



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DEL CENTRO POBLADO URBANO BOCA DE CAÑA.

Página 1

ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DEL CENTRO POBLADO URBANO BOCA DE CAÑA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Debido al desarrollo del suelo urbano Boca de Caña, es necesario contar con un modelo de gestión del ordenamiento territorial, encaminado a una adecuada planificación con una efectiva gestión del suelo, a fin de llegar a un acceso y aprovechamiento equilibrado del suelo a través de las herramientas, normas y procedimientos previstos en la legislación.

La Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, y al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos bajo los principios de sustentabilidad, inclusión, equidad y democracia, que permitan llegar a un pleno desarrollo urbano sostenible. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sustenta la elaboración del Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Centro Poblado Boca de Caña.

El PUOS del Centro Poblado Boca de Caña, es fundamental para ordenar el territorio, garantizar la calidad de vida de los habitantes y promover el desarrollo sostenible; busca, establecer metas específicas para el uso y ocupación del suelo, como la zonificación, la definición de usos permitidos y prohibidos, la protección de áreas naturales, la promoción de la movilidad sostenible y, un equilibrio entre el crecimiento económico, la protección del medio ambiente y la justicia social.



CONSIDERANDO:

- Que,** según normativa vigente, hay que considerar que las instituciones públicas estamos para cumplir la normativa legal que beneficien a nuestros administrados, cumpliendo con disposiciones legales y enmarcadas en la ley como corresponde.
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 30 consagra que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.
- Que,** el Art. 31 de la Constitución de la República, disponen que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos, bajos los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;
- Que,** de acuerdo con el Art. 225 de la Constitución de la República, el sector público comprende entre otros, las entidades que integran el Régimen Autónomo Descentralizado.
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 238, establece que los gobiernos autónomos descentralizados, gozarán de Autonomía Política, Administrativa y Financiera, entre los que se encuentran las municipales.
- Que,** de conformidad con lo establecido en el Art. 240 de la Constitución de la República los Gobiernos Descentralizados de los Cantones tienen



facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, de acuerdo con los artículos 82 y 226 de la Constitución de la República del Ecuador, el derecho a la seguridad jurídica se garantiza a través de la existencia de normas previas, claras y públicas, aplicadas por las autoridades competentes, considerando para el efecto, que los servidores públicos solo pueden ejercer las competencias y facultades atribuidas en el ordenamiento jurídico.

Que, el Art. 264 de la Constitución de la Republica del Ecuador, en sus numerales 1 y 2, incluye entre las competencias exclusivas de los GAD Municipales la de "planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial (...) con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural", así como "ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón". Similares disposiciones constan en las letras a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, Concordante, la letra c) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determina como una de las funciones de los GAD municipales el "establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales".



Que, de conformidad con el Art. 471 del íbidem, se considera fraccionamiento agrícola "el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley", el mismo que se sujeta a las disposiciones de ese código, de las leyes agrarias y del plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

Que, en armonía con las disposiciones legales previamente citadas, el segundo inciso de la letra b) del artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (en adelante COPLAFIP) determina que "corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón"; agrega su tercer inciso que, "los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales".

Que, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Título IX, que trata de las DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES, tenemos: **Art. 466.** Atribuciones en el Ordenamiento Territorial.- Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados.



Que, el plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.

Que, el plan de ordenamiento territorial deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que se exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras. El ordenamiento del uso de suelo y construcciones no confiere derechos de indemnización, excepto en los casos previstos en la ley.

Que, en el Art. 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cuando trata sobre ejecución de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión.

Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado.



Con el objeto de evaluar los logros y avances del Plan Nacional de Desarrollo y optimizar las intervenciones públicas en el territorio, los gobiernos autónomos descentralizados informarán semestralmente, a la Secretaría Técnica del Sistema Nacional el avance o logro de las metas establecidas.

Que, en ese mismo orden de ideas, tenemos el Art. 494 que trata sobre la "Actualización del Catastro". Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, así mismo, el Art. 496, titulado Actualización del avalúo y de los catastros. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Que, debemos recordar que desde el 5 de julio de 2016 se publicó en el Registro Oficial Suplemento 790, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, cuyo objeto es fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento



- territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable y a la vivienda adecuada y digna en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el buen vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.
- Que,** el Art. 20 del ibídem, el aprovechamiento urbanístico o de suelo, determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en esta Ley.
- Que,** el Art. 21 del ibídem, el uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.
- Que,** el Art. 22 del ibídem, el uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.
- Que,** el Art. 23 del ibídem, los usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.



Que, el Art. 24 del ibídem, (.....). La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.

Que, el Art. 25 del ibídem, la edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. (...) será regulada mediante la asignación de:

1. La edificabilidad general máxima. Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.
2. La edificabilidad específica máxima. Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.

La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

Que, en ese orden de ideas, se publicó en el Registro Oficial Suplemento 460 de fecha abril 3 de 2019 el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que debe ser materia de revisión permanente en razón de que norma el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecido en la Ley, entre otros aspectos.



Que, con **Memorándum No. 449-IMCS-OT-2025** de fecha 20 de mayo de 2025, el Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Ordenamiento Territorial (E), entrega al señor Alcalde:

“...La Propuesta de Ordenanza de aprobación para el Plan de Uso y Ocupación de Suelo del Centro Poblado Urbano Boca de Caña, junto con los anexos correspondientes al Plan Urbanístico Complementario, asumido y elaborador por la Dirección de Ordenamiento Territorial, a partir del levantamiento de información en territorio e imágenes georreferenciadas que permitieron la generación de la cartografía temática del Componente Urbanístico, la cual incluye:

- *Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial*
- *Asignación de los Tratamientos Urbanísticos*
- *Definición del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo Urbano*
- *Esquema de Uso del Suelo. De los Usos de Suelo Predominantes*
- *Esquema Vial Fundamental*
- *Zonificación de los Usos de Suelo*

Todo ello se desarrolló tomando como base la subclasificación previamente establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Samborondón 2023-2027...”

Que, con **Guía de Alcaldía 487-AS-2025** de fecha 20 de mayo de 2025, se remite al Procurador Síndico la documentación que contiene el proyecto de Ordenanza para su revisión y pronunciamiento jurídico.



Que, con Oficio No. 414-AJ-IMCS-2025 de fecha 21 de mayo de 2025, el Ab. Carlos Limongi Hanna, Mgtr., en su calidad de Procurador Síndico Municipal, emite su pronunciamiento jurídico, informando al señor Alcalde Ing. Juan José Yúnez Nowak, Mgtr.:

“...En razón de lo expuesto señor Alcalde, y en consideración a las disposiciones previamente citada en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, acogiendo el informe del Director de Ordenamiento Territorial (E), esta Asesoría Jurídica en base a los antecedentes de hecho y de derecho, estima procedente que el Concejo Municipal conozca y resuelva expedir la Ordenanza de aprobación para el plan de Uso y ocupación de Suelo del Centro Poblado Urbano Boca de Caña...”.

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República y en los artículos 7; 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Resuelve:

EXPEDIR:

ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DEL CENTRO POBLADO URBANO BOCA DE CAÑA.

Artículo 1.- Objeto

El objeto de esta ordenanza es aprobar y poner en práctica la normativa para viabilizar sustentablemente el aprovechamiento urbanístico del suelo del Centro poblado Urbano Boca de Caña, que generen intervenciones urbanísticas



residenciales, comerciales e industriales de bajo y mediano impacto, con el fin de evitar la pérdida irreversible del suelo agrícola de elevada productividad y, proteger – conservar ecosistemas frágiles.

Artículo 2.- Ámbito Territorial

Las disposiciones de las normas establecidas según esta ordenanza se aplican al área urbana definida para el Centro Poblado Urbano Boca de Caña según el Mapa Anexo No. C1.- Límites Centro Poblado Urbano Boca de Caña.

Artículo 3.- Glosario

Para la correcta aplicación de la presente ordenanza, se observarán las siguientes definiciones:

- **Altura de Piso.-** Distancia entre los diferentes niveles de piso de una estructura.
- **Coefficiente de ocupación del suelo.-** Es el porcentaje de ocupación de suelo permitido para la edificabilidad en planta baja.
- **Concesión onerosa de derechos.-** Consiste en garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos, ambientales o sociales producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
- **Edificabilidad.-** Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano; es la cantidad de metros cuadrados que se pueden construir en un predio determinado ya sea en una planta o en varias.
- **Estructura.-** Conjunto de elementos estructurales ensamblados para resistir cargas verticales, sísmicas y de cualquier otro tipo. Las estructuras pueden



clasificarse en estructuras de edificación y otras estructuras distintas a las de edificación (puentes, tanques, etc.).

- **Estructuras Esenciales.-** Son las estructuras que deben permanecer operativas luego de un terremoto para atender emergencias.
- **Forma de ocupación.-** Manera en que la edificación debe ser dispuesta en el lote de terreno con el fin de desarrollarlo urbanísticamente; para este efecto se especificará mediante tipologías de ubicación si se necesita dejar retiros en los cuatros o más lados del predio, solamente en los laterales o en el lado posterior o frontal.
- **Frente.-** Es la longitud medida en metros lineales de una superficie de terreno que da hacia un camino público, vecinal o vía planificada.
- **Licucación.-** Fenómeno mediante el cual un depósito de suelo, sea ésta grava, arena, limo o arcillas de baja plasticidad saturadas, pierde gran parte de su resistencia al esfuerzo cortante debido al incremento de presión de poros bajo condiciones de carga no-drenada, sean monotónicas o cíclicas.
- **Lote mínimo.-** Es el área mínima del lote medida en metros cuadrados para procesos de subdivisión, la cual, se encuentra establecida en los polígonos de intervención territorial.
- **Retiro frontal.-** Distancia mínima establecida entre el espacio público o espacio destinado al uso público y la fachada frontal de la edificación que se levanta en el terreno o la distancia establecida entre el eje de una vía y la fachada frontal de la edificación a levantarse en el terreno, se encuentra determinada en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo.
- **Retiro lateral.-** Distancia mínima establecida entre el lindero lateral de un lote o terreno y la fachada lateral de la edificación, este se determinada en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo.



- **Retiro posterior.-** Distancia mínima establecida entre el lindero posterior de un lote y la fachada posterior de la edificación, este se determinada en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo. El retiro podrá ser aplicado desde planta baja, planta alta o según como lo determine la normativa vigente.
- **Uso complementario.-** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- **Uso general.-** Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.
- **Uso principal.-** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- **Uso prohibido.-** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se entenderán como prohibidos.
- **Uso restringido.-** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- **Vías locales.-** Conducen el tráfico motorizado y no motorizado, hacia las vías con predominancia de uso residencial; estas calles se llevan a cabo viajes cortos, por lo cual la velocidad no excederán los 30 km / h y, compatibles con diseños de: áreas verdes a nivel de acera, ciclovías, cruces peatonales en las intersecciones y estacionamientos vehiculares.
- **Vías de preferencia no motorizada.-** Destinada a dar preferencia de circulación y estancialidad de los peatones y seguidamente al resto de



medios de transporte no motorizados (bicis y otros); permiten un desarrollo favorable para el comercio y todas las actividades adyacentes; de igual manera ofrecen un espacio seguro y agradable al reducirse notablemente la contaminación ambiental, visual y acústica.

- **Z (factor).**- El valor de Z de cada zona sísmica representa la aceleración máxima en roca esperada para el sismo de diseño, expresada como fracción de la aceleración de la gravedad.
- **Zonas Sísmicas.**- El Ecuador se divide en seis zonas sísmicas, caracterizada por el valor del factor de zona Z. Todo el territorio ecuatoriano está catalogado como de amenaza sísmica alta, con excepción del nororiente que presenta una amenaza sísmica intermedia y del litoral ecuatoriano que presenta una amenaza sísmica muy alta.

Artículo 4.- Competencia:

Compete a la Dirección Municipal de Edificaciones y Regulación Urbana, hacer cumplir las disposiciones establecidas en esta normativa legal, las mismas que guardan concordancia a lo señalado en el PUOS. A través de esta ordenanza, deberán cumplirse los procedimientos establecidos para el otorgamiento de permisos de edificación, el control de la ejecución de las edificaciones y la aplicación de las correspondientes acciones en los casos de violaciones a las normas establecidas.

Artículo 5.- Contenido:

Son componentes que integran esta Ordenanza para el Plan de Uso y Ocupación de Suelo del Centro Poblado Urbano Boca de Caña:



- Memoria Técnica, Anexo A

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES

- 1.1 Introducción
- 1.2 Antecedentes
- 1.3 Situación Actual
- 1.4 Descripción Limítrofe

CAPÍTULO 2

COMPONENTE URBANISTICO

- 2.1 Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial
- 2.2 Asignación de los Tratamientos Urbanísticos
- 2.3 Definición del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo Urbano
- 2.4 Esquema de Uso del Suelo. De los Usos de Suelo Predominantes
- 2.5 Esquema Vial Fundamental
- 2.6 Zonificación de los Usos de Suelo
 - 2.6.1 De Los Usos de Suelo: Generales y Específicos
 - 2.6.2 Delimitación de la Ocupación del Suelo

- Cuadros Anexo B

Anexo B 1.- Asignación de Usos - ZR1 – ZR2 – ZR3

Anexo B 2.- Asignación de Usos – ZM

Anexo B 3.- Asignación de Usos – ZI-2

Anexo B 4.- Asignación de Usos Específicos - ZR1 – ZR2 – ZR3 – ZM – ZI-2

Anexo B 5.- Tipo de uso, destino e importancia de la estructura



Anexo B 6.- Condiciones de la Edificación (Ocupación)

- **Mapas Anexo C**

Anexo C 1.- Límites Centro Poblado Urbano Boca de Caña

Anexo C 2.- PIT Centro Poblado Urbano Boca de Caña - Consolidado

Anexo C 3.- Tratamiento Centro Poblado Urbano Boca de Caña - Sostenimiento

Anexo C 4.- Esquema de Uso de Suelo del Centro Poblado Urbano Boca de Caña

Anexo C 5.- Esquema vial fundamental del Centro Poblado Urbano Boca de Caña

Anexo C 6.- Zonificación de Uso Suelo del Centro Poblado Urbano Boca de Caña

DISPOSICIONES GENERALES:

Primera: Principios. - Los principios en que se sustenta la presente ordenanza son: legalidad, generalidad, Autonomía Municipal, solidaridad; y responsabilidad social.

Segunda: Autorícese a la Dirección de Ordenamiento Territorial, a coordinar con las demás Direcciones Municipales pertinentes, el proceso técnico, jurídico y financiero relacionado con el uso y ocupación del suelo en los sectores materia de este documento jurídico.

Tercera: Verificación. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón a través de la Dirección de Avalúo y Catastro, incorporará trabajos que incluyen la calificación de las áreas, el censo catastral y el estudio topográfico correspondiente, de los sectores intervenidos, con la inclusión de mapas, fotografías etc.



Cuarta: Para favorecer a las familias que ocupan los sectores materia de este trabajo, en el evento de que luego de la revisión de documentos legales exista excedentes adyacentes a los solares de su propiedad, estos se venderán de manera directa y tendrán un descuento de hasta el 50% del valor de la tierra fijado en ordenanza por la cual se valora el suelo en el Cantón Samborondón; considerando la capacidad de pago y condición socioeconómica de los titulares del derecho y dependiendo del sector en que se ubiquen.

Quinta: Se aclara que todos los solares que colinden con el Río Los Tintos tendrán una franja de protección de treinta (30) metros de ancho a lo largo del borde del mismo, aquellos que colinden con el estero Isla de Guare, o cauce del río natural (Canal), tendrán una franja de protección de quince (15) metros, en ambos casos medidos desde la alta marea. Este espacio bajo ningún concepto podrá ser intervenido ni ocupado (superficie no edificable), por cuanto es una zona de amortiguamiento para prevenir inundaciones, conforme lo establece el COOTAD, en los artículos: 55 literal k); 417 literal d); 423; y, 432, según corresponda en derecho, sin perjuicios de sus concordancias con otras normal legales.

