



LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN

Que, el literal 15) del Art. 66 de la Constitución de la República dispone que se reconoce y garantizará a las personas el derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental.

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana; y, que constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, la Constitución de la República en su numeral 5 del artículo 264, le otorga la competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales, para crear, modificar o suprimir ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, la Constitución de la República otorga el carácter de ley orgánica, entre otras aquellas que regulen la organización, competencias, facultades y funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 del martes 19 de Octubre de 2010 se publicó el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que establece la organización político-administrativa del estado Ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 2

autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera.

Que, en el Suplemento del Registro Oficial No. 166, se publicó la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se señala en Disposiciones Generales: **DÉCIMO SEXTA.** - "Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberá codificar y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y en el domino Web de cada institución".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 1 establece, la organización político-administrativa del Estado Ecuatoriano en el territorio; el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 2 literal a) establece como objetivos: La Autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la unidad del Estado Ecuatoriano.

Que, el literal e) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial establece que el gobierno autónomo descentralizado municipal tiene la competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley, la de crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, según lo dispuesto en el Art 57 literales a) b) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización le corresponde al Gobierno Autónomo Municipal, el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 3

expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; regular mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y, crear, modificar, exonerar o extinguir tasa contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute.

Que, de conformidad con los literales d) y e) del Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las atribuciones que tiene el Alcalde, en el ámbito de sus competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal, está de presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal, y la facultad privativa de denunciar proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos.

Que, en el segundo párrafo del Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta que son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos.

Que, con **Oficio 269-DERU-2025** de fecha 21 de marzo de 2025, la Arq. Liliana Guerrero A., Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, dirige atento oficio a la máxima autoridad, Ing. Juan José Yúnez Nowak, manifestando: *"...El Plan Maestro Sectorial, constituye el esquema director que establece las condiciones de ordenamiento bajo las cuales se deberán circunscribir todos los proyectos de los desarrollos urbanísticos y edificaciones a ser implantados en cada uno de los lotes que constituyan finalmente la Zona Mixta Isla Las Garzas en una extensión territorial de 44.60 hectáreas y Zona Mixta Isla Benjamín en una extensión territorial de 50.10 hectáreas.*

El Plan Maestro contempla acciones destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad del espacio urbano, haciendo énfasis en las determinantes del entorno natural en la cual se localiza la Isla Las Garzas y la Isla Benjamín, tomando como elementos básicos de referencia la demanda de suelo prevista



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 4

por crecimiento de la población y de actividades productivas, recreativas, de servicios y otros usos.

Propiciar un esquema básico de uso de suelo y vialidad que regule sosteniblemente el crecimiento, conforme a principios ambientales y sociales, de la Zona Mixta Isla Las Garzas y la Zona Mixta Isla Benjamín, así como su incorporación a la intervención urbanística a desarrollarse en el Nuevo Samborondón.

El Plan Maestro tiene como principal objetivo establecer un nuevo concepto urbanístico que integre edificaciones residenciales, comerciales y de servicios, de equipamiento y de uso mixto, promoviendo un entorno moderno, funcional y sostenible conforme. La planificación urbanística propuesta tiene como objetivo la creación de un entorno que optimice la calidad de vida de los habitantes, fomentando al mismo tiempo el desarrollo económico. Busca lograr un equilibrio entre las distintas tipologías de uso del suelo, garantizando una convivencia armónica y sostenible entre las actividades residenciales, comerciales, industriales y recreativas, con el fin de promover un entorno funcional y accesible para todos los habitantes.

La Zona Mixta Isla Las Garzas y la Zona Mixta Isla Benjamín se organizan en zonas y subzonas, con el objetivo de asegurar una distribución equilibrada y coherente de los usos del suelo. Esta estructura permite promover un desarrollo ordenado, sostenible y funcional del territorio, por lo que se crean subzonas que facilitan una regulación más detallada, tal como se muestran en los planos de zonificación.

De esta manera el Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla Las Garzas constituye el esquema director que establece las condiciones de ordenamiento y urbanización bajo las cuales se llevarán a cabo todos los proyectos de desarrollo en la zona, incluyendo las subzonas residenciales, comerciales, recreativas, y de servicios, ofreciendo así un marco para el desarrollo de proyectos integrales, en el que se garantizarán condiciones ambientales adecuadas, solucionando una serie de requerimientos esenciales y fomentando un entorno natural y sostenible.



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 5

Este “PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN” consta de:

- Cinco (5) Capítulos.
- Cuarenta y cinco (45) Artículos.
- Tres (3) Disposiciones Generales
- Siete (7) Disposiciones Finales.
- Veintiún (21) anexos que contiene la representación gráfica del plan maestro sectorial y un análisis de movilidad....”.

Que, con Oficio 241-AJ-IMCS-2025 de fecha 27 de marzo de 2025, el Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, emite su pronunciamiento jurídico, señalando: *“...En virtud de lo referido señor Alcalde, en consideración a las disposiciones constantes en la Constitución de la República del Ecuador, a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, acogiendo el informe técnico favorable de la Directora de Edificaciones y Regulación Urbana, esta Asesoría Jurídica, en razón de los antecedentes de hecho y de derecho, considera procedente que el Concejo Municipal, conozca y apruebe mediante Ordenanza el “PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS – ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN”, mismo que se desarrollará sobre los Lotes: 2-6-1, 2-6-2, 2-6-3, 2-6-4, 2-6-5, 2-6-6, 2-6-7, 2-6-8, 2-6-9, 2-6-10 y 2-7 de la Isla Las Garzas y sobre los Lotes: 13-1, 13-2, 13-3, 13-4, 13-5, 14-1, 14-2, 14-3, 14-4, 14-5, 14-6, 14-7, 15-1, 15-2, 15-3, 15-4, 15-5, 15-6 y 15-7 de la Isla Benjamín, ubicados en el margen sur del Sector Sabanilla del cantón Samborondón; conforme al proyecto presentado mediante informe técnico #269-DERU-2025, suscrito por la Directora de Edificaciones y Regulación Urbana...”*.

EXPIDE:

**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA
ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN.**



CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, CONTENIDOS, DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS Y DEFINICIONES

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

El Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN, constituye el esquema director que establece las condiciones de ordenamiento bajo las cuales se deberán circunscribir todos los proyectos de los desarrollos urbanísticos y edificaciones a ser implantados en cada uno de los lotes que constituyan finalmente la Zona Mixta Isla LAS GARZAS en una extensión territorial de 44.60 hectáreas que comprenden los lotes: Lote #2-6-1, Lote #2-6-2, Lote #2-6-3, Lote #2-6-4, Lote #2-6-5, Lote #2-6-6, Lote #2-6-7, Lote #2-6-8, Lote #2-6-9, Lote #2-6-10 y Lote #2-7 y Zona Mixta Isla BENJAMÍN en una extensión territorial de 50.10 hectáreas que comprenden los lotes: Lote #13 - 1, Lote #13 - 2, Lote #13 - 3, Lote #13 - 4, Lote #13 - 5, Lote #14 - 1; Lote #14 - 2, Lote #14 - 3, Lote



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 7

#14 - 4, Lote #14 - 5, Lote #14 - 6 , Lote #14 - 7, Lote #15 - 1, Lote #15 - 2, Lote #15 - 3, Lote #15 - 4, Lote #15 - 5, Lote #15 - 6, y Lote #15 -7.

Propiciar un esquema básico de uso de suelo y vialidad que regule sosteniblemente el crecimiento, conforme a principios ambientales y sociales, de la Zona Mixta Isla LAS GARZAS y la Zona Mixta Isla BENJAMÍN, así como su incorporación a la intervención urbanística a desarrollarse en el Nuevo Samborondón.

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

Art. 2.- Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza será aplicada dentro del PIT (Anexo No.1 y 1.1: Plano del Polígono de Intervención Territorial). Las normas de esta Ordenanza, por su carácter especial y de ámbito geográfico definido prevalecerán sobre cualquier otra existente o que se expida con carácter general. Para la aplicación de esta Ordenanza se tomará en cuenta con carácter obligatorio el contenido de cualquier división, fusión, modificación o reestructuración posterior de macrolotes y lotes que respondan y obedezcan al diseño definitivo del Proyecto Mixto: Residencial, Comercial y de Servicios, Equipamiento acorde al Anexo No.2: Plano de Subzonas (Mapa de Zonificación).

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

El Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN, contempla acciones destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad del espacio urbano, haciendo énfasis también en las determinantes del entorno natural en que se localiza la Isla LAS GARZAS y la isla BENJAMÍN, en las normas y regulaciones orientadas a controlar la lotificación y edificación urbana. Con este objeto se establecieron normas y criterios para la actualización del área de control urbano, tomando como elementos básicos de referencia la demanda de suelo prevista por crecimiento de la población y de actividades productivas, recreativas, de servicios y otros usos; también se consideraron las restricciones impuestas por las condiciones naturales de la zona, considerando los factores de riesgo propios del



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 8

entorno. También se consideró la capacidad de los sistemas de infraestructura actuales y futuros de suministro de agua, energía eléctrica y vías que imponen cotas de determinado nivel para la provisión de estos servicios.

En función de estos elementos se definió una propuesta de uso del suelo en el área de control urbano, que incluye una actualización de las normas actuales y una propuesta de usos del suelo en el área de expansión urbana. La propuesta consiste básicamente en criterios de densificación del área ocupada, consolidación de sectores de densidad media, preservación y conservación de franjas de protección determinadas Según Art. 32 y Anexo No. 2, y la incorporación de áreas adyacentes a las vías principales de acceso a la ciudad como forma de ordenar el crecimiento en esas áreas en función de criterios logísticos y de planificación urbanística.

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

- a) Plano del Polígono de Intervención Territorial (PIT): es un documento cartográfico que delimita un área específica dentro de un territorio para realizar intervenciones de desarrollo, conservación, planificación o gestión. Este plano forma parte de instrumentos de ordenamiento territorial, planificación urbana o proyectos específicos, y tiene como objetivo establecer con claridad los límites y características de la zona de intervención; Anexo No.1 y 1.1.
- b) Plano de Subzonas: es un documento cartográfico que divide un territorio en áreas más pequeñas, denominadas subzonas según criterios específicos relacionados con el uso del suelo, las características geográficas, los niveles de intervención, o las normas de planificación, categorizando como un mapa que muestra las diferentes subzonas creadas dentro del PIT; Anexo No.2.
- c) Plano del Levantamiento Topográfico: es un documento técnico que representa, de manera gráfica y precisa, las características físicas y geométricas de un terreno, en este documento se recopilan datos sobre la superficie terrestre, como alturas, inclinaciones, accidentes geográficos y elementos existentes (árboles, construcciones, caminos, etc.); Anexo No. 3.



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 9

- d) Ortofotos: son imágenes aéreas o satelitales que han sido corregidas geométricamente para eliminar distorsiones causadas por la inclinación de la cámara, la curvatura de la Tierra o las irregularidades del terreno; Anexo No. 4.
- e) Subzonas Características: Es un instrumento técnico y metodológico que organiza y clasifica información sobre las subzonas de un territorio, describiendo sus características y atribuciones específicas. Esta matriz sirve para sistematizar datos y definir parámetros técnicos, normativos o funcionales que guían la planificación, el uso o la gestión de cada subzona dentro del Polígono de Intervención Territorial (PIT); Anexo No. 5.
- f) Compatibilidad de Usos: es una herramienta técnica que evalúa la viabilidad de combinar diferentes tipos de usos del suelo en un territorio, considerando criterios de compatibilidad funcional, social, económica y ambiental, de esta manera se determina como una matriz de texto y/o diagramas que regulan los usos en cada subzona; Anexo No. 6.
- g) Normas de Edificación: son un conjunto de regulaciones legales, técnicas y administrativas que establecen los requisitos y parámetros que deben cumplir las construcciones en un territorio específico. Estas normas garantizan la seguridad, funcionalidad, sostenibilidad y adecuación de las edificaciones al entorno urbano, social y ambiental. En la presente ordenanza se determina como una matriz de texto y/o diagramas que regulan los aspectos de los edificios. Las condiciones varían de acuerdo con las subzonas del Plan Maestro; Anexo No.7.
- h) Normas de Estacionamientos: son regulaciones que establecen los requisitos mínimos y criterios para el diseño, construcción y uso de espacios destinados al estacionamiento de vehículos en proyectos urbanos o edificaciones. Estas normas buscan garantizar que los estacionamientos sean funcionales, seguros y adecuados para el contexto urbano en el que se encuentran; Anexo No. 8.
- i) Estándares de Vías: son un conjunto de criterios técnicos, normativos y funcionales que regulan las características físicas, el diseño y la funcionalidad de las calles, carreteras y otros tipos de vías. Estos estándares son fundamentales para garantizar que las vías sean seguras, eficientes y



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 10

adecuadas para el tránsito vehicular, peatonal y otros modos de transporte. En ella se definen y especifican las aceras, canteros y arbolado; Anexo No. 9.

- j) **Porcentajes de uso de suelo:** se refieren a la distribución del terreno dentro de un proyecto urbano o arquitectónico, asignando proporciones específicas a diferentes tipos de actividades o funciones. Estos porcentajes ayudan a garantizar un equilibrio entre las distintas áreas para satisfacer las necesidades de la población y cumplir con normativas urbanísticas; Anexo No.2.

Principales categorías de uso de suelo:

- **Residencial:** Viviendas unifamiliares, multifamiliares o mixtas.
- **Comercial:** Tiendas, oficinas, centros comerciales y servicios.
- **Áreas verdes:** Parques, jardines y espacios recreativos.
- **Vías y circulación:** Calles, avenidas, ciclovías y peatonales.
- **Equipamiento urbano:** Escuelas, hospitales, centros culturales, entre otros.

Art. 5.- Definiciones. – Para efectos de la aplicación de la presente ordenanza, se utilizarán las siguientes definiciones que se detallan a continuación:

1. **Acera:** Espacio pavimentado para uso exclusivo de peatones.
2. **Actuación urbanística:** Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.
3. **Área bruta:** Corresponde a la superficie integral del terreno comprendido, conforme a títulos de propiedad y el levantamiento topográfico.
4. **Área útil, neta o vendible:** Corresponde a las áreas reservadas al propietario o promotor para la transferencia de dominio como bienes de propiedad privada. Generalmente, constituye el área total del proyecto descontando las áreas cedidas al Municipio, que pasarán al dominio municipal como bienes de uso público, y otras requeridas para usos o servicios comunitarios vendibles.
5. **Altura del Edificio:** La extensión vertical de un edificio, medida en pisos. Los límites de altura no aplican a campanarios, torres de reloj, chimeneas, tanques de agua y estructuras similares. La altura de los pisos será medida desde la



pendiente promedio de la vía pública que el edificio enfrenta. Los áticos y sótanos elevados no son considerados pisos para los propósitos de determinar la altura del edificio.

6. **Asentamientos humanos:** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
7. **Barrio.** Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.
8. **Ciudad.** Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.
9. **Comercios y Servicios:** Áreas disponibles para la actividad comercial y de servicios a largo plazo, por medio de la compra o arrendamiento, excluyendo el arriendo a plazos menores a un mes.
10. **Desarrollo urbano.** Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.
11. **Desarrollo urbanístico:** Denominase al proceso por el cual se proyecta el uso u ocupación del suelo dentro del PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO: ZONA MIXTA Isla LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN, mediante la habilitación de terrenos, en los que se requiere implementar nuevas vías y dotar de infraestructura y servicios necesarios para los solares resultantes de esa intervención.
12. **Edificabilidad.** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.
13. **Equipamiento social y de servicios.** Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 12

relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

- 14. Espacio Público.** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.
- 15. Fachada:** Las paredes exteriores de un edificio que enfrentan a la vía pública.
- 16. Fraccionamiento, partición o subdivisión.** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios (hasta diez lotes/solares) a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.
- 17. Hábitat.** Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.
- 18. Infraestructura.** Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.
- 19. Línea de Lote:** El perímetro que legal y geométricamente demarca un lote.
- 20. Lote:** Terreno limitado por otras propiedades, con acceso por una o más áreas de uso público.
- 21. Norma urbanística.** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.
- 22. Oficinas:** Áreas disponibles para la transacción de negocios generales, excluyendo las de venta al público o de manufactura.



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 13

- 23. Parque:** Área de preservación natural para usos recreativos informales, que puede ser independiente de los edificios que lo bordean. Su tratamiento paisajístico incluye sendas, cuerpos de agua, bosque y jardines, todos naturalmente dispuestos. Los parques pueden ser lineales, siguiendo la trayectoria de corredores naturales.
- 24. Planeamiento urbanístico.** Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.
- 25. Plaza:** Espacio abierto disponible para funciones cívicas y comerciales. Una plaza será espacialmente definida por frentes edilicios, y su paisaje consistirá principalmente de pavimento, siendo el arbolado opcional.
- 26. Sistemas públicos de soporte.** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.
- 27. Solar o Solares:** Todo lote tendrá la calificación de solar cuando disponga de los servicios de infraestructura básica: agua potable, sistema de alcantarillado sanitario, drenaje pluvial y energía eléctrica, que permitan el adecuado funcionamiento de las edificaciones que, previa autorización municipal, sobre él se realicen.
- 28. Residencial:** Áreas disponibles para la habitación humana a largo plazo, por medio de la compra o arrendamiento, excluyendo el arriendo a plazos menores a un mes.
- 29. Retiro:** El área del lote medida desde la línea del lote hasta la línea de la fachada de la edificación o elevación. La distancia es dada como un mínimo, un rango o como un requerimiento.



- 30. Retiro Frontal:** La distancia entre la línea de frente del lote y la fachada de la edificación. La distancia es dada como un mínimo, un rango o como un requerimiento.
- 31. Retiro Lateral:** La distancia entre la elevación de la edificación y la línea de Lote Lateral. La distancia es dada como un mínimo, un rango o como un requerimiento.
- 32. Retiro Posterior:** La distancia entre la línea posterior del lote y la elevación de la edificación. La distancia es dada como un mínimo, un rango o como un requerimiento.
- 33. Salud:** Se entiende como aquella circunscripción administrativa que agrupa un conjunto de centros y profesionales de atención dirigida a la salud.
- 34. Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:**

- a) **Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Tratamiento de consolidación.** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
- c) **Tratamiento de desarrollo.** Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
- d) **Tratamiento de mejoramiento integral.** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser



objeto de procesos de reordenamiento físico espacial, regularización predial o urbanización.

- e) **Tratamiento de renovación.** Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
- f) **Tratamiento de sostenimiento.** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

35. Urbanización. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

36. Vivienda adecuada y digna. Es aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

CAPÍTULO II

DEL PLAN MAESTRO SECTORIAL, ZONAS DE CLASIFICACIÓN Y SUBZONAS

Art. 6.- Del Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN. - Incluido en el PIT, tiene como principal objetivo establecer un nuevo concepto urbanístico que integre edificaciones residenciales, comerciales y de servicios, de equipamiento y de uso mixto, promoviendo un entorno moderno, funcional y sostenible conforme al Art. 11 y 35. La



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 16

planificación urbanística propuesta tiene como objetivo la creación de un entorno que optimice la calidad de vida de los habitantes, fomentando al mismo tiempo el desarrollo económico. Busca lograr un equilibrio entre las distintas tipologías de uso del suelo, garantizando una convivencia armónica y sostenible entre las actividades residenciales, comerciales, industriales y recreativas, con el fin de promover un entorno funcional y accesible para todos los habitantes.

Debido a sus ubicaciones estratégicas, rodeadas de áreas verdes y cuerpos de agua, Isla LAS GARZAS e Isla Benjamín son un entorno idóneo para proporcionar un ambiente de tranquilidad, a la vez que mantienen altos niveles de accesibilidad y los servicios esenciales para una vida moderna. El diseño urbanístico pone énfasis en la sostenibilidad, la conectividad y la integración paisajística, asegurando un desarrollo equilibrado y alineado con las normativas urbanísticas vigentes, lo que permite preservar su identidad ambiental y promover una calidad de vida óptima para sus habitantes.

Art. 7.- Zonas de Clasificación. - Para los fines del presente Plan Maestro, se establece que la Zona Mixta Isla LAS GARZAS y la Zona Mixta Isla BENJAMÍN se organicen en zonas y subzonas, con el objetivo de asegurar una distribución equilibrada y coherente de los usos del suelo. Esta estructura permite promover un desarrollo ordenado, sostenible y funcional del territorio. En aquellos casos en los que la continuidad de una zona se subdivide, se crean subzonas que facilitan una regulación más detallada. Las principales categorías de zonificación son las siguientes:

- a) **Zona Equipamiento Urbano (ZEU):** Espacios destinados a la ubicación de infraestructuras y servicios públicos esenciales para el funcionamiento y bienestar de la comunidad. Estas zonas están diseñadas para albergar equipamientos que satisfagan necesidades colectivas, como instituciones educativas, centros de salud, parques, instalaciones deportivas, oficinas gubernamentales, estaciones de transporte, entre otros.
- b) **Zona Comercial y de Servicios (ZC):** Área destinada exclusivamente para actividades comerciales, de prestación de servicios y actividades económicas relacionadas. Estas zonas están pensadas para concentrar negocios, tiendas,



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 17

oficinas y establecimientos que satisfagan las necesidades de consumo y servicios de los habitantes y/o visitantes de la zona, promoviendo el dinamismo económico y la generación de empleo.

- c) **Zona Urbana Mixta (ZUM):** Área integrada que permite una combinación de diferentes tipos de usos del suelo, como actividades residenciales, comerciales, recreativas e incluso algunas de servicios, en un mismo espacio urbano. Esta zonificación busca promover la diversidad de funciones y usos en una misma área, favoreciendo la integración de distintos tipos de actividades y contribuyendo al dinamismo y la flexibilidad del entorno urbano todo esto con el fin de fomentar la funcionalidad urbana bajo el concepto de ciudad compacta y sostenible.
- d) **Zona Urbana Residencial (ZUR):** Espacio prioritariamente residencial destinado principalmente a actividades residenciales, es decir, para la construcción de viviendas multifamiliares de densidad moderada, con equipamientos barriales y áreas verdes complementarias.
- e) **Zona Especial de Protección (ZEP):** Espacios definidos y protegidos por normativas específicas debido a su importancia ambiental y/o ecológica. Estas zonas son designadas para preservar y conservar los recursos naturales y la biodiversidad, evitando que sean alteradas por actividades humanas que puedan poner en riesgo su integridad. Suelos no edificables ubicados en las áreas de protección ambiental al margen del río Babahoyo considerando una franja de conservación de al menos 15 metros medidos desde el nivel de marea alta. Las normas específicas de ocupación y uso estarán definidas en esta ordenanza.

Art. 8.- De las Subzonas. - La subclasificación de los destinos de usos del suelo, ocupación y edificabilidad está determinada por polígonos de menor tamaño denominados "subzonas", los cuales se encuentran contenidos en polígonos de mayor tamaño denominados PIT (Polígonos de Intervención Territorial). Las subzonas corresponden a variaciones específicas de los usos generales definidos para cada



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 18

zona, estableciendo usos específicos de acuerdo con las características físicas y funcionales del territorio. El PIT está dividido en diversas subzonas, cada una con una normativa particular respecto a ocupación y edificabilidad que puede variar dependiendo de la naturaleza del uso del suelo permitido.

