. Densidad Neta: Máximo 800 hab./Ha.
2. COS: 0,60
3. CUS: 3,0 (no se incluye semisótanos y sótanos)
4. Altura: Máximo 12 plantas (incluida planta baja)
5. Retiros: Ver Anexo No. 4
6. Estacionamiento: Ver Anexo No. 5

ZCO: Zona Comercial Oficinas: Corresponde a áreas de usos variados, constituida principalmente por construcciones de usos que acomodan oficinas y comercios:

Compatibilidad de usos:

1. Uso principal: Oficinas
2. Uso complementario: Servicios
3. Uso restringido: Comercio al por menor y servicios (solo en planta baja)
4. Uso prohibido: Vivienda, industria y comercio al por mayor
5. Edificación admisible: Edificaciones en altura, con retiros.

Normas de edificación:

1. Densidad Neta: Máximo 800 hab./Ha.
2. COS: 0,60
3. CUS: 3,0 (no se incluye semisótanos y sótanos)
4. Altura: Máximo 12 plantas (incluida planta baja)
5. Retiros: Ver Anexo No. 4
6. Estacionamiento: Ver Anexo No. 5

ZCM: Subzona Comercial Mixta: Corresponde a áreas de usos variados, constituida principalmente por construcciones de usos que acomodan oficinas, consultorios, comercios y servicios:

Compatibilidad de usos:

1. Uso principal: Consultorios y oficinas
2. Uso complementario: Servicios
3. Uso restringido: Comercio al por menor y servicios (solo en planta baja)
4. Uso prohibido: Vivienda, industria y comercio al por



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 11

mayor

6. Edificación admisible: Edificaciones en altura, con retiros.

Normas de edificación:

- | | |
|---------------------|--|
| 1. Densidad Neta: | Máximo 800 Hab/Ha |
| 2. COS: | 0,60 |
| 3. CUS: | 3,0 |
| 4. Altura: | Máximo 12 plantas (incluida planta baja) |
| 5. Retiros: | Ver Anexo No. 4 |
| 6. Estacionamiento: | Ver Anexo No. 5 |

ZEP: Subzona Especial de Protección: Corresponde a los suelos no edificables al margen del Río Babahoyo y esteros. Se debe dejar una franja de protección de 15 m medidos del nivel de marea media.

Las tablas que contempla las características de cada subzona podrán ser consultadas en los Anexos No. 3, 4 y 5 de la presente ordenanza.

CAPÍTULO III: DE LAS NORMAS

Sección Primera Normas Generales

Art. 10.- Línea de construcción. - Toda edificación que se realice frente a una vía o espacio público deberá ajustarse a la línea de construcción o fábrica establecida por norma y que para cada caso determinará la Dirección de Edificaciones del GADM, en cumplimiento de la ley.

Art. 11.- Salientes y voladizos. - A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes o en voladizo en la siguiente condición:

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

Art. 12.- Agua de Lluvias. - El agua de lluvias provenientes de cubierta, azoteas, terrazas y patios descubiertos, deberá contar con un sistema de recolección canalizado en todo su recorrido hasta el sistema de drenaje público.



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 12



El agua de lluvia no podrá verterse directamente sobre los terrenos o edificaciones de propiedad de terceros, ni sobre espacios o vías de uso público.

Art. 13.- Separación entre Edificaciones. - Toda edificación debe guardar una distancia con respecto a las edificaciones vecinas, por razones de privacidad, seguridad sísmica, contra incendios o por condiciones de iluminación y ventilación naturales de los ambientes que la conforman.

Art. 14.- Registro de vista. - A efectos de impedir los registros de vista a los vecinos, las aberturas o ventanas que tengan las edificaciones en sus plantas altas y hacia retiros laterales y posteriores menores a 4.00 metros deberán tener un antepecho de mínimo 1,80 metros de altura y/o deberán contar con elementos arquitectónicos que impidan el mismo (registro de vista).

Art. 15.- Mezanine. - El entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a esta de manera directa e inseparable, y definido como mezanine no podrá ocupar más del 60% de la superficie de dicha planta. No se contará como un piso adicional de la edificación.

Art. 16.- Sótanos y semisótanos. - Todos los edificios podrán contar con sótanos o pisos que estén totalmente bajo el nivel de la rasante de la acera ó del terreno y estos podrán ser construidos ocupando todo el solar correspondiente. No podrán ser utilizados como espacio habitable y no contarán como una planta más en relación con la normativa de altura de los edificios y tampoco para efectos del cálculo del CUS.