Sexta: Para todos los procesos de venta de terrenos excedentes adyacentes a los solares con justo título, la medición, el levantamiento planimétrico del terreno materia de la venta estará a cargo de la Dirección Municipal de Edificaciones y Regulación Urbana quien recibirá la solicitud de compra por parte del interesado dando así inicio al trámite, a efectos de agilizar el mismo.



DISPOSICIONES FINALES

Primera: La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, el dominio web institucional [www. samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec), y en el Registro Oficial.

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 en derecho, privilegiando el interés social de la comunidad por sobre los intereses particulares.

Tercera: Normas Supletorias. - Todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza, se estimará su revisión y análisis sujeto a lo dispuesto en la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Código Civil, Código Orgánico Administrativo, Código Tributario, entre otros, conforme a derecho.

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

Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DEL CANTÓN



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DEL CENTRO POBLADO URBANO BOCA DE CAÑA.

Página 19

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DEL CENTRO POBLADO URBANO BOCA DE CAÑA**, fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias **19/2025 y 20/2025 realizadas los días 22 de mayo de 2025 y 30 de mayo de 2025**, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, Mayo 30 de 2025.**

Ab. ~~Walter Tamayo Arana~~
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



SECRETARÍA MUNICIPAL:

Que, la **ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DEL CENTRO POBLADO URBANO BOCA DE CAÑA**. Envíese al señor Alcalde de la Ciudad de Samborondón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, Junio 04 de 2025.**

Ab. ~~Walter Tamayo Arana~~
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



ALCALDÍA MUNICIPAL.-

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, **SANCIONÓ** la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DEL CENTRO POBLADO URBANO BOCA DE CAÑA.

Página 20

en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, dominio web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial. **Junio 11 de 2025.**


Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DEL CANTÓN



SECRETARÍA MUNICIPAL.-

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial, la **ORDENANZA DE APROBACIÓN PARA EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DEL CENTRO POBLADO URBANO BOCA DE CAÑA**, el Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Alcalde de la Ciudad de Samborondón, en la fecha que se indica.- **Lo Certifico.-**


Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL





**ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBOROMBÓN**





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



Plan de Uso y Ocupación de Suelo
Centro Poblado Urbano
BOCA DE CAÑA



DIRECCIÓN DE
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

CENTRO POBLADO URBANO BOCA DE CAÑA



Equipo Técnico:

Marcello Brambilla Serra, Ing. Mgs. Director (E)
Lizbeth Toapanta Orbea, Arq. Mgs. Subdirectora
Elías Andrade Moreira, Arq. Asistente Técnico
Ivis Salazar Magallanes, Inspectora Técnica

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

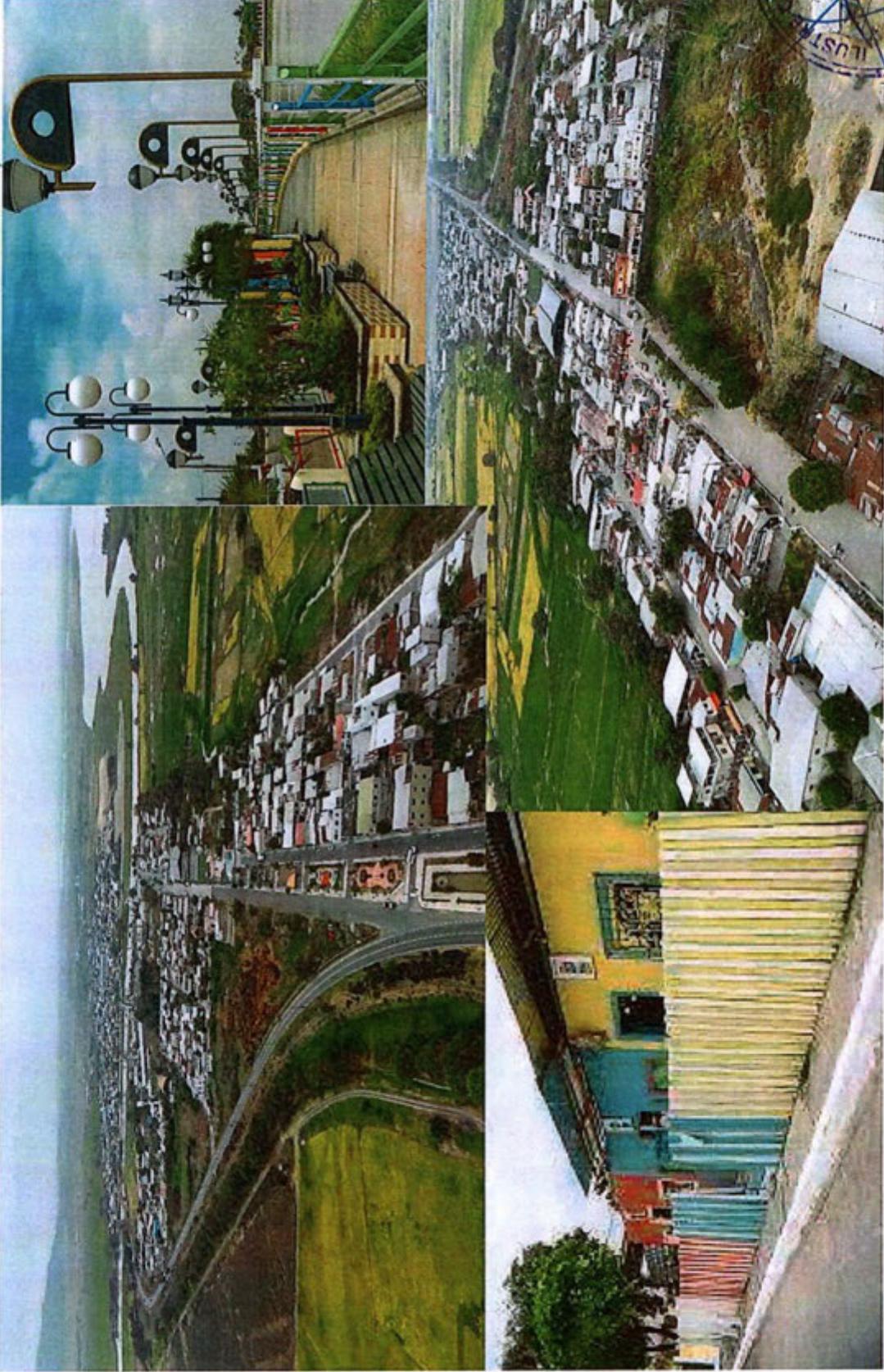
Agencia Sur
(La Puntilla):
Av. Samborondón #10500
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

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



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN**

**Plan de Uso y Ocupación de Suelo
Centro Poblado Urbano
BOCA DE CAÑA**



**Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081**

**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**



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
Centro Poblado Urbano
BOCA DE CAÑA



DOT

CAPITULO 1	1
GENERALIDADES.....	1
1.1 Introducción	1
1.2 Antecedentes.....	2
1.3 Usos de Suelo Actual.....	3
1.4 Descripción Limitrofe	5
CAPITULO 2	6
COMPONENTE URBANISTICO	6
2.1 Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial.....	6
2.2 Asignación de los Tratamientos Urbanísticos	7
2.3 Definición del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo Urbano	8
2.4 Esquema de Uso del Suelo. De los Usos de Suelo Predominantes	8
2.5 Esquema Vial Fundamental	10
2.6 Zonificación de los Usos de Suelo	11
2.6.1 De los Usos de Suelo: Generales y Específicos.....	11
2.6.2 Delimitación de la Ocupación del Suelo	17
ANEXOS	20



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

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



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
Centro Poblado Urbano
BOCA DE CAÑA



INDICE ANEXOS B

Cuadro Anexo B 1.- Asignación de Usos - ZR1 – ZR2 – ZR3.....	13
Cuadro Anexo B 2.- Asignación de Usos – ZM.....	14
Cuadro Anexo B 3.- Asignación de Usos – ZI-2.....	15
Cuadro Anexo B 4.- Asignación de Usos Específicos – ZR1 – ZR2 – ZR3 – ZM – ZI-2	16
Cuadro Anexo B 5.- Tipo de uso, destino e importancia de la estructura.....	18
Cuadro Anexo B 6.- Condiciones de la Edificación (Ocupación).....	19

INDICE ANEXOS C

Anexo C 1.- Límites Centro Poblado Urbano Boca de Caña.....	21
Anexo C 2.- PIT Centro Poblado Urbano Boca de Caña - Consolidado.....	22
Anexo C 3.- Tratamiento Centro Poblado Urbano Boca de Caña - Sostentimiento	23
Anexo C 4.- Esquema de Uso de Suelo del Centro Poblado Urbano Boca de Caña	24
Anexo C 5.- Esquema vial fundamental del Centro Poblado Urbano Boca de Caña	25
Anexo C 6.- Zonificación de Uso Suelo del Centro Poblado Urbano Boca de Caña	26



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

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



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Centro Poblado Urbano BOCA DE CAÑA



PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO CENTRO POBLADO URBANO BOCA DE CAÑA

CAPITULO 1 GENERALIDADES

1.1 Introducción

Cabe mencionar y resaltar que, la acción de las administraciones de la Ilustre Municipalidad de la Ciudad de Samborondón, han logrado la transformación urbana y la prosperidad de Boca de Caña generados por iniciativa privada. Núcleo de población secundario que ha experimentado un crecimiento poblacional, por su cercanía al núcleo de mayor jerarquía como lo es la parroquia urbana Tarifa.

La Autoridad Municipal ha trabajado en adecuar las calles de asfalto, de hormigón rígido y aceras de hormigón simple, la infraestructura básica desde el ingreso a Boca de Caña es posible constatar la construcción del parque acuático, dos canchas de fútbol y un coliseo. Su población es de gente muy sencilla, humilde y hospitalaria, siempre prestos a atender cualquier inquietud, con frecuencia se hallarán personas cabalgando a caballo; asimismo, es posible ver gallos, chanchos, o ganado.

Ante la carencia de normativa específica para orientar el crecimiento edilicio de este asentamiento humano, se han producido ocupaciones de suelo y construcción de estructuras no conformes a la naturaleza eminentemente residencial con la cual se originó este asentamiento; estos cambios, hacen imperioso adoptar políticas y estrategias que aseguren un desarrollo sostenible y propicio al buen vivir de la población. Y, Para establecer la ordenación del uso de suelo y la edificación en Boca de Caña, es menester lograr los mejores impactos posibles en favor de la comunidad, a través del Plan de Uso y Ocupación de Suelo.

Esto se lo hace ajustándose en lo posible a las disposiciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, su Reglamento y sus normas técnicas conexas.



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

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

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

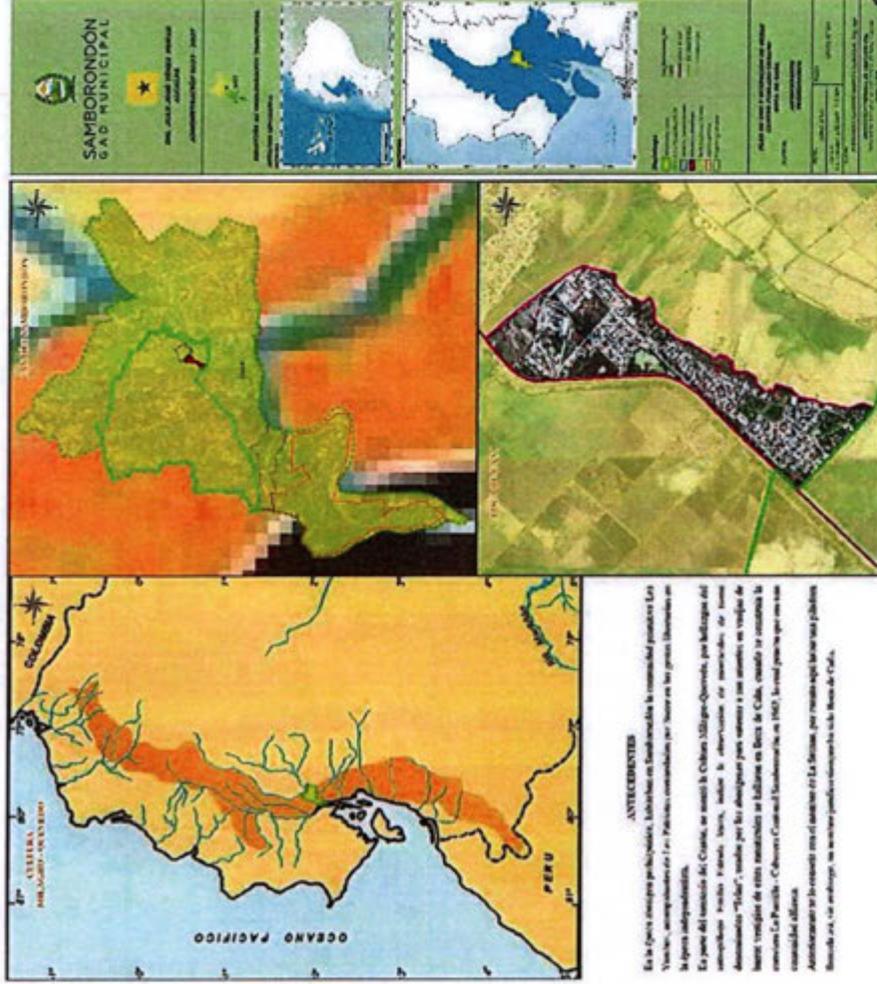
www.samborondon.gob.ec

1.2 Antecedentes

En la época aborigen prehispánica, habitaban en Samborondón la comunidad primitiva Los Yumbos, acompañantes de Los Patriotas comandados por Sucre en las gestas libertarias en la época independentista.

En parte del territorio del Cantón, se asentó la Cultura Milagro-Quevedo, por hallazgos del antropólogo Emilio Estrada Icaza, indicó la observación de montículos de tierra denominados "Tolas", usados por los aborígenes para enterrar a sus muertos en vasijas de barro; vestigios de estos montículos se hallaron en Boca de Caña, cuando se construía la carretera La Puntilla - Cabecera Cantonal Samborondón en 1963, lo cual prueba que era una comunidad alfarera.

Anteriormente se lo conocía con el nombre de La Susana, por cuanto aquí había una piladora llamada así, sin embargo, su nombre jurídico siempre ha sido Boca de Caña.





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN



Plan de Uso y Ocupación de Suelo Centro Poblado Urbano BOCA DE CAÑA

1.3 Usos de Suelo Actual

Actualmente Boca de Caña se encuentra conformada por los barrios San Gabriel, Boca de Caña (La Susana), Nueva Esperanza y, Pista Miraflores; con una superficie aproximada de 57,88 has., y aproximadamente 4.500 habitantes.

Del trabajo de campo realizado de sólo recorrido, se observó e identificó el número de plantas de las edificaciones: 427 predios sin edificación; 540 predios de una planta baja; 246 predios de dos plantas incluyendo planta baja; y, 26 predios de tres plantas incluyendo planta baja.