Las **subzonas de la Zona Mixta Isla LAS GARZAS** son las siguientes:

ZRM: Subzona Residencial Media ZUR: Subzona Urbana Residencial ZUM: Subzona Urbana Mixta ZCM: Subzona Comercial Mixta

ZEUI: Subzona Equipamiento Urbano de Infraestructura ZEP: Subzona Especial de Protección

Las **subzonas de la Zona Mixta Isla BENJAMÍN** son las siguientes:

ZRM: Subzona Residencial Media ZUM: Subzona Urbana Mixta ZCM: Subzona Comercial Mixta

ZEUI: Subzona Equipamiento Urbano de Infraestructura ZCMEE: Subzona Comercial Mixta y Equipamiento Educativa ZEP: Subzona Especial de Protección

Cada subzona está diseñada para facilitar un desarrollo urbano ordenado y equilibrado, que considere tanto la sostenibilidad como el bienestar de la comunidad.

Las regulaciones específicas de ocupación y edificabilidad para cada subzona están claramente detalladas en el mapa de zonificación (Anexo No. 2 y 2.1), permitiendo un control eficiente del uso del suelo y promoviendo la armonización de los distintos usos urbanos.

Art. 9.- De la edificabilidad. - La edificabilidad se refiere a la capacidad o el derecho de construir en un terreno. Es un indicador establecido por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Samborondón que define los límites constructivos de una parcela o zona. Se basa en criterios como el uso del suelo, la densidad poblacional, la altura máxima y la ocupación del terreno, detallados en este Plan Maestro (Art. 11 y Anexo No. 7). Esta capacidad se regula mediante la asignación de dos tipos de edificabilidad:



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 19

- a) Edificabilidad general máxima: Es la edificabilidad total asignada al Polígono de Intervención Territorial (PIT).
- b) Edificabilidad específica máxima: Es la edificabilidad asignada a un predio específico, detallado en este Plan Maestro y sus anexos (Anexo No. 7).

Art. 10.- De los usos específicos. - 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. Estas cuatro categorías son aplicables a lotes y/o edificios bajo propiedad privada.

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

- a) **Uso principal:** Se refiere al uso específico que está autorizado y permitido de manera general en una subzona, es decir, el uso predominante que define la naturaleza y función principal de esa área. Este uso es el que debe ser priorizado y respetado para garantizar el funcionamiento adecuado y coherente del territorio.
- b) **Uso complementario:** Es aquel uso secundario que apoya y mejora el funcionamiento del uso principal, contribuyendo a la integración armoniosa de la subzona. Este uso es permitido únicamente en áreas específicamente señaladas y debe ser compatible con el uso principal, sin interferir con su propósito primordial.
- c) **Uso restringido:** Corresponde a un uso que no es necesario para el funcionamiento básico del uso principal, pero que, bajo ciertas condiciones o requisitos específicos, puede ser autorizado. Los usos restringidos están sujetos a regulaciones detalladas para garantizar que no interfieran con la calidad de vida o con la función general de la subzona.
- d) **Uso prohibido:** Se refiere a un uso que es incompatible con los usos principales o complementarios establecidos en la subzona. Estos usos están



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 20

prohibidos por completo en el área correspondiente, ya que pueden generar conflictos o impactos negativos sobre el entorno o la comunidad. Cualquier actividad que no esté explícitamente definida como uso principal, complementario o restringido se considera prohibida en la subzona.

Art. 11.- Características de cada subzona. - se describen algunas de las características comunes que se pueden encontrar en cada subzona:

11.1. ZRM: Subzona Residencial Media.- La Subzona Residencial Media está destinada a desarrollos habitacionales de densidad moderada, con énfasis en viviendas multifamiliares o conjuntos habitacionales a desarrollar verticalmente, que incorporen áreas verdes y espacios recreativos, promoviendo la calidad de vida y la sostenibilidad urbana.

ZRM: Subzona Residencial Media	
Compatibilidad de usos:	
1. Uso principal:	Viviendas multifamiliares (departamentos o condominios).
2. Usos complementarios:	Parques lineales, áreas verdes y huertos urbanos. Espacios de recreación barrial y zonas deportivas.
3. Usos restringidos	Infraestructura básica, como plantas de tratamiento de agua, redes eléctricas y telecomunicaciones
4. Usos prohibidos	Actividades industriales y bodegas, comercios minoristas y mayoristas, actividades contaminantes, oficinas, servicios empresariales y talleres artesanales, comercios de bajo impacto (tiendas de conveniencia, farmacias, panaderías), consultorios médicos, almacenes, actividades culturales y instituciones educativas (Escuelas, Colegios, Universidades.
Normas de edificación:	
1. Densidad neta:	Máximo 600 habitantes por hectárea
2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	Máximo 0,60.
3. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Máximo 3.0, sin incluir semisótanos y sótanos
4. Altura máxima	6 niveles/pisos, incluida la planta baja. Altura máxima por piso 4 metros



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN

Página 21

5.	Retiros obligatorios	Conforme a las especificaciones del Anexo No. 7.
6.	Estacionamiento	Según las disposiciones técnicas del Anexo No. 8.
7.	Tamaño mínimo de las unidades habitacionales	Las unidades habitacionales: departamentos deberán tener una superficie útil mínima de 60m ² , excluyendo áreas de parqueo, bodegas y balcones.
Áreas comunes y recreativas:		
Se deberá destinar un porcentaje mínimo del terreno o área útil a espacios recreativos y áreas comunes, tales como parques, zonas deportivas y jardines. Los techos podrán ser utilizados como roof gardens, siempre que se destinen a usos recreativos y no sobrepasen los límites de ocupación establecidos. Se podrá habilitar salones de eventos o salas de reuniones comunitarias, para fomentar la convivencia vecinal		
Asignación de densidad por tipología de vivienda:		
Departamentos de 1 dormitorio con estudio: Se considerará una ocupación de 2 habitantes. Departamentos de 2 dormitorios: Se considerará una ocupación de 3 habitantes. Departamentos de 3 dormitorios: Se considerará una ocupación de 4 habitantes. Departamentos con más de 3 dormitorios: Se considerará una ocupación de hasta 5 habitantes.		

11.2. ZUR: Subzona Urbana Residencial.- Esta subzona está diseñada para desarrollos habitacionales de baja a media densidad, permitiendo edificios multifamiliares de hasta 4 niveles/pisos incluido planta baja de departamentos de mínimo 130 m² de construcción., así como viviendas unifamiliares en lotes de mínimo 220m², buscando un equilibrio entre la alta calidad de vida y el uso eficiente del suelo, con amplias áreas recreativas y verdes para sus residentes.

ZUR: Subzona Urbana Residencial	
Compatibilidad de usos:	
1. Uso principal:	Viviendas multifamiliares (departamentos o condominios) de hasta 4 niveles/pisos incluido planta baja, departamentos de mínimo 130 m ² de construcción. Viviendas unifamiliares en terrenos con mínimo 220 m ²
2. Usos complementarios:	Parques lineales, áreas verdes y huertos urbanos. Espacios de recreación barrial y zonas deportivas.
3. Usos restringidos	Infraestructura básica, como plantas de tratamiento de agua, redes eléctricas y telecomunicaciones
4. Usos prohibidos	Actividades industriales y bodegas, comercios minoristas y mayoristas, actividades contaminantes, oficinas, servicios empresariales y talleres artesanales, comercios de bajo impacto (tiendas de conveniencia, farmacias, panaderías), consultorios médicos, almacenes, actividades culturales y instituciones educativas (Escuelas, Colegios, Universidades).



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN

Página 22

Normas de edificación:	
1. Densidad neta:	Máximo 350 habitantes por hectárea
2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	Máximo 0,60.
3. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Máximo 3.0, sin incluir semisótanos y sótanos
4. Altura máxima	Edificios multifamiliares podrán tener una altura máxima de 4 niveles, incluida la planta baja. Altura máxima por piso 4 metros Viviendas unifamiliares será de 2 niveles incluido planta baja como máximo. Altura máxima por piso 4 metros
5. Retiros obligatorios	Conforme a las especificaciones del Anexo No. 7.
6. Estacionamiento	Según las disposiciones técnicas del Anexo No. 8.
7. Tamaño mínimo de las unidades habitacionales	Las unidades habitacionales: departamentos deberán tener una superficie útil mínima de 130m ² , excluyendo áreas de parqueo, bodegas y balcones. Viviendas unifamiliares: Las viviendas unifamiliares deben ser construidas en lotes con una superficie mínima 220m ² , y cumplir con la normativa específica de edificación unifamiliar de acuerdo con la altura máxima de 2 niveles incluida planta baja.
Áreas comunes y recreativas:	
Se deberá destinar un porcentaje mínimo del terreno o área útil a espacios recreativos y áreas comunes, tales como parques, zonas deportivas y jardines. Los techos podrán ser utilizados como roof gardens, siempre que se destinen a usos recreativos y no sobrepasen los límites de ocupación establecidos. Se podrá habilitar salones de eventos o salas de reuniones comunitarias, para fomentar la convivencia vecinal	
Asignación de densidad por tipología de vivienda:	
Departamentos de 1 dormitorio con estudio: Se considerará una ocupación de 2 habitantes. Departamentos de 2 dormitorios: Se considerará una ocupación de 3 habitantes. Departamentos de 3 dormitorios: Se considerará una ocupación de 4 habitantes. Departamentos con más de 3 dormitorios: Se considerará una ocupación de hasta 5 habitantes. Casas: Se considerará una ocupación de 5 habitantes.	

11.3. ZUM: Subzona Urbana Mixta. - La Subzona Urbana Mixta (ZUM) está orientada a un desarrollo urbano de alta densidad, con énfasis en la creación de viviendas multifamiliares, comercio de proximidad, espacios recreativos y zonas verdes, todo dentro de un entorno urbano funcional y accesible. Su diseño se basa en el concepto de la ciudad de 15 minutos, en la que los residentes tienen acceso a



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 23

todas sus necesidades básicas a pie o en bicicleta, fomentando la sostenibilidad y una alta calidad de vida.

ZUM: Subzona Urbana Mixta	
Compatibilidad de usos:	
1. Uso principal:	Viviendas multifamiliares (departamentos, condominios) de hasta 10 niveles, que formarán el núcleo residencial de la zona. Este tipo de edificación permitirá una alta densificación vertical, promoviendo un desarrollo compacto y eficiente.
2. Usos complementarios:	Comercio de proximidad: Tiendas, cafeterías, restaurantes y otros servicios esenciales de bajo impacto que estén destinados a satisfacer las necesidades cotidianas de los residentes, con el objetivo de reducir la necesidad de transporte y fortalecer la economía local. Espacios públicos y recreativos: Parques, plazas y áreas deportivas que se integran a la trama urbana, accesibles para todos los residentes y visitantes dentro del radio de 15 minutos. Oficinas y servicios profesionales: En edificios de uso mixto (comercial-residencial), fomentando la integración de la vida residencial y profesional en un mismo espacio.
	Centros culturales y de salud: Equipamientos urbanos como, consultorios médicos, bibliotecas y centros comunitarios, todos a una distancia caminable, para mejorar la autosuficiencia de la zona.
3. Usos restringidos	Infraestructura básica: Como plantas de tratamiento de aguas residuales, redes de telecomunicaciones y redes eléctricas, este tipo de equipamiento deberá situarse en áreas fuera del centro urbano denso.
4. Usos prohibidos	Industria pesada: Actividades industriales contaminantes, que afecten la calidad ambiental de la zona. Comercio mayorista y actividades contaminantes: Actividades comerciales de gran escala, que generen un impacto negativo en la calidad de vida de los residentes y su entorno. Talleres artesanales y actividades de alta demanda de espacio: Como grandes almacenes, oficinas comerciales, y servicios empresariales de gran volumen. Se prohíbe la construcción de viviendas unifamiliares dentro de esta zona para evitar la expansión horizontal y mantener la densidad establecida. Instituciones educativas (Escuelas, Colegios, Universidades.



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN

Página 24

Normas de edificación:	
1. Densidad neta:	Máximo 800 habitantes por hectárea
2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	Máximo 0,60.
3. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Máximo 3,0, sin incluir semisótanos y sótanos
4. Altura máxima	10 niveles / pisos incluido planta baja. Altura máxima por piso 6 metros planta baja, 4 metros pisos altos
5. Retiros obligatorios	Conforme a las especificaciones del Anexo No. 7.
6. Estacionamiento	Según las disposiciones técnicas del Anexo No. 8.
7. Tamaño mínimo de las unidades habitacionales	Las unidades habitacionales: departamentos deberán tener una superficie útil mínima de 60m ² , excluyendo áreas de parqueo, bodegas y balcones. Las unidades de comercio: Estará sujeto a análisis y dependerá de diversos factores, incluyendo la normativa local, el tipo de comercio y las necesidades funcionales específicas del tipo de comercio a implementar.
Áreas comunes y recreativas:	
Se deberá destinar un porcentaje mínimo del terreno o área útil a espacios recreativos y áreas comunes, tales como parques, zonas deportivas y jardines. Los techos podrán ser utilizados como roof gardens, siempre que se destinen a usos recreativos y no sobrepasen los límites de ocupación establecidos. Se podrá habilitar salones de eventos o salas de reuniones comunitarias, para fomentar la convivencia vecinal	
Asignación de densidad por tipología de vivienda:	
Departamentos de 1 dormitorio con estudio: Se considerará una ocupación de 2 habitantes. Departamentos de 2 dormitorios: Se considerará una ocupación de 3 habitantes. Departamentos de 3 dormitorios: Se considerará una ocupación de 4 habitantes. Departamentos con más de 3 dormitorios: Se considerará una ocupación de hasta 5 habitantes.	

11.4. ZCM: Subzona Comercial Mixta. - La Subzona Comercial Mixta (ZCM) está destinada a fomentar el desarrollo de comercio, servicios y oficinas, con el objetivo de crear un área de alto dinamismo económico, promoviendo una variedad de actividades comerciales y profesionales en un entorno accesible, moderno y sostenible. La zona será un centro de actividades comerciales y profesionales de mediana a gran escala, integrando espacios de trabajo, comercios, y áreas de servicios en un ambiente urbano vibrante.



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN

Página 25

ZCM: Subzona Comercial Mixta	
Compatibilidad de usos:	
1. Uso principal:	a. Comercio: Tiendas de mediana y gran escala, centros comerciales, restaurantes, supermercados, bancos y otros comercios de acceso público. b. Servicios profesionales: Oficinas para empresas, consultorios, coworking, centros de capacitación y servicios técnicos.
2. Usos complementarios:	Centros de entretenimiento: Cines, teatros, gimnasios, y otros espacios recreativos. Centros de servicios y atención al público: Servicios bancarios, notarias, agencias de viajes, consultorios médicos, etc. Espacios para eventos: Salones de eventos, exposiciones, y congresos.
3. Usos restringidos	a. Actividades industriales: No se permiten fábricas, talleres o actividades que generen impacto ambiental significativo. b. Almacenaje: Bodegas o grandes centros de distribución están restringidos en esta zona. c. Infraestructura básica, como plantas de tratamiento de agua, redes eléctricas y telecomunicaciones
4. Usos prohibidos	a. Vivienda: No se permiten desarrollos residenciales en esta subzona. b. Comercio mayorista: Actividades comerciales que impliquen la distribución al por mayor o el manejo de grandes volúmenes de mercancía. c. Actividades contaminantes: Industrias o actividades que generen contaminación del aire, agua o suelos. d. Instituciones educativas (Escuelas, Colegios, Universidades).
Normas de edificación:	
1. Densidad neta:	Máximo 800 habitantes por hectárea
2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	Máximo 0,60.
3. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Máximo 3,0, sin incluir semisótanos y sótanos
4. Altura máxima	10 niveles / pisos incluido planta baja. Altura máxima por piso 6 metros planta baja, 4 metros pisos altos



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN

Página 26

5.	Retiros obligatorios	Conforme a las especificaciones del Anexo No. 7.
6.	Estacionamiento	Según las disposiciones técnicas del Anexo No. 8.
7.	Condiciones de accesibilidad	Los edificios deben contar con acceso adaptado para personas con movilidad reducida, conforme a las normas locales de accesibilidad.
Áreas comunes y recreativas:		
Los desarrollos deberán incluir espacios públicos como plazas, jardines y zonas de descanso, promoviendo un ambiente más amigable y accesible para los peatones. Se podrá utilizar el techo de los edificios como espacios recreativos, jardines o terrazas, siempre que no excedan los límites de ocupación establecidos.		

11.5. ZEUI: Subzona Equipamiento Urbano de Infraestructura. - La Subzona de Equipamiento Urbano e Infraestructura (ZEUI) está destinada exclusivamente a la localización y desarrollo de equipamientos técnicos y de infraestructura urbana esenciales para el correcto funcionamiento de la ciudad como plantas de tratamiento de aguas y redes de telecomunicaciones, con uso intensivo del suelo. Su diseño busca garantizar la eficiencia operativa, minimizar impactos en las áreas colindantes y asegurar la sostenibilidad del entorno urbano.

ZEUI: Subzona Equipamiento Urbano de Infraestructura	
Compatibilidad de usos:	
1. Uso principal:	Infraestructura básica: Instalaciones técnicas como plantas de tratamiento de aguas residuales y potables, subestaciones eléctricas, centros de acopio, centros de control de redes de telecomunicaciones y otras infraestructuras esenciales para el soporte urbano.
2. Usos complementarios:	Oficinas administrativas vinculadas a la gestión y operación de las instalaciones. Áreas de control y seguridad para la protección del equipamiento. Estacionamientos para el personal y vehículos de servicio, ubicados preferentemente en semisótanos o sótanos para optimizar el uso del suelo. Área verdes o recreativas. Parqueos
3. Usos restringidos	Comercio al por menor y servicios: Limitados exclusivamente a la planta baja, y únicamente si están relacionados directamente con las operaciones del equipamiento (ejemplo: pequeñas cafeterías o tiendas para el personal).
4. Usos prohibidos	a) Viviendas de cualquier tipo. b) Industrias de transformación o producción no vinculadas al equipamiento urbano. c) Comercio al por mayor o actividades de almacenamiento que impliquen gran movimiento de mercancías o vehículos. e) Instituciones educativas (Escuelas, Colegios, Universidades.



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 27

Normas de edificación:	
1. Densidad neta:	Máximo 800 habitantes por hectárea
2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	Máximo 0,60.
3. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Máximo 3.0, sin incluir semisótanos y sótanos
4. Altura máxima	8 niveles / pisos incluido planta baja. Altura máxima por piso 4 metros
5. Retiros obligatorios	Conforme a las especificaciones del Anexo No. 7.
6. Estacionamiento	Según las disposiciones técnicas del Anexo No. 8.
Normas específicas de sostenibilidad:	
a) Incorporación de medidas de eficiencia energética, como sistemas de iluminación LED y uso de energías renovables (paneles solares o eólicos).	
b) Sistema de manejo de residuos sólidos para minimizar impactos ambientales. Áreas de mitigación ambiental, como jardines perimetrales o pantallas verdes para mejorar la integración paisajística y reducir la contaminación visual.	
Condiciones de accesibilidad:	
Los edificios deben contar con acceso adaptado para personas con movilidad reducida, conforme a las normas locales de accesibilidad	

11.6. -ZCMEE: Subzona Comercial Mixta y Equipamiento Educativa. - La Subzona Comercial Mixta y Equipamiento Educativa (ZCMEE) está destinada a la combinación de actividades comerciales y educativas. En este tipo de zona, se concentran establecimientos que ofrecen servicios y productos relacionados con la educación, como librerías, papelerías, tiendas de materiales didácticos, tecnología educativa, uniformes escolares, así como academias, centros de formación, escuelas privadas y otras instituciones educativas. Y a su vez podrá ser un centro de actividades comerciales y profesionales de mediana a gran escala, integrando espacios de trabajo, comercios, y áreas de servicios en un ambiente urbano vibrante. Este tipo de zona está diseñada para facilitar el acceso a recursos necesarios para estudiantes, docentes y familias, promoviendo un entorno que combina el aprendizaje con el comercio especializado en el ámbito educativo.



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN

Página 28

ZCMEE: Subzona Comercial Mixta y Equipamiento Educativa	
Compatibilidad de usos:	
1. Uso principal:	a) Educativo: Se enfoca en actividades relacionadas con la enseñanza, formación y aprendizaje, como escuelas, academias, bibliotecas o centros de capacitación. b) Comercial: Incluye establecimientos que proveen bienes y servicios relacionados con la educación, como librerías, papelerías, tecnología educativa, y otros comercios de apoyo a instituciones educativas. Tiendas de mediana y gran escala, centros comerciales, restaurantes, supermercados, bancos y otros comercios de acceso público. c) Servicios profesionales: Oficinas para empresas, consultorios, coworking, centros de capacitación y servicios técnicos. Se asegura que la zona esté dedicada a satisfacer las necesidades educativas mientras fomenta la actividad económica.
2. Usos complementarios:	a) Servicios recreativos y culturales: Áreas de recreación (parques, gimnasios, centros deportivos, cines, teatros). b) Centros culturales (teatros, auditorios, galerías). c) Servicios de alimentación: Cafeterías,
	restaurantes, comedores escolares o alimentos rápidos dirigidos a estudiantes y trabajadores de la zona. d) Servicios administrativos y financieros: Oficinas administrativas relacionadas con la gestión educativa; Bancos o cajeros automáticos para facilitar transacciones. e) Salud y bienestar: Clínicas o consultorios para atención médica básica; Centros de atención psicológica o de orientación para estudiantes. f) Tecnología y telecomunicaciones: Centros de internet, servicios de impresión, reparación de equipos tecnológicos. g) Espacios para eventos: Salones de eventos, exposiciones, y congresos. Se determinan aquellos que no son el foco principal, pero que apoyan y enriquecen la funcionalidad de la zona



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 29

3. Usos restringidos	a) Actividades de manufactura o reparación que generen ruidos, contaminación o tráfico pesado. b) Estacionamientos de gran capacidad: uso intensivo de suelo para estacionamientos que no estén vinculados al propósito educativo o comercial. c) Espectáculos masivos: Eventos que impliquen grandes concentraciones de personas y puedan alterar el orden, como conciertos o festivales no relacionados con actividades educativas. d) Actividades industriales: No se permiten fábricas, talleres o actividades que generen impacto ambiental significativo. e) Almacenaje: Bodegas o grandes centros de distribución están restringidos en esta zona. f) Infraestructura básica, como plantas de tratamiento de agua, redes eléctricas y telecomunicaciones Se determinan aquellos que podrían ser permitidos bajo condiciones especiales o limitaciones estrictas debido a su posible impacto en las actividades principales (educativas y comerciales) o en el entorno.
4. Usos prohibidos	a) Viviendas de cualquier tipo. b) Industrias de transformación o producción no vinculadas al equipamiento urbano. c) Comercio al por mayor o actividades de almacenamiento que impliquen gran movimiento de mercancías o vehículos. d) Comercios no relacionados con la educación: Establecimientos cuyo giro principal no esté alineado con el propósito educativo, como tiendas de alcohol, casinos o antros, clubes nocturnos, actividades relacionadas con juegos de azar o apuestas que puedan alterar el entorno educativo. e) Centros logísticos o bodegas: Almacenes o centros de distribución que requieran transporte pesado o puedan generar incompatibilidad con el uso educativo. f) Actividades contaminantes o de riesgo: Establecimientos que manejen sustancias peligrosas o generen altos niveles de ruido, contaminación ambiental o visual. g) Espectáculos de alto impacto: Arenas, estadios o recintos para eventos masivos no vinculados a fines educativos o culturales. Se determinan a aquellos que están completamente vetados porque son incompatibles con la naturaleza y función principal de la zona. Estos usos pueden afectar la seguridad, el entorno educativo y la actividad comercial específica.



PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN

Página 30

Normas de edificación:	
1. Densidad neta:	Máximo 800 habitantes por hectárea
8. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	Máximo 0,60.
9. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Máximo 3.0, sin incluir semisótanos y sótanos
10. Altura máxima	10 niveles / pisos incluido planta baja. Altura máxima por piso 4 metros
11. Retiros obligatorios	Conforme a las especificaciones del Anexo No. 7.
12. Estacionamiento	Según las disposiciones técnicas del Anexo No. 8.
Normas específicas de sostenibilidad:	
a) Incorporación de medidas de eficiencia energética, como sistemas de iluminación LED y uso de energías renovables (paneles solares o eólicos).	
b) Sistema de manejo de residuos sólidos para minimizar impactos ambientales.	
Áreas de mitigación ambiental, como jardines perimetrales o pantallas verdes para mejorar la integración paisajística y reducir la contaminación visual.	
Condiciones de accesibilidad:	
Los edificios deben contar con acceso adaptado para personas con movilidad reducida, conforme a las normas locales de accesibilidad	

CAPÍTULO III

Sección I

Art. 12.- Línea de construcción. - Toda edificación que se realice frente a una vía o espacio público deberá ajustarse a la línea de construcción o fábrica establecida por norma y que para cada caso determinará la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana del GADM, en cumplimiento de la ley.

Art. 13.- Cerramientos perimetrales. - Los cerramientos perimetrales deberán cumplir con las siguientes especificaciones de altura:

- Altura mínima: 2.40 metros, laterales, en el caso de posterior si colindan con un cuerpo de agua no aplica dicha altura mínima y se podrá optar por otro tipo de cerramiento.
- Altura máxima: 3.00 metros, sin incluir elementos adicionales como cercos eléctricos.



Consideraciones generales:

1. La altura máxima definida aplica únicamente al cerramiento físico (muros, mallas o estructuras similares).
2. La instalación de cercos eléctricos o dispositivos de seguridad adicionales podrá exceder esta altura, siempre que cumpla con los permisos correspondientes.
3. Los materiales y acabados utilizados en los cerramientos deberán garantizar durabilidad, estética acorde al diseño del plan maestro y seguridad para residentes y visitantes.

Art. 14.- Autorización para Construcciones de Altura. - Para edificaciones cuya altura supere los límites establecidos por las normativas locales o que se encuentren dentro de las zonas de influencia de aeropuertos, helipuertos o corredores aéreos, será obligatorio obtener una autorización previa de la Dirección de Aviación Civil (DAC).

Consideraciones específicas:

1. Altura máxima permitida sin autorización: Será determinada según las regulaciones locales.

Art. 15.- Salientes y Voladizos. - Se refieren a elementos estructurales y de diseño que sobresalen de la estructura principal de un edificio o construcción. Entiéndase por saliente específicamente a cualquier parte de una construcción que sobresale del plano vertical de la fachada o de la estructura principal y por voladizo al elemento estructural que sobresale de la construcción sin soporte visible en su extremo libre. Se apoya en un extremo mientras el otro queda completamente suspendido. La diferencia entre estos dos elementos estructurales radica en que los salientes suelen tener soportes visibles, como ménsulas o columnas, mientras que los voladizos no tienen soporte visible en el extremo que sobresale, confiando en su diseño estructural para mantener estabilidad.



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 32

Se permite la incorporación de elementos salientes o en voladizo en las edificaciones bajo las siguientes condiciones:

1. En edificaciones con retiros frontales:

- a) Los voladizos de las plantas altas podrán sobresalir hasta un 40% de la distancia correspondiente al retiro, medido desde la línea de construcción hacia el exterior.
- b) Dichos elementos deberán diseñarse de forma que no generen invasión de privacidad ni permitan vistas directas hacia propiedades colindantes.

2. En edificaciones sin retiros frontales:

Para edificios ubicados directamente junto a la línea de acera, se permitirá la instalación de voladizos bajo las condiciones siguientes:

- a) El voladizo no podrá exceder el ancho de la acera.
- b) El diseño deberá garantizar que no se vulneren los derechos de privacidad de las propiedades vecinas.
- c) Se deberá respetar estrictamente los lineamientos estructurales y de seguridad establecidos en las normativas vigentes, asegurando que no se afecte la circulación peatonal ni el uso del espacio público.
- d) El material y diseño del voladizo deberán integrarse de forma armónica con el entorno urbano, priorizando la funcionalidad y estética del espacio público.

Art. 16.- Sistema de Drenaje Pluvial. - Es un conjunto de estructuras, instalaciones y procesos diseñados para recoger, conducir y disponer adecuadamente del agua de lluvia, evitando inundaciones, erosión y daños a infraestructuras. Todas las edificaciones deberán contar con sistemas de recolección de aguas pluviales, que deberán ser canalizadas hacia el sistema de drenaje urbano sin afectar propiedades



vecinas ni vías públicas. No se permitirá que el agua de lluvia se vierta directamente sobre propiedades ajenas.

Art. 17.-Separación entre Edificaciones. - Es la distancia mínima establecida entre construcciones vecinas, diseñada para garantizar seguridad, funcionalidad y confort en un entorno construido. Toda edificación debe guardar una distancia con respecto a las edificaciones vecinas, por razones de privacidad, seguridad sísmica, contra incendios o por condiciones de iluminación y ventilación naturales de los ambientes que la conforman.

Art. 18.- Registro de vista. - A efectos de impedir los registros de vista a los vecinos, las aberturas o ventanas que tengan las edificaciones en sus plantas altas y hacia retiros laterales y posteriores menores a 4.00 metros deberán tener un antepecho de mínimo 1,80 metros de altura y/o deberán contar con elementos arquitectónicos que impidan el mismo (registro de vista).

Art. 19.- Mezanine. - Se refiere a un nivel intermedio dentro de un espacio de mayor altura, que no abarca toda la superficie del piso. Generalmente, el mezanine se utiliza para aprovechar la altura libre de un recinto, creando un área adicional sin construir un piso completo, determinándose como el entepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a esta de manera directa e inseparable, y definido como mezanine no podrá ocupar más del 60% de la superficie de dicha planta. No se contará como un piso adicional de la edificación.

Art. 20.- Sótanos y semisótanos. - El sótano es un nivel completamente ubicado por debajo del nivel del terreno natural. El semisótano es un nivel parcialmente ubicado por debajo del terreno natural, con una parte de sus paredes expuesta al exterior. Esto permite la entrada de luz y ventilación natural, lo que lo diferencia del sótano.

Todos los edificios podrán contar con sótanos o pisos que estén totalmente bajo el nivel de la rasante de la acera ó del terreno y estos podrán ser construidos ocupando todo el solar correspondiente. No podrán ser utilizados como espacio habitable y no



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 34

contarán como una planta más en relación con la normativa de altura de los edificios y tampoco para efectos del cálculo del CUS.

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

Art. 21.- De las antenas de telecomunicaciones. – Se determina como infraestructura esencial para la transmisión de señales de radio, televisión, telefonía móvil e internet. Estas estructuras pueden tener diferentes formas y tamaños dependiendo de su función, la tecnología utilizada y las normativas urbanísticas de la zona.

La instalación de antenas de telecomunicaciones estará regulada por normativas que buscan garantizar la seguridad, el correcto funcionamiento de los servicios y minimizar el impacto ambiental y visual. Se detallan los principales requisitos y procedimientos que deben cumplirse:

21.1. Permiso de Uso de Suelo: Antes de instalar una antena, es necesario obtener un permiso de uso de suelo emitido por la autoridad municipal correspondiente. Este permiso certifica que la ubicación propuesta cumple con las regulaciones urbanísticas y de zonificación locales.

21.2. Autorización de la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones (ARCOTEL): La ARCOTEL es el organismo encargado de supervisar y regular las telecomunicaciones en Ecuador. Se debe obtener una autorización de esta entidad, asegurando que la instalación cumpla con los estándares técnicos y de seguridad establecidos.

21.3. Evaluación de Impacto Ambiental: Dependiendo de la ubicación y las características de la antena, puede ser requerida una evaluación de impacto ambiental. Este estudio tiene como objetivo identificar y mitigar posibles efectos negativos en el entorno natural y urbano.



21.4. Cumplimiento de Estándares Técnicos y de Seguridad: Las antenas deben cumplir con los estándares técnicos establecidos por las autoridades competentes, incluyendo límites de radiación electromagnética y requisitos estructurales para garantizar la seguridad de la instalación.

21.5. Consulta y Participación Ciudadana: En algunos casos, especialmente cuando la instalación pueda tener un impacto significativo en la comunidad, es necesario realizar procesos de consulta y participación ciudadana, informando a los residentes locales y atendiendo sus inquietudes.

21.6. Licencia de Construcción: Además de los permisos mencionados, se debe obtener una licencia de construcción que avale que la obra cumple con las normativas de edificación y seguridad estructural.

Y todos aquellos requerimientos mínimos establecidos en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de edificaciones para la parroquia urbana satélite La Puntilla.

Sección Segunda

De La Edificación, Requisitos, Y Clasificación

Art. 22.- De las edificaciones y sus requisitos. - En las edificaciones se respetará el entorno, en lo referente a la altura, acceso y salida de vehículos, integrándose a las características de la zona. En las edificaciones, se propondrán soluciones técnicas apropiadas a las características del clima, del suelo y del medio ambiente en general; debiéndose tomar en cuenta el desarrollo de la zona.

Art. 23.- Parámetros. - Se refieren a las normas que regulan directamente la construcción de edificios, estableciendo condiciones técnicas y de seguridad. Los parámetros urbanísticos y edificatorios de los predios urbanos serán definidos en esta ordenanza. Los certificados de parámetros deben consignar la siguiente información como mínimo:

a) Zonificación



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 36

- b) Sección de vías actuales y, en su caso, de vías previstas en el Plan Urbano.
- c) Usos de suelo permitidos
- d) Coeficiente de edificación
- e) Porcentaje mínimo de área libre
- f) Altura de edificación expresada en metros: Considera factores como la infraestructura local, la densidad y las vistas panorámicas.
- g) Número de pisos / niveles
- h) Retiros
- i) Área de lote normativo, aplicable a la subdivisión de lotes.
- j) Áreas mínimas de habitabilidad: Determina el tamaño mínimo de cada unidad habitacional (por ejemplo, un apartamento) y los espacios comunes (salas, cocinas, baños).
- k) Densidad expresada en habitantes por hectáreas o en área mínima de las unidades que conformarán la edificación.
- l) Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos
- m) Áreas de riesgo o de protección que pudieran afectarlo.
- n) Condiciones particulares.

Art. 24.- De las clasificaciones de edificaciones. - Se refieren a los diferentes tipos de construcciones o edificios, según su uso, función, tamaño, y características técnicas. Estas clasificaciones permiten organizar el diseño y la regulación de las edificaciones para cumplir con requisitos específicos en cuanto a seguridad, accesibilidad, y eficiencia. En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican de la siguiente manera:

24.1.- Edificaciones con retiros. - son aquellas construcciones que, por normativa urbanística o diseño, deben dejar una distancia mínima entre sus paredes y los linderos del terreno (los límites de la propiedad), o entre el edificio y otras estructuras adyacentes. Estos retiros pueden ser horizontales (en los límites del terreno) o verticales (en la altura del edificio).



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 37

Se admiten lotes medianeros y esquineros, con la obligatoriedad de que los retiros se midan desde el lindero hacia el inicio de la construcción (medida libre interior). Estas edificaciones se desarrollarán según las siguientes disposiciones:

- a) **Implantación Aislada:** Son los predios de terrenos que contienen edificios de perímetro libre, es decir son los predios de terrenos que contienen edificaciones que están retiradas de las líneas divisorias del predio y no constituyen medianeras. Tienen retiros a todos los lados del predio con medidas según establece la codificación del sector al que pertenecen. Deben contar con retiros frontales, posteriores y laterales, conforme a las especificaciones detalladas en el Anexo No. 7.
- b) **Implantación Continua:** Son los predios de terreno que contienen edificios entre medianeras, es decir las paredes principales de la edificación están sobre las líneas divisorias laterales del predio del terreno. Tienen retiros frontal y posterior obligatorios con medidas según establece la codificación del sector al que pertenecen.

24.2.- Edificaciones tipo torre. - Son construcciones que se caracterizan por su altura significativa y su forma vertical. Estas estructuras suelen tener varios pisos o niveles, y están diseñadas para aprovechar la capacidad de crecimiento en altura en lugar de expandirse horizontalmente. Las torres son una forma de edificación común en áreas urbanas de alta densidad, donde el espacio es limitado y se requiere un uso más eficiente del terreno.

Las edificaciones tipo torre aprovechan la distribución vertical para concentrar varios usos o funciones en distintos pisos. En una misma torre pueden coexistir apartamentos residenciales, oficinas, comercios, o incluso instalaciones recreativas o de servicios.

Las edificaciones de este tipo estarán permitidas exclusivamente en las zonas establecidas por el PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO: ZONA MIXTA Isla LAS GARZAS Y ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN,



según las disposiciones particulares de las subzonas que permitan esta tipología constructiva.

24.3. Estándares arquitectónicos:

a. Descripción general:

- Se consideran fachadas principales y deberán ser tratadas como tal, todas aquellas que den a las vías, las fachadas laterales se consideran como secundarias.
- Se obliga el uso de diseños según se especificará en el Reglamento Interno de cada Urbanización, en el caso de proyectos urbanísticos tipo residencial,
- Se permite la construcción de una planta adicional en viviendas multifamiliares (condominio) como terraza habitable hasta de un 100% del área.
- Se usarán colores monocromáticos, no se permitirá el uso de la paleta de tonos pasteles y/o colores primarios.

b. Vanos y ventanas:

- Todos los vanos deberán formar figuras cuadriláteras, cuyos lados formen ángulos rectos (es decir de 90°) y tengan una de sus caras paralela a la horizontal del suelo.
- Los vanos (ventanas) de vidrio que presenten aberturas expuestas hacia cualquiera de las fachadas deberán cumplir con un retiro mínimo de 4.00 metros para ser de vidrio claro, caso contrario, se deberá prever medidas de diseños en ventadas con antepecho de 1.80 m o ventanas fijas con vidrios arenados para impedir el registro de vista.
- Las ventanas de vidrio ubicadas en cualquiera de los solares multifamiliares, tanto para las plantas altas y sus plantas bajas, solo podrán ser de color: a) vidrio sin color, b) vidrio gris claro.

c. Cerramientos:

La división entre lotes de un proyecto de urbanización sea de tipo comercial o residencial debe realizarse por medio de materiales sólidos que impidan la visibilidad



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 39

entre inmuebles. En ningún caso se podrá colocar cerramientos en la parte frontal del solar.

- Los cerramientos laterales y posteriores serán de bloque o ladrillo, por lo menos revocado y pintado. Estos cerramientos no podrán ser mayores a 3 metros de altura contados a partir del nivel de la acera y deberán empezar respetando los retiros frontales de la vivienda. Las paredes de cierre entre los cerramientos laterales y la edificación estarán retiradas como mínimo 60 centímetros de la línea frontal de la construcción.
- Los lotes particulares que tienen un parque (área verde) como uno de sus linderos, no pueden construir un acceso directo (puerta de ingreso) al mismo.

d. Garajes:

- En los solares / lotes residenciales las rampas en las aceras para el acceso a los garajes de las viviendas serán de 5.00 metros de ancho con el mismo material empleada en la acera.
- En los solares / lotes residenciales los garajes podrán tener una altura máxima de 4.00 metros, medida desde la cota de la acera hasta el punto más alto de la estructura del garaje.
- En los solares / lotes residenciales los accesos a los garajes de las unidades de vivienda deberán tener un ancho mínimo de 5.00 metros. Dichos accesos deben estar contruidos con el mismo material empleado en la acera, garantizando uniformidad y estética en el entorno urbano.
- En los solares / lotes residenciales se permitirá el uso del retiro lateral del garaje para la construcción de cuartos de bombas, cuartos mecánicos, baños de servicio y bodegas, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - * La construcción no debe superar una altura de 2.80 metros.
 - * Debe estar retirada al menos 2.50 metros del lindero frontal.
 - * Debe contar con una doble pared hacia el lindero lateral.



e. Piscinas y/o hidromasajes:

- En los solares / lotes residenciales las piscinas y/o hidromasajes deberán respetar un retiro mínimo de 1.50 metros.

Sin embargo, podrán adosarse siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- * Deben contar con un borde de al menos 0.70 metros de ancho.
 - * Los propietarios serán responsables de que la piscina y/o hidromasaje no afecte, de ninguna forma, ni a los cerramientos ni a las propiedades vecinas.
- Para garantizar el cumplimiento de estas condiciones, los propietarios deberán presentar el soporte técnico correspondiente, incluyendo planos estructurales y de instalaciones de la piscina y/o hidromasaje, que sustenten el sistema constructivo y aseguren la no afectación a las estructuras vecinas.
- f. Obras Menores:**
- En los solares / lotes residenciales y comerciales las especificaciones y regulaciones para las construcciones, modificaciones o ampliaciones, descritas como obra menor se especificarán en el Reglamento Interno de cada Urbanización, teniendo en consideración que no podrán estar adosadas a los cerramientos perimetrales bajo ningún concepto, respetando en todo momento un retiro mínimo a este de 1.00 metro.

24.4. Componentes urbanísticos: Son los elementos que vinculan la construcción con el entorno urbano y garantizan su funcionalidad, integración y sostenibilidad dentro de la trama urbana. Estos componentes pueden clasificarse en varias categorías:

a. Componentes Lotes Mixtos Comerciales

Ubicación del Edificio:

- Los edificios comerciales serán ubicados en el lote dentro del área delimitada por los retiros.



- Los edificios comerciales tendrán sus fachadas principales enfrentando a las vías públicas.
- Todos los muros que enfrenten a los frentes y sean visibles desde las calles serán considerados parte de la fachada y tratados como tal.
- Los laterales del terreno, que colinden con las vías públicas, cuerpos de agua, áreas verdes, son considerados frentes y el edificio deberá tener fachadas hacia estos frentes.

Ubicación del Estacionamiento:

- Los parqueos serán colocados en el lote. Si el estacionamiento es subterráneo se podrá ocupar el 100% del área del terreno. El ancho de ingreso al área de parqueos subterráneos no podrá ser menor de 7.00 metros libres.
- El ancho de ingreso al área de parqueos no podrá ser menor de 7.00 m y su fondo no menor de 6.00 m.
- Los parqueos deberán cumplir con un mínimo de 2.50 m x 5.00 m incluye los destinados a adultos mayores o mujeres con embarazo avanzado; y 3.70 m x 5.00 m para discapacitados, estos considerando una franja de transferencia y movilidad de un ancho no menor a 1.20 metros
- El cálculo de los parqueos se realizará según el Anexo. #8
- Se deberá considerar un 2% adicional al total de parqueos para destinarlo a parqueos para personas con movilidad reducida, adultos mayores, y mujeres con embarazo avanzado.
- Se deberá considerar por cada 25 parqueos uno adicional para adultos mayores, o mujeres con embarazo avanzado.

b. Componentes Lotes Multifamiliares

Ubicación del Edificio:

- Los edificios multifamiliares serán ubicados en el lote dentro del área delimitada por los retiros.
- Los edificios multifamiliares tendrán sus fachadas principales enfrentando a las vías vehiculares.
- Todos los muros que enfrenten a los frentes y sean visibles desde las calles serán considerados parte de la fachada y tratados como tal.



- Los laterales del terreno, que colinden con las vías públicas, cuerpos de agua, áreas verdes, son considerados frentes y el edificio deberá tener fachadas hacia estos frentes.

Ubicación del Estacionamiento:

- Los parqueos para el uso de los edificios multifamiliares serán colocados en el lote. Si el estacionamiento es subterráneo se podrá ocupar el 100% del área del terreno.
- Se deberá considerar un 25% adicional al total de parqueos para destinarlo a parqueos para visitantes.
- El cálculo de los parqueos se realizará según el Anexo. #8

c. Componentes Lotes de uso equipamiento urbano

Ubicación del Edificio de Equipamiento:

- Los edificios de equipamiento urbano serán colocados en el lote respetando las áreas delimitadas por los retiros según la normativa local.
- Las fachadas principales deberán orientarse hacia las vías públicas principales, garantizando accesibilidad y visibilidad del equipamiento.
- Los muros que sean visibles desde las calles, áreas verdes o cuerpos de agua serán tratados como fachadas y deberán integrar acabados acordes al diseño urbano.
- En terrenos con múltiples frentes (vías públicas, áreas verdes o cuerpos de agua), el edificio deberá contar con fachadas hacia todos los frentes para armonizar con el entorno.

Ubicación del Estacionamiento:

- Los estacionamientos para el equipamiento urbano serán diseñados dentro del lote, ya sea en superficie, subterráneos o en niveles superiores, dependiendo del diseño arquitectónico y las regulaciones vigentes.
- En caso de estacionamientos subterráneos, se podrá ocupar hasta el 100% del área del terreno bajo nivel.



- Se deberá prever un porcentaje adicional del 25% del total de estacionamientos para uso de visitantes, según la naturaleza del equipamiento (educativo, salud, cultural, etc.).
- El cálculo de los espacios de estacionamiento deberá realizarse según las especificaciones del reglamento local o el Anexo correspondiente.
- Los accesos a los estacionamientos deberán estar diseñados para minimizar el impacto en la movilidad circundante.

Relación con el entorno urbano:

- Los lotes de equipamiento urbano deberán tener un fácil acceso desde las vías principales y garantizar la conectividad con el transporte público.
- Deberán respetar las restricciones de uso de suelo y normativas de zonificación aplicables al área.
- Se considerarán áreas verdes o espacios abiertos dentro del lote para contribuir a la integración con el paisaje urbano y mejorar la calidad ambiental del entorno.

Sección Tercera

De las Condiciones de Edificabilidad

Art. 25.- Indicadores fundamentales. - Son parámetros o variables que determinan la capacidad de construcción o el tipo de edificación permitido en un terreno específico dentro de un plan urbanístico o de zonificación. Estos indicadores están relacionados con las características del suelo, las normativas locales y el tipo de uso del terreno y son esenciales para garantizar un desarrollo ordenado y equilibrado de las ciudades, asegurando la sostenibilidad, la calidad de vida y el cumplimiento de las normativas de seguridad y medioambiente.

Están constituidos por la Densidad Neta, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). Tales indicadores establecen máximos de edificabilidad admisibles, no debiéndose considerar como mínimos exigibles (Ver Anexo No.7).



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 44

Se deja establecido que los indicadores de altura y retiros no restringirán la aplicación de los indicadores fundamentales.

Art. 26.- Indicadores de edificabilidad. - Las condiciones de edificabilidad constan en el cuadro Normas de Edificación, (Anexo No. 7) e inherente a este Plan Maestro y se desarrollan en atención a los siguientes indicadores.

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

26.2.- Intensidad de edificación:

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

26.3.- Altura de la edificación. – Se refiere a la distancia vertical desde la base de un edificio hasta su punto más alto, que puede ser el techo, la azotea, o cualquier otro elemento estructural que marque el final de la construcción. Corresponden a los establecidos para cada subzona en el cuadro de normas de edificación (Anexo No. 7). Para la estimación de tal altura no se tomará en consideración:

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



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 45

26.4.- Retiros. - Se refieren a los espacios vacíos o áreas libres que se deben dejar entre una edificación y los límites del terreno, como las fachadas del edificio y las líneas de propiedad; son fundamentales para garantizar la ventilación, iluminación, seguridad, accesibilidad y armonía del entorno urbano. Se deberá considerar lo siguiente:

- a) Retiro Frontal: Es el espacio libre que debe dejarse entre la fachada principal de la edificación y la alineación de la calle o el límite del terreno hacia el frente.
- b) Retiro Lateral: Es el espacio libre que se deja entre las paredes laterales del edificio y los límites laterales del terreno.
- c) Retiro Posterior: Es el espacio libre que se debe dejar en la parte trasera del edificio, entre la pared posterior y el límite del terreno.