Si estos pisos están construidos parcialmente bajo el nivel de la rasante de la acera ó terreno se los considera semisótanos, pero su altura no podrá sobrepasar 1,50 metros sobre el nivel de la calle, tampoco podrán ser habitables ni se contarán como una planta más en relación con la normativa de altura de los edificios y tampoco para efectos del cálculo del CUS.

Sección Segunda De la Edificación, Requisitos, y Clasificación

Art. 17.- De las edificaciones y sus requisitos. - Las edificaciones deben de cumplir con requisitos mínimos de diseño, calidad, funcionalidad y estética arquitectónica, acorde con el propósito de la edificación, con el logro de condiciones de seguridad, resistencia estructural al fuego, eficiencia del proceso constructivo a emplearse acorde con el cumplimiento de las normativas técnicas.



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 13

En las edificaciones se respetará el entorno, en lo referente a la altura, acceso y salida de vehículos, integrándose a las características de la zona. En las edificaciones, se propondrán soluciones técnicas apropiadas a las características del clima, del suelo y del medio ambiente en general; debiéndose tomar en cuenta el desarrollo de la zona.

Art.18.- Parámetros. - Los parámetros urbanísticos y edificatorios de los predios urbanos serán definidos en esta ordenanza. Los certificados de parámetros deben consignar la siguiente información como mínimo:

- a) Zonificación
- b) Sección de vías actuales y, en su caso, de vías previstas en el Plan Urbano.
- c) Usos de suelo permitidos
- d) Coeficiente de edificación
- e) Porcentaje mínimo de área libre
- f) Altura de edificación expresada en metros
- g) Retiros
- h) Área de lote normativo, aplicable a la subdivisión de lotes.
- i) Densidad expresada en habitantes por hectáreas o en área mínima de las unidades que conformarán la edificación.
- j) Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos
- k) Áreas de riesgo o de protección que pudieran afectarlo.
- l) Condiciones particulares.

Art. 19.- De las clasificaciones. - En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican en:

19.1.-Edificaciones con retiros. Se admitirán lotes medianeros y esquineros, siempre estos retiros deberán ser medidos desde el lindero hacia el inicio de la construcción (medida libre interior). Se desarrollará de la siguiente manera:

- a) Aislada: con retiros frontales, posteriores y laterales (Ver Anexo No. 4).

19.2.- Edificaciones tipo torre. - Estas edificaciones se permitirán en los siguientes casos:

- a) Se permitirán en las subzonas del Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico de la Zona Hospitalaria Santiago que así se lo indique.

Sección Tercera

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 2024086

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón # 10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón • Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 14



De las Condiciones de Edificabilidad

Art. 20.- Indicadores fundamentales. - Están constituidos por la Densidad Neta, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). Tales indicadores establecen máximos de edificabilidad admisibles, no debiéndose considerar como mínimos exigibles (Ver Anexo No.4).

Los indicadores de altura y retiros no restringirán la aplicación de los indicadores fundamentales.

Art. 21.- Indicadores de edificabilidad. - Las condiciones de edificabilidad constan en el cuadro Normas de Edificación, anexo e inherente a este Plan Maestro y se desarrollan en atención a los siguientes indicadores:

21.1.- Densidad poblacional. - Permite cuantificar la utilización urbanística del suelo, para lo que se establecerá el número de habitantes u ocupantes permanentes de una edificación, multiplicando el área del lote o solar por la densidad neta establecida para la correspondiente subzona.

21.2.- Intensidad de edificación:

a) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), correspondiente a la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área de lote; y,

b) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), correspondiente a la relación entre el área de construcción y el área del lote; para el cálculo de este componente no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo (sótanos y semisótanos), ni las destinadas a estacionamientos.

21.3.- Altura de la edificación. - Corresponden a los establecidos para cada subzona en el cuadro de normas de edificación (Anexo No. 4). Para la estimación de tal altura no se tomará en consideración:

- a) Las instalaciones técnicas y/o de servicios generales dispuestos sobre la cubierta, tales como caja de escaleras y/o ascensores, depósitos de agua, helipuertos, cuartos de máquinas, antenas de telecomunicación, etc.
- b) El volumen conformado por los planos de una cubierta inclinada.

21.4.- Retiros. - Ver Anexo No. 4 Normas de Edificación.