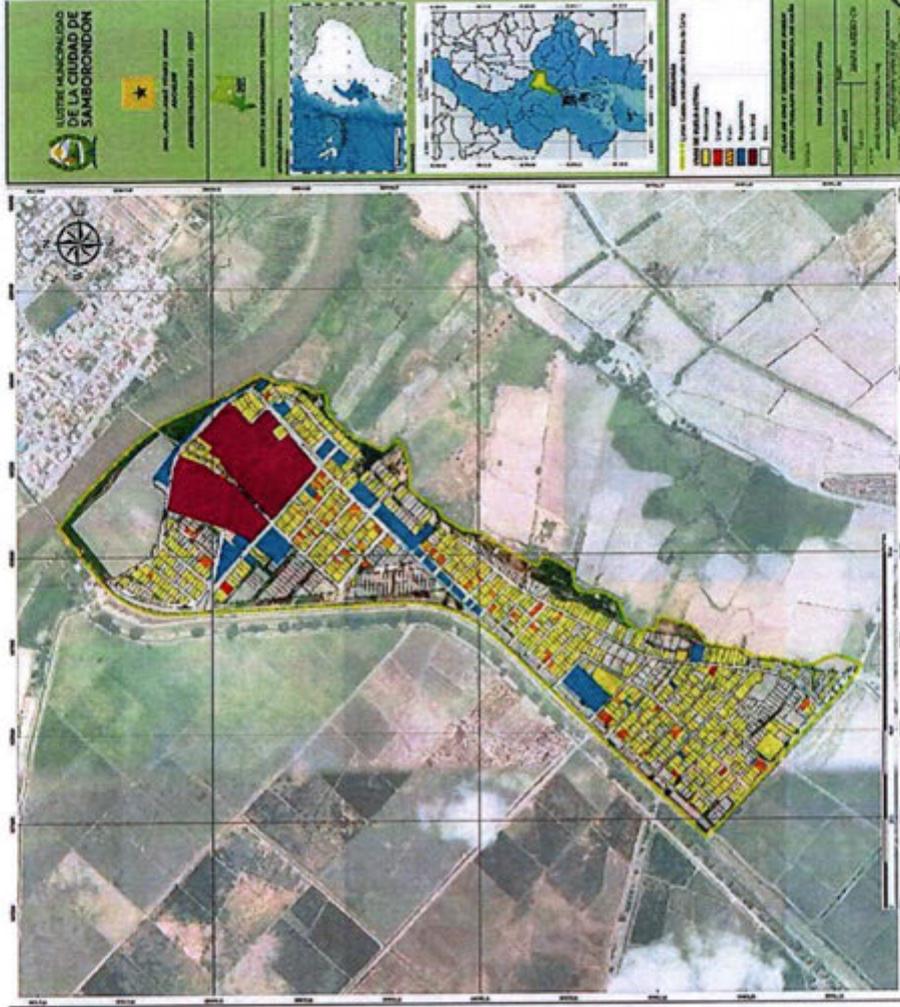
Y los siguientes usos de suelo:

Residencial.

996 edificaciones de uso residencial

Residencial - Comercial.

61 edificaciones de uso mixto



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

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



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Centro Poblado Urbano BOCA DE CAÑA



Comercial

4 edificaciones de uso comercial

Industrial.

Arrocera "Del Pacifico", agroindustria procesadora y comercializadora de arroz al por mayor o al por menor

Equipamientos.

Bienestar social (ZEB): Centro de Desarrollo Infantil CDI "Corazón de Jesús"; Creciendo con Nuestros Hijos CNH "San Francisco.

Culto (ZER): Iglesia Católica "San Francisco de Asís"; Iglesia Evangélica Central "Uno Somos".

Deportivo (ZED): Coliseo Municipal Boca de Caña, Cancha de cemento, Cancha sintética; Coliseo Municipal sector "La Pista de Miraflores".

Educativo (ZEE): Unidad Educativa Fiscal "Oswaldo Guayasamín"; Escuela de Educación Básica Fiscal "Eloy Alfaro".

Recreativo (ZED): Malecón Miguel Yúnez Zagia; Parque Central; Parque Lineal sector La Pista, Parque Acuático.

Salud (ZES): Centro de Salud, tipo A.

Sanitario (ZEI): Planta de agua potable; Estación depuradora de aguas residuales EDAR.

Seguridad (ZEG): Cuerpo de Bombero de Samborondón, compañía #4; Distrito de Policía Nacional UPC.



**Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):**
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

**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

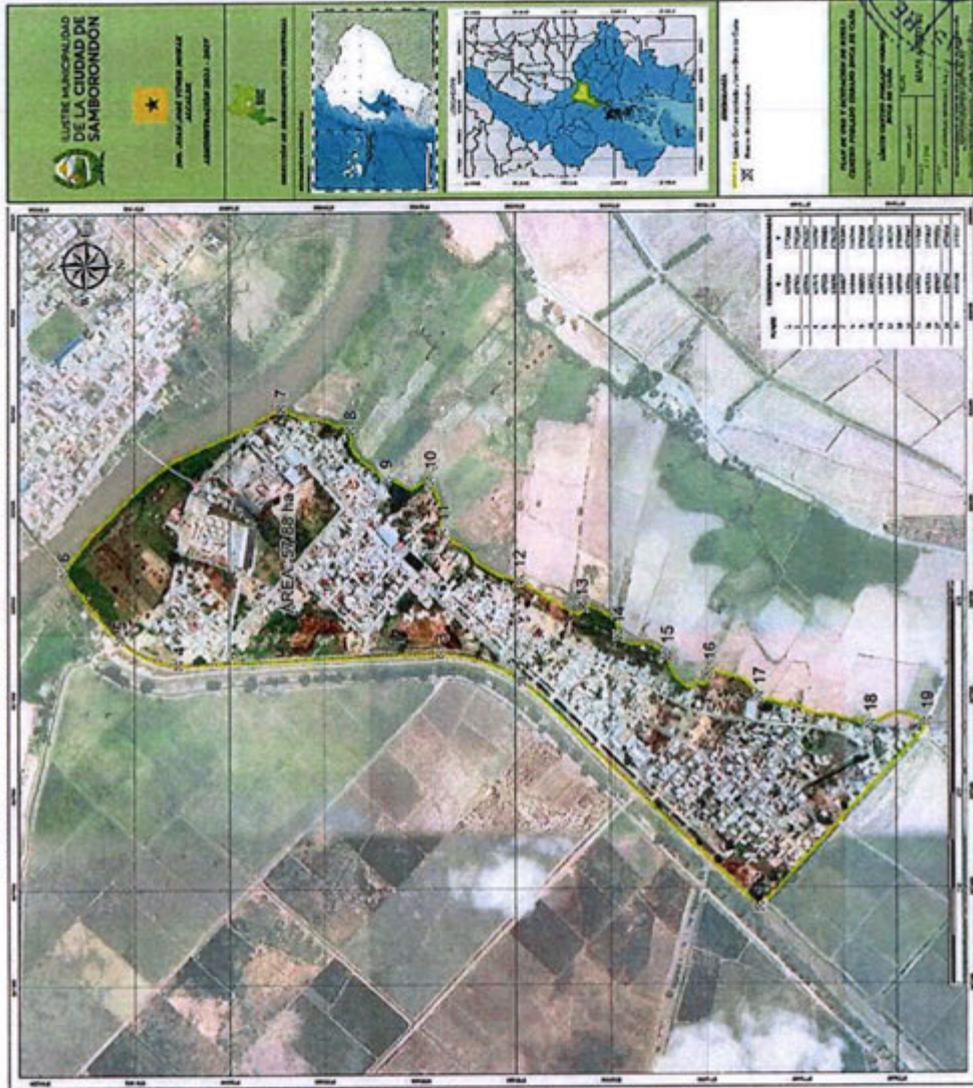
1.4 Descripción Limitrofe

Los límites aprobados para el territorio ocupado por el centro poblado urbano Boca de Caña, responden a los puntos cuyas coordenadas indicadas en el gráfico Anexo C1, son las siguientes:

- Por el nor-este el Río Los Tintos desde los puntos de coordenadas 6 hasta el 7;
- Por el sur-este estero Isla de Guare desde los puntos de coordenadas 7 hasta el 19;
- Por el sur-oeste desde los puntos de coordenadas 19 hasta el 1; y,
- Por el nor-oeste desde los puntos de coordenadas 1 hasta el 6.

Con una superficie aproximada de 57,88 hectáreas.

Anexo C 1.- Límites Centro Poblado Urbano Boca de Caña



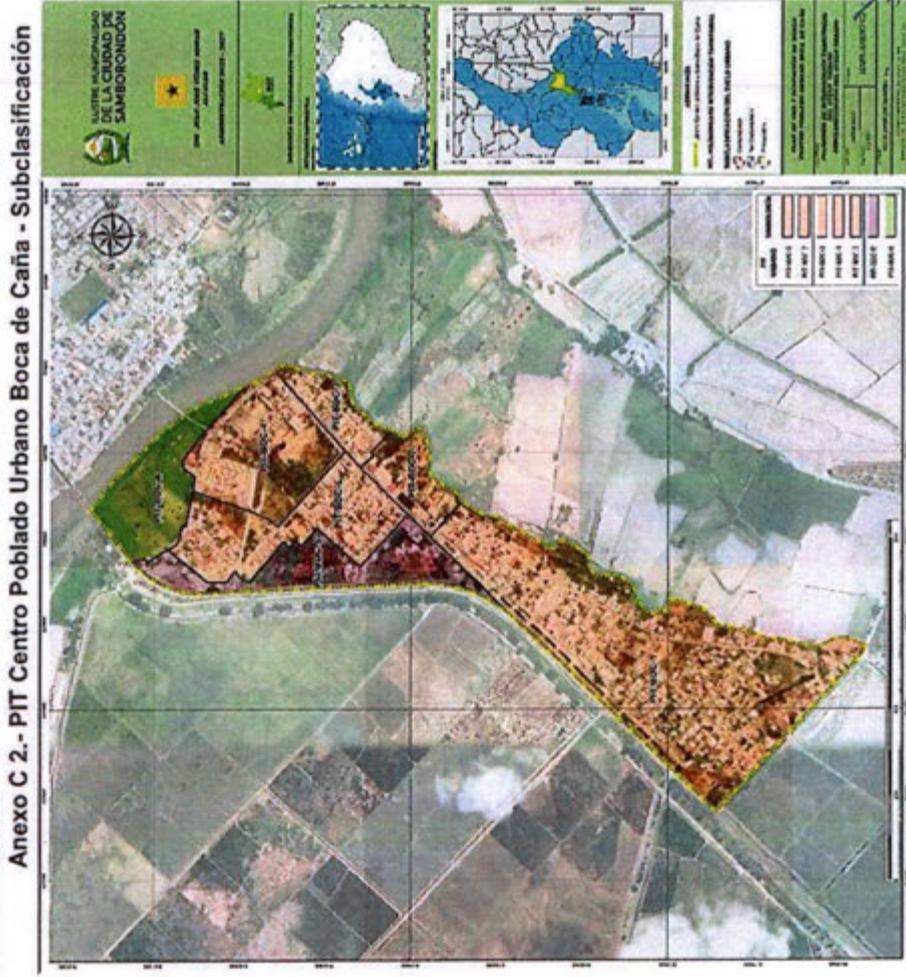
CAPITULO 2 COMPONENTE URBANISTICO

2.1 Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial

En el Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS cantonal vigente, el suelo del territorio correspondiente a Boca de Caña, en virtud de su baja intensidad de uso pero que, cuentan con obras de infraestructura básica, se lo considera como suelo urbano y se subclasifica como suelo urbano consolidado (46,2 has.), no consolidado (6,31 has.) y de protección (5,37 has.).

- Para el PIT-BDC-1, PIT-BDC-2, PIT-BDC-3, PIT-BDC-4 y PIT-BDC-5 se lo subclasifica como suelo urbano consolidado
- Para el PIT-BDC-5' se lo subclasifica como suelo urbano no consolidado
- Para el PIT-BDC-6 se lo subclasifica como suelo urbano de protección

Ver Mapa Anexo C2



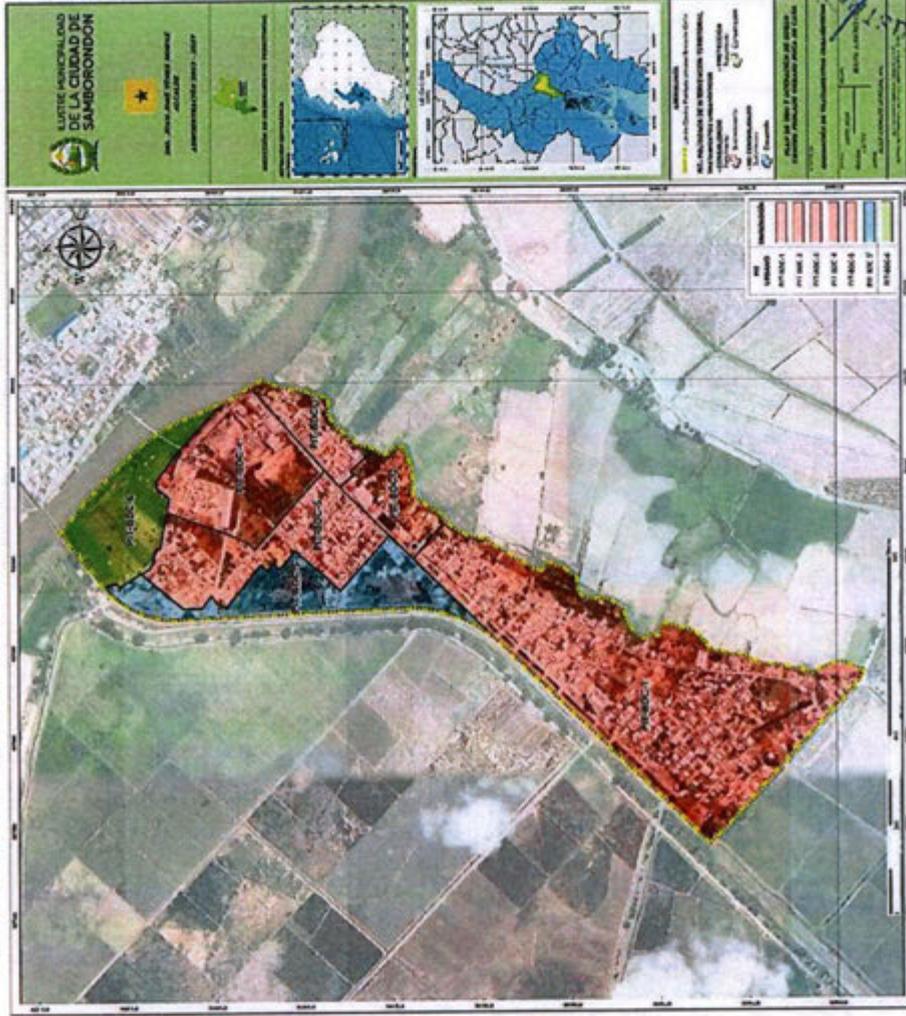
2.2 Asignación de los Tratamientos Urbanísticos

En consideración a los niveles de urbanización del suelo y la intensidad de su uso, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS cantonal vigente; los tratamientos urbanísticos se asignan de la manera siguiente:

- Para el PIT-BDC-1, PIT-BDC-2, PIT-BDC-3, PIT-BDC-4 y PIT-BDC-5 (suelo urbano consolidado): Tratamiento de Sostenimiento
- Para el PIT-BDC-5' (suelo urbano no consolidado): Tratamiento de Desarrollo
- Para el PIT-BDC-6 (suelo urbano de protección): Tratamiento de Conservación

Ver Mapa Anexo C3

Anexo C 3.- PIT Centro Poblado Urbano Boca de Caña - Tratamiento





2.3 Definición del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo Urbano

El aprovechamiento urbanístico del suelo urbano comprendido entre los límites geográficos de este Plan de Uso y Ocupación del Suelo se sustenta en la definición de un esquema de usos de suelo predominantes y en una estructura vial fundamental, con los cuales se procura consolidar una determinada forma urbana, que en este caso está básicamente predeterminada pero que precisa potenciar sus principales componentes de uso de suelo y de vialidad.

2.4 Esquema de Uso del Suelo. De los Usos de Suelo Predominantes

El esquema de uso de suelo establece las áreas asignadas a las principales actividades, pretendiendo ordenarlas y limitarlas en los posibles impactos ambientales que puedan generar particularmente las de índole industrial, y fortalecer su desarrollo como elementos funcionales y caracterizadores de la forma urbana. Así se tiene, según muestra el Mapa Anexo C4.