Para la correcta aplicación de la presente ordenanza los retiros a considerar se determinarán de acuerdo a lo indicado en Anexo No. 7 Normas de Edificación.

26.5.- Plazas de estacionamiento. – Son áreas diseñadas para que los vehículos se estacionen de forma segura y ordenada. Estas se encuentran en espacios públicos o privados, como edificios residenciales, comerciales, industriales o institucionales, y son esenciales para la movilidad urbana, facilitando el acceso a diversos destinos mientras mantienen un flujo ordenado de tráfico.

Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular, en los proyectos de edificación en función del número de ocupantes de esta y/o superficie de los locales, tal como se indica en los cuadros de Anexos No. 8.

Dimensiones mínimas:

- a) La dimensión mínima de cada espacio de estacionamiento para vehículos livianos será de 2.50 x 5.00 metros (frente x fondo).

Ubicación y disposición:

- a) Para satisfacer los requerimientos de estacionamientos vehiculares, los edificios podrán contar con pisos subterráneos (sótanos y semisótanos), los



cuales podrán ocupar la totalidad de los solares, siempre que no rebasen las líneas de lindero correspondientes.

- b) Adicionalmente, los estacionamientos necesarios podrán ser ubicados en un edificio independiente de parqueos (en otro lote), siempre que dicho edificio contemple los espacios requeridos para su propio funcionamiento.

Parqueos de visitas:

- a) Del total de espacios de estacionamiento, se deberá adicionar un 25% destinado a parqueos para visitas.

Espacios especiales:

- a) Por cada 25 estacionamientos de visitantes, se deberá destinar un espacio para uso exclusivo de personas con movilidad reducida en el caso de Lotes unifamiliares y multifamiliares.
- b) Se deberá considerar un 2% adicional al total de parqueos para destinarlo a parqueos para personas con movilidad reducida en el caso de Lotes Mixtos Comerciales.
- c) La dimensión mínima de estos espacios será de 2.50 x 5.00 metros, con un área de transferencia adicional de 1.20 x 5.00 metros, debidamente señalizada.

CAPÍTULO IV

Sección I

DESARROLLOS URBANÍSTICOS

Art. 27.- Definición. - considérese desarrollo urbanístico todo proceso que tenga por objeto propiciar el uso u ocupación del suelo urbano, a través de la construcción de



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 47

obras de infraestructura urbana, edificaciones, o el fraccionamiento de terrenos bajo formas de parcelaciones (lotes, divisiones, subdivisiones, fraccionamiento, particiones, fusión), urbanizaciones, etc.

Art. 28.- Autorización. - Todo proceso de desarrollo urbanístico deberá ejecutarse, previa autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, de conformidad con las normas técnicas y procedimientos determinados en las normas y Ordenanzas vigentes relacionadas con la materia.

Art. 29.- Condiciones para la autorización. - Previo a la autorización de todo proyecto de desarrollo urbanístico, público o privado, la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana emitirá el respectivo informe técnico de cumplimiento de normas según corresponda.

Art. 30.- Procedimiento. - Todo proceso de desarrollo urbanístico deberá respetar el siguiente procedimiento técnico:

1. Aprobación de Anteproyecto urbanístico: es la etapa inicial dentro del desarrollo de un proyecto urbanístico. Consiste en la revisión y validación preliminar, por parte de la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana, de una propuesta conceptual del desarrollo que se planea realizar en un área determinada. Este proceso asegura que el diseño inicial cumple con las normativas urbanísticas y las regulaciones locales
2. Aprobación de Proyecto Urbanístico, Memorias Técnicas y Obras de Infraestructura: implica la validación formal del diseño completo y definitivo; las memorias técnicas son documentos que justifican y explican en detalle el diseño y las características del proyecto. Estas sirven como soporte técnico y son necesarias para la aprobación del proyecto y las obras de infraestructura incluyen todas las instalaciones y construcciones necesarias para garantizar la funcionalidad del desarrollo urbanístico.



3. Aprobación de Reglamento Interno: es un proceso mediante el cual se formaliza y valida un conjunto de normas que regulan la convivencia, el uso de espacios comunes, y las responsabilidades de los integrantes de una comunidad o condominios; además indica los parámetros o condicionantes de edificación que regula las actividades relacionadas con la construcción, remodelación, y mantenimiento de cada una de las unidades de vivienda que forman parte de la urbanización. Este reglamento debe cumplir con las disposiciones legales vigentes y contar con la aprobación de los involucrados o las autoridades correspondientes.
4. Normas de edificación: conjunto de disposiciones y parámetros técnicos que regulan el diseño, construcción, ampliación, remodelación y mantenimiento de edificaciones.
5. Registro de construcción: También denominado permiso de construcción, es el documento o instrumento público, mediante el cual se autoriza edificar conforme a las normas establecidas.
6. Inspecciones finales: Terminado el proceso de construcción, el propietario, constructor, promotor y/o responsable técnico, deberán notificar de este particular a la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana requiriendo la inspección final, adjuntando todos los requisitos pertinentes. Concluida satisfactoriamente la inspección final, lo que incluye la colocación de las áreas verdes, se otorgará certificación de habitabilidad de la edificación, previa al pago de la tasa respectiva.
7. Recepciones de las obras de infraestructura: es un procedimiento formal mediante el cual los desarrolladores urbanísticos o los propietarios del proyecto realizan la entrega a las autoridades competentes, quienes están en la potestad de revisar y validar que las obras realizadas cumplan con los requisitos técnicos, normativos y contractuales establecidos. Este proceso garantiza que la infraestructura es funcional, segura y apta para su uso o puesta en operación.



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 49

Los requisitos y procedimientos para obtener lo descrito, están en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de edificaciones para la parroquia urbana satélite La Puntilla.

Art. 31.- El fraccionamiento primario. - Es un término utilizado en el ámbito de la planificación urbana y la parcelación de terrenos para la construcción. Se refiere al primer proceso de división de un terreno grande en varias parcelas más pequeñas con el fin de desarrollarlas o urbanizarlas para usos residenciales, comerciales o industriales.

De esta manera el Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN está conformado por macrolotes y/o lotes, los cuales corresponden a los terrenos resultantes del rediseño parcelario establecido en el plan maestro.

Bajo ningún concepto un solar derivado de un proceso de urbanización ubicado en área residencial podrá fraccionarse en terrenos de un tamaño menor al del área mínima establecida en el presente documento para la zonificación en la cual está ubicado. El fraccionamiento se podrá realizar siempre que los nuevos solares resultantes contemplen los requerimientos de factibilidad de servicios básicos, tamaño, predio promedio, densidad, frentes y áreas mínimas según lo establecido en este documento y tengan acceso a una calle o vía pública.

Bajo ningún concepto se eximirá al propietario de asegurar acceso por vía pública (existente o proyectada) a todos los solares de menor área que resulten del fraccionamiento.

Art. 32.- Afectaciones y sus franjas de protección: Constituyen elementos naturales o artificiales que, además de servir como hitos estructuradores y para la delimitación de las zonas que contempla el Plan Maestro Sectorial, por su importante utilidad funcional requieren de condiciones especiales de usos de suelo para su preservación y mantenimiento. Tales espacios son:



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 50

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

Se establecen las siguientes franjas de protección:

- i. En las riberas del Río Babahoyo deberá respetarse una franja de terreno de 15 metros desde la línea de marea más alta. Las franjas de protección de riberas se entienden de propiedad privada y uso comunal. Siempre que sea para uso comunal, en función de su razonable capacidad de carga, se podrán ejecutar, de conformidad con lo dispuesto en el presente PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO: ZONA MIXTA Isla LAS GARZAS Y ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN, obras de mejoramiento, recreación y deportivas, sin dificultar el curso de las aguas o causar daño a las propiedades vecinas. En este caso, el área de esta franja de protección será computable dentro del porcentaje de áreas verdes.
- ii. En los esteros deberá respetarse una franja de terreno de 5 metros de cada lado, medidos desde el borde superior del estero. Será responsabilidad de las Secretarías Nacionales de Gestión de Riesgos; y la empresa de servicios de agua o su equivalente, en coordinación con los propietarios efectuar el permanente monitoreo, mantenimiento y limpieza de esteros y cuerpos de agua naturales.
- b. Vialidad principal: De conformidad a la planificación vial de El Nuevo Samborondón, se propone una estructura vial que además de sus funciones y características específicas detalladas en el presente documento, consolida la mayoría de las afectaciones antes citadas y además sirve como elemento delimitante y estructurador de zonas y subzonas.



Art. 33.- Porcentajes de uso de suelo. - Se refiere a la distribución del terreno de acuerdo con diferentes actividades o funciones urbanísticas permitidas por las autoridades locales. Este concepto se utiliza para definir y regular el uso del suelo en una ciudad o área específica, garantizando que los desarrollos se realicen de acuerdo con un plan de ordenamiento urbano que promueva el crecimiento organizado, la sostenibilidad y el bienestar de la comunidad.

Los porcentajes de uso de suelo varían según las regulaciones locales y dependen del tipo de zonificación que se aplique a cada área, así como de los objetivos de planificación urbana. Los usos de suelo suelen clasificarse en varias categorías, y cada categoría tiene un porcentaje máximo permitido para evitar el desorden y la saturación de ciertas áreas.

Art. 34.- Áreas cedidas a la Municipalidad (ACM): En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, quién solicite la intervención deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal como bienes de dominio y uso público.

El titular del predio que recibe la autorización cederá gratuitamente el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del predio en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, destinado exclusivamente para áreas verdes, al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada en cumplimiento con el Art. 424 del COOTAD. Se exceptúan de este gravamen y esta cesión o entrega, exclusivamente las intervenciones que cumplan las condiciones definidas en el presente instrumento y en la Ley, cuando apliquen.

La entrega y recepción municipal de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio, porcentaje cuya deducción deberá reflejarse en el cálculo de la base imponible de los impuestos a la transferencia en el caso de las áreas vendibles (Art. 424 del COOTAD). Sin embargo, este porcentaje podrá incrementarse conforme al diseño y estudio vial de la urbanización.



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GÁRZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 52

Art. 35.- Aprovechamiento Urbanístico del Suelo: Para la determinación del aprovechamiento urbanístico de un predio bajo las prescripciones del presente Plan Maestro Sectorial se atenderá a las siguientes disposiciones:

En los desarrollos urbanísticos tipo residencial que requieran habilitación de espacios, vías, parques, equipamiento urbano comunal y el equipamiento de instalaciones de infraestructura como servicios higiénicos, estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua, subestaciones eléctricas, plantas potabilizadoras de agua, plantas de tratamiento, estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas, entre otros, se imputarán tales espacios como áreas de cesión gratuita a la Municipalidad, ACM; de ésta obligación se exceptúan los Conjuntos Habitacionales sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, en los que dichos espacios constituyen áreas comunes privadas para todos los copropietarios.

Para tal efecto según el tipo de actuación, serán exigibles como áreas cedidas, como mínimo los siguientes porcentajes referidos al total de área útil a urbanizar:

- a. 35% para Urbanizaciones
- b. 25% para Desarrollos de Comercios y Servicios

Consecuentemente, la superficie restante para cada caso constituye el Aprovechamiento Urbanístico del propietario, bajo la denominación de área neta o vendible.

El 35% exigible en urbanizaciones se descompondrá en:

- a. El 15% calculado del área útil del terreno a ser urbanizado. en calidad de áreas verdes y comunales como: equipamiento de recreación que incluyan campos de recreación, deportes y zonas verdes, plazas y parques, espacios religiosos y juegos infantiles.
- b. 20% para vías vehiculares y/o peatonales, incluyendo en ellas parterres, aceras y bordillos. En caso de que, de manera sustentada, se destine menos



o más de este porcentaje, en el cuadro de porcentajes se sumará la diferencia positiva al rubro de parques y zonas de recreación y, de existir, la negativa no podrá afectar el porcentaje mínimo del 15% determinado para áreas verdes y comunales.

De esta manera los porcentajes de uso de suelo permitidos dentro del Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN son los siguientes (Ver Anexo 10):

Uso residencial

- a) Áreas vendibles: Se destinará una superficie menor o igual al sesenta y cinco por ciento (65%) del total del área útil del lote o macrolote sobre el cual se plantee el proyecto.
- b) Uso vial: Las vías vehiculares y/o peatonales, así como la infraestructura vial necesaria para garantizar la conectividad del sector, deberán ocupar el 20% del total del área. Por el tipo de desarrollo urbanístico a considerar, residencial, se determinan las variables de vías y aceras como ACM o Áreas Cedidas al Municipio.
- c) Áreas verdes y cesiones: Se reservará un 15% del área total para áreas verdes y zonas de protección ambiental, incluyendo los bordes de río y otras áreas comunes de dominio público o privado destinadas al aprovechamiento de los moradores del sector. Por el tipo de desarrollo urbanístico a considerar, residencial, se determinan las variables de vías y aceras como ACM o Áreas Cedidas al Municipio.

Uso comercial

- a) Áreas vendibles: Se destinará una superficie menor o igual al setenta por ciento (70%) del total del área útil del lote o macrolote sobre el cual se plantee el proyecto.



- b) Uso vial: Las vías vehiculares y/o peatonales, así como la infraestructura vial necesaria para garantizar la conectividad del sector, deberán ocupar el 15% del total del área. Por el tipo de desarrollo urbanístico a considerar se determina estas variables de vías y aceras no son determinadas ni catalogadas como ACM o Áreas Cedidas al Municipio, considerándose siempre como áreas privativas.
- c) Áreas verdes y cesiones: Se reservará un 15% del área total para áreas verdes y zonas de protección ambiental, incluyendo los bordes de río y otras áreas comunes de dominio público o privado destinadas al aprovechamiento de los moradores del sector. Por el tipo de desarrollo urbanístico a considerar se determina estas variables de vías y aceras no son determinadas ni catalogadas como ACM o Áreas Cedidas al Municipio, considerándose siempre como áreas privativas.

Art. 36.- Zona de equipamiento o Zonas de servicio. - El o los propietarios y/o promotores inmobiliarios se obligan a determinar y otorgar los espacios o áreas necesarias para la zona de equipamiento de los servicios como el Cuerpo de Bombero, Agua Potable, Alcantarillado Pluvial y Sanitario, Telefonía, Electricidad, y cualquier otro servicio necesario para el desarrollo del sector. Estos espacios no están obligados a ubicarse dentro de los límites del área a ser desarrollada por el promotor inmobiliario, permitiendo flexibilidad en su localización para garantizar una adecuada prestación de servicios, sin embargo, deberá presentarse y sustentarse la ubicación de los mismos previo a la aprobación de cada proyecto.

Art. 37.- Desarrollo por etapas. - Es un enfoque de planificación y ejecución utilizado en la construcción de proyectos urbanos, residenciales, comerciales o industriales. En este proceso, un proyecto grande y complejo se divide en varias fases o etapas, cada una de las cuales se completa antes de pasar a la siguiente. Esto permite gestionar mejor los recursos, distribuir el riesgo, y facilitar el control de la calidad y el cumplimiento de los plazos.



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 55

Las obras de urbanización e infraestructura, así como los usos de suelo y equipamientos, podrán implementarse de manera independiente o por etapas, con el objetivo de alcanzar gradualmente la urbanización completa del sector. En este proceso, se deberá asegurar la integración funcional, arquitectónica y jurídica de las áreas verdes, espacios de esparcimiento, vialidad, servicios comunales, y en especial los edificios de salud que se vayan construyendo, garantizando que todos estos componentes conformen un solo sector urbano cohesivo.

Para tal fin, los porcentajes mencionados en el Art. 34 deberán aplicarse a la totalidad del Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN, con la posibilidad de que cada etapa ajuste estos porcentajes o implemente uno solo de los usos de suelo establecidos, hasta cumplir con los requisitos establecidos al finalizar el desarrollo inmobiliario y/o urbanístico de la última etapa.

Art. 38.- Obtención del porcentaje. - Los porcentajes establecidos se calcularán con relación al área total de cada lote o Macrolote que forma parte del Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN. En el caso de que una o varias vías pertenecientes a la estructura vial general atravesen total o parcialmente el área a urbanizar, dicha área afectada será considerada dentro de los porcentajes señalados en los artículos anteriores. Esto se aplicará independientemente de si la obra es ejecutada total o parcialmente por el promotor y/o urbanizador, o por cualquier institución pública, ya sea directamente, por delegación, concesión u otro medio.

Art. 39.- Áreas verdes. - Los espacios verdes serán implementados por el Promotor de acuerdo con los diseños aprobados y con especificaciones en cuanto a los espacios a utilizarse. De igual forma, se deberá proveer las instalaciones necesarias para el mantenimiento. Hasta que no sea entregada totalmente por el Promotor el proyecto inmobiliario, el mantenimiento de las áreas verdes correrá por la cuenta del Promotor.



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 56

Art. 40.- Áreas vendibles. - Las áreas residenciales, comerciales y/o de servicios vendibles están constituidas por los lotes urbanizados que forman parte de los desarrollos urbanísticos establecidos en el Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN, incluyendo aquellos que, conforme a las regulaciones del plan y las normativas de las subzonas residenciales y comerciales, puedan ser incorporados posteriormente al proceso de urbanización y desarrollo del sector.

Art. 41.- Espacios recreativos o contemplativos. – Los espacios recreativos o contemplativos son áreas diseñadas dentro de entornos urbanos, rurales o naturales que buscan ofrecer a las personas un lugar para el esparcimiento, la relajación o el contacto con la naturaleza. Estos espacios tienen como objetivo principal mejorar la calidad de vida de los usuarios al proporcionar lugares de descanso, disfrute y conexión con el entorno, favoreciendo tanto la actividad física como el bienestar mental y emocional.

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

Se consideran como espacios recreativos o contemplativos lo siguiente:

a) Espacios recreativos:

- Zonas deportivas: Canchas de fútbol, baloncesto, tenis, áreas para patinaje, pistas para correr o caminar
- Áreas de juegos infantiles: Parques con columpios, toboganes, estructuras para escalar, etc.
- Áreas de picnic y descanso: Espacios con mesas, bancos y áreas de césped donde las personas pueden socializar, comer al aire libre o descansar.
- Caminos o senderos: Para caminar, correr, montar en bicicleta o disfrutar del paisaje.
- Equipamiento para actividades: Espacio para actividades físicas al aire libre, mesas de ping pong, pistas de tenis o golf, entre otros.



b) Espacios contemplativos:

- Jardines o plazas tranquilas: Áreas de vegetación, flores, estanques, caminos peatonales, y bancos, donde las personas pueden relajarse y disfrutar de la vista.
- Áreas con agua: Fuentes, estanques, lagos o ríos artificiales que fomentan un ambiente de calma y serenidad.
- Miradores o terrazas: Espacios elevados que ofrecen vistas panorámicas de paisajes naturales, urbanos o rurales.
- Zonas de meditación o contemplación: Áreas tranquilas, a menudo rodeadas de naturaleza, que fomentan la relajación y la reflexión personal.

Art. 42.- La vialidad secundaria. - Se refiere a las calles, avenidas o caminos que forman parte de la red de transporte dentro de un área urbana o rural, pero que tienen una importancia y un tráfico menor en comparación con las vías primarias, como las arterias principales o avenidas principales.

Las vías secundarias, que corresponden a las vías interiores de los desarrollos urbanísticos dentro del Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN, podrán ser tanto vehiculares como peatonales. La dimensión de su sección será determinada en función de los requerimientos de la demanda de tráfico a la que estarán sometidas.

En el diseño de estas vías se deberá contemplar la separación adecuada de las calzadas y la protección del tráfico peatonal, asegurando la seguridad y accesibilidad en las zonas residenciales y comerciales. (Ver Anexo No. 9).

Sección Segunda

De la infraestructura

Art. 43.- La infraestructura. - Se refiere al conjunto de elementos y sistemas fundamentales que permiten el funcionamiento y desarrollo de una sociedad, una economía o un entorno urbano. Está constituida por las instalaciones físicas y las



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 58

redes que facilitan los servicios básicos, el transporte, la comunicación, la energía y otros aspectos esenciales para el bienestar y el progreso de la población.

Para hacer posible la implementación urbanística en los macrolotes y/o lotes del Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN, será necesario que estos cuenten con las siguientes obras de infraestructura básica, las cuales deberán ser inspeccionadas y aprobadas por la Ilustre Municipalidad de la ciudad de Samborondón antes de la entrega final:

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

Art. 44.- De las obras de infraestructura. - Los desarrollos urbanísticos a promoverse y ejecutarse en el Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN deberán cumplir con las disposiciones técnicas requeridas por la Ilustre Municipalidad de la ciudad de Samborondón para cada caso, las cuales incluyen, pero no se limitan a, las siguientes:

- a) **Del sistema eléctrico:** El proyecto de provisión y distribución de energía eléctrica, así como la ubicación de las acometidas respectivas, serán aprobados por la Municipalidad del cantón y el ente regulador correspondiente.
- b) **De las redes de voz y datos:** El proyecto de provisión de redes, con la ubicación de las acometidas respectivas, será aprobado por la Municipalidad del cantón y el ente regulador correspondiente. Se podrá también presentar sistemas que no requieran redes, debiendo prever los espacios respectivos.



- c) **Del abastecimiento de agua potable:** El establecimiento del caudal de agua potable requerido para los desarrollos residenciales, comerciales, recreativos y de servicios, así como otras consideraciones técnicas, serán aprobados por la Municipalidad del cantón y el ente regulador del servicio. Asimismo, se podrán admitir plantas de tratamiento para agua potable, utilizando fuentes de agua subterránea.
- d) **Del drenaje de aguas lluvias:** Cada desarrollo urbanístico deberá contar con un sistema interno e independiente de drenaje de aguas lluvias, el cual deberá cumplir con los requisitos establecidos en los diseños aprobados por la Municipalidad del cantón y el ente regulador correspondiente.
- e) **De las aguas servidas:** Cada desarrollo urbanístico deberá conectarse a un sistema interno o externo de recolección de aguas servidas, las cuales deberán recibir tratamiento adecuado antes de su evacuación al río o su reutilización. Los diseños deberán estar sustentados y refrendados por un ingeniero especialista responsable. Los procedimientos técnicos deberán ajustarse a las disposiciones impartidas por la Municipalidad del cantón y el ente regulador correspondiente.
- f) **Del estudio geotécnico:** Cada desarrollo urbanístico y/o edificio deberá realizar un estudio geotécnico, el cual incluirá información sobre la verificación de campo, los registros de perforación, y las condiciones de cimentación recomendadas para cada caso. Este informe deberá contar con las firmas de responsabilidad civil y ser validado por la Ilustre Municipalidad de la ciudad de Samborondón.

