



**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**



**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON SAMBORONDON**

**CONSIDERANDO**

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

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

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

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

**Que**, de conformidad con las citadas disposiciones constitucionales el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, publicado en el suplemento del Registro Oficial No. 303 del 19 de octubre del 2010, en su artículo 57, letra a), establece como una de las atribuciones del Concejo Municipal, el ejercicio de la facultad normativa, en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas, acuerdos y resoluciones.

**Que**, en el artículo 54, letra c) del citado Código Orgánico se establece como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico del territorio bajo su jurisdicción.

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

**Que**, el Concejo Municipal de Samborondón, tal como lo determina el Art. 322 del COOTAD, en sesiones de fechas 15 y 20 de diciembre de 2011, aprobó la ORDENANZA DEL PLAN CANTONAL DE DESARROLLO Y PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2012 – 2022 DEL CANTON SAMBORONDON.



**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**

**Que**, en el citado Plan – entre otros aspectos- se identifican diversos proyectos, entre ellos algunos localizados en el área rural inmediata el Este del límite urbano de la parroquia Urbana Satélite La Puntilla, en los corredores conformados por la Avenida Miguel Yúnez y la vía al P.A.N. (Puente Alterno Norte), lo cual para su aplicación demanda la formulación de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial.

En usos de sus deberes y atribuciones contemplados en el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador y en los Arts. 54, 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

**Expide:**

**ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:  
CORREDOR AVENIDA MIGUEL YUNEZ Z. – VIA AL PUENTE ALTERNO NORTE  
(P.A.N.)**

**CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

**Art.1.- OBJETO:** La presente Ordenanza constituye el instrumento legal que permite al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, GADMC-S, establecer el uso del suelo y régimen urbanístico en determinado territorio bajo su jurisdicción, identificado en el polígono que comprende el **PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CORREDOR AVENIDA MIGUEL YÚNEZ Z. – VIA AL P.A.N.**, (Puente Alterno Norte) en lo sucesivo bajo denominación de las siglas PPS, en aplicación lo establecido en el **PLAN CANTONAL DE DESARROLLO Y PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2012 – 2022 DEL CANTON SAMBORONDON.**

**Art. 2.- RÉGIMEN:** En aplicación de disposiciones establecidas en el COOTAD, particularmente las que constan en el Art. 55, literal b) y Art. 57, literal x),<sup>1</sup> el GADMC-S mediante esta ordenanza regula como área especial, los usos de suelos comprendidos en área rural bajo su jurisdicción, dentro del ámbito del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Corredor Avenida Miguel Yúnez Z.- vía al P.A.N.

**Art.3.- AMBITO ESPACIAL:** El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, PPS, se aplicará en el polígono cuya delimitación se grafica en los planos adjuntos **L 2** y de cada zona (**L 3.1, L 3.2, L3.3 y L3.4**); y de conformidad a la siguiente descripción detallada de linderos:

**LIMITE DEL PLAN PARCIAL:**

**POR NORTE:** Inicia desde el **punto A1** en la intersección entre el estero el Batán y la afectación de la línea de alta tensión de coordenada WGS 84 (X: 626683, Y: 9775260),

<sup>1</sup> Artículo 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Artículo 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:

x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;



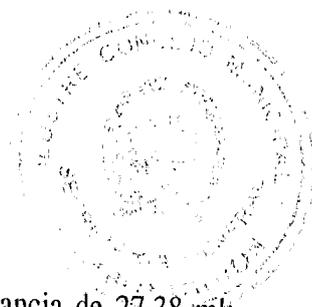
**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**

siguiendo por la línea de afectación con una distancia de 1241,97 ml hasta el **punto A2** de la intersección con el canal Dauvin de coordenadas (X: 627875, Y: 9774911); desde el **punto A2** hacia el norte con 78,43 ml hasta el **punto A3** en la esquina Noroeste del lote 32 de coordenadas (X: 627861, Y: 9774988); desde el **punto A3** siguiendo por el lindero del lote 32 con 189.57 ml hasta el **punto A4** de coordenadas (X: 626683, Y: 9775260), la esquina noroeste del lote 31 **punto A4** de coordenadas (X: 628051, Y: 9774987); desde el **punto A4** siguiendo por el lindero norte de los lotes 31 y 32 con 132 ml hasta el **punto A5** de coordenadas (X: 628452, Y: 9775194), desde el **punto A5** una línea imaginaria en dirección este de 562.62 ml hasta el **punto A6** en su intersección con el lindero norte del lote 26 de coordenadas (X: 629337, Y: 9775199); desde el **punto A6** siguiendo por el lindero norte del lote 26 con 180.69 ml hasta el **punto A7** de coordenadas (X: 629324, Y: 9775293); desde el **punto A7** en dirección sur con 18.70 ml hasta el **punto A8** de coordenadas (X: 629326, Y: 9775274); desde el **punto A8** siguiendo por el lindero norte del lote 39 con 773.28 ml hasta el **punto A9** de coordenadas (X: 630090, Y: 9775396). Desde el **punto A9** continua por el lindero este del lote 39 hasta intersecar con el **punto B1** en el vértice noroeste del lote 22 de coordenadas (X: 630062, Y: 9775074), siguiendo por el lindero norte de los lotes 22, 24, 28 y 30 hasta llegar al **punto B2** de coordenadas (X: 631469, Y: 9776018) con distancia de 1944,80 ml.

**POR EL ESTE:** Desde el **punto B2** con dirección sur, siguiendo por el lindero este del lote 30 y intersección de la vía Yúnez límite sur hasta el **punto B3** de coordenadas (x: 631807, y: 9775403) con una distancia de 877,00 ml. Desde el **punto B3** lindero norte de los lotes 31 y 32, límite sur de la vía Yúnez hasta el **punto B4** de coordenadas (x: 631889, y: 9775478) con una distancia de 110.49ml. Desde el **punto B4** continuando por el lindero este de los lotes 32, 33, 34, y 35 hasta el **punto B5** de coordenadas (x: 632480, y: 9775126) con una distancia de 687.70 ml. Desde el **punto B5** lindero sur de los lotes 35, y 31, vía de acceso y parte del lote 04 hasta el **punto B6** de coordenadas (x: 632457, y: 9774917) con una distancia de 210.86 ml. Desde el **punto B6** lindero este del lote 10 hasta su intersección con estero sin nombre **punto B7** de coordenadas (x: 632607, y: 9774884) con una distancia de 154.13 ml. Desde el **punto B7** continuando por el estero sin nombre hasta su desembocadura con el río Babahoyo **punto B8** de coordenadas (x: 633054, y: 9774758) con una distancia de 730.08 ml. Desde el **punto B8** en dirección oeste, por la rivera del río Babahoyo, hasta el **punto B9** de coordenadas (X: 632758, Y: 9774042) con distancia de 796.92 ml. Desde el punto B9 una perpendicular a la vía al P.A.N. hasta el punto C2 de coordenada (X: 632742, Y: 9773980) con una distancia de 64.00 ml. Desde el **punto C2** con dirección sur, continuando por la rivera del río Babahoyo, hasta el **punto C3** de coordenadas (X: 632465, Y: 9773202) con distancia de 825.39 ml aproximadamente.

**POR EL SUR:** Desde el **punto C3** siguiendo por el estero El Tejar y el canal de riego, con distancia de 3806,32 ml hasta el punto C4 en el punto de intersección sur de los lotes 6 y 7 de la ZIS de coordenadas (X: 629626, Y: 9773980), desde el **punto C4** con dirección norte hasta el punto de intersección con el

**punto D3** de coordenadas (X: 629481, Y: 9774497) con 427.35 ml, Desde el **punto D3** con dirección oeste siguiendo por el canal que limita por el sur con los lotes, 20 y 17 hasta llegar al **punto D4** de la intersección con la vía a Barranca con coordenada (X: 629040, Y: 9774328) con distancia de 473.27 ml; desde el **punto D4** con dirección norte siguiendo por la vía a Barranca.