- Con el propósito de impedir que continúe su expansión hacia zonas que deben mantenerse prioritariamente como de uso residencial y mixto, la actividad industrial se limita a la zona en que hasta el presente ésta se ha ubicado, se admite esta actividad industrial de mediano impacto.

Existen solares en el sector nor-este, barrio Boca de Caña, donde actualmente funciona una industria arrocera pero que pueden consolidarse y no cambiar a usos residenciales; se trata de un uso industrial de mediano impacto y de carácter permanente. Si cambian de actividad o son reedificados total o parcialmente, podrán ser utilizados para la fabricación de productos, manufacturas y comercialización, según habilidades especializadas de la población, que generen empleos.

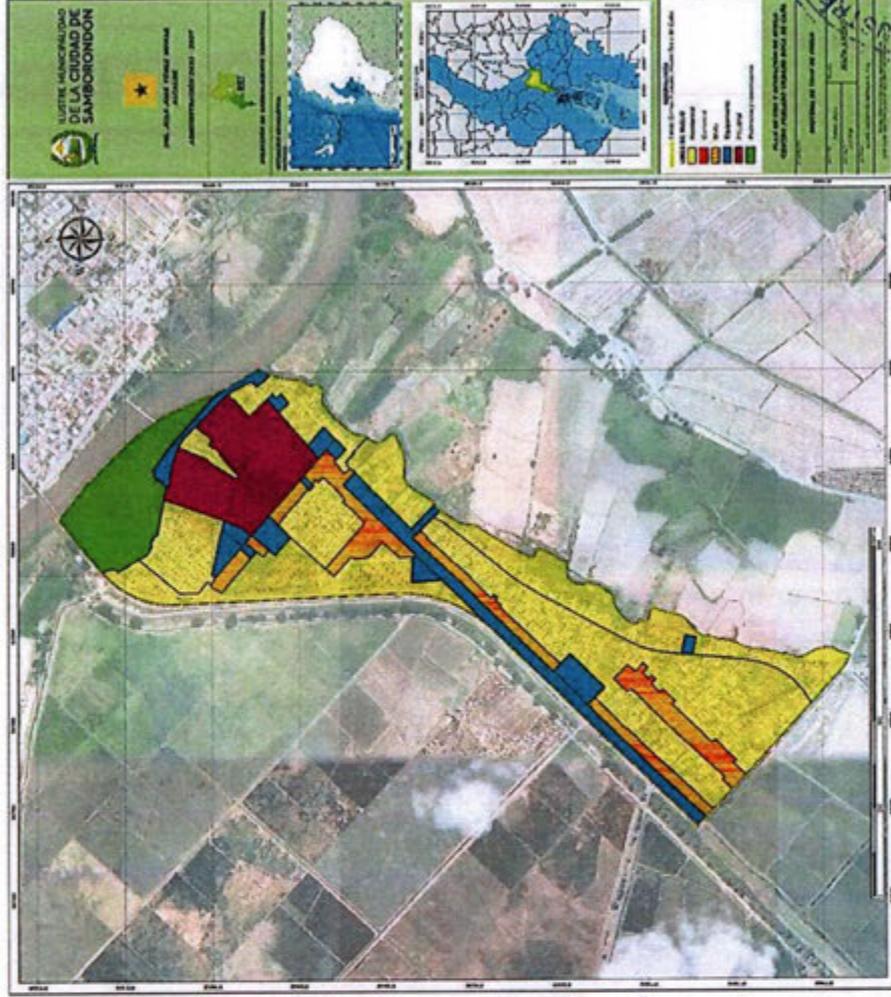
- Se asigna como uso mixto residencial-comercial y de servicios, a los solares frente al eje vial Sucre y a los solares frente al eje vial Eloy Alfaro (barrio Pista Miraflores), paralelo a la vía Guayas 2; a los solares frente al eje vial Miguel Yúñez



Zagia, así como, a los solares frente a los ejes viales San Francisco y 3 de Octubre, barrios Boca de Caña y Nueva Esperanza.

- Igualmente, se asigna el uso industrial de mediano impacto a los predios ubicados entre las calles Miguel Yúnez Zagia, San Malecón Miguel Yúnez Zagia, San Francisco y San Jacinto; barrio Boca de Caña.
- Los equipamientos de: bienestar social, culto, deportivo, recreativo, educativo, salud, sanitario y, de seguridad, están situadas en las calles Eloy Alfaro, Miguel Yúnez Zagia, José Patricio Tagle Herrera, San Jacinto, Malecón Miguel Yúnez Zagia, San Francisco, 12 de Octubre, Miraflores, 10 de Agosto.
- El uso residencial como predominante es asignado al resto del territorio.

Anexo C 4.- Esquema de Uso de Suelo del Centro Poblado Urbano Boca de Caña





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Centro Poblado Urbano BOCA DE CAÑA



2.5 Esquema Vial Fundamental

La estructura vial fundamental está compuesta por el eje vial Ruta Guayas 2 y los ejes viales internos: Miguel Yúnez Zagia, Eloy Alfaro, San Jacinto, San Francisco, 3 de Octubre.

Son vías locales tanto las calles perimetrales como las interiores de la trama urbana.

Ver Mapa Anexo C 5

Anexo C 5.- Esquema vial fundamental del Centro Poblado Urbano Boca de Caña



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

Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

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

www.samborondon.gob.ec

2.6 Zonificación de los Usos de Suelo

El Ilustre Municipio de la Ciudad de Samborondón, en pleno ejercicio de su capacidad regulatoria y de su competencia de uso y control del suelo, pueden establecer normas técnicas que normalicen los requerimientos mínimos o máximos para los componentes estructurantes y urbanísticos del PUGS, y que tengan relación con la calidad, cantidad del espacio público, entre otros, así como las normas legales secundarias o locales necesarias para establecer áreas de protección, prevención o mitigación de riesgos, etc.

Una vez que se definan los Polígonos de Intervención Territorial, es necesario configurar el aprovechamiento; es decir, la capacidad receptiva del suelo respecto a su edificabilidad, sus usos y su ocupación.

El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la LOOTUGS.

2.6.1 De los Usos de Suelo: Generales y Específicos

La delimitación de los usos de suelo se la plantea en relación a los polígonos de intervención territorial y se establece, según se muestra en el Cuadro Anexo B (de B1 a B5) "Delimitación de los Usos de Suelo", asignando los usos General o Dominante y los usos Específicos, entre los cuales se especifican: el **Uso Principal**, es el uso permitido en la totalidad de una zona; el **Uso Complementario**, es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica; el **Uso Restringido**, es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones; y, el **Uso Prohibido**, es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.



Los usos de suelo Generales son aquellos que caracterizan una zona o subzona como el dominante. Los usos de suelo específicos, por otra parte, son aquellos que se permiten o prohíben en función a su grado de compatibilidad o complementariedad.

Normas de Uso y Ocupación de Suelo – Centro Poblado Urbano Boca de Caña Delimitación de los Usos de Suelo

De conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, en zonas mayoritariamente consolidadas con todos los servicios básicos y en procesos de consolidación, de conformidad con el PIT correspondiente.

Para conceder el cambio de uso de suelo, el Municipio podrá conceder previo a conceder este derecho, exigirán a los solicitantes una concesión onerosa.





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
Centro Poblado Urbano
BOCA DE CAÑA



Cuadro Anexo B 1.- Asignación de Usos - ZR1 - ZR2 - ZR3

Zona y Subzona	ASIGNACIÓN DE USOS				
	Uso General (dominante)	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido o Condicionado	
ZR1 ZR2 ZR3	Residencial Densidad media	Vivienda (unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar)	<p>Comercio afines a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor de alcance barrial, generalmente se accede a pie, es un servicio de proximidad o cotidiano, en áreas de hasta 15 m².</p> <ul style="list-style-type: none"> Bazar venta y servicio de decoración y accesorios. Bazar venta artículos y accesorios de arte, manualidades y artesanías. Bazar venta lanas, accesorios y elementos para tejer; etc. Tienda de Abarrotés. Tienda de frutas y legumbres. Tienda de distribución de bebidas no alcohólicas (gaseosas, agua y jugos naturales). Tienda de frutos secos y especias. Abacería Confitería, bombonería. Heladería. Papelería, materiales escolares y de oficina. 	<p>Comercio que requiere el control de emisiones sonoras y la prohibición de ocupación del espacio público y del retiro frontal para el desarrollo de la actividad. El buen funcionamiento de las actividades, tiene la finalidad de precautelar la compatibilidad armónica de actividades en relación a los posibles impactos ambiental, urbanísticos, social, de seguridad y de salubridad entre otros, que pudieran generarse.</p> <ul style="list-style-type: none"> Local venta y exhibición libros y revistas. Local venta de cortinas, persianas, para el hogar y la oficina. Local venta de joyas, relojes, bisuterías, etc. Local venta de equipos de telefonía celular y accesorios, mantenimiento o reparación. Local venta de ropa confeccionada y accesorios. Local venta de productos cosméticos, perfumes y de estética. Local de floristería venta de arreglos florares y plantas ornamentales. Taller artesanal que no excedan de 8 operarios 	<p>Se entenderán como usos prohibidos, las actividades que no estén descritas como uso principal, complementario restringido o condicionado.</p>



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

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



Cuadro Anexo B 2.- Asignación de Usos – ZM

ASIGNACIÓN DE USOS					
Usos Específicos					
Zona y Subzona	Uso General (dominante)	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido o Condicionado	Uso Prohibido
ZM	Mixto Residencial y Comercial	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Familiar (planta alta) Comercio Consumo personal y alimenticios al por menor (planta baja) 	<p>Comercio al por menor de alcance barrial, en un área de ocupación Cos de 85% del predio con un área mínima de 190 m2 y frente de 9 ml.</p> <ul style="list-style-type: none"> Minimarket. Cafetería, panadería, pastelería. Farmacia, botica, droguería. Librería, papelería, etc. Venta telas, ropa confeccionada, calzado, computación, telefonía celular y accesorios Restaurantes y otros que expendan alimentos y bebidas no alcohólicas 	<p>Comercio que requiere el control de emisiones sonoras y la prohibición del uso de la vía pública.</p> <ul style="list-style-type: none"> Organizaciones religiosas. Servicios comerciales de diversión y turismo: bares, cantinas, discotecas en tanto cumplan con condiciones de seguridad y estén a más de 100 m de establecimientos educativos, religiosos y de salud. Talleres artesanales que no excedan de 10 operarios. Venta de materiales de construcción. Venta de GLP Salas de billar, video juegos, etc.; sin venta y consumo de bebidas alcohólicas ni de moderación. Sanatorios y clínicas sin hospitalización. Clínicas veterinarias 	<p>Se entenderán como usos prohibidos, las actividades que no estén descritas como uso principal, complementario restringido o condicionado.</p>





Cuadro Anexo B 3.- Asignación de Usos – ZI-2

Zona y Subzona	ASIGNACIÓN DE USOS			
	Uso General (dominante)	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido o Condicionado
ZI-2	<p>Industrial (de bajo y mediano impacto)</p>	<p>Agroindustria</p> <ul style="list-style-type: none"> Procesamiento y embalaje del producto terminado 	<p>Almacenamiento en condiciones controladas del producto terminado para mantener su calidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> Comercialización del producto terminado. 	<p>Las actividades que por su funcionamiento requieran la utilización de maquinaria que genere ruido, vibraciones, emisión de gases o vapor deberán implementar medidas de mitigación ambiental conforme a la normativa ambiental vigente.</p> <p>Realizar la carga y descarga en el interior del predio.</p> <p>Se prohíbe la ocupación del espacio público.</p> <ul style="list-style-type: none"> Fabricación de productos, manufacturas y comercialización, según habilidades especializadas de la población, que generen empleos.
				<p>Uso Prohibido</p> <p>Se entenderán como usos prohibidos, las actividades que no estén descritas como uso principal, complementario y restringido o condicionado.</p> <ul style="list-style-type: none"> Industria de alto impacto.





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
Centro Poblado Urbano
BOCA DE CAÑA



Cuadro Anexo B 4.- Asignación de Usos Específicos – ZR1 – ZR2 – ZR3 – ZM – ZI-2
ASIGNACIÓN DE USOS

Polígonos de Intervención	Sub-clasificación	Tratamiento Urbanístico	Zona y Subzona	Uso General (dominante)	Usos Específicos			
					Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido o Condicionado	Uso Prohibido
PIT-BDC-1, PIT-BDC-2, PIT-BDC-3, PIT-BDC-5	Urbano	Consolidado	ZM	Mixto	establecido en el cuadro Anexo B2			
			ZR1 ZR2	Residencial	establecido en el cuadro Anexo B1			
PIT-BDC-4	Urbano	Consolidado	ZI-2	Industrial	establecido en el cuadro Anexo B3			
			ZR2	Residencial	establecido en el cuadro Anexo B1			
PIT-BDC-5	Urbano	No Consolidado	ZM	Mixto	establecido en el cuadro Anexo B2			
			ZR3	Residencial	establecido en el cuadro Anexo B1			



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

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

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



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Centro Poblado Urbano BOCA DE CAÑA

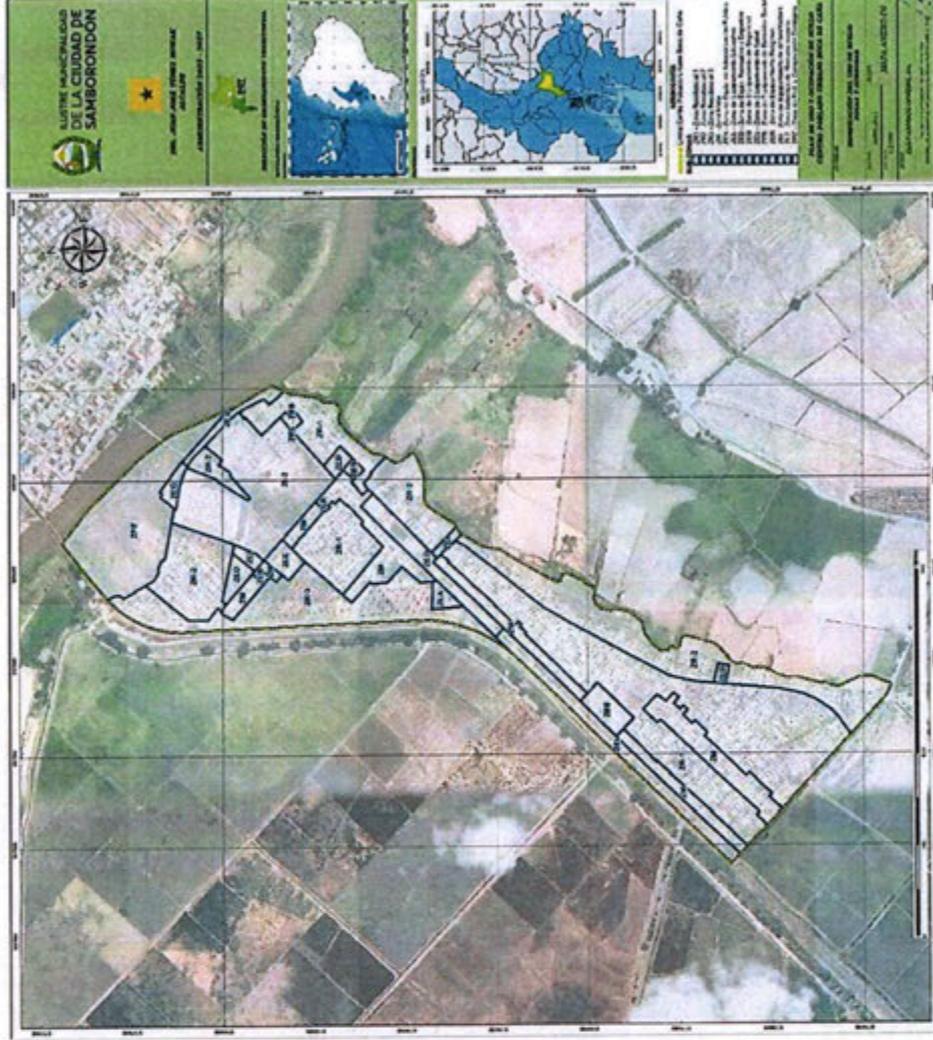


2.6.2 Delimitación de la Ocupación del Suelo

Anexo C 6.- Zonificación de Uso Suelo del Centro Poblado Urbano Boca de Caña

La delimitación de la ocupación del suelo, por otra parte establece la intensidad de aprovechamiento de suelo permitida en cada zona o subzona para efectos de establecer la edificabilidad a permitirse. Ver mapa Anexo C6.