Art. 45.- Aprobación y dominio de las vías. A la aprobación del Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN, así como también a la aprobación de los fraccionamientos que generen vías o de cada uno de los desarrollos urbanísticos, las vías se considerarán bienes de dominio público, salvo en los casos en los que constituyan áreas comunes o de circulación dentro de un régimen de propiedad horizontal o sean consideradas



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 60

caminos privados, conforme a la legislación aplicable, incluyendo la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y del Transporte Terrestre y su reglamento.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Los desarrollos en materia residencial, comercial, recreacional, y de servicios, así como otros usos admitidos en el Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN, deberán presentar junto con el proyecto respectivo un Reglamento Interno, que no podrá contradecir lo establecido en esta Ordenanza. Este reglamento deberá referirse a aspectos específicos sobre el uso del suelo, las edificaciones y demás condiciones urbanísticas de cada subzona.

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

TERCERA. - En virtud de lo dispuesto en la presente Ordenanza, se establece que cualquier normativa no contemplada de manera específica en el cuerpo de la misma será sujeta a lo dispuesto en la Codificación de la Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones del cantón Samborondón, la Ordenanza de Edificaciones para la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla y sus reformatorias o la ordenanza vigente que regule la materia, la cual registrará supletoriamente en aquellos aspectos no regulados en el presente texto. En consecuencia, se faculta la aplicación de las disposiciones contenidas en la Codificación de la Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones del cantón Samborondón, la Ordenanza de Edificaciones para la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla y sus reformatorias o la ordenanza vigente que regule la materia,



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 61

en la medida en que sean pertinentes y no contradigan lo dispuesto en la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - El Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN constituyen el esquema director que establece las condiciones de ordenamiento y urbanización bajo las cuales se llevarán a cabo todos los proyectos de desarrollo en la zona, incluyendo las subzonas residenciales, comerciales, recreativas, y de servicios.

SEGUNDA. - Para su ordenamiento territorial, el Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN han sido dividido en diversas zonas y subzonas, como las residenciales, comerciales, recreativas, dentro de las cuales se desarrollarán las edificaciones y usos del suelo de acuerdo con sus características y objetivos específicos. Estas áreas deben mantener un equilibrio funcional y ambiental, favoreciendo el desarrollo urbano sostenible.

TERCERA. - El Plan Maestro de Desarrollo Urbanístico de la Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN tiene como objetivo la implementación de proyectos de edificaciones para viviendas, comercio, recreación, salud y servicios, dentro de un plazo no menor a 25 años, distribuidos en tantas etapas como el mercado inmobiliario local permita, permitiendo iniciar el primer proyecto hasta 5 años posterior a la implementación del plan para la Zona Mixta Isla LAS GARZAS y 10 años para la Zona Mixta Isla BENJAMÍN.

CUARTA. - El Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN ofrecen un marco físico-espacial para el desarrollo de proyectos integrales, en el que se garantizarán condiciones ambientales adecuadas, solucionando los requerimientos de salud, comercio, recreación y



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 62

servicios con calidad, seguridad y comodidad, y fomentando un entorno natural y sostenible.

QUINTA. - Las políticas y normativas ambientales municipales se ajustarán a la Ordenanza Municipal correspondiente y deben alinearse con las políticas nacionales de protección ambiental.

SEXTA. - Forman parte integral de este Plan Maestro Sectorial de Desarrollo Urbanístico: Zona Mixta Isla LAS GARZAS y Zona Mixta Isla BENJAMÍN todos los anexos mencionados en los artículos previos.

SÉPTIMA. - Excepción: La máxima autoridad ejecutiva del cantón podrá delegar a la Dirección de Edificaciones y Regulación Urbana de la Ilustre Municipalidad de la ciudad de Samborondón la interpretación y aplicación de los textos descritos en este Plan Maestro, conforme sea necesario.

OCTAVA.- Vigencia. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación del pleno 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, al tenor de señalado en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal de la Ciudad de Samborondón a los once días del mes de abril del año dos mil veinticinco.

Ing. Juan José Yúnez Nowak, Mgtr.
**ALCALDE DE LA CIUDAD
SAMBORONDÓN**



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL



**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 63

CERTIFICO: Que, **EL PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**, fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de la Ciudad de Samborondón, en las sesiones ordinarias **13/2025** y **14/2025** realizadas los días **03 de abril de 2025** y **11 de abril de 2025**, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, abril 11 de 2025.**

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



SECRETARIA MUNICIPAL.-

Que, **EL PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**. 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, abril 16 de 2025.**

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



ALCALDIA MUNICIPAL.-

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

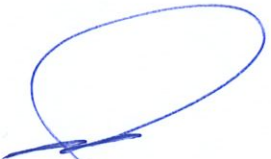


ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBORONDÓN

**PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS -
ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**

Página 64

PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial.-
Samborondón, abril 23 de 2025.


Ing. Juan José Yúnez Nowak, Mgtr.
ALCALDE DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN



SECRETARIA MUNICIPAL.-

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en la página web institucional www.samborondon.gob.ec; y, Registro Oficial, **EL PLAN MAESTRO SECTORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO ZONA MIXTA ISLA LAS GARZAS - ZONA MIXTA ISLA BENJAMÍN**, el Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Mgtr., Alcalde de la Ciudad de Samborondón, en la fecha que se indica.- **Lo Certifico.-**


Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



ANALISIS DE MOVILIDAD

PARA EL DIMENSIONAMIENTO DE LA VIA DE ACCESO PARA EL
DESARROLLO DE LAS ISLAS LAS GARZAS, CRETA Y BENJAMIN



JANUARY 14, 2025
ING. JAMES CASTELINE



Contents

1.	DESCRIPCION.....	3
1.1.	Caracterización física de la zona del estudio.....	3
1.3.	Secciones viales.....	4
2.	DESARROLLO DE LAS ISLAS CRETA, LAS GARZAS Y BENJAMIN	5
2.1.	Áreas contempladas para el desarrollo de las islas	5
3.	ZONIFICACION Y SUS AREAS.....	6
3.1.	Cuadro de áreas con su respectivo uso de suelo.....	6
3.2.	Resumen de áreas por zonificación.....	7
3.3.	Cuadro de Zonificación	7
3.4.	Cuadro de zonificación con sus respectivas áreas.....	7
4.	GENERACIÓN DE VIAJES POR ZONA.....	7
4.1.	Zonas.....	8
4.2.	Distribución de viajes.....	8
4.2.1.	Zona urbana. ZRM, ZUM	8
4.2.2.	Zona comercial ZCM.....	8
4.2.3.	Zona ZCMEE.....	8
4.3.	Generación y Distribución de viajes.....	8
5.	DIMENSIONAMIENTO DE LA VIA	9
5.1.	Análisis de capacidad de diseño de la vía para generación de viajes de la nueva zona urbana.....	9
6.	PROPUESTA DE LA ESTRUCTURA VIAL	10
6.1.	Sección transversal propuesta.....	11
7.	NORMATIVA VIAL.....	12
7.1.	CARACTERISTICAS DE INTERSECCIONES DE VIAS SECUNDARIAS.....	12
7.1.1.	Condiciones generales.....	12
7.1.2.	Alineamiento.....	12
7.1.3.	Distancia de visibilidad	12
7.1.4.	Triángulos de visibilidad.....	12
7.1.5.	Canalización	13
7.1.6.	Aperturas en parterres.....	14
7.1.7.	Carriles auxiliares.....	14
7.1.8.	Longitud de desaceleración.....	14
7.1.9.	Longitud de almacenamiento	14
7.1.10.	Longitud de transiciones.....	14
7.1.11.	Intersecciones de ciclo vías	14
7.1.12.	Rampas para sillas de ruedas.....	15
7.1.13.	Dispositivos de control de tráfico	15
8.	RESUMEN Y CONCLUSION.....	15



1. DESCRIPCION.

1.1. Caracterización física de la zona del estudio.

El área del proyecto comprende el sector del Nuevo Samborondón en que incluimos el Vial 1 que es la continuación de la Av. Ing. León Febres Cordero de Ciudad Celeste, el Vial 8 y el Vial 12-A, que se localiza en territorios bajo la jurisdicción del cantón Samborondón, límite urbano de la parroquia urbana Satélite La Puntilla. El área de la nueva zona urbana de la parroquia urbana satélite La Puntilla está delimitada por el norte por zona agrícola, este y sur por el río Babahoyo, y por el oeste con ciudad celeste, tiene una extensión de 1051.3 has dentro de esta zona encontramos las poblaciones de Cooperativa San Nicolás, recinto José de Barranca, y la cooperativa Palma Sola. De acuerdo con la segunda ordenanza modificatoria de los límites urbanos de la parroquia urbana satélite La Puntilla, la zona urbana del cantón Samborondón se extendió hacia el sur este hacia el sector de Barranca -Sabanilla. La propuesta preliminar de estructura vial servirá establece una conexión con las vías planificadas para el desarrollo de las zonas mixtas comercial - institucional y las zonas industriales.

Gráfico 1 zona del estudio.

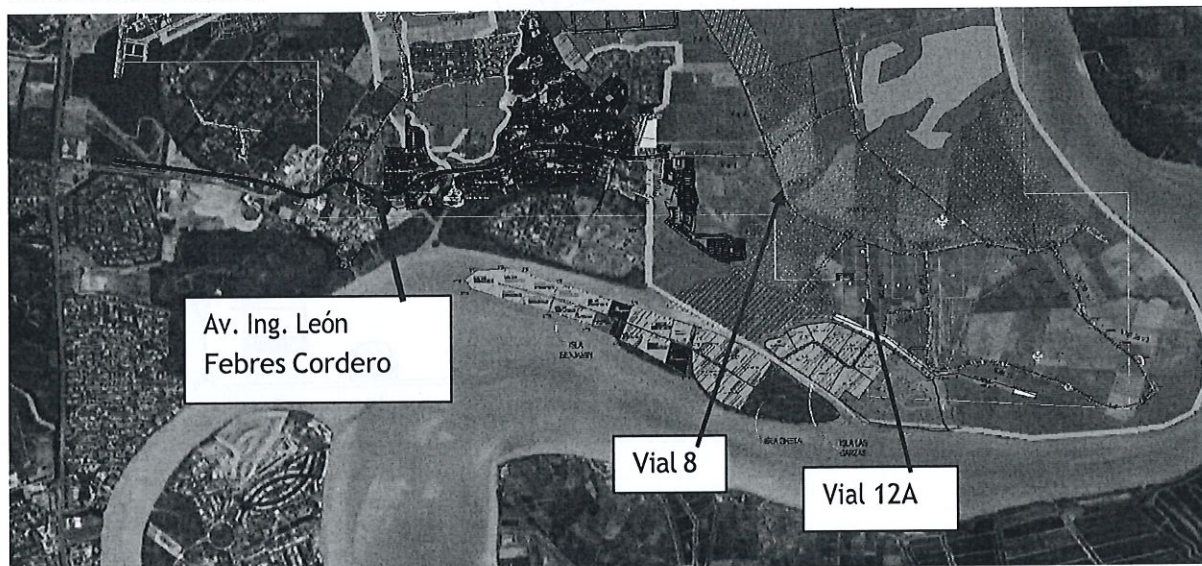


Figura 1 Zona Nuevo Samborondón

1.2. Caracterización operacional de las vías y su área de influencia existente y proyectada.

En la actualidad la zona del Nuevo Samborondón consta con pocas vías asfaltadas, la mayoría son caminos vecinales, y/o caminos de verano y guardarrayas entre propiedades colindantes. La vía principal de acceso es la vía la av. Ing. León Febres Cordero de acceso a ciudad Celeste, misma que tienen una sección vial de 54 m desde la av. Samborondón hasta la entrada a Ciudad Celeste, de ahí en adelante tiene una sección de 32 m y desde el colegio Alemán hacia el Este, donde inicia el Vial 1, tiene una sección construida de 10 m, pero que ha futuro deberá tener sección vial tipo "V2" con 43.6 m El Vial 1 se interseca con el Vial 8 que corre en sentido sur/norte – norte/sur en la actualidad esta asfaltado hacia el norte con una sección de 10 m y hacia el sur se mantiene sin carpeta de rodadura que tiene 6m de ancho y que a futuro deberá tener sección vial tipo "V2" con 43.6 m. El Vial 8, 1.15 km hacia el sureste se interceptará con el Vial 12-A que actualmente es un



camino vecinal y que ha futuro esta planificada deberá tener sección vial tipo "V3-1-A" con 28 m, adicionalmente encontramos caminos vecinales de tierra y/o lastre que conducen a las diferentes haciendas o asentamientos del sector

La av. Ing. León Febres Cordero tiene superficie de hormigón en buenas condiciones, no presenta pendientes, tiene bombeo lateral de 2%, el sentido de la vía es este/oeste, oeste/este, el uso de suelo es residencial, institucional. A partir del km 1.5 kilómetro, inicia Ciudad Celeste, que tiene varios accesos hacia las urbanizaciones que se encuentran a lo largo de la vía. La vía también presenta 3 redondeles que sirven para distribuir el tráfico hacia urbanizaciones o hacia vías perpendiculares a la vía principal.

Por la vía de ingreso a Ciudad Celeste circulan vehículos livianos, normalmente circula un 67% de vehículos livianos y 3% de buses con camiones.

1.3. Secciones viales

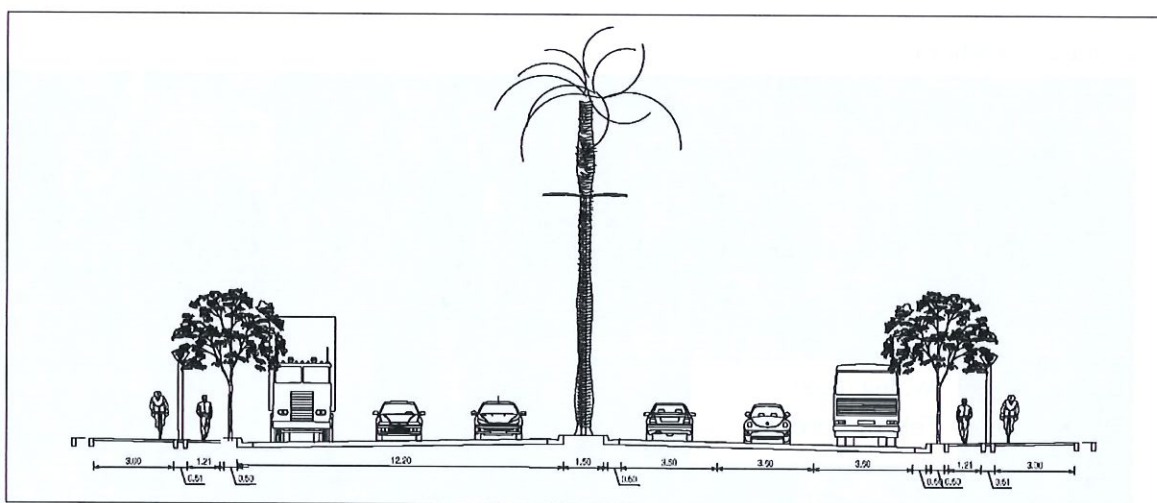


Figura 2 sección transversal av. Febres Cordero

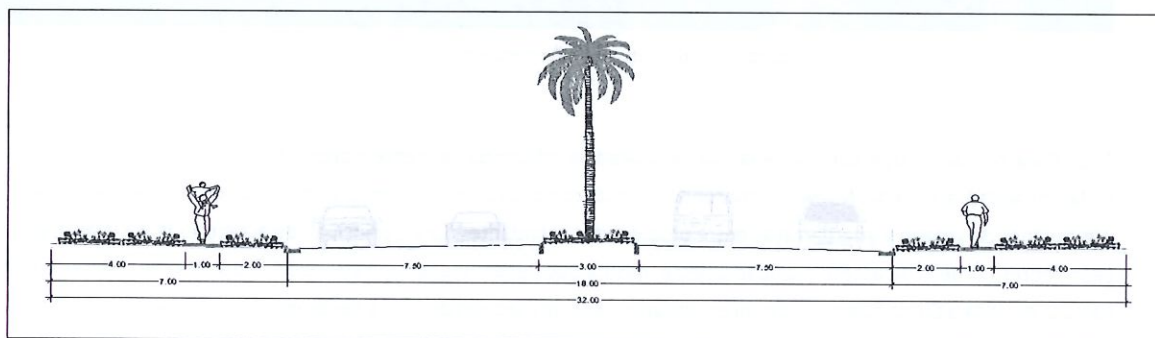


Figura 3 sección transversal vía Ciudad Celeste



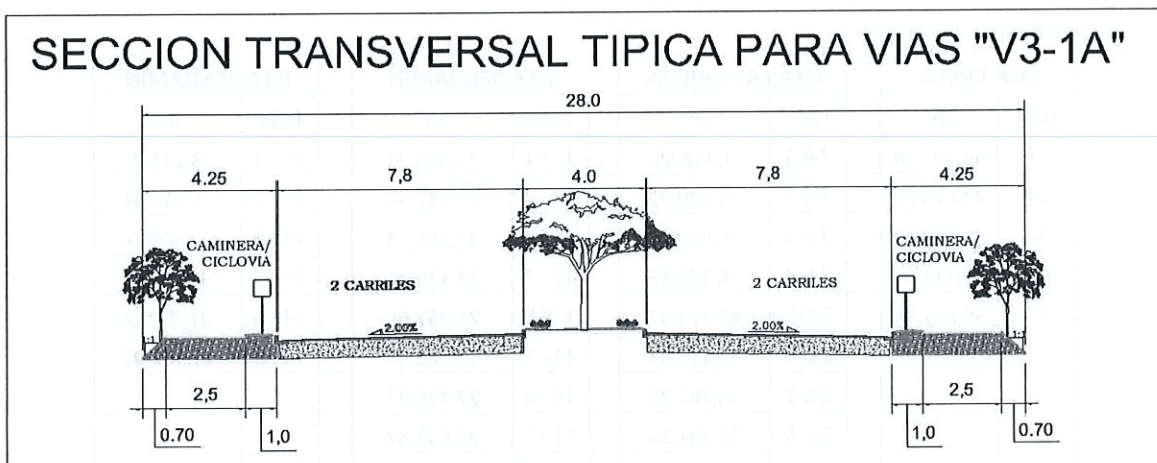


Figura 4 sección transversal Vías tipo V3-1A (Vial 12-A)

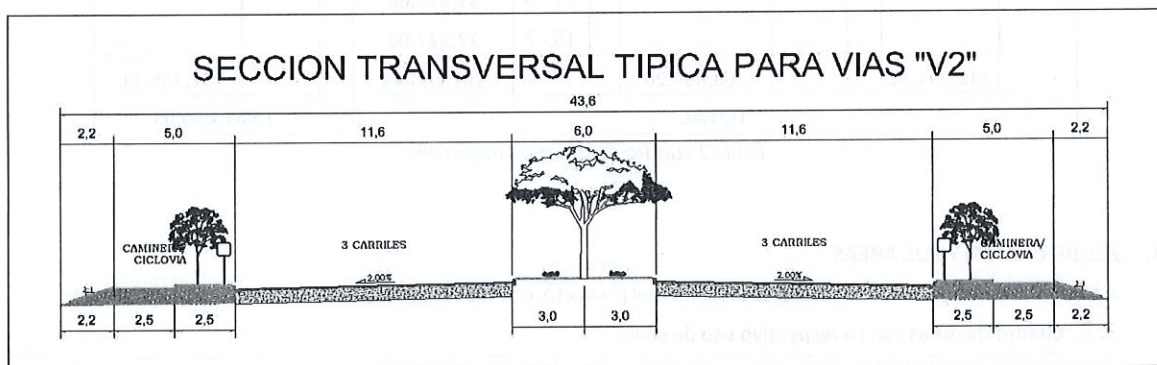


Figura 5 sección transversal Vías tipo V2 (Viales 1 y 8)

2. DESARROLLO DE LAS ISLAS CRETA, LAS GARZAS Y BENJAMIN

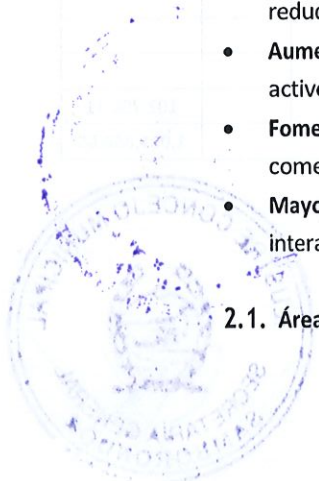
El desarrollo de las 3 islas comprende la construcción de áreas urbano-residenciales, urbano mixto, comerciales, educativas y totalizan 107.387 has.

Está basado en el concepto de "ciudades de 15 minutos" que es una visión urbana en la que todos los servicios esenciales y actividades diarias se encuentran a una distancia de 15 minutos a pie o en bicicleta desde cualquier punto de la ciudad.

Este modelo de desarrollo urbano busca reducir la dependencia del automóvil, fomentar la sostenibilidad y mejorar la calidad de vida de los habitantes. Algunos de los beneficios de una ciudad de 15 minutos incluyen:

- **Reducción del tráfico y la contaminación:** Al disminuir la necesidad de usar vehículos motorizados, se reduce la congestión vial y las emisiones contaminantes.
- **Aumento de la salud y el bienestar:** Al promover el caminar y el uso de la bicicleta, se fomenta un estilo de vida más activo y saludable.
- **Fomento de la economía local:** Al tener negocios y servicios cercanos, se impulsa la economía de barrio y el comercio local.
- **Mayor cohesión social:** Al reducir las distancias y tiempos de traslado, los habitantes tienen más tiempo para interactuar y participar en la vida comunitaria.

2.1. Áreas contempladas para el desarrollo de las islas



Cuadro de áreas de las Islas

ISLA CRETA		ISLA LAS GARZAS		ISLA BEMJAMIN		ISLA BEMJAMIN	
Lote	m²	Lote	m²	Lote	m²	Lote	m²
1A	44,697.14	2-6-1	3,347.45	13-1	45,563.24	15-4	28,241.79
2A	44,674.86	2-6-2	25,989.92	13-2	27,837.38	15-5	4,443.67
3A	45,128.43	2-6-3	25,580.91	13-3	27,166.73	14-4	13,679.02
4A	56,422.95	2-6-4	56,376.16	13-4	23,116.22	14-5	18,719.27
5A	55,871.54	2-6-5	47,271.67	13-5	21,757.66	14-6	16,371.39
		2-6-6	51,113.44	14-1	25,388.43	14-3	21,302.97
		2-6-7	38,282.28	14-2	27,416.37		
		2-6-8	34,907.35	14-7	22,632.87		
		2-6-9	26,267	15-1	25,650.95		
		2-6-10	59,699	15-2	25,405.05		
				15-3	31,126.80		
				15-6	31,674.66		
				15-7	27,927.06		
	246,794.92		368,834.20		362,663.42		102,758.11
TOTAL						1,081,050.65	

Tabla 1 cuadro de áreas de desarrollo

3. ZONIFICACION Y SUS AREAS

A continuación se presenta el detalle de las zonas del proyecto, con sus respectivas áreas

3.1. Cuadro de áreas con su respectivo uso de suelo

ISLA CRETA			ISLA LAS GARZAS			ISLA BEMJAMIN			ISLA BEMJAMIN		
Lote	Zonific.	m²	Lote	Zonific.	m²	Lote	Zonific.	m²	Lote	Zonific.	m²
1A	ZUR	44,697.14	2-6-1	ZEUI	3,347.45	13-1	ZUM	45,563.24	15-4	ZCM	28,241.79
2A	ZUR	44,674.86	2-6-2	ZRM	25,989.92	13-2	ZUM	27,837.38	15-5	ZEUI	4,443.67
3A	ZUR	45,128.43	2-6-3	ZUM	25,580.91	13-3	ZRM	27,166.73	14-4	ZCMEE	13,679.02
4A	ZUR	56,422.95	2-6-4	ZUR	56,376.16	13-4	ZRM	23,116.22	14-5	ZCMEE	18,719.27
5A	ZUR	55,871.54	2-6-5	ZUR	47,271.67	13-5	ZRM	21,757.66	14-6	ZCM	16,371.39
			2-6-6	ZUR	51,113.44	14-1	ZRM	25,388.43	14-3	ZCM	21,302.97
			2-6-7	ZCM	38,282.28	14-2	ZUM	27,416.37			
			2-6-8	ZUM	34,907.35	14-7	ZRM	22,632.87			
			2-6-9	ZCM	26,267	15-1	ZRM	25,650.95			
			2-6-10	ZRM	59,699	15-2	ZRM	25,405.05			
						15-3	ZRM	31,126.80			
						15-6	ZRM	31,674.66			
						15-7	ZUM	27,927.06			
		246,794.92			368,834.20			362,663.42			102,758.11
TOTAL										1,081,050.65	

Tabla 2 áreas de lotes de cada isla



3.2. Resumen de áreas por zonificación.

A continuación, se presenta el detalle de áreas por Isla con su respectiva zona.