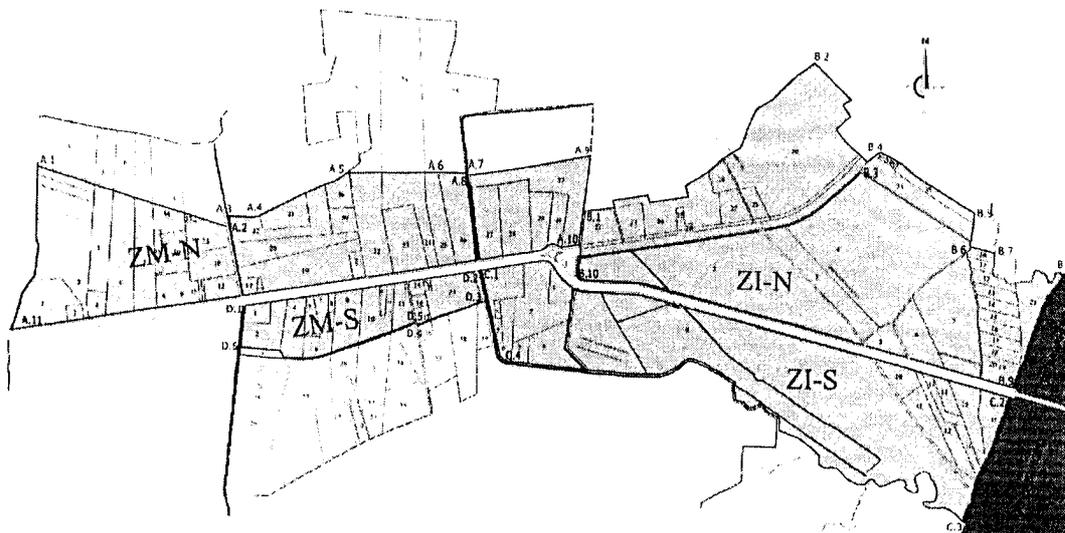


**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**

hasta el **punto D5** de coordenada (X: 6290341, Y: 9774355) con una distancia de 27.38 ml; Desde el **punto D5** con dirección oeste siguiendo por el canal que limita por el sur con los lotes 13, 10, 9, 6, 4, y 2 hasta llegar al **punto D6** de la intersección con el canal Dauvin de coordenada (X: 627950, Y: 9774165) con distancia de 1152.25 ml; Desde el **punto D6** con dirección norte siguiendo por el canal Dauvin con 264,63 m, hasta el **punto D1**. Desde el **punto D1** en dirección oeste siguiendo por la vía Yúnez hasta el **punto A11** con coordenadas (X: 626538, Y: 9774236) con 1447.98 ml aproximadamente.

**POR EL OESTE:** Desde el **punto A11** siguiendo por el estero el Batán, hasta el **punto A1** de inicio con una distancia de 1060,19 ml.

Área Total 717.7217 Has.



**DELIMITACION DE CADA ZONA  
LINDERO ZONA MIXTA NORTE:**

**POR NORTE:** Inicia desde el **punto A1** en la intersección entre el estero el Batán y la afectación de la línea de alta tensión de coordenada WGS 84 (X: 626683, Y: 9775260), siguiendo por la línea de afectación con una distancia de 1241,97 ml hasta el **punto A2** de la intersección con el canal Dauvin de coordenadas (X: 627875, Y: 9774911); desde el **punto A2** hacia el norte con 78,43 ml hasta el **punto A3** en la esquina Noroeste del lote 32 de coordenadas (X: 627861, Y: 9774988); desde el **punto A3** siguiendo por el lindero del lote 32 con 189.57 ml hasta el **punto A4** de coordenadas (X: 626683, Y: 9775260), la esquina noroeste del lote 31 **punto A4** de coordenadas (X: 628051, Y: 9774987); desde el **punto A4** siguiendo por el lindero norte de los lotes 31 y 32 con 132 ml hasta el **punto A5** de coordenadas (X: 628452, Y: 9775194), desde el **punto A5** una línea imaginaria en dirección este de 562.62 ml hasta el **punto A6** en su intersección con el lindero norte del lote 26 de coordenadas (X: 629337, Y: 9775199); desde el **punto A6** siguiendo por el lindero norte del lote 26 con 180.69 ml hasta el **punto A7** de coordenadas (X: 629324, Y: 9775293); desde el **punto A7** en dirección sur con 18.70 ml



**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**

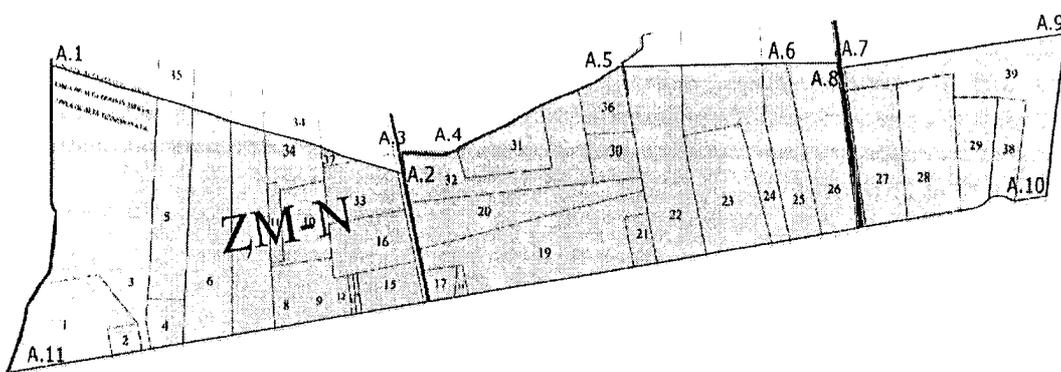
hasta el **punto A8** de coordenadas (X: 629326, Y: 9775274); desde el **punto A8** siguiendo por el lindero norte del lotes 39 con 773.28 ml hasta el **punto A9** de coordenadas (X: 630090, Y: 9775396).

**POR EL ESTE:** Parte desde el **punto A9** en dirección sur por el lindero este del lote 31 con 538.13 ml hasta el punto **A10** de coordenadas (X: 630028, Y: 9774862).

**POR EL SUR:** Desde el **punto A10** siguiendo por la avenida Miguel Yúnez, con dirección oeste con una distancia 3557,92 ml hasta la intersección de la vía con el estero el Batán **punto A11** de coordenada (X: 626538, Y: 9774236).

**POR EL OESTE:** Desde el **punto A11** siguiendo por el estero el Batán, hasta el **punto A1** de inicio con una distancia de 1060,19 ml.

Área Total 211,6051 Has.



**LINDERO ZONA MIXTA SUR:**

**POR EL NORTE:** Inicia desde el **punto D1** en la intersección del canal Dauvin y la Ave. Miguel Yúnez de coordenada (X: 627973, Y: 9774429) y siguiendo por la avenida Miguel Yúnez en dirección este con una distancia de 1485,82 ml, hasta el canal q divide las zonas ZMS y ZIS **punto D2** de coordenada (X: 629435, Y: 9774691).

**POR EL ESTE:** Desde el **punto D2** con dirección sur siguiendo por el canal, hasta el **punto D3** de coordenada (X: 629481, Y: 9774497) con una distancia de 198,70 ml.