Tal como lo establece la Cuadro Anexo B6 "Delimitación de la Ocupación de Suelo", este aprovechamiento establece la forma de ocupación de suelo permitida así como las condiciones de edificabilidad o edificación básica máxima y, se lo norma en función de la condición del ordenamiento, el tamaño del lote mínimo, los retiros mínimos, la altura básica máxima de la edificación establecida en términos de número de plantas, la intensidad de la edificación en relación al tamaño del lote, y la densidad poblacional neta máxima permitida.



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

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



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Centro Poblado Urbano BOCA DE CAÑA



Las Normas Ecuatorianas de Construcción, presentan los requerimientos y metodologías que deberán ser aplicados al diseño sísmico resistente de edificios principalmente, y en segundo lugar, a otras estructuras; complementadas con normas extranjeras reconocidas.

La Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-SE-DS Cargas Sísmicas - Diseño Sísmico Resistente; la estructura a construirse se clasificará en una de las categorías según los niveles de peligro y periodo medio de retorno, se adoptará el correspondiente factor de importancia I. El propósito del factor I, es incrementar la demanda sísmica de diseño para estructuras, que por sus características de utilización o de importancia deben permanecer operativas o sufrir menores daños durante y después de la ocurrencia del sismo de diseño.

Cuadro Anexo B 5.- Tipo de uso, destino e importancia de la estructura

Nivel de peligro	Categoría	Tipo de uso, destino e importancia	Coefficiente I
De Colapso (sismo severo)	Edificaciones esenciales	Hospitales, clínicas, Centros de salud o de emergencia sanitaria. Instalaciones militares, de policía, bomberos, defensa civil. Garajes o estacionamientos para vehículos y aviones que atienden emergencias. Torres de control aéreo. Estructuras de centros de telecomunicaciones u otros centros de atención de emergencias. Estructuras que albergan equipos de generación y distribución eléctrica. Tanques u otras estructuras utilizadas para depósito de agua u otras sustancias anti-incendio. Estructuras que albergan depósitos tóxicos, explosivos, químicos u otras sustancias peligrosas.	1.5
	Estructuras de ocupación especial	Museos, iglesias, escuelas y centros de educación o deportivos que albergan más de trescientas personas. Todas las estructuras que albergan más de cinco mil personas. Edificios públicos que requieren operar continuamente.	1.3
De Servicio (sismo menor)	Otras estructuras	Todas las estructuras de edificación y otras que no clasifican dentro de las categorías anteriores.	1.0



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

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

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



Normas de Uso y Ocupación de Suelo – Centro Poblado Urbano - Boca De Caña
Delimitación (Intensidad) de la Ocupación de Suelo

Cuadro Anexo B 6.- Condiciones de la Edificación (Ocupación)

Zona y Subzona	Condiciones de Ordenamiento			Lote Mínimo		Retiros Mínimos			Altura Máxima	Intensidad de la Edificación		Densidad Neta Máxima		
	Aislada	Adosada	Continua	Otra	Frente	Área	Frontal	Lateral		Posterior	COS		CUS	
								%	ml			%		m
Zona Residencial														
ZR1	X	X	X	-	3 - 10	60 - 190	-	-	-	3	2	85	170	180
ZR2	X	X	X	-	4 - 11	64 - 230	-	-	-	3	2	85	170	180
ZR3	X	X	X	-	10	200 - 250	-	-	-	3	2	85	170	180
Zona Mixto														
ZM	X	X	X	-	10	190	-	-	-	3	2	85	170	180
Zona Industrial														
ZI	X	-	-	-	15	500	3	-	-	3	-	45	60	-

NOTA: En el caso que se requiera que la edificabilidad sea superior a la establecida en el presente cuadro anexo B6, el municipio tiene la premisa y es el titular de los derechos de edificación, podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior determinado; como mecanismo de regulación del mercado del suelo o captura de plusvalía generada por aumento en la norma.





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

Plan de Uso y Ocupación de Suelo
Centro Poblado Urbano
BOCA DE CAÑA



ANEXOS



Palacio Municipal
(Ciudad Samborondón):
Malecón y Calixto Romero
Tel.: (593-4) 3725080 - 3725081

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

E-mail:
info@samborondón.gob.ec
Samborondón - Guayas
Ecuador
www.samborondón.gob.ec



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBOROMBÓN

DIV. PLAN. JOSÉ YÓNEZ BORGAK
ALCALDE

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

DOT

DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SERVICIO CADASTRAL

EMBARAZADA

Unión Centro poblado urbano Bases de Café

USOS DE SUELO ACTUAL

- Residencial
- Comercial
- Mixto
- Equipamiento
- Industrial
- Vacío

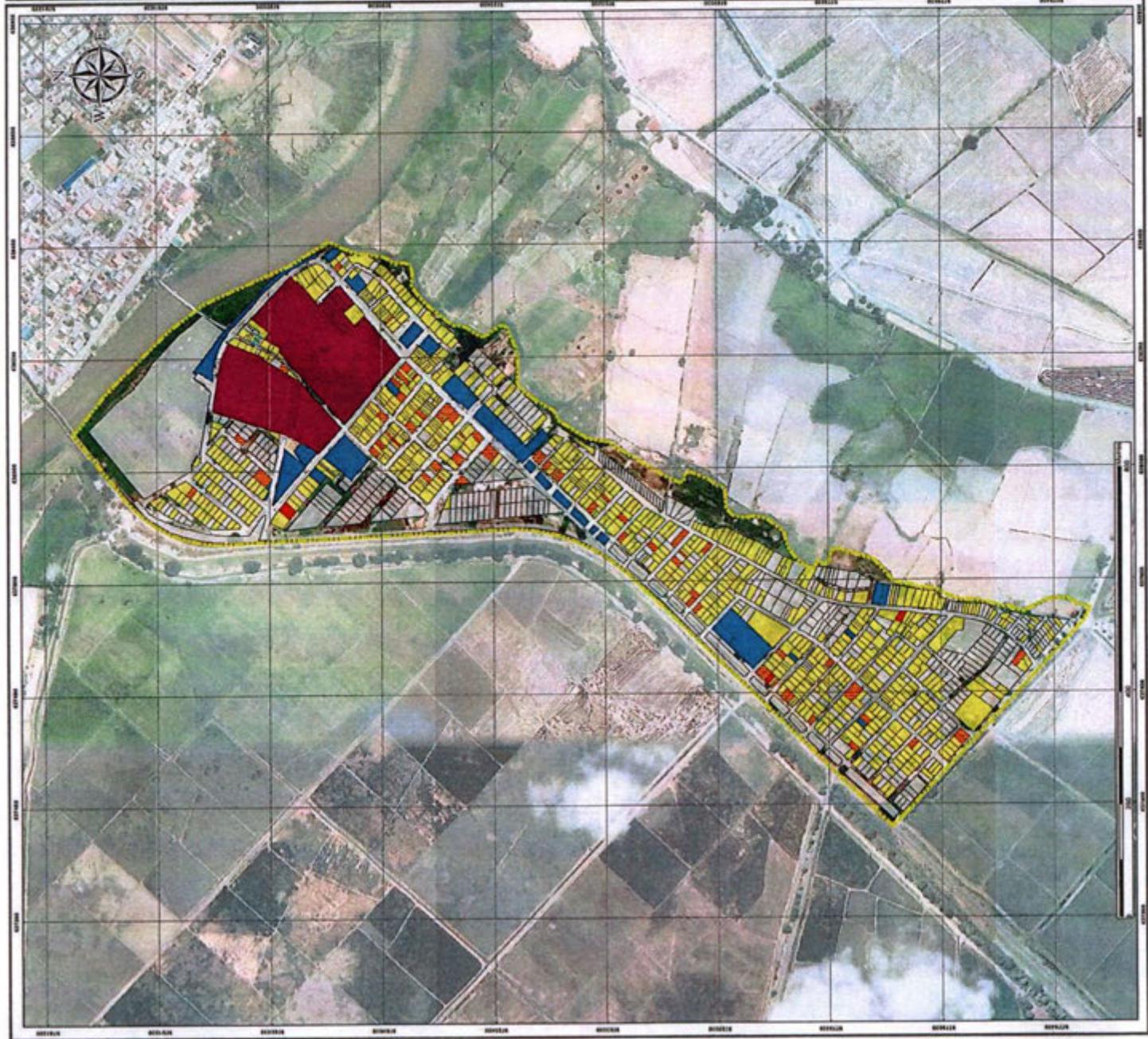
USOS DE SUELO ACTUAL

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO CENTRO POBLADO URBANO BASES DE CAFÉ

PROYECTO: ABRIL 2023
REVISÓ: E.J. 2024
PROYECTO: E.J. 2024
PROYECTO: E.J. 2024

MAPA AEREO DO
EJ. ANDRÉS MARRAS, 19

USOS DE SUELO ACTUAL

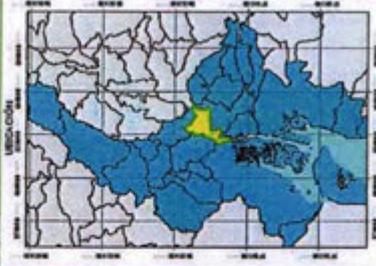




PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
CENTRO PUEBLADO URBANO BOCCA DE CAÑA DE
SAMBOROMBÓN
LÍMITE CENTRO PUEBLADO URBANO
BOCCA DE CAÑA

FECHA: ABRIL 2023
AUTOR: RAFAEL ANZICOVICH
PROYECTO: PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
CENTRO PUEBLADO URBANO BOCCA DE CAÑA
MUNICIPIO: ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL SAMBOROMBÓN

SIMBOLOGÍA
 Límite Centro poblado urbano Bocca de Caña
 Puntos de coordenadas

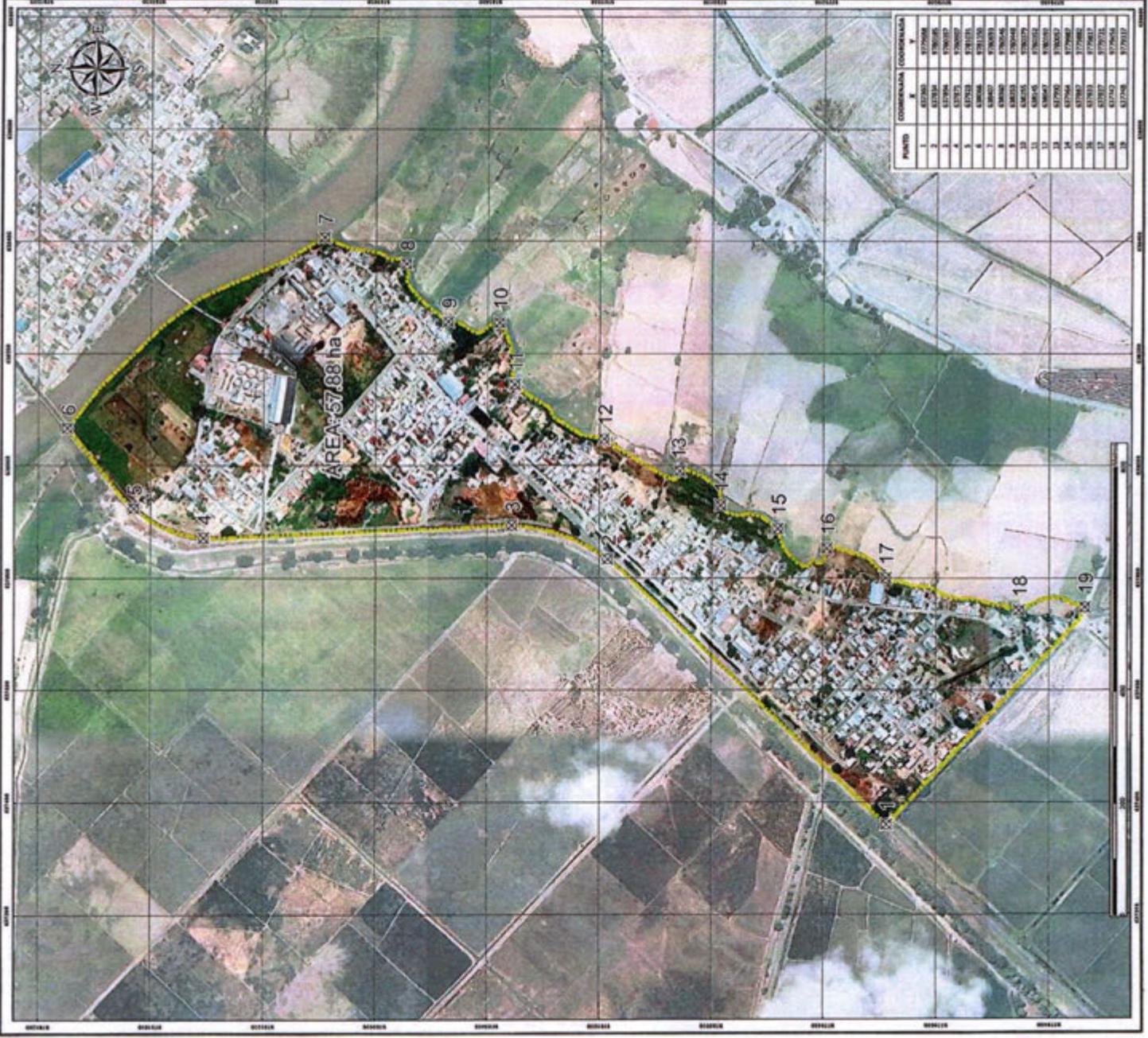


SECRETARÍA GENERAL
 DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 URBANISMO Y SERVICIOS URBANOS
 DOT

ILUSTRE MUNICIPALIDAD
 DE LA CIUDAD DE
 SAMBOROMBÓN

 ING. JUAN JOSÉ TÉNZE ROWAK
 ALCALDE
 ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	487200	477000
2	487200	477000
3	487200	477000
4	487200	477000
5	487200	477000
6	487200	477000
7	487200	477000
8	487200	477000
9	487200	477000
10	487200	477000
11	487200	477000
12	487200	477000
13	487200	477000
14	487200	477000
15	487200	477000
16	487200	477000
17	487200	477000
18	487200	477000
19	487200	477000





ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDON

BOG. JOSE JOSÉ YÉPEZ RIVERA
ALCALDE

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTADÍSTICA GEOGRÁFICA

ASIGNACIÓN

Unidad Centro poblado urbano Base de Cota

PTU- POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

RECLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Conservado
No Conservado
Preservado

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO CENTRO PUEBLO URBANO SOCI DE CATA

UNIDAD DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RECLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

FECHA: ABRIL 2024

PROYECTO: SUELO URBANO C2

ELABORADO POR: ELMAR JARAMILA MARRERA, Ing.