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 15

21.5.- Plazas de estacionamiento. - Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular, en los proyectos de edificación en función del número de ocupantes de esta y/o superficie de los locales, tal como se indica en los cuadros de Anexos No. 5.

La dimensión mínima que deberá tener cada espacio de aparcamiento para un vehículo liviano, será no menor a 2.50 x 5.00 metros (frente x fondo).

Para satisfacer los requerimientos de espacios de estacionamiento vehicular, los edificios podrán contar con pisos subterráneos (sótanos y semisótanos), los mismos que pueden ocupar la totalidad de los solares correspondientes, sin rebasar sus líneas de lindero. Adicionalmente los parqueos necesarios podrán ser subsanados en un edificio independiente de parqueos (otro lote) siempre y cuando se contemple en él, los estacionamientos necesarios para su funcionamiento.

Del total de parqueos correspondientes, se adicionará un veinticinco por ciento (25%) para parqueos de visitas.

El dos por ciento (2%) del total de los parqueos de visitas será destinado para el uso de personas con capacidades especiales (estacionamientos preferenciales), la dimensión de este aparcamiento debe ser de 2.50 x 5.00 (frente x fondo) más 1.20 x 5.00 del área de transferencia con la señalización correspondiente.

Del total de parqueos determinados por la Norma de Estacionamiento en Zonas de Equipamiento Urbano Salud, Comerciales y de Servicios, se considerará un (1) parqueo por cada veinticinco (25) estacionamientos para uso de mujeres embarazadas y adultos mayores.

Art. 21.6.- Accesibilidad para minusválidos. - Con el objeto de facilitar la accesibilidad y desplazamiento de personas con discapacidad, todo edificio acogido a la Ley de Propiedad Horizontal o que realice atención/servicio al de público, deberá cumplir con los requisitos indispensables por norma, para personas de movilidad reducida.

CAPÍTULO IV

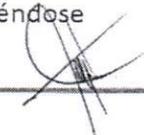
Sección Primera Desarrollos Urbanísticos

Art. 22.- El fraccionamiento primario. - El Plan Maestro De Desarrollo Urbanístico de La Zona Hospitalaria Santiago, está dividido en macrolotes y/o lotes, entendiéndose como tales a los terrenos originales producto del rediseño parcelario.

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 2024086

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón # 10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón • Guayas
Ecuador


www.samborondon.gob.ec



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 16



Art. 23.- Porcentajes de uso de suelo. - Los porcentajes de usos del suelo admitidos son los siguientes (Ver Anexo 7):

- a) Para las áreas vendibles será menor o igual al sesenta y cinco por ciento (65%) del total del área que comprende la Zona Hospitalaria Santiago.
- b) Para uso vial, que comprende las vías vehiculares y/o peatonales, además de los estacionamientos vehiculares que no sean de propiedad particular, serán destinada una superficie entre el quince por ciento (15%) y el veinte por ciento (20%) del área la Zona Hospitalaria Santiago, incluyendo todas las vías de dominio público y de dominio privado de uso público que existan y que se esperan que existan en este sector.
- c) Para áreas verdes y/o áreas cedidas al Municipio se destinará una superficie igual o mayor al dieciocho por ciento (18%) de la Zona Hospitalaria Santiago. En este porcentaje se incluirá tanto las Áreas Cedidas al Municipio (ACM), franjas de protección de borde de río como aquellas áreas verdes de dominio público o privado destinadas al aprovechamiento común de los moradores del sector.

Art. 24.- Desarrollo por etapas.- Las obras de urbanización e infraestructura, así como los usos de suelo y los equipamientos, se pueden implementar en forma independiente o por etapas, llegando gradualmente a alcanzar niveles de urbanización completa, debiendo guardar las áreas verdes y esparcimiento, vialidad, servicios comunales y sobre todo de los edificios de salud que se vayan construyendo y desarrollando, con una relación funcional, arquitectónica jurídica que las convierta en un solo sector urbano.

Para el efecto, los porcentajes mencionados en el artículo anterior deberán ser aplicados a la totalidad del Plan Maestro de la Zona Hospitalaria Santiago, pudiendo cada etapa variar dichos porcentajes o implementar uno solo de estos usos de suelo, hasta lograr el cumplimiento definitivo al culminar el desarrollo inmobiliario y/o urbanístico de la última de ellas.