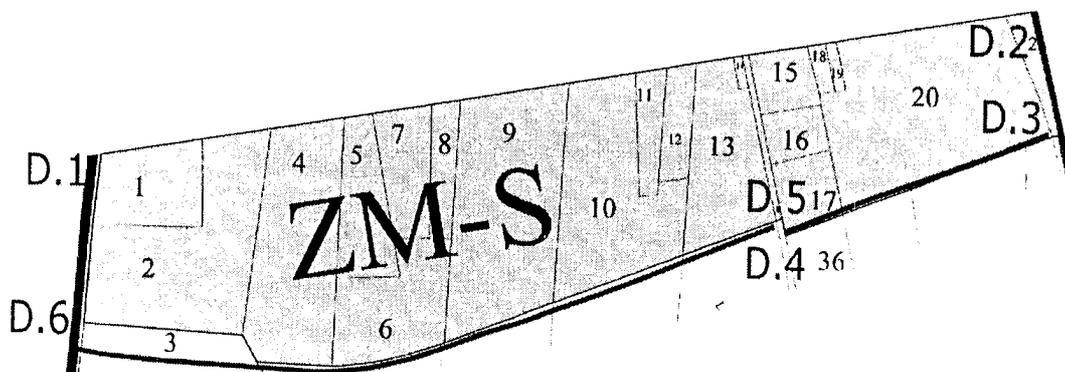
**POR EL SUR:** Desde el **punto D3** con dirección oeste siguiendo por el canal que limita por el sur con los lotes, 20 y 17 hasta llegar al **punto D4** en la intersección con la vía a Barranca con coordenada (X: 629040, Y: 9774328) con distancia de 473.27 ml; desde el **punto D4** con dirección norte siguiendo por la vía a Barranca, hasta el **punto D5** de coordenada (X: 6290341, Y: 9774355) con una distancia de 27.38 ml; Desde el **punto D5** con dirección oeste siguiendo por el canal que limita por el sur con los lotes 13, 10, 9, 6, 4, y 2 hasta llegar al **punto D6** de la intersección con el canal Dauvin con coordenada (X: 627950, Y: 9774165) con distancia de 1152.25 ml;

**POR EL OESTE:** Desde el **punto D6** con dirección norte siguiendo por el canal Dauvin con 264,63 m, hasta el punto de inicio.



**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**

Área Total 45,7664 Has.



**LINDERO ZONA INDUSTRIAL NORTE:**

**POR EL NORTE:** Inicia desde el **punto B1** en el vértice noroeste del lote 22 de coordenadas (X: 630062, Y: 9775074), siguiendo por el lindero norte de los lotes 22, 24, 28 y 30 hasta llegar al **punto B2** de coordenadas (X: 631469, Y: 9776018) con distancia de 1944,80 ml.

**POR EL ESTE:** Desde el **punto B2** con dirección sur, siguiendo por el lindero este del lote 30 y intersección de la Ave. Miguel Yúnez límite sur hasta el **punto B3** de coordenadas (x: 631807, y: 9775403) con una distancia de 877,00 ml. Desde el **punto B3** lindero norte de los lotes 31 y 32, límite sur de la Ave. Miguel Yúnez hasta el **punto B4** de coordenadas (x: 631889, y: 9775478) con una distancia de 110.49ml. Desde el **punto B4** continuando por el lindero este de los lotes 32, 33, 34, y 35 hasta el **punto B5** de coordenadas (x: 632480, y: 9775126) con una distancia de 687.70 ml. Desde el **punto B5** lindero sur de los lotes 35, y 31, vía de acceso y parte del lote 04 hasta el **punto B6** de coordenadas (x: 632457, y: 9774917) con una distancia de 210.86 ml. Desde el **punto B6** lindero este del lote 10 hasta su intersección con estero sin nombre **punto B7** de coordenadas (x: 632607, y: 9774884) con una distancia de 154.13 ml. Desde el **punto B7** continuando por el estero sin nombre hasta su desembocadura con el río Babahoyo **punto B8** de coordenadas (x: 633054, y: 9774758) con una distancia de 730.08 ml.

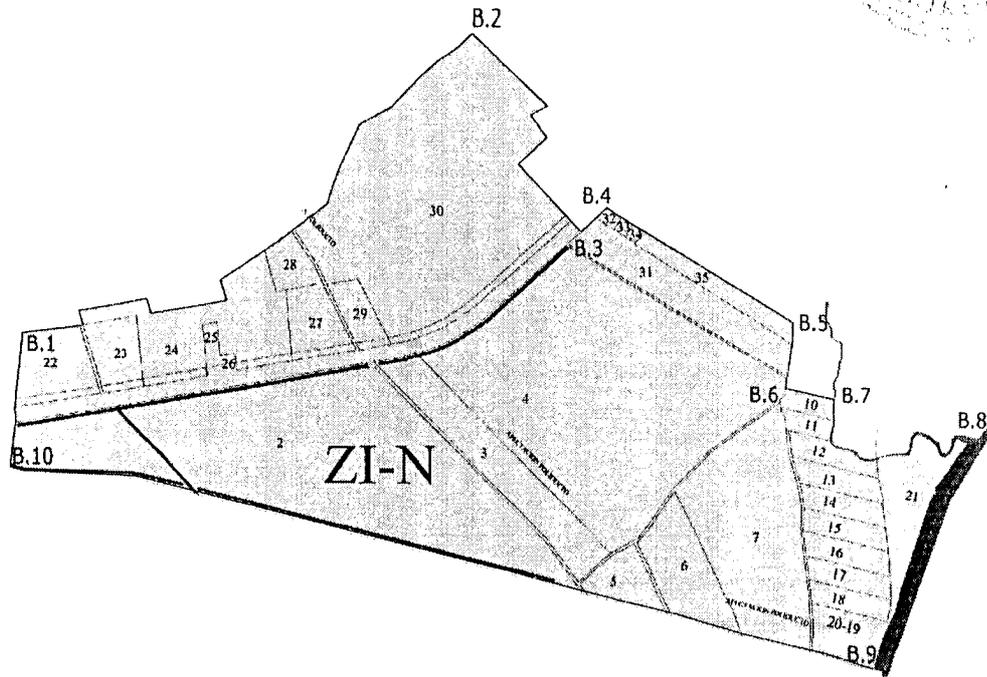
**POR EL SUR:** Desde el **punto B8** en dirección oeste, por la rivera del río Babahoyo, hasta el **punto B9** de coordenadas (X: 632758, Y: 9774042) con distancia de 796.92 ml. Desde el punto B9 siguiendo por la vía al Pan, hasta el **punto B10** de coordenadas (X: 630022, Y: 9774654) con una distancia de 2810.10 ml.

**POR EL OESTE:** Desde el **punto B10** hasta el punto de inicio, con una distancia de 422.17 ml.

Área Total 276,2891 Has.



**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**



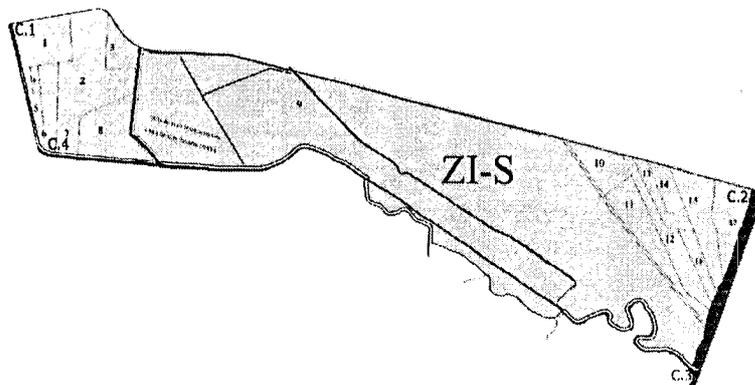
**LINDERO ZONA INDUSTRIAL SUR:**

**POR EL NORTE:** Inicia desde el **punto C1** de la intersección de la ZMS y ZIS de coordenadas (X: 629435, Y: 9774691) hacia el este, siguiendo la vía Yúnez hasta el distribuidor y de este siguiendo por la vía al Pan lado sur y con los linderos norte de los lotes 10, 12, 13, 14, 15 y la compañía H y H, hasta el **punto C2** de coordenadas (X: 632742, Y: 9773980) con 3459,24 ml aproximadamente.