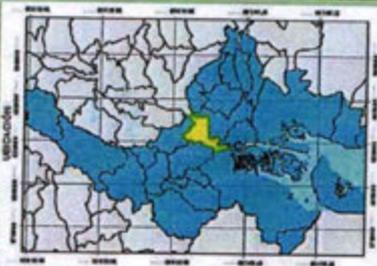
ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDON



DR. JOSÉ JOSÉ YÓNEZ AQUIVA
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

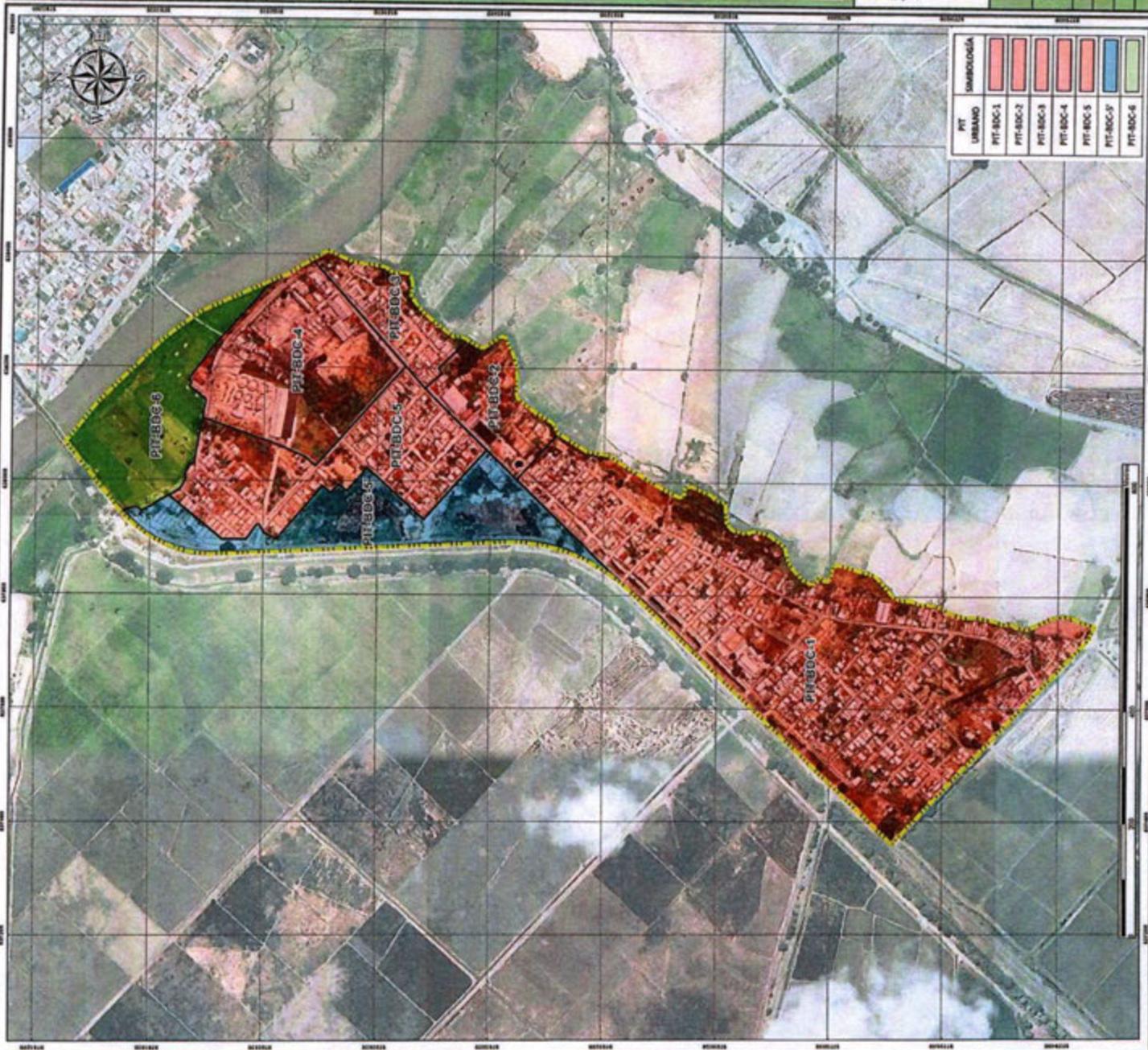


DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO



ZONIFICACIÓN
Límite Centro Urbano Zona Beca de Caña
PTU POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS - PROTECCIÓN
-CONSOLIDADO
-NO CONSOLIDADO
-PROTECCIÓN
-Desarrollo
-Conservación

PLAZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
CENTRO PUEBLADO URBANO ZONA DE CAÑA
Aprobación de Tratamientos Urbanísticos
Fecha: ABRIL 2023
Escala: MAYA ANZICO C3
Hoja: 12/28
Elaborado: ELIAS ANIBAL PARRAGA, Ing.
Municipalidad de Samborondon, Calle 10 de Agosto 1111, S.A.





ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBOROMBÓN

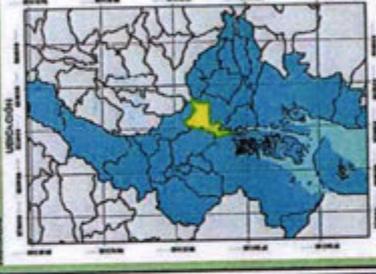


ING. JOSAF JÓRGE FORZAK
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027



DOT

DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL



INTEGRACIÓN
Línea Costal Poblado Urbano Boca de Caña

USOS DE SUELO

- Residencial
- Comercial
- Mixto
- Equipamiento
- Industrial
- Protección y conservación

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
CENTRO POBLADO TISLARO BOCA DE CAÑA

PROYECTO DE USOS DE SUELO

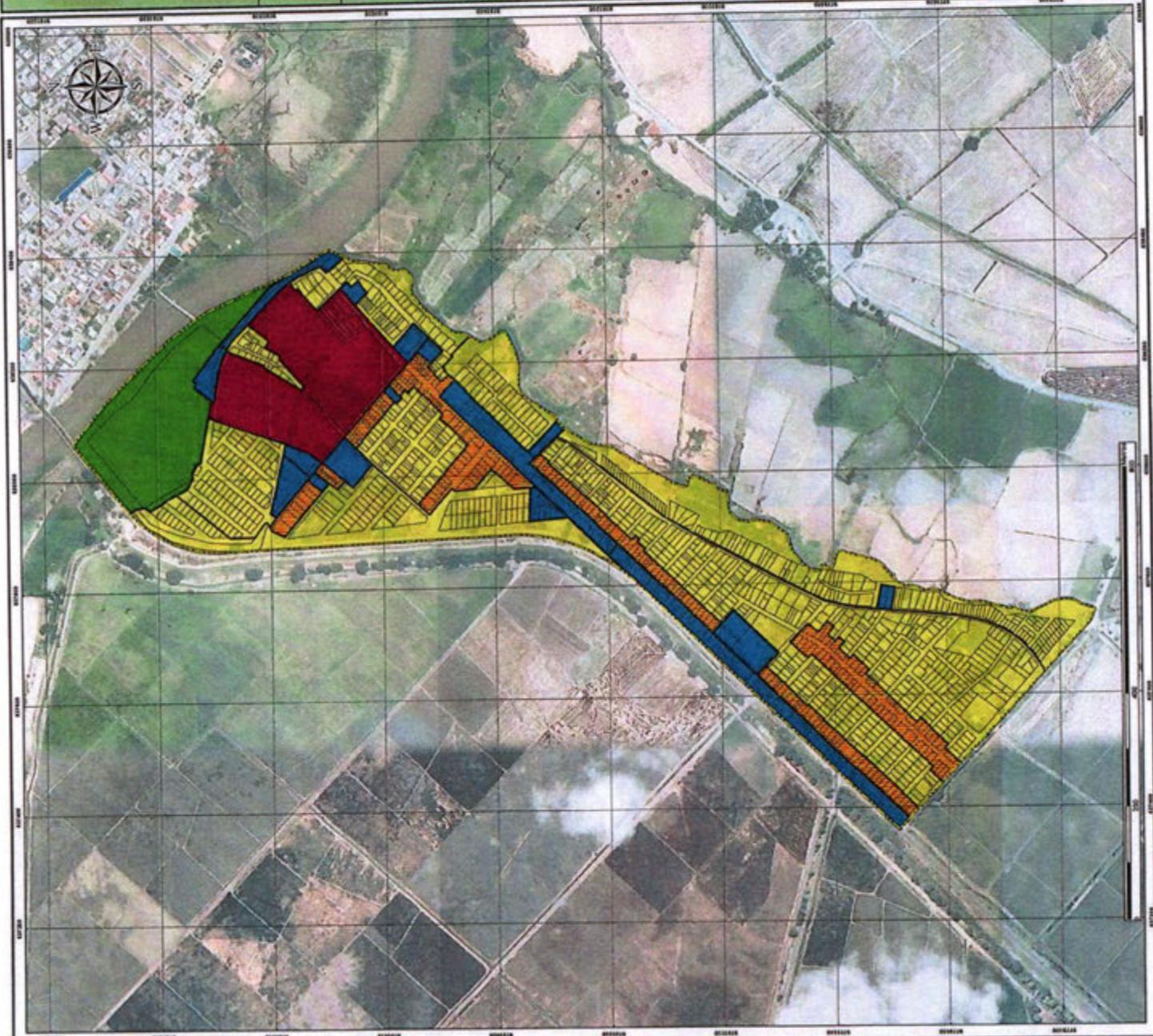
FECHA: ABRIL 2023

ELABORÓ: JAVIER ANTONIO CA...

REVISÓ: J. J. ...

PROYECTO: PLAN DE USOS DE SUELO...

PROYECTO DE USOS DE SUELO...



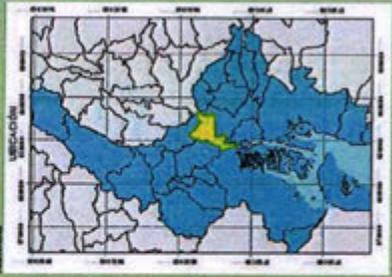


ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBOROMBÓN



DIC. JOAQUÍN JOSÉ TORRES BROWNE
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

SECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
INTEGRALES URBANÍSTICOS



- LEGENDA**
- Límite Centro Poblado Urbano Boca de Caña
 - VALLEJAS
 - V1 Vía principal
 - V2 Vía secundaria
 - V3 Vía terciaria
 - V4 Vía cuaternaria
 - V5 Vía terciaria proyectada
 - V6 Vía terciaria proyectada

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
CENTRO POBLADO URBANO BOCA DE CAÑA

ESQUEMA DEL FUNDAMENTO

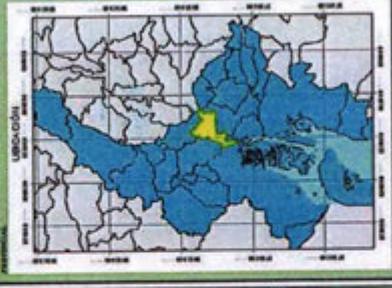
FECHA: JUNIO 2023
AUTOR: MAPA ANEXO C5
Escala: 1:200





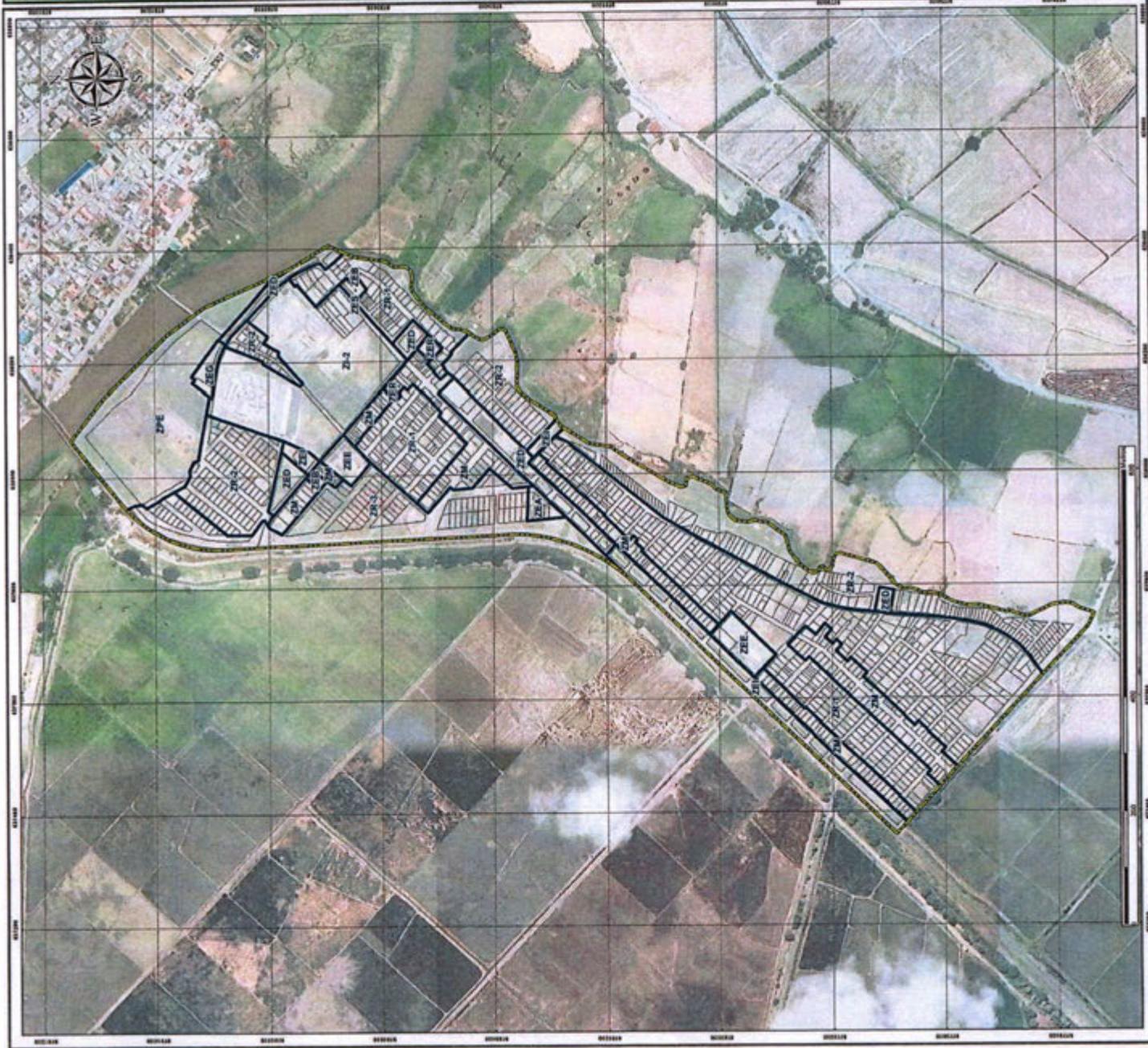

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBOROMBÓN
 DNG. CAROL JOSÉ YÓNEZ ROSAL
 ALCALDE
 ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 INSTITUCIÓN GEOGRÁFICA

- LEGENDA**
- Límite Centro Poblado Urbano Base de Calle
 - SECTORES**
 - ZP1 - Zona Residencial 1
 - ZP2 - Zona Residencial 2
 - ZP3 - Zona Residencial 3
 - ZP4 - Zona Residencial 4
 - ZP5 - Zona de Equipamiento Educativo
 - ZP6 - Zona de Equipamiento Cultural y Deportivo
 - ZP7 - Zona de Equipamiento de Salud
 - ZP8 - Zona de Equipamiento de Recreación Social
 - ZP9 - Zona de Equipamiento de Infraestructura
 - ZP10 - Zona Industrial de Mediana Escala
 - ZP11 - Zona de Prox. y Conectividad Ecológica

PLANEAMIENTO DEL USO DEL SUELO
CENTRO POBLADO URBANO SPOCA DE CALLE
 TÍTULO DE:
 ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO ZONAS Y SECTORES
 AUTOR: AMBA 2023
 ESCALA: 1:1.750
 MAPA ANEXO C5
 FECHA: 02/05/2023





ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBOROMBÓN

Sr. JUAN JOSÉ YÓRREZ BOWKAK
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

ASOCIACIÓN DE GOBIERNO TERRITORIAL
AFILIACIÓN GEOGRÁFICA

ESTADÍSTICA
Límite Curvas pabellón urbano Bases de Caba

USOS DE SUELO ACTUAL

- Residencial
- Comercial
- Urbano
- Equipamiento
- Industrial
- Vialidad

USOS DE SUELO ACTUAL

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
CERTIFICADO POR LA OFICINA DE ASSESORIA JURÍDICA

COORDINADOR: []