Art. 25.- Obtención del porcentaje. - Estos porcentajes se obtendrán con relación al área total de la Zona Hospitalaria Santiago (11.15 Ha). Cuando una o varias vías correspondientes a la estructura vial general atraviesen total o parcialmente el área a urbanizarse, se imputará dicha área afectada a los porcentajes señalados en los artículos anteriores, ya sea que la obra la ejecute total o parcialmente el promotor y/o urbanizador, como cualquier institución pública, directamente o por delegación, concesión o cualquier otra modalidad.

Art. 26.- Áreas verdes. - Los espacios verdes serán implementados por el Promotor de acuerdo con los diseños aprobados y con especificaciones en cuanto a los espacios a utilizarse. De igual forma, se deberá proveer las instalaciones necesarias para el mantenimiento. Hasta que no sea entregada totalmente por el Promotor el proyecto inmobiliario, el mantenimiento de las áreas verdes correrá por la cuenta del Promotor.



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 17

Art. 27.- Áreas vendibles. - Las áreas de salud, servicios y/o comerciales vendibles está constituida por los lotes urbanizados que forman parte de los desarrollos urbanísticos a ser ejecutados de acuerdo con el Plan Maestro de la Zona Hospitalaria Santiago, incluyéndose aquellos que, conforme regulaciones, se puedan incorporar posteriormente.

Art. 28.- Los espacios recreativos o contemplativos podrán ser de propiedad privada y en este evento, serán considerados como parte del porcentaje del área comunal vendible.

Art. 29.- La vialidad secundaria. - Las vías secundarias, que son las vías interiores de los desarrollos urbanísticos, podrán ser vehiculares y peatonales, y la dimensión de su sección será en función de los requerimientos de la demanda de tráfico a que van a estar sometidas. Todas las vías contemplarán en su diseño la separación de las calzadas y la protección del tráfico peatonal (Ver Anexo No. 6).

Sección Segunda De la infraestructura

Art. 30.- La infraestructura. - Para hacer posible la implementación urbanística en los macrolotes y/o lotes de la Zona Hospitalaria Santiago, se requiere posea las siguientes obras de infraestructura básicas, previo la inspección final ante el I. Municipio de Samborondón:

- a) El sistema eléctrico
- b) Las redes de voz, datos o de comunicación, o el sistema que permita el servicio
- c) El sistema de agua potable y/o planta de tratamiento para agua potable (agua de pozo)
- d) La canalización de las aguas lluvias
- e) El tratamiento de aguas servidas.
- f) Estudio geotécnico

Art. 31.- De las obras de infraestructura. - Los desarrollos urbanísticos a promoverse y ejecutarse en la Zona Hospitalaria Santiago, deberán sujetarse a las disposiciones técnicas, que, sobre la materia, el I. Municipio de Samborondón requiera para cada caso, que básicamente son las siguientes:

- a) **Del sistema eléctrico:** El proyecto de la provisión y distribución de energía eléctrica, con la ubicación de las acometidas respectivas, serán aprobadas por la Municipalidad del cantón y el ente regulador correspondiente.
- b) **De las redes de voz y datos:** El proyecto de la provisión de redes, con la ubicación de las acometidas respectivas, serán aprobadas por la Municipalidad del cantón y el ente regulador correspondiente. También se admitirá la presentación de sistemas que no requieren redes, debiendo prever los espacios respectivos.



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 18

- c) **Del abastecimiento de agua potable:** El establecimiento del caudal de agua potable requerido para los desarrollos de salud, comercio, recreativos, y más consideraciones técnicas, serán aprobados por la Municipalidad del cantón y por el ente regulador del servicio. También se admitirán plantas de tratamiento para agua potable, como fuente de agua subterráneas.
- d) **Del drenaje de aguas lluvias:** Cada desarrollo urbanístico deberá tener un sistema interno e independiente de aguas lluvias, para lo cual se sujetará a lo que se establece en el diseño, y aprobado por la Municipalidad del cantón y por el ente regulador del servicio.
- e) **De las aguas servidas:** Cada desarrollo urbanístico deberá conectarse a un sistema interno o externo de recolección de aguas servidas, las cuales deberán recibir tratamiento adecuado antes de evacuarlas al río o reutilizarlas, o a los diseños sustentados y refrendados por un ingeniero especialista responsable. Los procedimientos técnicos se sujetarán a las disposiciones que sobre la materia imparta la Municipalidad del cantón y el ente regulador correspondiente.
- f) **Del estudio geotécnico:** Cada desarrollo urbanístico y/o edificio deberá realizar un estudio geotécnico informe que indicará datos sobre la verificación de campo, los registros de perforación y tipo y condición de cimentación a considerar para cada caso, este documento deberá contener firmas de responsabilidad civil y deberá ser validado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Samborondón.