**POR EL ESTE:** Desde el **punto C2** con dirección sur, siguiendo por la riera del río Babahoyo, hasta el **punto C3** de coordenadas (X: 632465, Y: 9773202) con distancia de 825.39 ml aproximadamente.

**POR EL SUROESTE:** Desde el **punto C3** siguiendo por el estero El Tejar y el canal de riego, con una distancia de 3806,32 ml, hasta el **punto C4** en el punto de intersección sur de los lotes 6 y 7 de la ZIS de coordenadas (X: 629626, Y: 9773980), desde el punto **C4** con dirección norte hasta el punto de inicio **C1** con 626.05 ml.

Área Total 184,0611 Has.



*[Firma manuscrita]*  
7

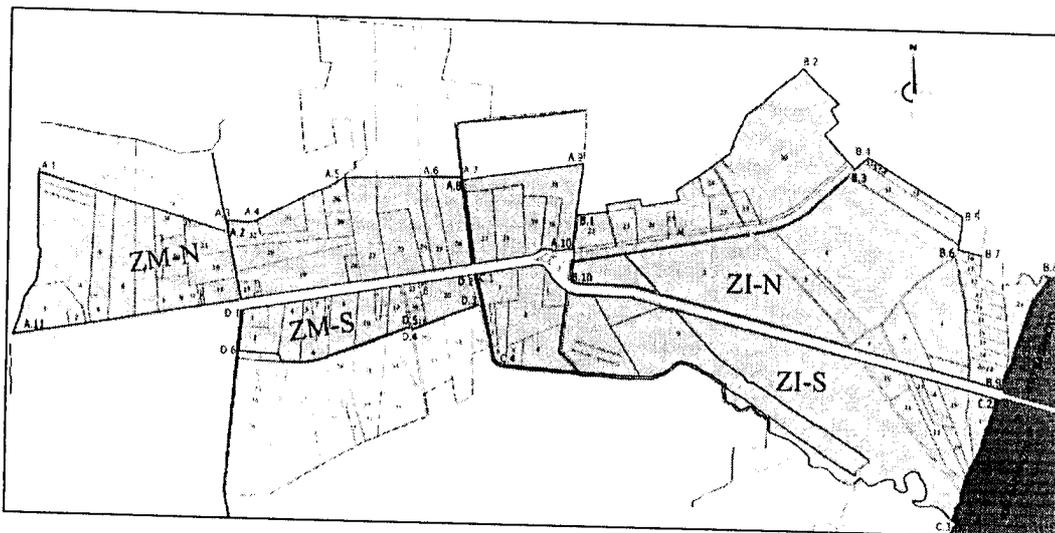


**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**  
**CAPITULO II: DE LA ZONIFICACION Y USOS DE SUELO**

**Art. 4.-** En el territorio en que se aplicará el PPS se asigna los siguientes usos de suelo:

- Zona Mixta Institucional – Comercio y Servicios (ZM)
- Zona Industria Limpia (ZI)
- Estructura vial Primaria (Ave. Miguel Yúnez Z., y la vía al Puente Alternativo Norte, P.A.N.) y secundaria.
- Afectaciones y servidumbres:
- Líneas eléctricas de alta tensión.
- Poliducto
- Bordes de protección de riberas

**Art. 5.-** La estructura vial Primaria divide las Zonas ZM y ZI en subzonas ZMN, ZMS, ZIN y ZIS, que por su ubicación geográfica se identifican como Norte y Sur, de conformidad al contenido del plano L2: Plano de Zonificación.



**Art. 6.- AFECTACIONES:** Constituyen elementos naturales o artificiales que, además de servir como hitos estructuradores y para la delimitación de las zonas que contempla el Plan Parcial, por su importante utilidad funcional requieren de condiciones especiales de usos de suelo para su preservación y mantenimiento. Tales espacios son:

**a) Riberas de Río Babahoyo, esteros y canales.-**

En atención a las condiciones de vulnerabilidad por eventualidad de riesgo por inundación debido a su poca pendiente, baja altitud sobre el nivel de marea del río Babahoyo y la presencia de esteros y canales que lo cruzan, que el territorio presenta, se establecen las siguientes regulaciones para el uso del suelo:

- Se establecen los siguientes bordes de protección:

a) En las riberas del Río Babahoyo, 30 ml de ancho mínimo;

8



### Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

- b) En los esteros Batan, El Tejar y canal DAUVIN: 25 ml de ancho mínimo;
- c) En canales menores de riego: 6 ml de ancho mínimo.
- d) En los cauces naturales de aguas lluvias deberá respetarse una faja de terreno de 6 metros a cada lado, medidos desde el borde superior del canal, para su limpieza y mantenimiento. Dicha servidumbre se mantendrá hasta que la implementación del sistema de drenaje pluvial que eventualmente deba construirse.

Dichas franjas se contarán desde su borde superior a partir del nivel de más alta marea.

Los bordes de protección de riberas permanecerán de propiedad privada y su uso será agrícola procurando vegetación que contribuya a estabilizar y evitar la erosión de las riberas. Solo excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al Plan de Ordenamiento Territorial, obras de mejoramiento, recreación y deportivas, sin dificultar el curso de las aguas o causar daño a las propiedades vecinas.<sup>2</sup>

Será responsabilidad de las Secretarías Nacionales de Gestión de Riesgos; y del Agua, SENAGUA, en coordinación con los propietarios efectuar el permanente monitoreo, mantenimiento y limpieza de esteros y canales.

#### b) Líneas eléctricas de alta tensión.

El área del PPS se encuentra afectada por tres líneas eléctricas de alta tensión, parte del sistema interconectado nacional: dos de 240 KVA y una de 65 KVA, que la atraviesan en el sentido Noroeste – Sureste, y que corren paralelas con separación de 60 ml y 18 ml, hasta la intersección con la Ave. Miguel Yúnez Z., en que la línea de 65 KVA se desvía con mayor angulación hacia el sur.

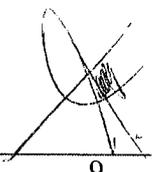
Para estos casos se establece una servidumbre de paso de 30 ml, 15 ml a cada lado del eje de la línea eléctrica de alta tensión,<sup>3</sup> cuya afectación implica limitaciones de uso de suelo, como: ejecutar actos u obras que obstaculicen el libre tránsito de las personas encargadas de su cuidado, operación y mantenimiento, como de equipos, implementos y materiales indispensables para tal efecto; afectar las condiciones de buen mantenimiento, evitando botar y o quemar basura, monigotes del año viejo, entre otros desperdicios, sean orgánicos, vegetales o pétreos, entre otros.

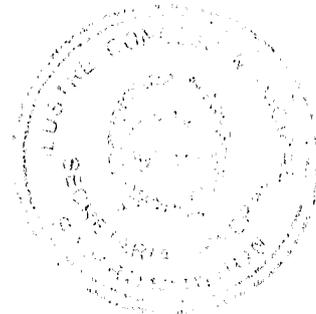
Bajo dicha franja de protección se permitirán los siguientes usos:

- Ganadería (pastoreo) y Agricultura siempre que la vegetación no exceda de 3,5 ml de altura.

<sup>2</sup> COOTAD Art. 432

<sup>3</sup> Ver Registro Oficial # 472 del 28 de noviembre de 1977.





### Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

- Vías vehiculares siempre que se respete un parterre de mínimo 4 ml de ancho bajo el eje de la línea, con el correspondiente ensanche para protección de las torres y postes. Senderos peatonales y ciclo vías.
- Espacio verdes de raíces superficiales, jardines y áreas recreativas.
- Vallas de publicidad, mobiliario urbano menor y señalización, siempre que su altura no exceda de 3,50 ml.