FECHA: ABRIL 2025

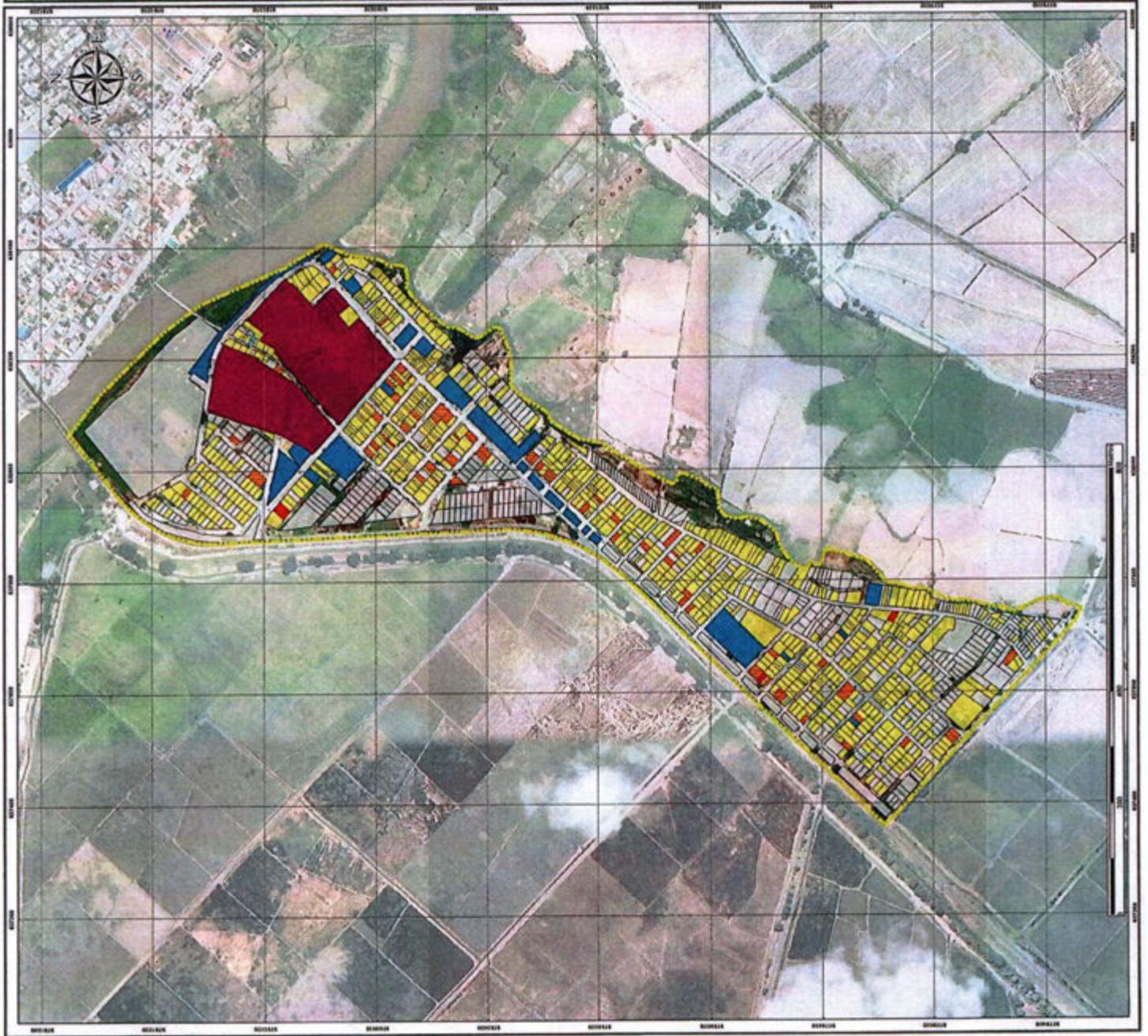
PROYECTO: MAPA ANEXO CO

ESCALA: 1:10.000

ELABORADO POR: []

REVISADO POR: []

APROBADO POR: []



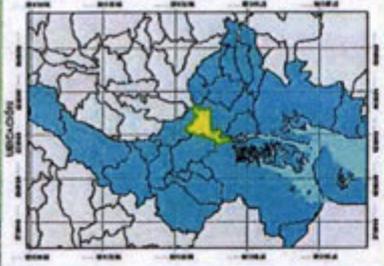


ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBOROMBÓN



ING. JUAN JOSÉ YÉÑEZ BURAK
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
URBANISMO E INMOBILIARIA

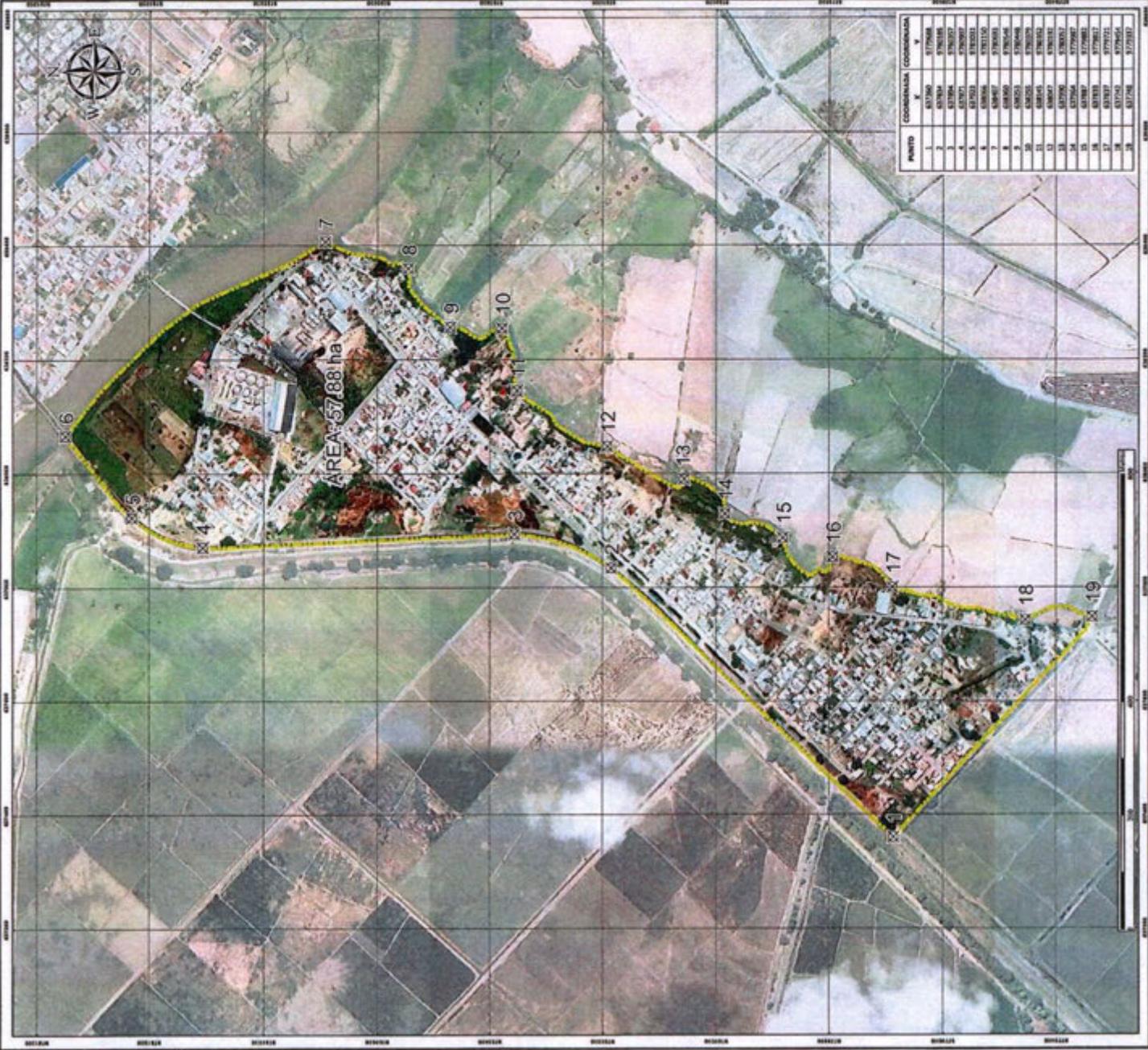


SAMBOROMBÓN
Límite Cuanto poblado urbano Base de CABA
Puntos de muestreo

**PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
CENTRO POBLADO URBANO BOCA DE CAÑA**

PROYECTO:
LÍMITE CENTRO POBLADO URBANO
BOCA DE CAÑA

FECHA: ABRIL 2023
AUTOR: MAPA ANEXO C1
ESCALA: 1:2.750
UBICACIÓN: BUENOS AIRES, ARGENTINA



PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	517900	577080
2	517904	576918
3	517904	576822
4	517901	576726
5	517901	576630
6	517904	576534
7	517907	576438
8	517900	576342
9	517905	576246
10	517905	576150
11	517904	576054
12	517900	575958
13	517900	575862
14	517904	575766
15	517907	575670
16	517911	575574
17	517911	575478
18	517904	575382
19	517900	575286

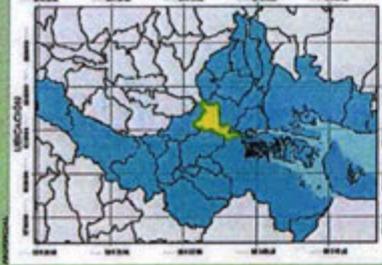


**ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBOROMBÓN**



**ING. JOAQUÍN JÓRGE TORRES ROJAS
ALCALDE**
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

**DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ADMINISTRACIÓN GENERAL**



LEGENDA

Simbología

- Línea Cuanto jobado urbana Base de CAE

**PT- POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO**

- Consolidado
- No Consolidado
- Protección

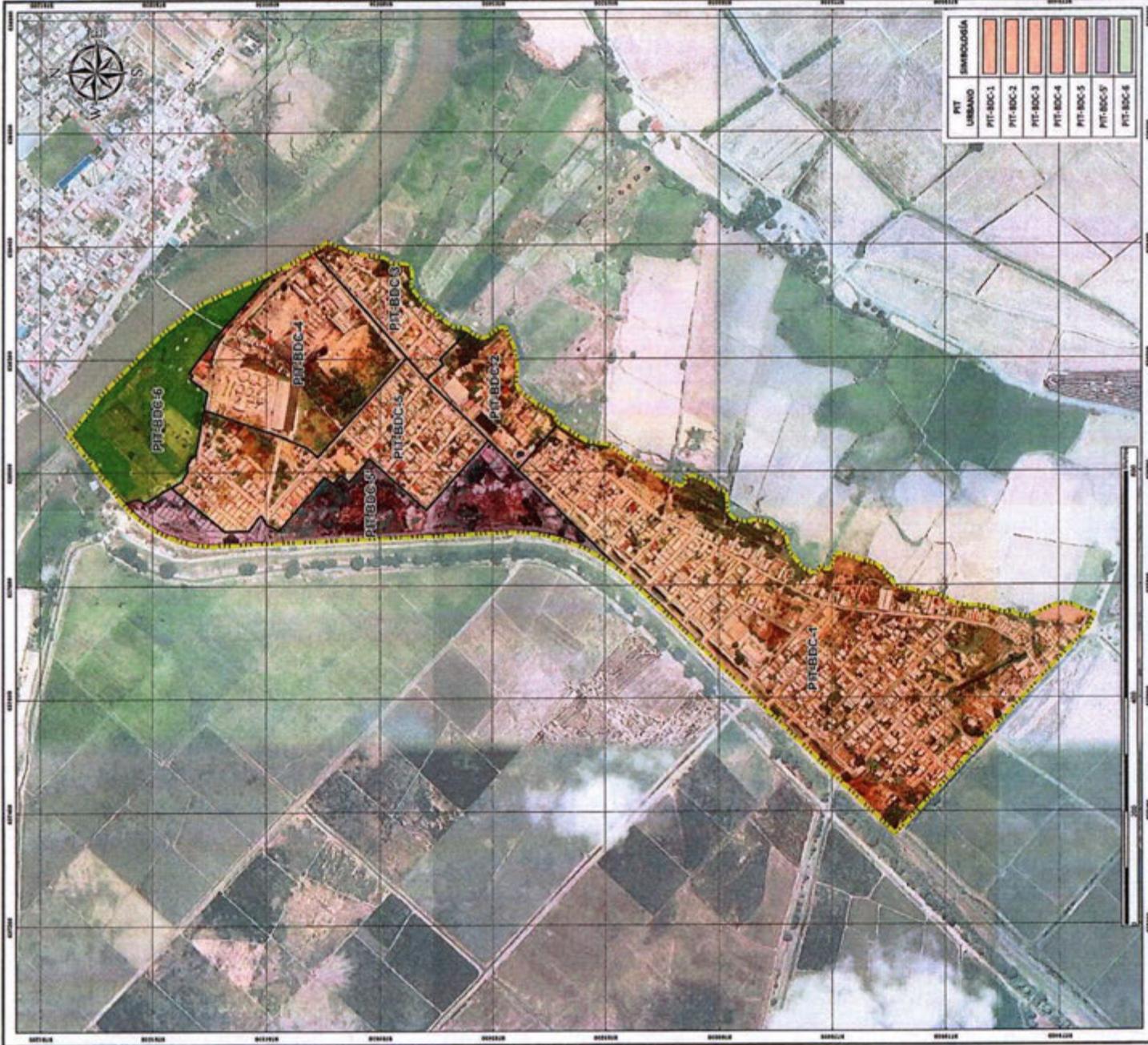
**PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO
CENTRO POBLADO URBANO BOCA DE CAÑA**

**POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
DEL SUELO URBANO**

ENCUADRE Y CATEGORÍA DEL SUELO URBANO

FECHA: ABRIL 2023
Escala: 1:2.720
MAPA ANEXO C2

ELABORADO POR: ESTUDIO ARQUITECTÓNICO INGENIERÍA, S.A.S.
AUTORIZADO POR: MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y TRANSPORTE DE BUENOS AIRES

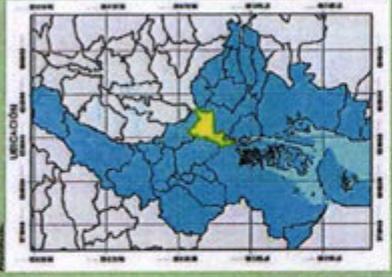


PT	SIMBOLOGÍA
URBANO	[Green box]
PT-BDC-1	[Orange box]
PT-BDC-2	[Light orange box]
PT-BDC-3	[Yellow box]
PT-BDC-4	[Dark orange box]
PT-BDC-5	[Purple box]
PT-BDC-6	[Green box]