Art. 32.- A la aprobación del Plan Maestro De Desarrollo Urbanístico de la Zona Hospitalaria Santiago, así como también a la aprobación de los fraccionamientos que generen vías, o cada uno de los desarrollos urbanísticos, las vías pasan a ser bienes de dominio público; salvo que constituyan área común o de circulación dentro de un régimen de propiedad horizontal o sean consideradas caminos privados, conforme a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y del Transporte Terrestre y su reglamento.

CAPÍTULO V

Glosario de Términos

Art. 33.- Para la interpretación y aplicación del presente Plan Maestro, este artículo provee definiciones para términos que son técnicos por su naturaleza o que pudieran no reflejar el uso común del término. Si un término no es definido en este Plan Maestro, se utilizará el uso corriente.

Área bruta: Corresponde a la superficie integral del terreno comprendido, conforme a títulos de propiedad y el levantamiento topográfico.

Área útil, neta o vendible: Corresponde a las áreas reservadas al propietario o promotor para transferencias de dominio como bienes de propiedad privada. Generalmente

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 2024086

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón # 10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón • Guayas
Ecuador


www.samborondon.gob.ec



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 19

constituye el área total del proyecto descontando las áreas cedidas a la Municipalidad si es que existieran, las cuales pasarán al dominio municipal, como bienes de uso público; y otras requeridas para usos o servicios comunitarios vendibles.

Desarrollo urbanístico: Denominase al proceso por el cual se proyecta el uso u ocupación del suelo, mediante la habilitación de terrenos, en los que se requiere implementar nuevas vías y dotar de la infraestructura y servicios necesarios para los solares resultantes de esa intervención.

Lote: Terreno limitado por otras propiedades, con acceso por una o más áreas de uso público.

Solar o Solares: Todo lote tendrá la calificación de solar cuando disponga de los servicios de infraestructura básica: agua potable, sistema de alcantarillado sanitario, drenaje pluvial y energía eléctrica, que permitan el adecuado funcionamiento de las edificaciones que, previa autorización municipal, sobre él se realicen.

Urbanización: Forma de desarrollo urbanístico.

Parque: Área de preservación natural para usos recreativos informales. Un parque puede ser independiente de los edificios que lo bordean. Su tratamiento paisajístico consiste en sendas, cuerpos de agua, bosque y jardines, todos naturalmente dispuestos. Los parques pueden ser lineales siguiendo la trayectoria de corredores naturales.

Plaza: Espacio abierto disponible para funciones cívicas y comerciales. Una plaza será espacialmente definida por frentes edilicios, su paisaje consistirá primariamente de pavimento en este caso el arbolado será opcional.

Acera: la capa pavimentada de un frente público dedicado exclusivamente a la actividad del peatón.

Altura del Edificio: la extensión vertical de un edificio medido en pisos. Los límites de altura no aplican a campanarios, torres de reloj, tiros de chimeneas, tanques de agua y estructuras similares. La altura de los pisos será medida desde la pendiente promedio de la vía pública que el edificio enfrenta. Los áticos sótanos elevados no son considerados pisos para los propósitos de determinar la altura del edificio.

Fachada: las paredes exteriores de un edificio que enfrentan a la vía pública.

Línea de Lote: el perímetro que legal y geoméricamente demarca un lote.

Oficinas: áreas disponibles para la transacción de negocios generales excluyendo las de venta al público o de manufactura.

Residencial: áreas disponibles para la habitación humana a largo plazo por medio de la compra o arrendamiento, excluyendo el arriendo a plazos menores a un mes.

Comercial y de Servicios: áreas disponibles para la actividad comercial y de servicios a largo plazo por medio de la compra o arrendamiento, excluyendo el arriendo a plazos menores a un mes.

Salud: Se entiende como tal aquella circunscripción administrativa que agrupa un conjunto de centros y de profesionales de atención dirigida a la salud.

Retiro: el área del lote medido de la línea del lote a la línea de la fachada de la edificación o elevación. La distancia es dada como un mínimo, un rango o como un requerimiento.



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 20

Retiro Frontal: la distancia entre la línea de frente y una fachada. La distancia es dada como un mínimo, un rango o como un requerimiento.