#### c) Poliducto

El área de estudio también es atravesada por el poliducto Pascuales-Cuenca en la parte Este del territorio; según el Acuerdo Ministerial #495, publicado en el RO #693 del 29 de mayo de 1991, establece 15 metros a cada lado del eje del poliducto, donde se prohíbe:

- Ejecutar actos u obras que obstaculicen el libre tránsito de las personas encargadas de su cuidado, operación y mantenimiento, como de equipos, implementos y materiales indispensables para tal efecto;
- Afectar las condiciones de buen mantenimiento, evitando botar y o quemar basura, monigotes del año viejo, entre otros desperdicios, sean orgánicos, vegetales o pétreos, entre otros.

Edificar inmuebles y levantar campamentos permanentes o temporales.

- Abrir vías vehiculares o férreas que crucen las líneas del poliducto a menos que cumplan las Normas ANSI, API y ASTM para cruce de Oleoductos y se obtenga la autorización ministerial respectiva.
- Construir canales de riego u obras de drenaje.
- Drenar desechos y sustancias químicas por los desagüeros naturales que cruzan las líneas de los Poliductos, excepto cuando estén debidamente canalizados y con previa autorización del Ministerio de Electricidad y Energía Renovable.
- Ejecutar cultivos de cualquier índole en las superficies bajo las cuales atraviesen las tuberías del poliducto
- Utilizar el poliducto y sus obras adicionales o complementarias como elementos de apoyo provisional o permanente de otras construcciones o estructuras que no estén al servicio de los mismos.

En una extensión no menor a cien metros del eje del Poliducto, se prohíbe:

- a) Establecer industrias y almacenamiento de sustancias combustibles, inflamables o explosivas;
- b) Centrales Térmicas y Líneas de transmisión eléctrica. Los cruces de las Líneas de Transmisión, deberán ser aéreos y de acuerdo a las normas de seguridad impartidas por el Ministerio de Electricidad y Energía Renovable; y,
- c) Efectuar modificaciones que afecten la estabilidad de las vías de trocha que sirven a los Poliductos y el uso de éstos como caminos públicos.

10



**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**



**d) Vialidad Principal.-**

De conformidad a las previsiones del Plan Cantonal de Desarrollo Y Plan de Ordenamiento Territorial de Samborondón y sujeto a las conclusiones del estudio de vialidad y tráfico contratado por el GADMC-S, se propone una estructura vial que además de sus funciones específicas, consolida la mayoría de las afectaciones antes citadas y además sirve como elementos delimitantes y estructuradores de zonas y subzonas:

- El ensanche a un derecho de vía total de 70 ml a la Ave. Miguel Yúnez Z. y la vía al P.A.N., (35 ml a cada lado de los ejes de vía)
- Estructura vial propuesta, de ensanche a vías existentes o propuestas.
- Requerimientos para facilidades (intercambiadores) de tráfico, especialmente en la intersección de la Ave. Miguel Yúnez Z. y la vía al P.A.N.

**CAPITULO III: ASPECTOS AMBIENTALES**

**Art.- 7.-** Las siguientes normas generales de protección ambiental, se aplicaran en todo desarrollo urbanístico a ejecutar en el ámbito del PPS, a efecto del correcto manejo de los componentes ambientales agua, aire y suelo.

**Art. 8.- Normas ambientales generales:** En la zona destinada a Industria limpia se debe obtener el Certificado de Producción Mas Limpia por parte de la Unidad de Producción y Consumo Sustentable entidad gubernamental competente y especializada, de la Subsecretaría de Calidad Ambiental del Ministerio del Ambiente, y de cumplimiento de las normas ISO 14000 El GADMC-S previo a la autorización de intervenciones urbanística, edificación y o funcionamiento en el área destinada al Plan Parcial, condicionará a los interesados la presentación de dicha certificación

**Art.-9.- Normas ambientales particulares: Recurso Agua. - Al recurso agua se lo considerará un componente no urbanizable, por lo que no se admitirá rellenos para construir suelo en detrimento de los componentes del sistema hídrico.**

Los cuerpos de agua destinados a la recreación tendrán una calidad que permita la práctica de deportes acuáticos como la pesca y la navegación no motorizada, Los interesados en realizar actividades en predios vecinos a estos espacios deberán presentar un Plan de Manejo relacionado con el tratamiento de las aguas servidas y los drenajes pluviales;

**Art.- 10. Recurso Aire. –** Para la preservación de la calidad del aire se propiciará la ejecución de áreas arborizadas, estableciendo que en todo fraccionamiento y urbanizaciones se ceda gratuitamente al GADMC-S terrenos para espacios abiertos, libres y arborizados, en proporción de mínimo el diez por ciento y máximo el veinte por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado. En ese porcentaje no se considerarán las riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> COOTAD Art 424.



**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**



Respecto del control de emisiones contaminantes, el GADMC-S exigirá la aplicación de normas del control relativas a la emisión de gases por las industrias y otras actividades que los generen.

**Art.- 11. Recurso Suelo.** - Para el mantenimiento y mejoramiento de este recurso se impedirá edificaciones y asentamientos en áreas de riesgo y vulnerabilidad asignadas como afectaciones, por bordes de protección de riberas; por servidumbre de líneas de alta tensión eléctrica; poliducto y provisiones para mejoramiento de la infraestructura vial, estableciendo las siguientes normas particulares para cada caso.

**Art.- 12. Normas complementarias:** Se controlará la aplicación de normas pertinentes el uso de insecticidas, fertilizantes y herbicidas en las áreas de uso agrícola, que permanezcan de uso provisional en el área del PPS.

Con tal propósito, las edificaciones y urbanizaciones deberán implementar un sistema de conservación temporal y, o de reciclaje de desechos sólidos, hasta que éstos sean retirados por el servicio de recolección de desechos.

**Art. 13. Estudios de Impacto Ambiental.** - Las actividades que se prevea realizar en el ámbito del PPS, deberán sustentarse mediante certificados aprobados por las entidades gubernamentales competentes, los estudios que establezcan medidas para la prevención, control, mitigación y compensación de los impactos ambientales que generen.

**Art. 14. Plan de Manejo Ambiental.** - A efecto de atenuar o corregir los efectos que las actividades provoquen sobre el medio ambiente, deberá realizarse y ejecutar el correspondiente Plan de Manejo Ambiental, el mismo que según el caso incluirá:

- a) Evitar el impacto, al no desarrollar total o parcialmente el proyecto;
- b) Minimizar los impactos, limitando el tamaño del proyecto;
- c) Rectificar el impacto, reparando, rehabilitando o restaurando el ambiente afectado;
- d) Reducir o eliminar el impacto a través del tiempo, implementando medidas de preservación y mantenimiento durante la vida útil del proyecto; y,
- e) Compensar el impacto producido, reemplazando o sustituyendo los recursos naturales afectados.

#### **CAPITULO IV: NORMAS URBANISTICAS Y DE EDIFICACIONES**

**Art. 15.** La normativa urbanística y edilicia aplicable a cada zona se describe en los siguientes documentos anexos:

Anexo 1.- USOS EN ZONA INDUSTRIA LIMPIA. (ZI)

Anexo 2.- USOS EN ZONA MIXTA INSTITUCIONAL – COMERCIO Y SERVICIOS (ZM)

Anexo 3.- REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS

Anexo 4.- NORMAS DE EDIFICACION

**Art. 16.** Para los efectos de intervenciones urbanísticas como fraccionamientos, parcelaciones, reparcelaciones, urbanizaciones no residenciales, salvo expresas disposiciones contenidas en la



**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**

presente Ordenanza, se aplicará lo establecido en la Codificación de la Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones del Cantón Samborondón, publicada en el Registro Oficial # 331 de 10 mayo del 2004 y sus posteriores reformas.