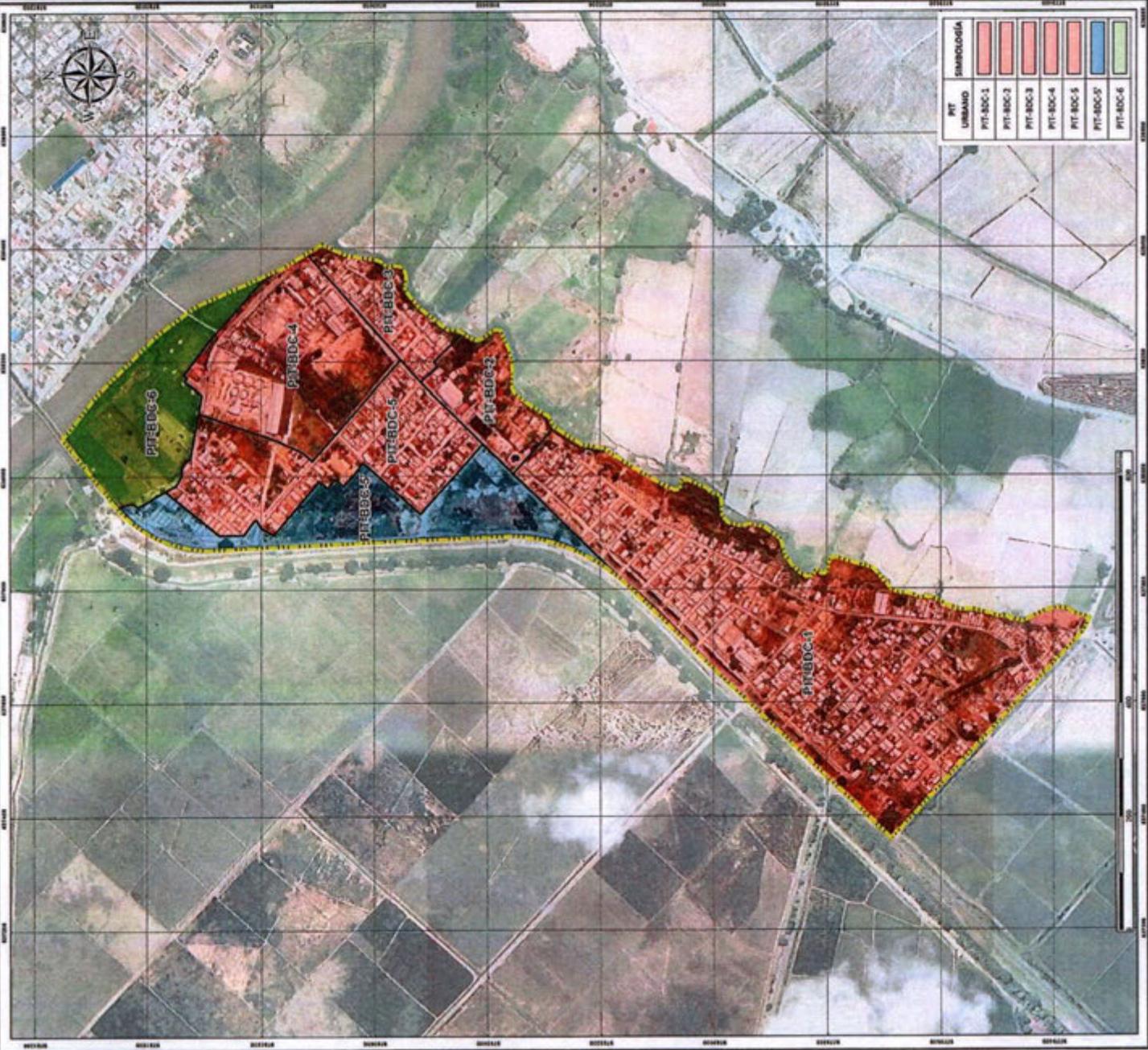
ING. JUAN JOSÉ TORRES ROSALES
 ALCALDE
 ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 ATENCIONES CAROLINA



EMBOLOGÍA
 Límite Cerro Pávido Urbana Bosa de Cala
 PT- POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS - PROTECCIÓN
 -CONSOLIDADO
 Tratamiento: Consolidado
 *NO CONSOLIDADO
 Tratamiento: Desarrollo

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
CENTRO POBLADO DESARROLLO BOCA DE CALA
 ASESORIA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS
 VIGENCIA: 2023
 FECHA: ABRIL 2023
 ESCALA: 1:2.500
 MAPA ANEXO C3
 ELABORADO POR: ELLAN ANDRÉS INCELAN, ING.



PT	EMBOLOGÍA
PT-BDC-1	Consolidado
PT-BDC-2	Consolidado
PT-BDC-3	Consolidado
PT-BDC-4	Consolidado
PT-BDC-5	Consolidado
PT-BDC-6	Desarrollo



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBOROMBÓN

ING. JUAN JOSÉ YÚÑEZ NORDALE
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

INTEGRACIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
AUTOMÁTICA (DOT)

LEGENDA

- Límite Cuadrante Poblado Urbano Base de Cálculo
- VECES DE SUELO
 - Residencial
 - Comercial
 - Mixto
 - Equipamiento
 - Industrial
 - Parqueadero y recreación

ESQUEMA DE USOS DE SUELO

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
CENTRO POBLADO DESARROLLO ROCA DE CALA

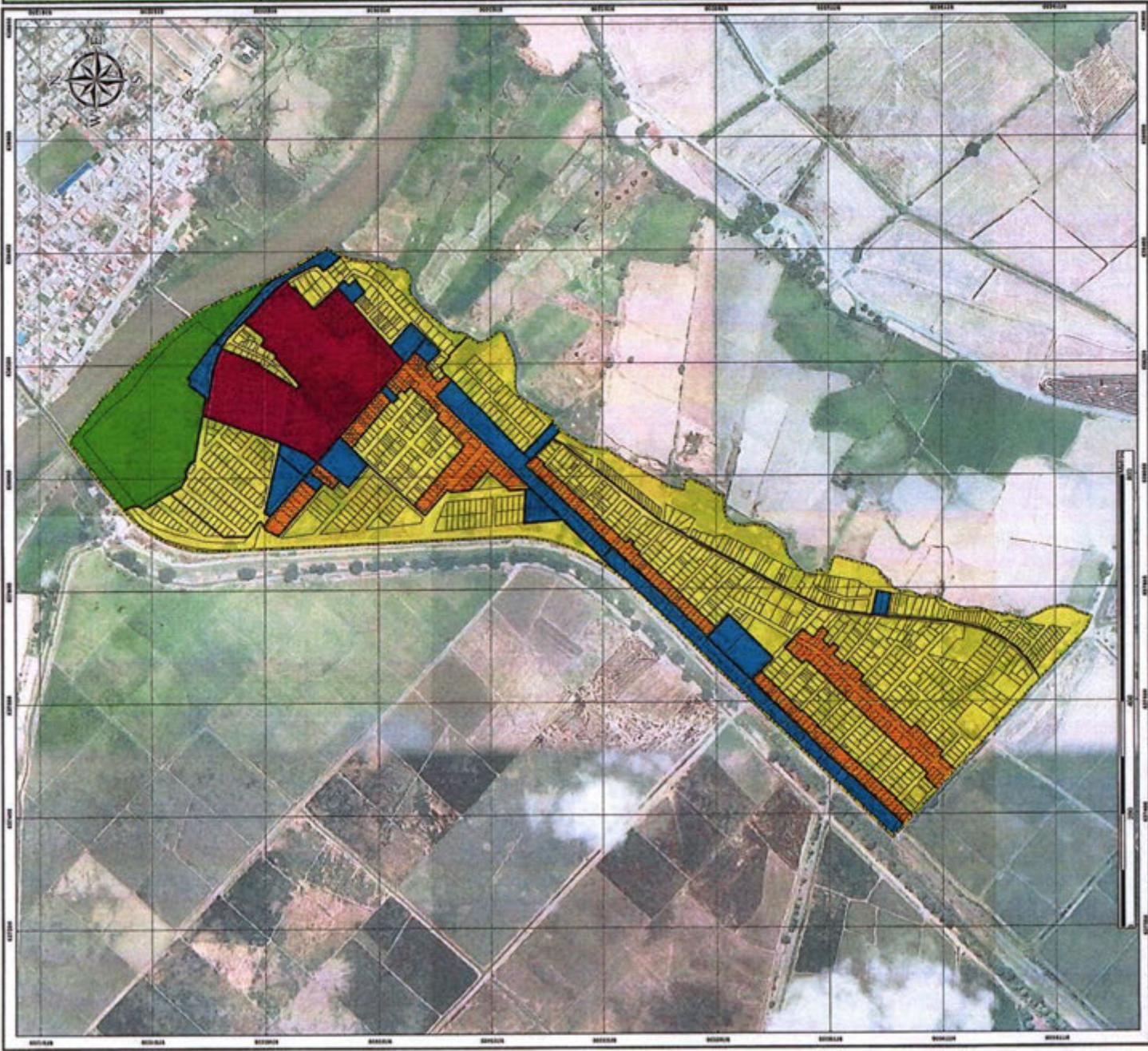
CONTRATO: EJECUCIÓN DE USOS DE SUELO

FECHA: JUNIO 2023

ELABORADO: MAPA AMEVO CH

ESCALA: 1:2.500

PROYECTO: ELABORACIÓN DE USOS DE SUELO PARA EL CENTRO POBLADO DESARROLLO ROCA DE CALA





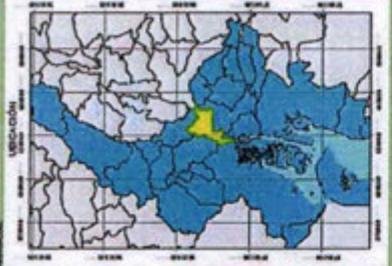
ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBOROMBÓN



ING. JOSÉ JOSÉ YÁÑEZ ROTPAK
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027



DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SERVICIO GEOGRÁFICO



- LEGENDA**
- Límite Centro Poblado Urbano Bajo de Caba
 - VALLEJO
 - V1 Vía arterial 1ª orden
 - V2 Vía arterial 2ª orden
 - V3 Vía arterial 3ª orden
 - V4 Vía arterial 4ª orden
 - V5 Vía arterial 5ª orden
 - V6 Vía arterial 6ª orden
 - V7 Vía arterial 7ª orden
 - V8 Vía arterial 8ª orden
 - V9 Vía arterial 9ª orden
 - V10 Vía arterial 10ª orden
 - V11 Vía arterial 11ª orden
 - V12 Vía arterial 12ª orden
 - V13 Vía arterial 13ª orden
 - V14 Vía arterial 14ª orden
 - V15 Vía arterial 15ª orden
 - V16 Vía arterial 16ª orden
 - V17 Vía arterial 17ª orden
 - V18 Vía arterial 18ª orden
 - V19 Vía arterial 19ª orden
 - V20 Vía arterial 20ª orden
 - V21 Vía arterial 21ª orden
 - V22 Vía arterial 22ª orden
 - V23 Vía arterial 23ª orden
 - V24 Vía arterial 24ª orden
 - V25 Vía arterial 25ª orden
 - V26 Vía arterial 26ª orden
 - V27 Vía arterial 27ª orden
 - V28 Vía arterial 28ª orden
 - V29 Vía arterial 29ª orden
 - V30 Vía arterial 30ª orden
 - V31 Vía arterial 31ª orden
 - V32 Vía arterial 32ª orden
 - V33 Vía arterial 33ª orden
 - V34 Vía arterial 34ª orden
 - V35 Vía arterial 35ª orden
 - V36 Vía arterial 36ª orden
 - V37 Vía arterial 37ª orden
 - V38 Vía arterial 38ª orden
 - V39 Vía arterial 39ª orden
 - V40 Vía arterial 40ª orden
 - V41 Vía arterial 41ª orden
 - V42 Vía arterial 42ª orden
 - V43 Vía arterial 43ª orden
 - V44 Vía arterial 44ª orden
 - V45 Vía arterial 45ª orden
 - V46 Vía arterial 46ª orden
 - V47 Vía arterial 47ª orden
 - V48 Vía arterial 48ª orden
 - V49 Vía arterial 49ª orden
 - V50 Vía arterial 50ª orden
 - V51 Vía arterial 51ª orden
 - V52 Vía arterial 52ª orden
 - V53 Vía arterial 53ª orden
 - V54 Vía arterial 54ª orden
 - V55 Vía arterial 55ª orden
 - V56 Vía arterial 56ª orden
 - V57 Vía arterial 57ª orden
 - V58 Vía arterial 58ª orden
 - V59 Vía arterial 59ª orden
 - V60 Vía arterial 60ª orden
 - V61 Vía arterial 61ª orden
 - V62 Vía arterial 62ª orden
 - V63 Vía arterial 63ª orden
 - V64 Vía arterial 64ª orden
 - V65 Vía arterial 65ª orden
 - V66 Vía arterial 66ª orden
 - V67 Vía arterial 67ª orden
 - V68 Vía arterial 68ª orden
 - V69 Vía arterial 69ª orden
 - V70 Vía arterial 70ª orden
 - V71 Vía arterial 71ª orden
 - V72 Vía arterial 72ª orden
 - V73 Vía arterial 73ª orden
 - V74 Vía arterial 74ª orden
 - V75 Vía arterial 75ª orden
 - V76 Vía arterial 76ª orden
 - V77 Vía arterial 77ª orden
 - V78 Vía arterial 78ª orden
 - V79 Vía arterial 79ª orden
 - V80 Vía arterial 80ª orden
 - V81 Vía arterial 81ª orden
 - V82 Vía arterial 82ª orden
 - V83 Vía arterial 83ª orden
 - V84 Vía arterial 84ª orden
 - V85 Vía arterial 85ª orden
 - V86 Vía arterial 86ª orden
 - V87 Vía arterial 87ª orden
 - V88 Vía arterial 88ª orden
 - V89 Vía arterial 89ª orden
 - V90 Vía arterial 90ª orden
 - V91 Vía arterial 91ª orden
 - V92 Vía arterial 92ª orden
 - V93 Vía arterial 93ª orden
 - V94 Vía arterial 94ª orden
 - V95 Vía arterial 95ª orden
 - V96 Vía arterial 96ª orden
 - V97 Vía arterial 97ª orden
 - V98 Vía arterial 98ª orden
 - V99 Vía arterial 99ª orden
 - V100 Vía arterial 100ª orden

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
CENTRO POBLADO URBANO BAJA DE CABA

CONSEJO

SECRETARÍA MUNICIPAL

FECHA: ABRIL 2023

PROYECTO: MAPA ANEXO C5

PROYECTISTA: ESTUDIO ARQUITECTONICO SAMBOROMBÓN, S.A.

PROYECTO: PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO - CENTRO POBLADO URBANO BAJA DE CABA





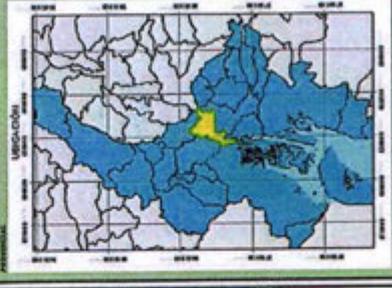
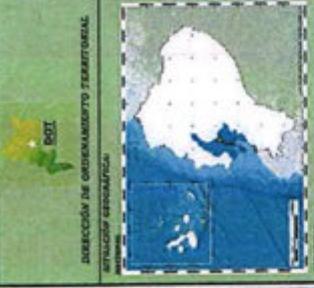
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBOROMBÓN

ING. JOAQUÍN JOSÉ YÓRNEZ ROSALES
ALCALDE

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

SECRETARÍA GENERAL

DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESTRATEGIA ESPACIAL



- LEGENDA**
- Límite Centro Poblado Urbano Base de Cálculo
- ZP1 - Zona Residencial 1
 - ZP2 - Zona Residencial 2
 - ZP3 - Zona Residencial 3
 - ZP4 - Zona Residencial 4
 - ZEA - Zona de Equip. de Administración Pública
 - ZEE - Zona de Equip. Recreativo y Deportivo
 - ZED - Zona de Equip. Educativo y Científico
 - ZES - Zona de Equip. de Salud
 - ZEB - Zona de Equip. de Bienestar Social
 - ZEI - Zona de Equip. Industrial
 - ZIS - Zona de Equip. de Servicios
 - ZI - Zona Industrial
 - ZI-2 - Zona Industrial de Medio Impacto
 - ZI-3 - Zona Industrial de Alto Impacto
 - ZP5 - Zona de Pres. y Conservación Ambiental

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO
CENTRO POBLADO URBANO PROCA DE CALO

TÍTULO: ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO ZONAS Y SUBZONAS

FECHA: ABRIL 2023

ESCALA: 1:3.750

MAPA ANEXO CC

ELABORADO POR: ESTEFANÍA ANDRÉS MARIANO, ING.