ZONA	CRETA	LAS GARZAS	BENJAMIN	BENJAMIN	
ZRM	-	85,688	233,919	-	-
ZUR	246,795	154,761	-	-	246,795
ZUM	-	60,488	128,744	-	-
ZCM	-	64,549	-	65,916	-
ZEUI	-	3,347.45	-	4,444	-
ZCMEE	-	-	-	32,398	-
	246,795	368,834	362,663	102,758	246,795
TOTAL				1,081,051.65	

Tabla 3 resumen de áreas por Isla

3.3. Cuadro de Zonificación

A continuación, se presenta el detalle de Zonificación, que incluye zonas, dimensiones mínimas de lotes, densidades, COS, CUS, altura de edificios y pisos permitidos.

		Lote min (m²)	uso	densidad (hab/ha)	COS	CUS	Altura (m)	Pisos
ZRM	resid-media	300	Condo	600	0.6	2	24	6
ZUR	urbana-residencial	220	Casas	350	0.6	2	8	2
		300	Condo	350	0.6	2	16	4
ZUM	urbana-mixta	600	Casas	800	0.6	2	40	10
ZCM	comerc-mixta	600	resid	800	0.6	2	40	10
	comerc-mixta	600	com		0.6	2	40	10
ZEUI	equip urb-infr	600		800	0.6	2	32	8
ZCMEE	comerc-mixta-educ	600	coleg	800	0.6	2	40	10

Tabla 4 Zonificación

3.4. Cuadro de zonificación con sus respectivas áreas

A continuación, se presente el detalle de zonificación incluyendo las áreas asignadas a cada uso de suelo.

		Lote min (m²)	uso	Pisos	areas	A. cos	A.cus	unidades
ZRM	resid-media	300	Condo	6	319,608	191,764	637,216	2124
ZUR	urbana-resid	220	Casas	2	200,778	120,467	240,934	548
		300	Condo	10	200,778	120,467	401,556	1339
ZUM	urbana-mixta	600	Casas	10	189,232	113,539	227,078	189
ZCM	comerc-mixta 70%	600	Casas	10	91,325	54,795	109,590	91
	comerc-mixta 30%	600	comerc	10	39,139	23,484	78,279	
ZEUI	equip urb-infr	600		8	4,444	2,666	5,332	
ZCMEE	comerc-mixta-educ	600	coleg	10	32,398	19,439	64,797	
TOTALES					1,076,703	646,022	1,764,781	4291

Tabla 5 Zonificación con sus respectivas áreas

4. GENERACIÓN DE VIAJES POR ZONA.

Para efectos de estimar la generación de viajes por zona dividimos cada zona de acuerdo con su asignación de uso de suelo. La estimación de viajes está basada en el Trip Generation Manual del Institute of Traffic Engineers (I.T.E.).

4.1. Zonas.

La generación de viajes de las zonas indicadas tendrá variaciones y dependen del uso de suelo, en caso de unidades habitacionales. La generación es en base a su cantidad, de acuerdo con la zonificación propuesta los lotes deben tener entre 220, 300 y 600m², y en base a esto hacemos la estimación de la cantidad de unidades habitacionales; en el caso de áreas comerciales y oficinas, la generación de viajes se estima en base a los m² de construcción, similarmente los centros educativos.

Basados en el Trip Generation Manual del Institute of Traffic Engineers (ITE), y con la información obtenida procedemos a estimar la cantidad de viajes que se pueden generar.

El Trip Generation Manual sugiere que los Proyectos urbanísticos con más de 20 unidades habitacionales por hectárea generaran viajes por día cada una, lo tanto la zona urbana generará 22,600 viajes por día.

Las zonas comerciales 11722 viajes por día y centro educativo, 2235 viajes por día.

4.2. Distribución de viajes.

4.2.1. Zona urbana. ZRM, ZUM

La distribución de viajes de las zonas Urbanas varía entre el 8% y 10%, dependiendo de las viviendas por hectárea. En el presente estudio utilizamos 8% para la hora pico de la mañana, por lo tanto en la hora pico de la mañana se generan 1808 viajes, con una distribución de (20%) entrando, 362 veh./h y (80%) saliendo, 1446 veh./h, así mismo en la hora pico de la tarde se genera el 10% de los viajes, sumando 2260 veh./h, distribuidos en (70%) entrando, 1582 veh./h y (30%) saliendo, 678 veh./h.

4.2.2. Zona comercial ZCM.

La distribución de viajes de las zonas comerciales es de 13% para la hora pico de la mañana, por lo tanto en la hora pico de la mañana se generan 1524 viajes, con una distribución de (60%) entrando, 914 veh./h y (40%) saliendo, 610 veh./h, así mismo en la hora pico de la tarde se genera el 14% de los viajes, sumando 1641 veh./h, distribuidos en (20%) entrando, 328 veh./h y (80%) saliendo, 1313 veh./h.

4.2.3. Zona ZCMEE.

La distribución de viajes de las zonas educativas es de 20% para la hora pico de la mañana, por lo tanto en la hora pico de la mañana se generan 447 viajes, con una distribución de (80%) entrando, 358 veh./h y (20%) saliendo, 89 veh./h, así mismo en la hora pico de la tarde se genera el 14% de los viajes, sumando 313 veh./h, distribuidos en (30%) entrando, 94 veh./h y (70%) saliendo, 219 veh./h.

4.3. Generación y Distribución de viajes

La generación y distribución de viajes durante las horas pico am y pm está basada en datos estadísticos del (ITE), por cada uso de suelo, y estos valores se los relaciona con la cantidad de unidades habitacionales y áreas comerciales y educativas basadas en las áreas totales, la zonificación, el COS y CUS planificados.



Cuadro 24.3 Generación y distribución de viajes.

area/cant	unidad	Generacion viajes/u.	Generacion de viajes	AM				PM			
				% AM	entran	salen	tot. am	% PM	entran	salen	tot. pm
					20%	80%			70%	30%	
4291	un	4	17164	8%	275	1098	1373	10%	1201	515	1716
					90%	10%			20%	80%	
78279	m ²	0.100	7828	13%	916	102	1018	14%	219	877	1096
					80%	20%			30%	70%	
9.72	has.	230	2235	20%	358	89	447	14%	94	219	313
			27227		1548	1290	2838		1515	1611	3125

Tabla C Distribución de viajes horas pico

Si utilizamos el concepto de "ciudades de 15 minutos" se estima que por lo menos un 30% del tráfico será local que utilizará medios de transporte como bicicleta, Scooter, etc., o simplemente caminará. Con esto obtendremos la siguiente distribución de viajes.

Zonas residenciales 11608 viajes, 653 en la hora pico am y 1161 en la hora pico pm, Zonas comerciales 6838 viajes, 886 en la hora pico am y 657 en la hora pico pm, Zonas educativas 1565 viajes, 313 en la hora pico am y 216 en la hora pico pm

	area/cant	unidad	Generacion viajes/u.	Generacion de viajes	AM				PM			
					% AM	entran	salen	tot. am	% PM	entran	salen	tot. pm
						20%	80%			70%	30%	
vivienda	4291	un	2.8	12015	8%	192	769	961	10%	841	360	1201
						90%	10%			20%	80%	
Comercial	78279	m ²	0.070	5480	13%	641	71	712	14%	153	614	767
						80%	20%			30%	70%	
Colegio	9.72	has.	161	1565	20%	250	63	313	14%	66	153	219
				19059		1084	903	1986		1060	1128	2188

Tabla 7 Distribución de viajes horas pico

5. DIMENSIONAMIENTO DE LA VIA

5.1. Análisis de capacidad de diseño de la vía para generación de viajes de la nueva zona urbana.

Utilizando el Highway Capacity software realizamos las evaluaciones de capacidad de diseño para determinar la cantidad de carriles necesarios para cubrir con la demanda futura. Para el análisis se ha utilizaron los flujos proyectados durante las horas pico am y pm que corresponden a la generación de viajes de todas las zonas.

DATOS				
Dirección		1	2	
Ancho de carril		3.6	m	3.6 m
Despeje lateral				
	Lado derecho	2.5	m	2.5 m
	Lado izquierdo	1.8	m	1.8 m
	Total despeje lateral	4.3	m	4.3 m
Puntos de acceso por km		15		15



Separación de carriles	Si		Si	
Velocidad base	50	km/h	50	km/h
AJUSTES				
Ajuste por ancho de carril	0.0	Km/h	0.0	Km/h
Ajuste por despeje lateral	2.4	km/h	2.4	km/h
Ajuste por tipo de separación	0.0		0.0	
Ajuste por puntos de acceso	0.5	km/h	0.5	km/h
Velocidad de circulación	47.1	km/h	47.1	km/h

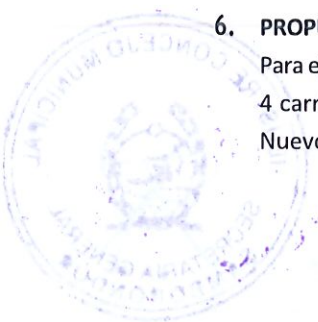
VOLUMEN				
	Dirección	1		2
Volumen		1548	vph	1611
Factor hora pico (PHF)		0.92		0.92
Volumen 15 min pico (v15)		421	Veh	438
Vehículos pesados		2	%	2
Pendiente		0.0	%	0.0
Longitud de segmento		1	km	1
Ajuste por tipo de conductores		1.0		1.0
Camiones y buses (PCE, ET)		1.5		1.5
Ajuste por vehículos pesados		0.99		0.99
Flujo (vp)		846	Cp/hr	880

RESULTADOS				
	Dirección	1		2
Nivel de Servicio(LOS)		D		D
Flujo (vp)		846	Cp/hr	880
Velocidad de circulación (FFS)		47.1	Km/h	47.1
Flujo máximo para LOS		1700	Veh/h/c	1700
Carriles necesarios		1.2	Carriles	1.25

El resultado del análisis de capacidad de diseño para las vías de ingreso/salida para las Islas indica la necesidad de tener 1.2 carriles en cada sentido, consecuentemente la solución serán dos vías de 2 carriles en cada sentido. Los volúmenes utilizados en el análisis consideran la máxima generación de viajes para cuando la zona este completamente desarrollada, la construcción de las vías podrá ser gradual conforme con el desarrollo de la zona

6. PROPUESTA DE LA ESTRUCTURA VIAL

Para el desarrollo de las Islas Las Garza, Greta y Benjamín se propone la construcción de una vía interna o local con 4 carriles que se inicia en la parte norte de la Isla Las Garzas y a continuación del vial 12-A del plan vial del Nuevo Samborondón, y termina en el externo suroeste de la Isla Benjamín tendrá una longitud de 3535.5m



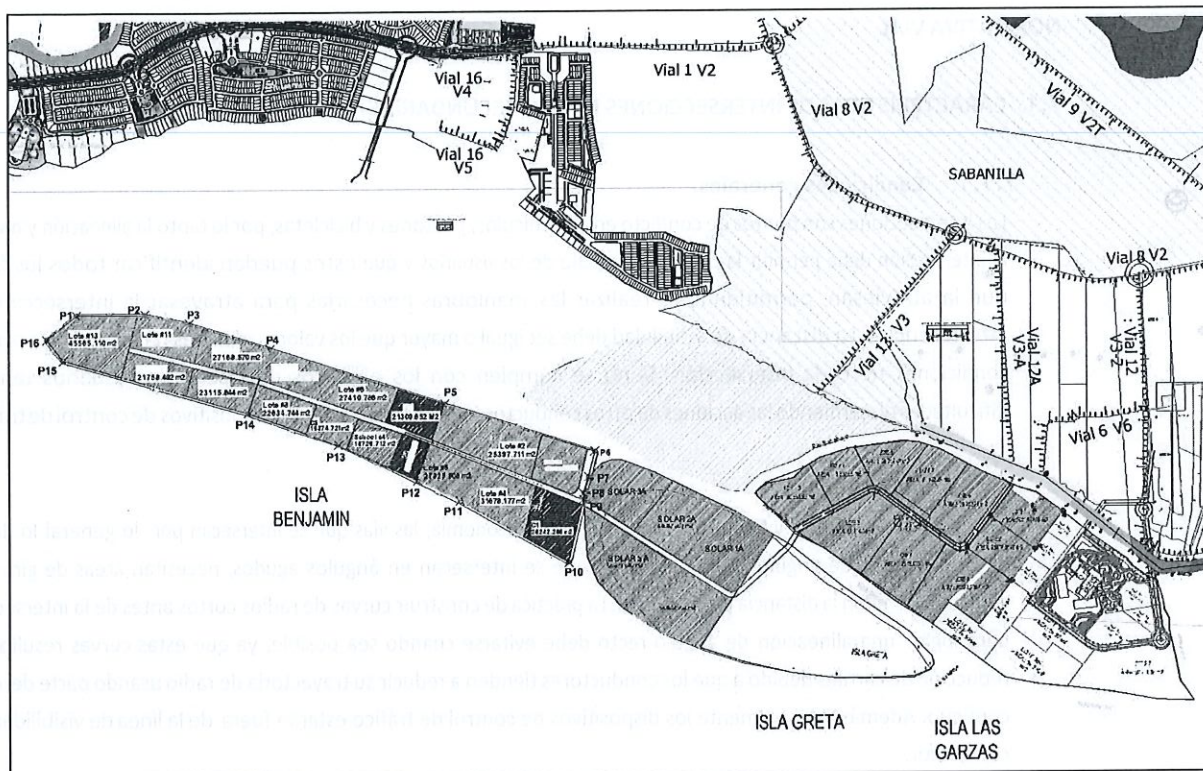


Figura C sector de Desarrollo de las Islas

6.1. Sección transversal propuesta.

- Derecho de vía. 28.0 m.
- Carriles.- 4 de 3.6 m cada uno (2 en cada sentido)
- Espaldones.- no
- Vereda/Ciclo vía.- 2 de 3.5m cada uno (1 en cada sentido)
- Parterre central.- 4.0 m
- Radios de giro. Mínimo 50 m.
- Velocidad de diseño 50 km/hr

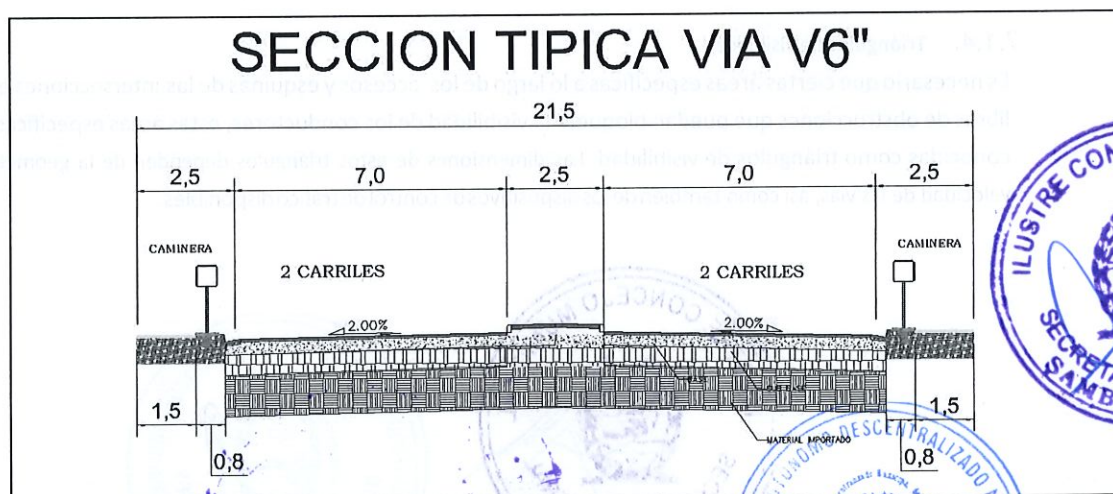


Figura 7 sección típica vía local VC"



7. NORMATIVA VIAL

7.1. CARACTERÍSTICAS DE INTERSECCIONES DE VIAS SECUNDARIAS.

7.1.1. Condiciones generales.

Las intersecciones son puntos de conflicto entre vehículos, peatones y bicicletas, por lo tanto la alineación y nivel de la intersección debe permitir la circulación segura de los usuarios y que estos puedan identificar todos los flujos que la atraviesan, permitiéndoles realizar las maniobras necesarias para atravesar la intersección sin interferencias. La distancia de visibilidad debe ser igual o mayor que los valores mínimos recomendados para las condiciones de cada intersección. Si no se cumplen con los objetivos de diseño, los usuarios tendrán dificultades discerniendo las acciones de otros conductores y los mensajes de los dispositivos de control de tráfico.

7.1.2. Alineamiento

Sin considerar el tipo de intersección, por seguridad y economía, las vías que se intersecan por lo general lo deben hacer a o cerca de ángulos rectos. Las vías que se intersecan en ángulos agudos, necesitan áreas de giro muy extensas, y limitan la distancia de visibilidad. La práctica de construir curvas de radios cortos antes de la intersección para lograr una alineación de ángulo recto debe evitarse cuando sea posible, ya que estas curvas resultan en reducción de carriles debido a que los conductores tienden a reducir su trayectoria de radio usando parte del carril contiguo. Además, generalmente los dispositivos de control de tráfico estarán fuera de la línea de visibilidad del conductor.

7.1.3. Distancia de visibilidad

Cada intersección tiene potencial para varios tipos de conflictos vehiculares. La posibilidad de reducir estos conflictos dependerá de una adecuada distancia de visibilidad y dispositivos de control apropiados.

La distancia de visibilidad de parada, debe ser continua a lo largo de una vía para que la visibilidad de la hacia adelante sea suficiente para permitir que los conductores se detengan. Se deberá proveer suficiente distancia de visibilidad en todos los tramos de una vía, incluyendo los accesos a intersecciones es fundamental para la operación de las intersecciones.

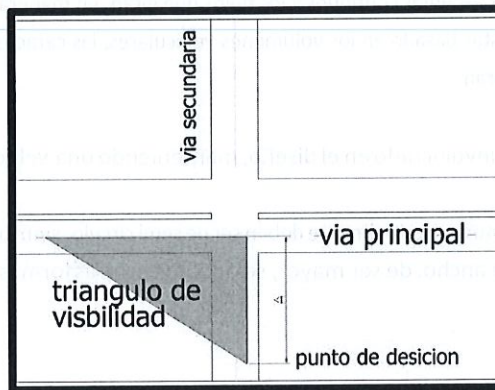
También deberá existir distancia de visibilidad en intersecciones para permitir que los conductores de un vehículo detenido tengan la visibilidad suficiente para ingresar al flujo de la vía o para cruzar la vía. Si la distancia de visibilidad disponible para entrar o cruzar una vía es igual a la distancia de parada de la vía principal, entonces los conductores tendrán suficiente distancia de visibilidad para anticipar y evitar accidentes.

7.1.4. Triángulos de visibilidad.

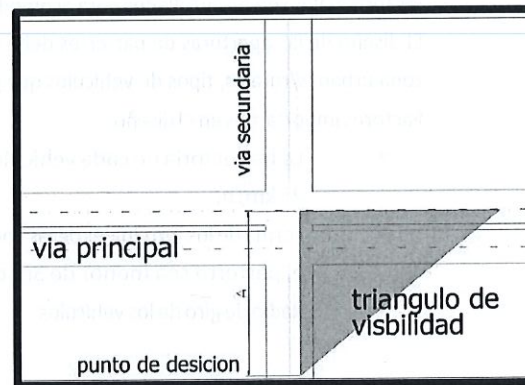
Es necesario que ciertas áreas específicas a lo largo de los accesos y esquinas de las intersecciones estén libres de obstrucciones que puedan bloquear la visibilidad de los conductores, estas áreas específicas son conocidas como triángulos de visibilidad. Las dimensiones de estos triángulos dependen de la geometría y velocidad de las vías, así como también de los dispositivos de control de tráfico disponibles.



Triángulo de visibilidad izquierdo



Triangulo de visibilidad derecho



Se deben mantener las siguientes distancias de visibilidad:

Velocidad	Distancia de visibilidad
40	85 m
50	105 m
60	125 m
70	150 m
80	170 m
60	160 m

7.1.5. Canalización

Canalización es la separación o regulación de movimientos de tráfico conflictivos hacia senderos definidos por islas, parterres o señalización horizontal, que sirve para facilitar el movimiento ordenado de vehículos y peatones. Una canalización adecuada, incrementa la capacidad, ofrece máxima comodidad e infunde confianza de los conductores.

Una de las formas más útiles de canalización son los carriles de giro protegidos.

La canalización en intersecciones se la considera para uno o más de estos factores.

- las trayectorias de los vehículos están confinadas por la canalización de manera que no más de dos trayectorias se cruzan en un punto.
- el ángulo y la ubicación en la que los vehículos se fusionan, divergen, o cruzan se controlan
- La cantidad de área pavimentada se reduce y por lo tanto reduce el área de conflicto entre vehículos
- Se da prioridad a los movimientos predominantes
- Provee refugio para peatones
- Los carriles de almacenamiento separados permiten que, los vehículos que giran esperen fuera de los carriles de circulación.
- Brinda espacio para la instalación de dispositivos de control de tráfico
- controla los giros prohibidos.
- En cierta forma restringe la velocidad de los vehículos



7.1.6. Aperturas en parterres

Para las condiciones de una intersección el ancho del parterre, la ubicación, la longitud de la abertura y el diseño de los terminales son desarrollados para acomodar los flujos continuos y los flujos que giran, en manera conjunta. El diseño de las aperturas de parterres debe estar basado en los volúmenes vehiculares, las características de la zona urbanas/rurales, tipos de vehículos que giran.

Factores importantes en el diseño:

- La trayectoria de cada vehículo involucrado en el diseño, manteniendo una velocidad de 15 a 25 km/h.
- Forma de los terminales de las aperturas, normalmente deben ser de semi círculo, siempre y cuando el parterre sea menor de 3m de ancho. de ser mayor, se adoptaran otras formas
- Radio de giro de los vehículos

7.1.7. Carriles auxiliares.

Los carriles auxiliares son generalmente utilizados antes de las intersecciones. Los carriles auxiliares deben ser utilizados en las intersecciones donde la condiciones geométricas lo permitan y cuando los volúmenes vehiculares los demanden, estos carriles servirán para facilitar el flujo vehicular continuo, separando el flujo de los vehículos que giran y que de alguna forma deben reducir la velocidad y ceder el paso a flujos conflictivos, la carriles auxiliares más comunes son de giro a la derecha de los de giro a la izquierda.