**Art. 17.** No se autorizará traspasos de dominio, edificaciones, fraccionamientos o urbanizaciones no residenciales en predios que no dispongan de acceso vehicular directo desde vía pública aprobada. Para resolver estos casos los interesados presentarán a GADMC-S la propuesta de reparcelación de él (los) lote(s) sin accesibilidad expedita, por la cual se corrija tal deficiencia; o mediante la integración a algún predio colindante que disponga de acceso vial expedito.

El GADMC-S podrá intervenir de oficio en aplicación de los Arts. 483 y 484 del COOTAD.

**Art. 18.** Un lote podrá dividirse en otros menores siempre que los lotes resultantes contemplen los requerimientos de factibilidad de servicios básicos, frentes y áreas mínimas según lo establecido en Anexo # 4 de esta ordenanza.

**Art- 19.** Se exigirá obras de urbanización en los casos de fraccionamiento de un predio, en que se requiera abrir nueva vía vehicular para dar acceso a nuevos lotes.

**Art. 20. EJECUCIÓN DE PROYECTOS.-<sup>5</sup>** Para la realización de los diferentes proyectos que constan en este Plan Parcial, el GAMDC-S coordinará la participación de los propietarios de terrenos que hubieren sido afectados por las acciones que prevé dicho plan, para lo cual impondrá a los propietarios la obligación de ceder gratuitamente los terrenos comprendidos en el sector en que se han de ejecutar obras de urbanización en las siguientes proporciones:

a) Cuando se trate de ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados o para la construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, a ceder gratuitamente hasta el cinco por ciento de la superficie del terreno de su propiedad, siempre que no existan construcciones.

Si excediere del cinco por ciento mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hubiere construcciones, el valor de éstas, considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en el COOTAD; y,

b) Cuando se trate de fraccionamientos, y urbanizaciones no residenciales a ceder gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados, siempre que no exceda del treinta y cinco por ciento de la superficie total.

El indicado porcentaje será distribuido y destinado de la siguiente forma:

- Vías resultará de los estudios de vialidad y tráfico que los promotores deben presentar.
- Áreas verdes y comunales, mínimo el diez por ciento y máximo el veinte por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado. Dentro del rango establecido, no

<sup>5</sup> COOTAD Art. 487.



**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**



se considerarán a las riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica<sup>6</sup>.

Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría.

**Art. 21.** Además del cumplimiento de normas establecidas en los anexos a esta ordenanza, para realizar edificaciones y obtener certificados de funcionamiento el GADMC-S, exigirá el certificado de disponibilidad de servicios básicos emitido por las empresas encargadas de tales servicios.

Para las zonas bajo la denominación ZI se deberá presentar el certificado de calificación como Producción más Limpia y el cumplimiento de las normas ISO 14000.

### **CAPITULO V: GESTION Y PROCEDIMIENTOS**

**Art. 22 Responsabilidad y Aplicación:** Las Direcciones Municipales de Ordenamiento Territorial; de Edificaciones; y de Obras Públicas del GADMC-S son directamente responsables de controlar el uso del suelo y las edificaciones que se realicen de conformidad a las normas y regulaciones establecidas en la presente Ordenanza.

Las instituciones SENAGUA, por los canales de riego y sectores inundables; CNEL, por la Línea de Transmisión Eléctrica y PETROCOMERCIAL por los Poliductos, son responsables del control y mantenimiento de dichas instalaciones, y la señalización horizontal y vertical de las áreas de seguridad, por el eventual riesgo y vulnerabilidad en el sector, estando obligadas a realizar vigilancia preventiva, campañas de concienciación ciudadana y hacer cumplir las correspondientes medidas de seguridad.

### **CAPITULO VI: INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Art. 23.** Las personas naturales o jurídicas, propietarias o constructoras, que actúen infringiendo las disposiciones de la presente ordenanza, serán sancionadas con la paralización inmediata de obras y o actividades que realicen, previo al proceso de juzgamiento por uno de los Comisarios Municipales, sin perjuicios de otras acciones civiles o penales que correspondan.

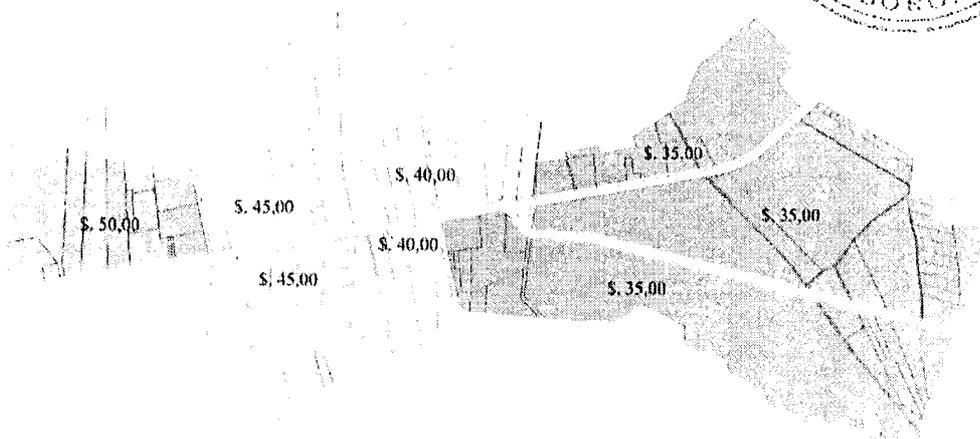
### **CAPITULO VII: VALOR DEL SUELO REFERENCIAL**

**Art. 24.-** El valor del suelo referencial del territorio que cubre este Plan Parcial de Ordenamiento, está fijado de manera descendente de Oeste a Este, conforme se desprende del plano adjunto, adquiriendo mayor valor los predios con frente a la Avenida Miguel Yúnez Z.

<sup>6</sup> COOTAD Art 424.



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón



#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA:** Una vez aprobada la presente Ordenanza, con los respectivos anexos: planos y cuadros, será enviada para su inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad a fin de asegurar su cumplimiento, en especial lo concerniente a las afectaciones y usos de suelo asignados.

**SEGUNDA:** El valor del suelo referencial del territorio que cubre este Plan Parcial de Ordenamiento, está fijado de manera descendente de Oeste a Este, conforme se desprende del plano adjunto, adquiriendo mayor valor los predios con frente a la Avenida Miguel Yúnez Z. Los valores reales serán considerados en la Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos, para el bienio 2014-2015, que dictará el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Samborondón.

**TERCERA:** En aplicación del desarrollo DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CORREDOR AVENIDA MIGUEL YUNEZ Z. – VIA AL P.A.N, todos estos terrenos que conforman este Plan, pasan a formar parte de una zona de expansión urbana, perteneciente a la cabecera cantonal Samborondón.

**CUARTA:** El Director de Ordenamiento territorial, en el plazo de sesenta días contados desde la vigencia de esta Ordenanza, mediante resolución motivada del pleno del Concejo insertará a esta Ordenanza la estructura vial básica que corresponda al territorio del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial.

**QUINTA:** El Director de Avalúos y Catastros, una vez puesta en vigencia este cuerpo legal, procederá a hacer los ajustes al catastro para incorporar al mismo los resuelto en esta Ordenanza

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



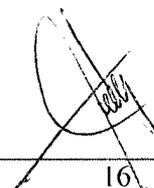
**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**

**SÉPTIMO: OBLIGACIÓN DE SOTERRAMIENTO DE CABLES ELÉCTRICOS U OTROS:** Todo proyecto a desarrollarse en este sector tendrá que cumplir obligatoriamente con la “Ordenanza municipal para regular y controlar el tendido y despliegue de redes y de infraestructura para la prestación de servicios domiciliarios en el espacio público”, la misma que fue publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 253 del martes 28 de febrero del 2012.