Retiro Lateral: la distancia entre la elevación de la edificación y la línea de Lote Lateral. La distancia es dada como un mínimo, un rango o como un requerimiento.

Retiro Posterior: la distancia entre la línea posterior del lote y la elevación de la edificación. La distancia es dada como un mínimo, un rango o como un requerimiento.

CAPÍTULO VI: DE LAS DISPOSICIONES

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Tanto los desarrollos en materia de salud, así como también los desarrollos comerciales, recreacionales y los otros admitidos según el Plan Maestro, deberán aprobar junto con el proyecto respectivo el Reglamento Interno el cual no puede estar en contradicción con lo establecido en esta Ordenanza, y se debe referir a aspectos relacionadas con los edificios, usos del suelo y similares.

SEGUNDA.- Las disposiciones de esta ordenanza, por su el carácter especial y específica, prevalecerán sobre aquellas generales contenidas en la Codificación de la Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones del cantón Samborondón, la Ordenanza de Edificaciones para la parroquia urbana satélite La Puntilla y sus reformatorias o la ordenanza vigente que regule la materia.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - El Plan Maestro Sectorial De Desarrollo Urbanístico de la Zona Hospitalaria Santiago, constituye el esquema director que establece las condiciones de ordenamiento bajo las cuales se circunscribirán todos los proyectos.

SEGUNDA. - Para efectos de su ordenamiento territorial de la Zona Hospitalaria Santiago, se lo ha dividido en zonas y subzonas, en los cuales se desarrollarán edificaciones de salud, comerciales, servicios, equipamiento y áreas de protección, permitiendo que cada unidad mantenga condiciones selectivas, privilegiando que no produzcan impacto ambiental negativo.

TERCERA. - El Plan Maestro Sectorial De Desarrollo Urbanístico de la Zona Hospitalaria Santiago, contiene entre sus objetivos generales la propuesta de desarrollos de edificaciones para servicios de salud y/o comerciales y servicios para todos los sectores económicos, en un plazo no menor de 10 años, y en tantas etapas como lo permitan las condiciones del mercado inmobiliario local.

CUARTA. - El Plan Maestro Sectorial De Desarrollo Urbanístico de la Zona Hospitalaria Santiago, representa el marco físico espacial en el



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 21

que se va a desarrollar el proyecto integral, con condiciones ambientales adecuadas, capaz de brindar solución a los requerimientos de equipamiento de salud, comercial y/o servicios de calidad, seguridad y comodidad, logrando un ambiente de completa tranquilidad, rodeado de naturaleza.

- QUINTA. -** 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.
- SEXTA. -** Forman parte hábil de este Plan Maestro Sectorial todos los anexos indicados en los artículos que anteceden.
- SÉPTIMA. -** **Excepción:** La máxima autoridad ejecutiva del cantón podrá delegar a la Dirección de Edificaciones del GAD del Municipio de Samborondón la interpretación de los textos descritos en este Plan Maestro.

CAPÍTULO VII: ANEXOS

Anexo No. 1

Plano del Polígono de Intervención Territorial

Anexo No. 2

Plano de subzonas: mapa de zonificación

Anexo No. 2.1

Plano del levantamiento topográfico y ortofoto

Anexo No. 3

Características de las subzonas

Anexo No. 3.1

Compatibilidad de usos específicos

Anexo No. 4

Normas de edificación

Anexo No. 5

Norma de estacionamientos

Anexo No. 6

Plan vial Zona Hospitalaria Santiago

Anexo No. 7

Plano de Uso de Suelo



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 22

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los cinco días del mes de abril del 2023.

Ing. Juan José Yúnez Nowak

ALCALDE DEL CANTÓN

Ab. Walter Tamayo Arana

SECRETARIO MUNICIPAL



CERTIFICO: Que el **PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO**, fue discutido y aprobado en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias **12/2023** y **13/2023** realizadas los días **31 de marzo del 2023** y **05 de abril del 2023**, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Samborondón, abril 05 del 2023.

Ab. Walter Tamayo Arana

SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



SECRETARIA MUNICIPAL

Que, el **PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO**. Enviase 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, abril 05 del 2023.

Ab. Walter Tamayo Arana

SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 2024086

Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón # 10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

E-mail:
info@samborondon.gob.ec
Samborondón • Guayas
Ecuador

www.samborondon.gob.ec



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO

Página 23

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, Abril 14 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, el **PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA HOSPITALARIA SANTIAGO**, el Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.-
Samborondón 14 de abril del 2023

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