7.1.8. Longitud de desaceleración.

Las vías arteriales y vías principales deben tener longitud de carriles de desaceleración fuera del flujo continuo. Las longitudes aproximadas para una desaceleración cómoda hasta detenerse, desde la velocidad de diseño, son: para velocidades de diseño de 50, 60, 70, 80, y 60 km/h las longitudes de carriles de desaceleración deseada son: 70, 1300, 130, 165, y 205 m.

7.1.9. Longitud de almacenamiento

La longitud de almacenamiento debe ser lo suficientemente largo para almacenar la cantidad de vehículos que se acumularan durante las horas pico. Por lo tanto dependerán de las condiciones, dispositivos de control de tráfico y de los volúmenes vehiculares de cada intersección.

7.1.10. Longitud de transiciones

Las transiciones geométricas deben ser utilizadas para implementar los carriles auxiliares, la longitud de la transición dependerá de la velocidad de diseño de la vía, y varían de 8:1 a 15:1, para vías de baja velocidad (40 km/h) se podrá utilizar transiciones de 8:1 (largo: ancho).

7.1.11. Intersecciones de ciclo vías

Cuando existan carriles de bicicletas entran en una intersección, se debe modificar la intersección adecuadamente. Las modificaciones involucran consideraciones especiales de distancia de visibilidad, señalización horizontal para indicar el flujo de bicicletas, para



separar dichos flujos de los giros a la derecha, proveer espacio para giros a la izquierda, y dispositivos de control de tráfico específicos para los ciclistas.

7.1.12. Rampas para sillas de ruedas.

Todas las intersecciones deben contemplar la implementación de rampas para facilitar la circulación de personas que utilizan sillas de ruedas, las rampas deben tener un diseño adecuado con pendientes que no sobrepasen el 6%, el ancho de la rampa debe ser mínimo 60 cm.

7.1.13. Dispositivos de control de tráfico

Los dispositivos de control de tráfico son utilizados para regular, prevenir, y guiar el tráfico, y son un determinante primario en la eficiencia de operación de una intersección. Es esencial que el diseño geométrico de la intersección sea desarrollado simultáneamente con el diseño de señalización horizontal y vertical para dejar suficiente espacio para la instalación de los dispositivos de control de tráfico.

Todas las intersecciones necesitan dispositivos de control de tráfico, el tipo y la cantidad dependerá de los volúmenes vehiculares de la intersección.

En intersecciones con alto volumen vehicular a nivel, el diseño de semaforización debe ser lo suficientemente sofisticado, para responder a las variaciones de la demanda vehicular.

Las intersecciones que requieren semaforización estarán mejor diseñadas considerando conjuntamente el diseño geométrico, la capacidad, análisis, horas de mayor demanda y controles físicos

8. RESUMEN Y CONCLUSION

El desarrollo de las 3 islas comprende la construcción de áreas urbano-residenciales, urbano mixto, comerciales, educativas y totalizan 107.38 has., que se distribuyen en 31.24 has de zona residencial mixta, 40.15 has de zona urbana residencial, 18.92 has de zona urbana mixta, 13.04 has de zona comercial mixta, 0.77 has de zona de equipamiento y 3.23 has de zona comercial mixta educativa, en las que estima se desarrollaran 10031 unidades habitacionales, 130.464,93 m² de área comercial mixta, 32.398,29 m² de área educativa, y de acuerdo con las estimaciones de generación y distribución de viajes se estima una generación de 2331 viajes en la hora pico am y 2557 en la hora pico pm.

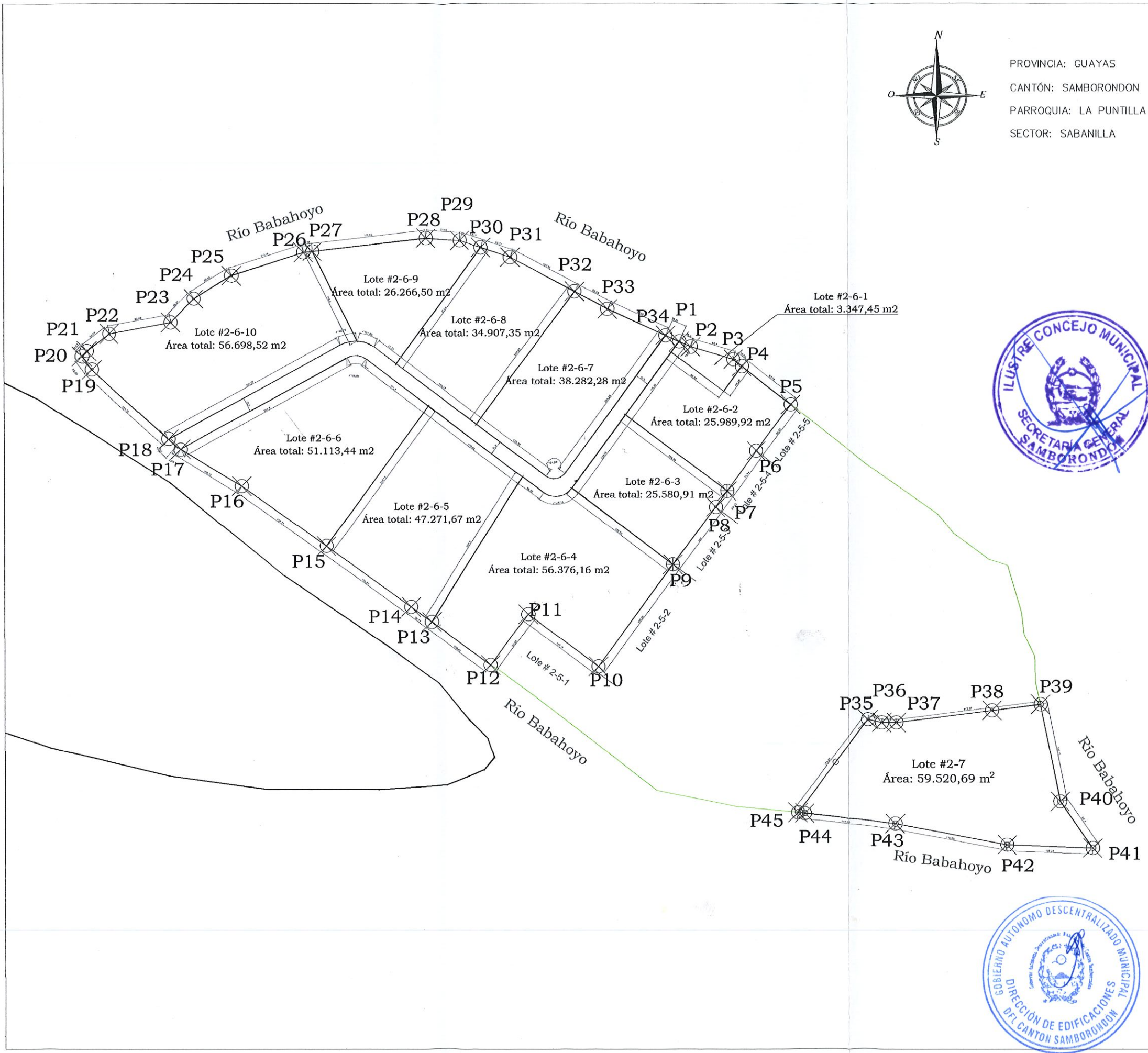
Utilizando el Highway Capacity software con los datos obtenidos de la generación y distribución de viajes se calculó el dimensionamiento o cantidad de carriles necesarios para administrar los volúmenes vehiculares, el resultado obtenido indica la necesidad de tener 1.2 carriles en un sentido y 1.25 carriles en el otro sentido, por lo tanto, se concluye que la vía de circulación interna de las 3 Islas debe tener 2 carriles en cada sentido.

Responsable



Ing. James Casteline





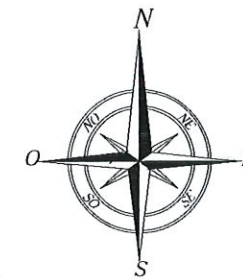
PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: SAMBORONDON
PARROQUIA: LA PUNTILLA
SECTOR: SABANILLA

PERIMETRO DE ISLA LAS GARZAS		
PUNTOS	CENTRO X	CENTRO Y
1	631.513.611	9.769.283.259
2	631.530.304	9.769.275.758
3	631.594.000	9.769.257.000
4	631.607.162	9.769.246.834
5	631.680.120	9.769.190.480
6	631.628.970	9.769.121.500
7	631.584.932	9.769.062.102
8	631.567.330	9.769.038.360
9	631.504.220	9.768.953.200
10	631.392.100	9.768.801.940
11	631.287.950	9.768.879.260
12	631.232.311	9.768.803.923
13	631.143.684	9.768.868.134
14	631.112.714	9.768.890.571
15	630.985.539	9.768.980.387
16	630.859.508	9.769.069.393
17	630.768.596	9.769.124.269
18	630.750.320	9.769.138.803
19	630.636.228	9.769.242.472
20	630.622.130	9.769.261.710
21	630.628.875	9.769.269.799
22	630.662.435	9.769.295.169
23	630.753.891	9.769.311.964
24	630.788.610	9.769.347.260
25	630.844.900	9.769.381.620
26	630.951.763	9.769.415.739
27	630.965.252	9.769.417.287
28	631.135.598	9.769.436.840
29	631.186.984	9.769.433.293
30	631.218.499	9.769.422.932
31	631.262.307	9.769.408.529
32	631.357.093	9.769.357.798
33	631.406.080	9.769.331.580
34	631.493.535	9.769.292.281
35	631.796.024	9.768.723.327
36	631.816.891	9.768.718.962
37	631.838.263	9768719.01
38	631.981.650	9.768.736.970
39	632.054.440	9.768.746.120
40	632.084.172	9.768.602.000
41	632.132.830	9.768.533.030
42	632.004.527	9.768.537.815
43	631.836.544	9.768.569.075
44	631.700.267	9.768.584.267
45	631.690.342	9.768.585.136

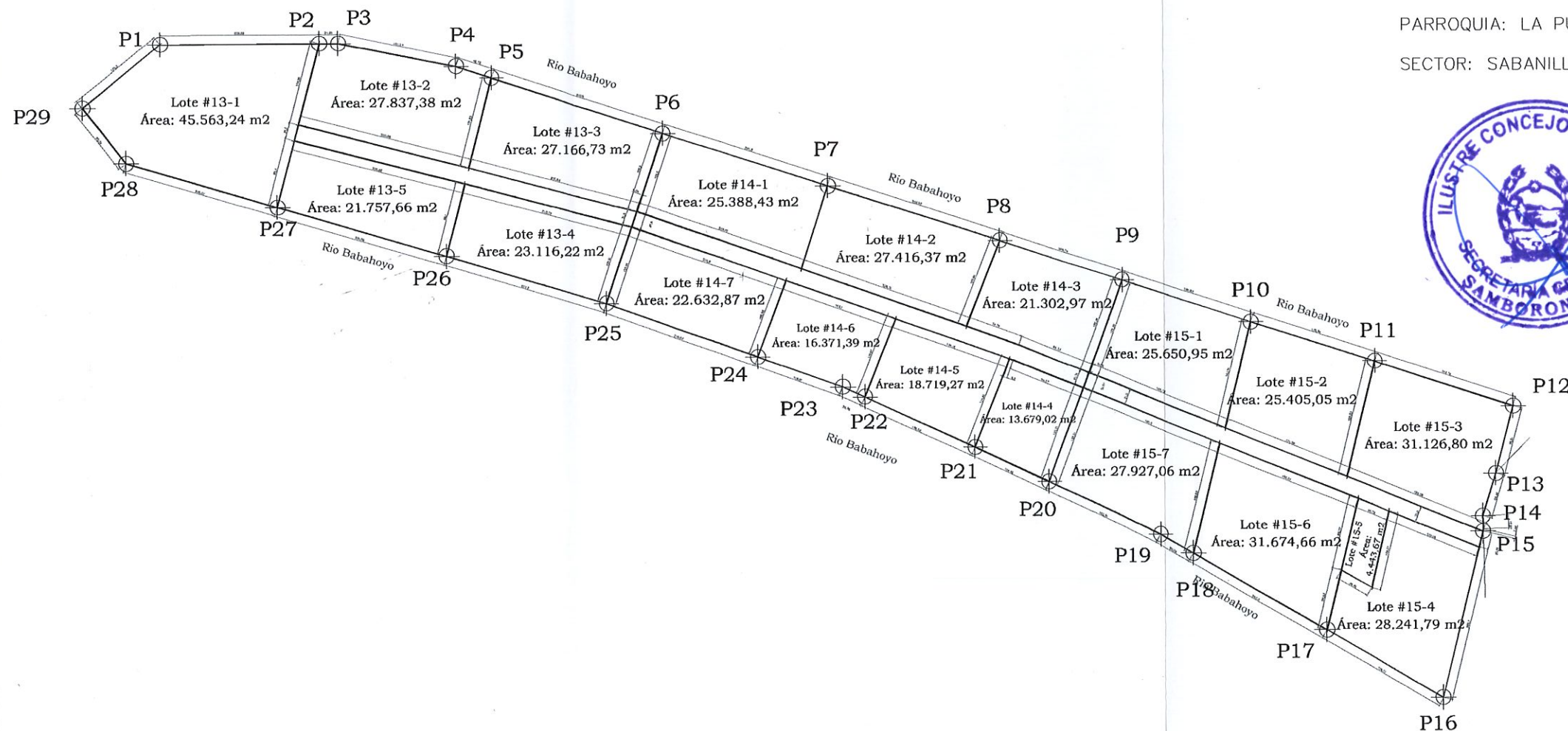
TITULO:
ANEXO 1

CONTIENE:
PLANO DEL POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

ESCALA: 1:8000	LAMINA: A4
--------------------------	----------------------



PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: SAMBORONDON
PARROQUIA: LA PUNTILLA
SECTOR: SABANILLA



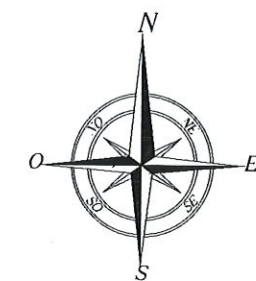
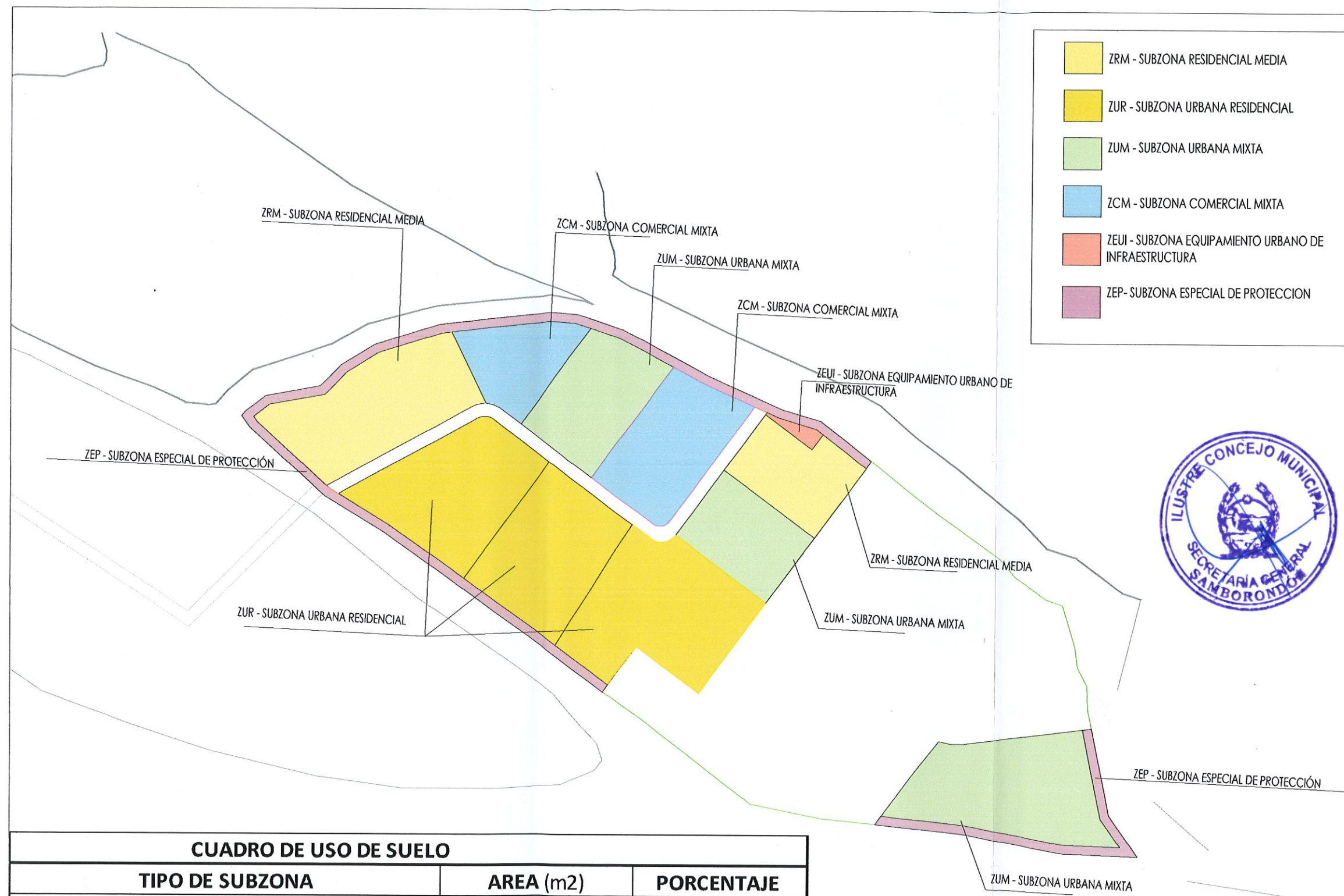
PERIMETRO DE ISLA BENJAMIN		
PUNTOS	CENTRO X	CENTRO Y
1	628281.016	9769888.030
2	628490.894	9769888.778
3	628515.843	9769888.867
4	628669.999	9769857.717
5	628717.374	9769842.541
6	628946.411	9769769.175
7	629163.073	9769699.784
8	629389.798	9769627.170
9	629551.451	9769575.398
10	629723.669	9769520.243
11	629885.888	9769468.291
12	630070.399	9769409.199
13	630047.693	9769321.275
14	630030.964	9769244.492
15	630030.667	9769265.4929
16	629978.050	9769026.322
17	629822.629	9769115.454
18	629647.137	9769216.096
19	629603.563	9769241.085
20	629455.846	9769310.965
21	629356.010	9769356.333
22	629211.234	9769422.123
23	629181.877	9769435.464
24	629069.941	9769475.288
25	628871.499	9769545.888
26	628657.283	9769608.592
27	628435.595	9769673.484
28	628235.903	9769731.936
29	628178.758	9769804.085

TITULO:
ANEXO 1.1

CONTIENE:
PLANO DEL POLÍGONO
DE INTERVENCIÓN
TERRITORIAL

ESCALA:
1:12000

LAMINA:
A4



PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: SAMBORONDON
PARROQUIA: LA PUNTILLA
SECTOR: SABANILLA



CUADRO DE USO DE SUELO		
TIPO DE SUBZONA	AREA (m2)	PORCENTAJE
SUBZONA URBANA RESIDENCIAL	146.358,73	32,81%
SUBZONA RESIDENCIAL MEDIA	73.044,52	16,38%
SUBZONA EQUIPAMIENTO URBANO DE INFRAESTRUCTURA	1.827,61	0,41%
SUBZONA COMERCIAL MIXTA	58.567,08	13,13%
SUBZONA URBANA MIXTA	108.010,78	24,21%
ZEP-SUBZONA ESPECIAL DE PROTECCION	38.242,09	8,57%
ACM VIA	19.998,43	4,48%
TOTAL	446.049,24	100,00%



TITULO: ANEXO 2	
CONTIENE: PLANO DE SUBZONAS: MAPA DE ZONIFICACIÓN	
ESCALA: 1:10000	LAMINA: A4

ZUM - SUBZONA URBANA MIXTA

ZUM - SUBZONA URBANA MIXTA

ZRM - SUBZONA RESIDENCIAL MEDIA

ZUM - SUBZONA URBANA MIXTA

ZEP- SUBZONA ESPECIAL DE PROTECCION

ZRM - SUBZONA RESIDENCIAL MEDIA

ZCM - SUBZONA COMERCIAL MIXTA

ZCMEE: SUBZONA COMERCIAL MIXTA Y
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

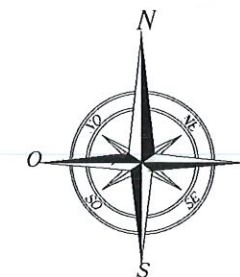
ZUM - SUBZONA URBANA MIXTA

ZRM - SUBZONA RESIDENCIAL MEDIA

ZEUI - SUBZONA EQUIPAMIENTO URBANO DE
INFRAESTRUCTURA

ZCM - SUBZONA COMERCIAL MIXTA

ZRM - SUBZONA RESIDENCIAL MEDIA



PROVINCIA: GUAYAS

CANTÓN: SAMBORONDON

PARROQUIA: LA PUNTILLA

SECTOR: SABANILLA



CUADRO DE USO DE SUELO

TIPO DE SUBZONA	AREA (m2)	PORCENTAJE
SUBZONA RESIDENCIAL MEDIA	203.386,00	40,59%
SUBZONA EQUIPAMIENTO URBANO DE INFRAESTRUCTURA	4.443,67	0,89%
SUBZONA COMERCIAL MIXTA	55.620,94	11,10%
SUBZONA URBANA MIXTA	109.284,33	21,81%
ZCMEE: SUBZONA COMERCIAL MIXTA Y EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	28.372,06	5,66%
ACM VIA	35.348,38	7,05%
ZEP- SUBZONA ESPECIAL DE PROTECCION	64.640,04	12,90%
TOTAL	501.095,4200	100,00%



ZRM - SUBZONA RESIDENCIAL MEDIA



ZUM - SUBZONA URBANA MIXTA



ZCM - SUBZONA COMERCIAL MIXTA



ZEUI - SUBZONA EQUIPAMIENTO URBANO DE
INFRAESTRUCTURA



ZEP- SUBZONA ESPECIAL DE PROTECCION



ZCMEE: SUBZONA COMERCIAL MIXTA Y
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