**OCTAVO: ARBOLIZACIÓN:** La arbolización que se programe en este sector que no excederá en altura en su proceso de crecimiento, para que no obstaculice el fluido de energía eléctrica u otros, para tal efecto los propietarios de los predios con frente a la Av. Miguel Yúnez Z., serán los responsables del mantenimiento, cuidado y poda que la arbolización así lo requiera, en todo momento.

**NOVENO:** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Pleno del Concejo y se publicará en el dominio web del GAD de Samborondón [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec) En la Gaceta Municipal, al amparo de lo señalado en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y Descentralización.



  
16



**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**

**ORDENANZA PLAN PARCIAL ORDENAMIENTO TERRITORIAL CORREDOR AVE. M. YUNEZ Z.- VIA**

**AL PAN. SAMBORONDON**

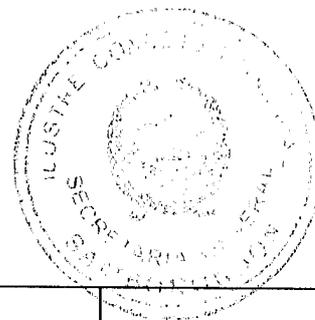
**ANEXO No. 1 – ZONA INDUSTRIA LIMPIA.- COMPATIBILIDAD DE USOS**

**Zona Industria Limpia (ZI)**

CONDICIONES DE USOS		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
<p>Industria limpia y de bajo impacto, dedicadas a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fabricación de helados y otros postres;</li> <li>• Procesamiento, envasado y conservación de alimentos, frutas y legumbres o agroindustria familiar;</li> <li>• Fabricación de productos de panadería, fideos y afines;</li> <li>• Fabricación de chocolate y artículos de confitería;</li> <li>• Industria vinícola;</li> <li>• Fabricación de artículos confeccionados con materiales textiles o cuero, como prendas de vestir, calzado;</li> <li>• Talleres de carpintería de obra y ebanistería;</li> <li>• Fabricación de productos de madera, corcho; de papel y cartón:cajas, tarjetas, sobres y papel de escribir, calendarios, afiches, etiquetas;</li> <li>• fotograbado y litografía;</li> <li>• imprenta y encuadernación; serigrafía;</li> <li>• Otras industrias manufactureras pequeñas.</li> </ul> <p>Procesamiento y ensamblaje de productos terminados: maquila.</p> <p>Bodegas para depósito, almacenamiento y empaque de mercaderías no peligrosas, inflamables, explosivas o combustibles.</p> <p>Servicios de mantenimiento,</p>	<p><b>En predios independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comercio al por mayor que no demande concurrencia masiva de compradores y separadas con retiros de al menos 4.5 mts. Respecto del uso industrial.</li> <li>- Actividades agrícolas, ganadería y extractivas, siempre que cumplan normas de protección ambiental.</li> <li>- Estaciones de servicios o gasolineras, cumplen medidas de seguridad prevista por Ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio.</li> </ul>	<p>Industria de mediano y alto impacto, e industria peligrosa</p> <p>Vivienda.</p> <p>Otros no expresamente señalados como Permitidos o Condicionados</p>



**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**



<p>reparaciones y de limpieza.</p> <p>SUGERIDAS EN EL PDC/POT.S 2012 -2022</p> <p>2.3. SISTEMA ECONOMICO</p> <p>3 Planta de derivados de arroz Z. I. Vía al PAN</p> <p>4 Parque agro industrial y empresarial Vía al PAN</p>		
--	--	--



**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**  
**ORDENANZA PLAN PARCIAL ORDENAMIENTO TERRITORIAL CORREDOR**  
**AVE. M. YUNEZ Z. – VIA AL PAN. SAMBORONDON**  
**ANEXO No. 2 ZONA MIXTA INSTITUCIONAL COMERCIO Y SERVICIOS**  
**CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
<p><b>INSTITUCIONES SUGERIDAS EN EL PDC/POT S 2012 -2022</b></p> <p><b>2.1. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS</b> 18 Planta potabilizadora para la parroquia La Puntilla 24 y 25 Hospital a nivel Cantonal 33 Construcción de parques, canchas y áreas verdes 34 y 35 Cuarteles y puestos de seguridad ciudadana</p> <p><b>2.3. SISTEMA ECONOMICO</b> 15 Centro de promoción y fomento de empleo 20 Promoción de ferias populares</p> <p><b>2.4. SISTEMA SOCIO CULTURAL</b> 1 Centro universitario del conocimiento. Ave. M Yúnez 5 Centros Promoción de la formación deportiva 11 Centros de investigación y desarrollo cultural 15 Parque informático de ciencia arte y tecnología El Rosario</p> <p><b>2.6 SISTEMA AMBIENTAL</b> 13 Banco de semilla de especies nativas de Samborondón 20 Centro de interpretación educación, manejo y aprovechamiento de residuos 27 Centro de investigación y monitoreo de la calidad del agua. 29 Centro de investigación Bio</p>	<p><b>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público, se admite:</b></p> <p>Ferias de exposiciones de la industria y agricultura, en locales de al menos 600 m2 y 20 ml. de frente.</p> <p><b>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</b></p> <p>Servicios de esparcimiento, en locales de al menos 15 m. de frente y 450 m2 de área; bares, cantinas y similares, en locales de al menos 12 mts. de frente y 240 m de área, y si se controlan emisiones que afecten a vecinos y se localicen a no menos de 100 m. de bibliotecas, museos y otros servicios culturales, de instalaciones de salud y asistencia social, servicios de educación y cultura;</p> <p>Comercio al por mayor en locales de: 1000-4000 m2 de área y 25-50 m de frente.</p> <p>Depósito, almacenamiento y empaque de mercadería restringido a productos y bienes acabados, en locales de 1000 m de área y 25 ml. de frente. Industria pequeña y mediana de bajo impacto, si cumplen normas de parqueo y controlan</p>	<p>Industria</p> <p>Comercio mayorista de ganado y carne, pescados y mariscos, Distribuidor de productos químicos,</p> <p>Tanqueros que transporten combustible y petróleo, volquetas, tanto en garaje y aparcamiento.</p> <p>Transporte por oleoducto.</p> <p>Cabañas; hostería; moteles; casas de cita y otros establecimientos de alquiler de habitaciones.</p>

19



**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**

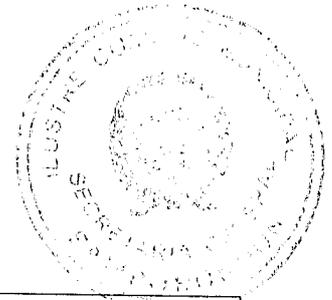
<p>tecnológica.</p> <p>OTROS USOS PERMITIDOS Supermercados Almacenes por departamentos Centros Comerciales Restaurantes Hoteles Locales comerciales</p> <p>SERVICIOS Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales Edificios de oficinas Instituciones financieras (bancos) y Seguros Promoción inmobiliaria Servicios de esparcimiento</p> <p>COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE Terminales de transporte Reparaciones de Automóviles Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas)</p> <p>BIENESTAR GENERAL Educación y Cultura Bibliotecas, galerías de arte, Museos y otros servicios culturales. Recreación Clubes náuticos, Ferias Servicios médicos (Salud) Dependencias administrativas de seguridad y gobierno Teatros y Cinematógrafos</p>	<p>emisiones que afecten a vecinos.</p> <p>-Estaciones de servicios o gasolineras, venta de gas si se cumplen medidas de seguridad previstas por Ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio.</p> <p>-Salud y asistencia social en locales de mínimo: 15-20 m.de frente y 300-600 m2 de área.</p> <p>-Asociaciones comerciales, profesionales y laborales si se controlan emisiones sonoras, en locales de al menos 450 m de área y 15 m. de frente.</p> <p>-Recepción, conducción o despacho de información alámbrica o inalámbrica por medios mecánicos, eléctricos, electrónicos u ópticos, si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</p> <p>Emisoras de Radio y Televisión Organizaciones religiosas (Culto) si se controlan emisiones sonoras</p>	
--	---	--



**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**  
**ORDENANZA PLAN PARCIAL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**CORREDOR AVE. M. YÚNEZ S. – VIA AL PAN – SAMBORONDON**  
**ANEXO N° 3.- NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS**

<b>USOS</b>	<b>ESTACIONAMIENTO VEHICULAR MÍNIMO</b>
<b>INDUSTRIA LIMPIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 estacionamiento por cada 200 m2 de área de almacenamiento;</li> <li>- 1 estacionamiento por cada 150 m2 de área de producción;</li> <li>- 1 estacionamiento por cada 50 m2 de área de oficinas, y;</li> <li>- 1 estacionamiento para trailers por cada 1000 m2 de área de nave industrial.</li> <li>- Los andenes de carga no se deben ubicar frente al acceso principal, excepto si el terreno tiene 2 o más frentes.</li> <li>- El área de estacionamiento, incluyendo superficie de circulación debe ser de 20 m2 mínimo, para automóviles.</li> </ul> <p>Se deberá prever las facilidades para la carga y descarga, en razón de la forma y superficie del terreno y de los vehículos que deberá maniobrar en el mismo sin afectar el normal funcionamiento de la vía pública.</p>
SUGERIDAS EN EL PDC/POT. S 2012-2020	
2.3. SISTEMA ECONÓMICO	
3. Planta de derivados de arroz Z. I. vía al PAN	
4. Parque agroindustrial y empresarial Vía al PAN	
<b>INSTITUCIONAL, COMERCIO – SERVICIOS</b>	
Supermercados	1 c/30 m2, de área de venta más 1 espacio para camión c/400 m2 de bodegaje.
Almacenes por departamentos	1 c/50 m2, de área de venta más 1 espacio para camión c/400 m2 de bodegaje
Centros comerciales	1 por c/30 m2 de locales y área de circulación para el público.
Restaurantes	1 c/15 m2 de local

21

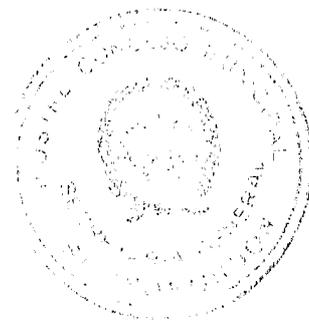


**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**

Hoteles	1 c/2 habitaciones
Locales comerciales	1 cada 50 m2 de área de atención al público, más 1 c/150 m2 de bodegaje e instalaciones administrativas.
Servicios de reparación	1 c/20 m2 de construcción
<b>SERVICIOS COMERCIALES</b>	
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales	1 c/oficina de hasta 50 m2, 1 parqueo adicional por c/50 m2 de excedente.
<b>EDIFICIOS DE OFICINAS PARA EMPRESAS</b>	
Finanzas (bancos) y Seguros	1 c/30 m2 de construcción
Servicios de esparcimiento	1 c/50 m2 de construcción
Servicios de las empresas	1 c/50 m2 de construcción
<b>COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>	
Terminales de transporte	--
Reparaciones de Automóviles	1 por cada 20 m2 de construcción
Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas)	Un camión c/500 m2 de construcción; más 1 vehículo pequeño c/150 m2 de construcción
<b>BIENESTAR GENERAL</b>	
Educación y Cultura	Primaria, 1 c/2 aulas, más 2 para visitantes
	Secundaria, 1 c/2 aulas, más 4 para visitantes
	Superior, Institutos de Investigación: 1 c/25 m2 de construcción. En Univ. Privada; y 1 c/100 m2 de construcción en Universidad Estatal
Bibliotecas, galerías de arte,	1 c/60 m2 de área de uso público.
Museos	1 c/30 m2 de exposición.
Organizaciones religiosas (Culto)	1 c/25 m2 de área de construcción
Recreación	Deportes 1 c/50 asientos o 25 m2 de construcción
Clubes náuticos	2 por c/3 atracaderos Restaurantes incluidos el 50 % de lo establecido en la norma.
Feria	1 por c/20 m2 de construcción
Servicios médicos (Salud)	Sin hospitalización 1 por c/30 m2 de construcción, 1 c/2 camas con hospitalización.
Seguridad y gobierno	1 c/30 m2 de construcción
Teatros	1 c/10 m2 de área de construcción
Cinematógrafos	1 c/15 m2 de área de construcción
Emisiones de radio y televisión	1 c/10 asist., o 1 c/10 m2 de área de acceso público.



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón

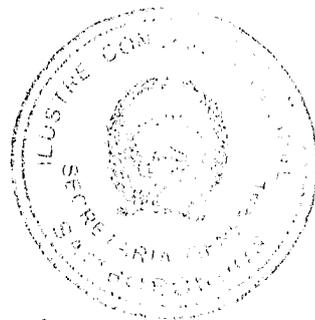


ORDENANZA PLAN PARCIAL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
CORREDOR AVE. M. YÚNEZ S. – VIA AL PAN – SAMBORONDON  
ANEXO NO. 4 NORMAS DE EDIFICACIÓN.

<b>NORMAS DE EDIFICACION</b>	<b>INDUSTRIA LIMPIA (ZI)</b>	<b>MIXTA INSTITUCIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS (ZM)</b>
<b>CONDICIONES DE ORDENAMIENTO</b>	<b>AISLADA. SIN SOPORTAL</b>	<b>AISLADA. SIN SOPORTAL</b>
<b>CONDICIONES DE EDIFICACION CARACTERISTICAS DEL LOTE</b>		
<b>AREA MINIMA</b>	<b>5.000 M2</b>	<b>1.000 M2</b>
<b>FRENTE MINIMO</b>	<b>50 ml</b>	<b>20 ml</b>
<b>CONDICIONES DE EDIFICACION INTENSIDAD DE LA EDIFICACION</b>		
<b>COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO COS.</b>	<b>Máximo 0,5 del área del lote</b>	<b>Maximo 0,7 del área del lote</b>
<b>COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO. CUS.</b>	<b>Máximo 0,75 del área del lote</b>	<b>Maximo 2,5 del área del lote</b>
<b>ALTURA SEGÚN FRENTE DEL LOTE</b>	<b>Máximo 15 ml</b>	<b>Máximo 0,75 del frente del lote</b>
<b>RETIROS MINIMOS</b>		
<b>FRONTAL</b>	<b>5,00 ml</b>	<b>5,00 ml</b>
<b>LATERAL</b>	<b>10% del frente del lote</b>	<b>10% del frente del lote</b>
<b>POSTERIOR</b>	<b>5,00 ml</b>	<b>5,00 ml</b>



**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**



Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los once días  
el mes de Julio del año 2013.

Ing. José Yúnez Parra  
**ALCALDE DEL CANTON**

Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

**CERTIFICO:** Que la Ordenanza Del Plan Parcial De Ordenamiento Territorial: Corredor Avenida Miguel Yunez Z. – Via al Puente Alterno Norte (P.A.N.), fue conocida, discutida y aprobada en primera y segunda definitiva instancia, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las Sesiones Ordinarias 25/2013 y 26/2013 realizadas los días Julio 04 del 2013 y Julio 11 del 2013, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Julio 11 del 2013.

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

**SECRETARIA MUNICIPAL**

Que, la Ordenanza Del Plan Parcial De Ordenamiento Territorial: Corredor Avenida Miguel Yunez Z. – Via al Puente Alterno Norte (P.A.N.) Envíese en tres ejemplares 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.- Julio 16 del 2013.

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

**ALCALDIA MUNICIPAL.-**

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, sancionó la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal y el dominio web institucional [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec). Julio 23 del 2013.

Ing. José Yúnez Parra  
**ALCALDE DEL CANTON**



**Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Samborondón**

**SECRETARIA MUNICIPAL.-**

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

Ab. Walter Tamayo Arana

**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**