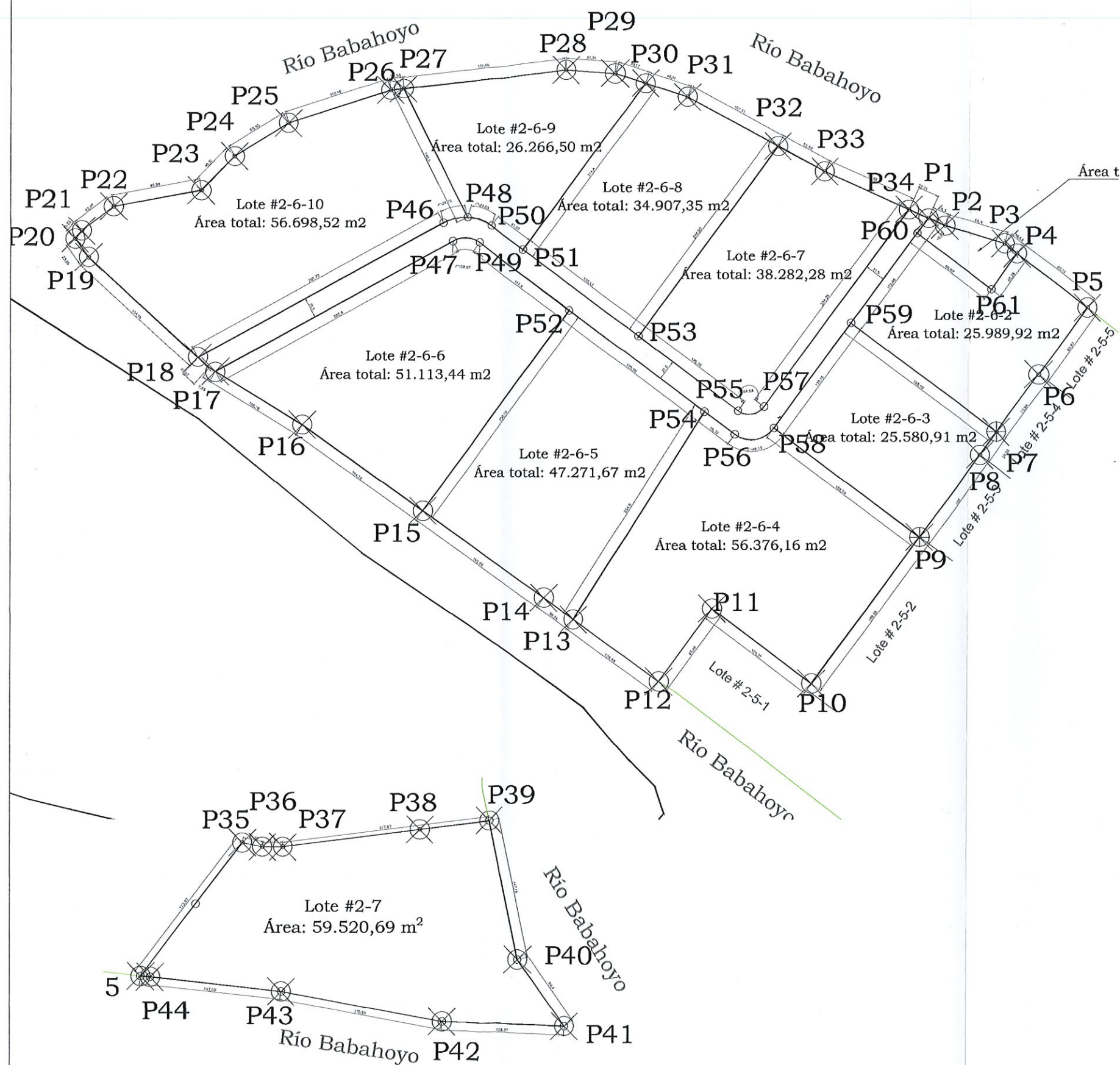
TITULO: ANEXO 2.1

CONTIENE:

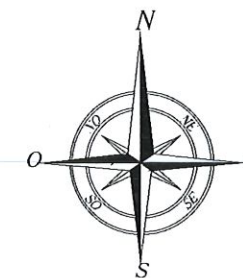
**PLANO DE SUBZONAS:
MAPA DE ZONIFICACIÓN**

ESCALA:
1:10000

LAMINA:
A4



PERIMETRO DE ISLA LAS GARZAS		
PUNTOS	CENTRO X	CENTRO Y
1	631.513.611	9.769.283.259
2	631.530.304	9.769.275.758
3	631.594.000	9.769.257.000
4	631.607.162	9.769.246.834
5	631.680.120	9.769.190.480
6	631.628.970	9.769.121.500
7	631.584.932	9.769.062.102
8	631.567.330	9.769.038.360
9	631.504.220	9.768.953.200
10	631.392.100	9.768.801.940
11	631.287.950	9.768.879.260
12	631.232.311	9.768.803.923
13	631.143.684	9.768.868.134
14	631.112.714	9.768.890.571
15	630.985.539	9.768.980.387
16	630.859.508	9.769.069.393
17	630.768.596	9.769.124.269
18	630.750.320	9.769.138.803
19	630.636.228	9.769.242.472
20	630.622.130	9.769.261.710
21	630.628.875	9.769.269.799
22	630.662.435	9.769.295.169
23	630.753.891	9.769.311.964
24	630.788.610	9.769.347.260
25	630.844.900	9.769.381.620
26	630.951.763	9.769.415.739
27	630.965.252	9.769.417.287
28	631.135.598	9.769.436.840
29	631.186.984	9.769.433.293
30	631.218.499	9.769.422.932
31	631.262.307	9.769.408.529
32	631.357.093	9.769.357.798
33	631.406.080	9.769.331.580
34	631.493.535	9.769.292.281
35	631.796.024	9.768.723.327
36	631.816.891	9.768.718.962
37	631.838.263	9768719.01
38	631.981.650	9.768.736.970
39	632.054.440	9.768.746.120
40	632.084.172	9.768.602.000
41	632.132.830	9.768.533.030
42	632.004.527	9.768.537.815
43	631.836.544	9.768.569.075
44	631.700.267	9.768.584.267
45	631.690.342	9.768.585.136
46	631.006.628	9.769.278.214
47	631.016.757	9.769.259.249
48	631.031.784	9.769.284.082
49	631.045.111	9.769.257.914
50	631.057.642	9.769.275.389
51	631.090.829	9.769.250.683
52	631.139.281	9.769.187.811
53	631.211.253	9.769.161.035
54	631.280.097	9.769.082.982
55	631.315.038	9.769.083.773
56	631.311.636	9.769.059.503
57	631.342.136	9.769.088.016
58	631.352.636	9.769.066.077
59	631.433.124	9.769.174.668
60	631.501.887	9.769.267.441
61	631.579.580	9.769.209.667

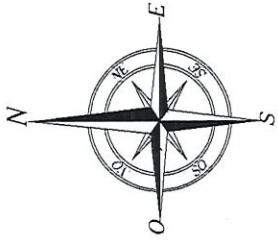
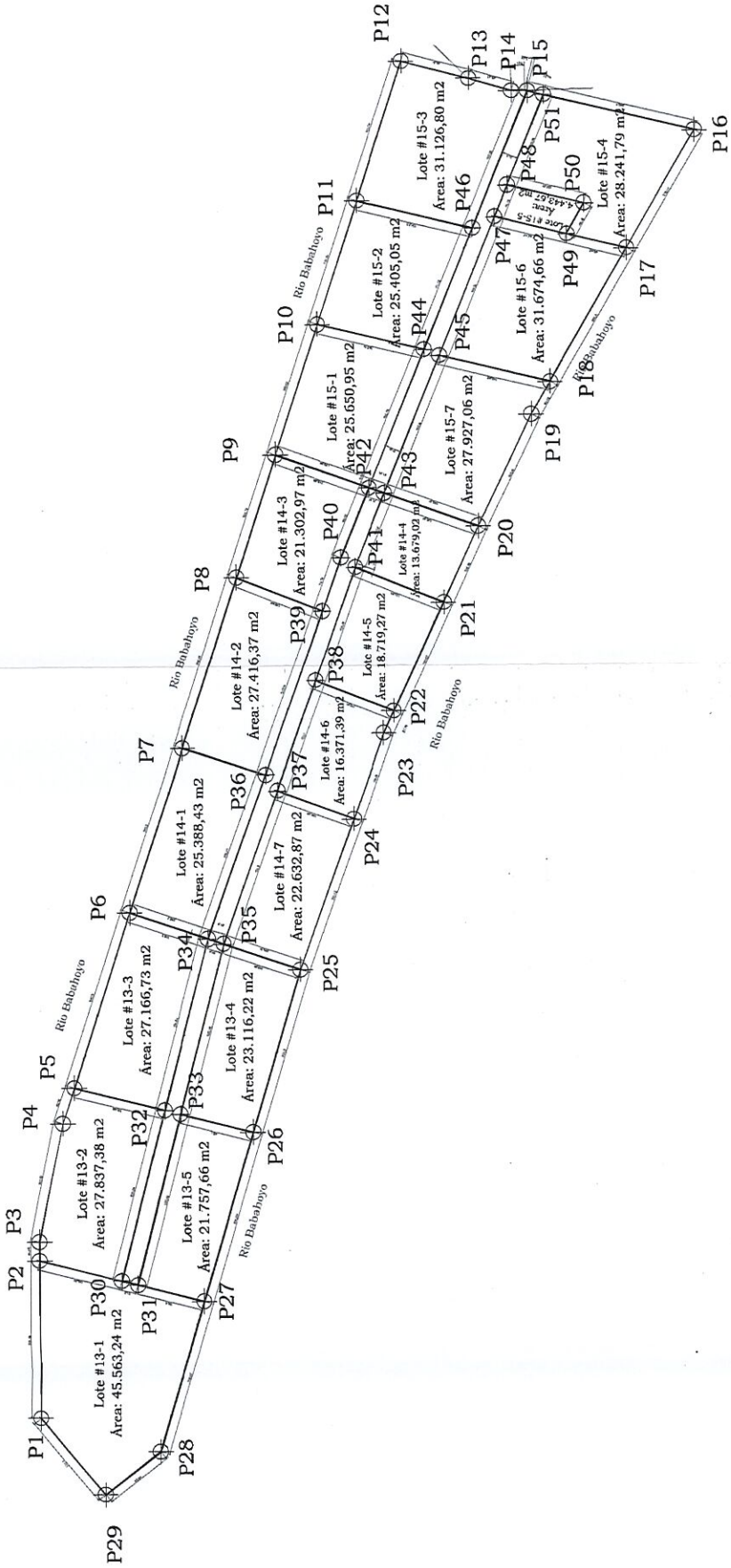


PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: SAMBORONDON
PARROQUIA: LA PUNTILLA
SECTOR: SABANILLA



TITULO:		ANEXO 3	
CONTIENE:		PLANO DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	
ESCALA:		LAMINA:	
1:6500		A4	

PERIMETRO DE ISLA BENJAMIN		
PUNTOS	CENTRO X	CENTRO Y
1	628281.016	9769888.030
2	628490.894	9769888.778
3	628515.843	9769888.867
4	628669.999	9769857.717
5	628717.374	9769842.541
6	628946.411	9769769.175
7	629163.073	9769699.784
8	629389.798	9769627.170
9	629551.451	9769575.398
10	629723.669	9769520.243
11	629885.888	9769468.291
12	630070.399	9769409.199
13	630047.693	9769321.275
14	630030.964	9769244.492
15	630030.667	9769265.4929
16	629978.050	9769026.322
17	629822.629	9769115.454
18	629647.137	9769216.096
19	629603.563	9769241.085
20	629455.846	9769310.965
21	629356.010	9769356.333
22	629211.234	9769422.123
23	629181.877	9769435.464
24	629069.941	9769475.288
25	628871.499	9769545.888
26	628657.283	9769608.592
27	628435.595	9769673.484
28	628235.903	9769731.936
29	628178.758	9769804.085
30	628463.432	9769781.861
31	628458.083	9769761.037
32	628687.036	9769724.428
33	628681.687	9769703.604
34	628911.994	9769666.590
35	628905.155	9769646.205
36	629128.226	9769590.978
37	629108.011	9769575.270
38	629252.530	9769524.734
39	629344.685	9769515.286
40	629415.239	9769490.614
41	629402.786	9769472.192
42	629507.468	9769453.746
43	629500.154	9769433.515
44	629690.026	9769380.731
45	629682.047	9769360.767
46	629849.349	9769317.010
47	629864.224	9769287.905
48	629905.745	9769271.299
49	629841.535	9769193.835
50	629881.825	629881.825
51	630025.574	9769223.373



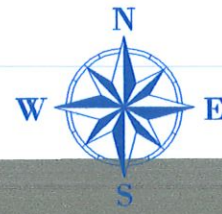
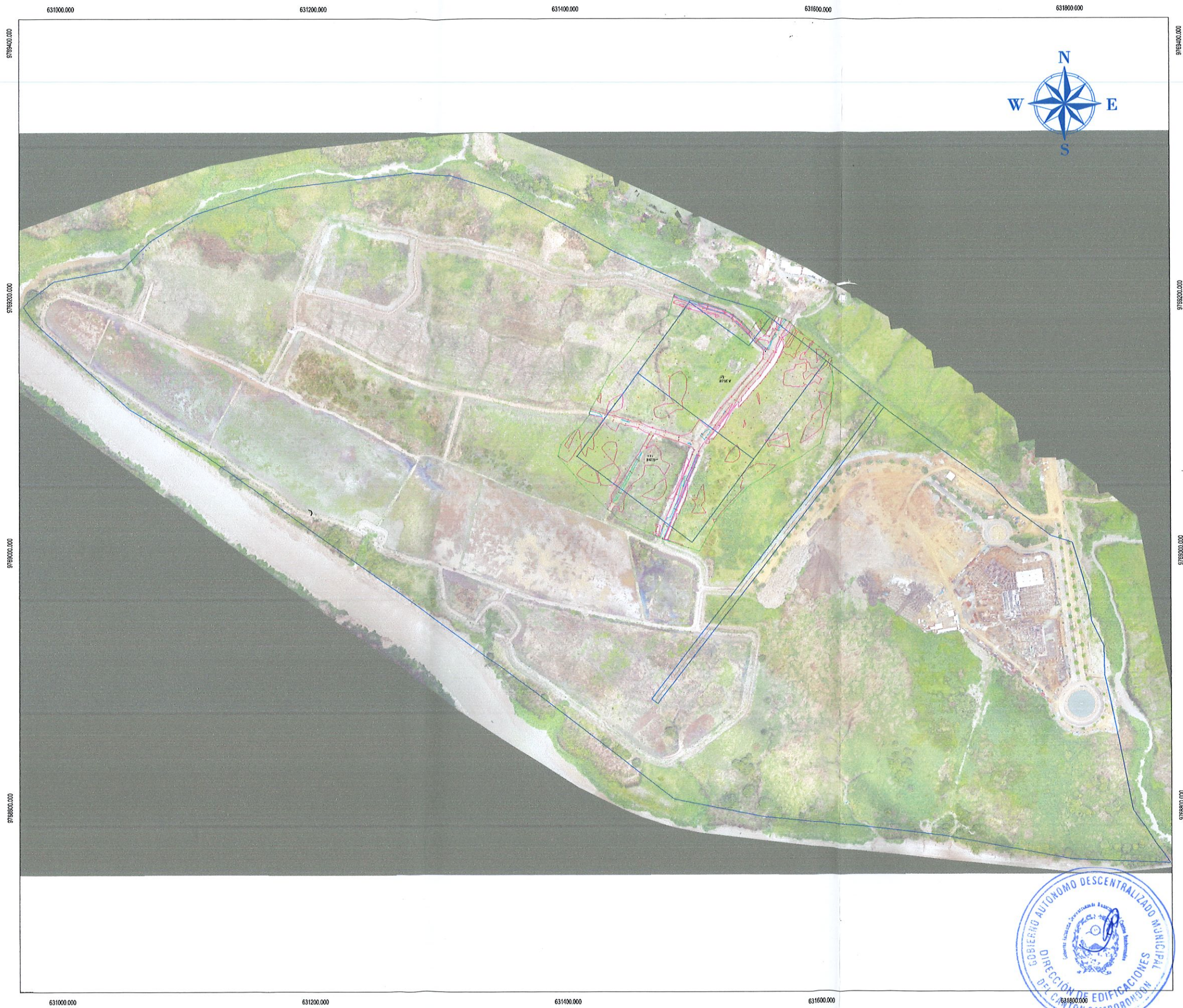
PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: SAMBORONDON
PARROQUIA: LA PUNTILLA
SECTOR: SABANILLA



TITULO: ANEXO 3.1

CONTIENE:
PLANO DEL LEVANTAMIENTO
TOPOGRÁFICO

ESCALA: 1:10000
LAMINA: A4



UBICACIÓN:



REVISIÓN

N°	FECHA	DESCRIPCIÓN	HECHO POR:

PREPARADO PARA:

PREPARADO POR:



PROYECTO:

**PROYECTO
ISLAS LAS GARZAS**

REALIZADO POR:

RESPONSABILIDAD TÉCNICA:

ING. JHEAN CARLOS AREVALO M.
REG. PROF. 1001-2020-2397951

ING. CARLOS GRAU S. MSc.
REG. PROF. 1028-14-1288027

CONTIENE:

**LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO ORTOFOTO
ANEXO 4**

DIBUJO:

DIBUJANTE

LAMINA:

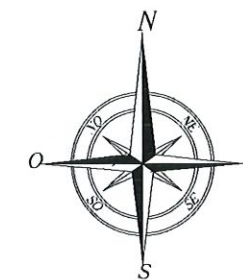
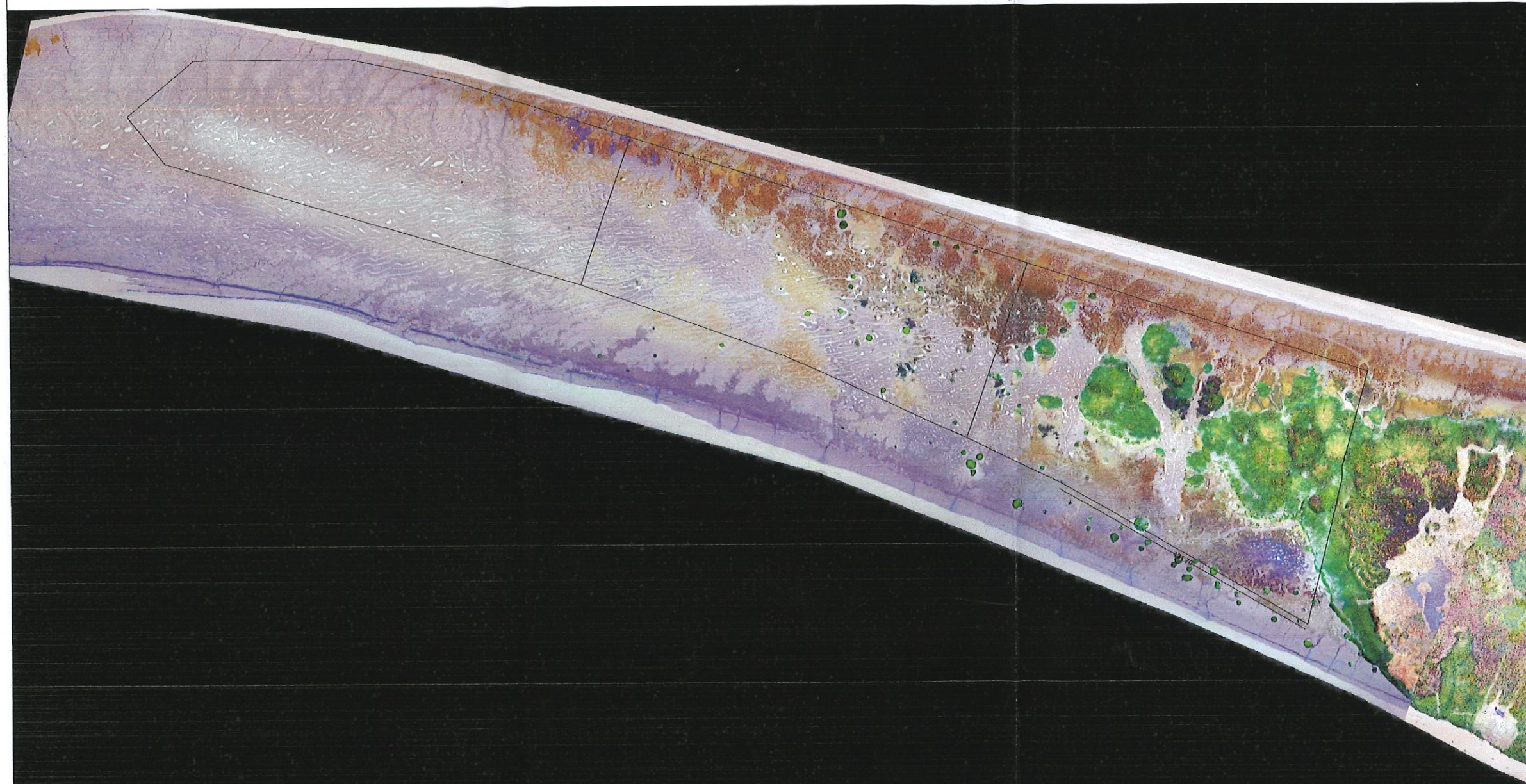
LAMINA

ACOTACIÓN:

DATE:

ESCALA:

FORMATO:



PROVINCIA: GUAYAS

CANTÓN: SAMBORONDON

PARROQUIA: LA PUNTILLA

SECTOR: SABANILLA



TÍTULO: ANEXO 4.1

CONTIENE:
ORTOFOTO ISLA BENJAMIN

ESCALA:
1:8000

LAMINA:
A4

ANEXO 5. CARACTERÍSTICAS DE LAS SUBZONAS								
PIT	EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA	SUBZONA	DESCRIPCIÓN	USO GENERAL	USOS ESPECÍFICOS			
					PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
30		ZRM	SUBZONA RESIDENCIAL MEDIA	VIVIENDA MULTIFAMILIARES O CONJUNTOS HABITACIONALES	VIVIENDAS MULTIFAMILIARES (DEPARTAMENTOS O CONDOMINIOS)	PARQUES LINEALES, ÁREAS VERDES Y HUERTOS URBANOS. ESPACIOS DE RECREACIÓN BARRIAL Y ZONAS DEPORTIVAS.	INFRAESTRUCTURA BÁSICA, COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUA, REDES ELÉCTRICAS Y TELECOMUNICACIONES.	ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y BODEGAS, COMERCIOS MINORISTAS Y MAYORISTAS, ACTIVIDADES CONTAMINANTES, OFICINAS, SERVICIOS EMPRESARIALES Y TALLERES ARTESANALES, COMERCIOS DE BAJO IMPACTO (TIENDAS DE CONVENIENCIA, FARMACIAS, PANADERÍAS), CONSULTORIOS MÉDICOS, ALMACENES, ACTIVIDADES CULTURALES Y INSTITUCIONES EDUCATIVAS (ESCUELAS, COLEGIOS, UNIVERSIDADES).
		ZUR	SUBZONA URBANA RESIDENCIAL	DESARROLLO HABITACIONAL DE BAJA A MEDIA DENSIDAD, PERMITIENDO EDIFICIOS MULTIFAMILIARES DE HASTA 12 NIVELES, ASÍ COMO VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN LOTES DE MÍNIMO 220 M²	VIVIENDAS MULTIFAMILIARES (DEPARTAMENTOS O CONDOMINIOS) DE HASTA 12 NIVELES. VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN TERREINOS CON MÍNIMO 220 M².	PARQUES LINEALES, ÁREAS VERDES, HUERTOS URBANOS Y ESPACIOS DE RECREACIÓN BARRIAL. ZONAS DEPORTIVAS Y RECREATIVAS PARA LA COMUNIDAD.	INFRAESTRUCTURA BÁSICA COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, POTABLES, REDES ELÉCTRICAS Y TELECOMUNICACIONES.	ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y BODEGAS, COMERCIOS MINORISTAS Y MAYORISTAS, ACTIVIDADES CONTAMINANTES, OFICINAS, SERVICIOS EMPRESARIALES Y TALLERES ARTESANALES, COMERCIOS DE BAJO IMPACTO (TIENDAS DE CONVENIENCIA, FARMACIAS, PANADERÍAS), CONSULTORIOS MÉDICOS, ALMACENES, ACTIVIDADES CULTURALES Y INSTITUCIONES EDUCATIVAS (ESCUELAS, COLEGIOS, UNIVERSIDADES).
		ZUM	SUBZONA URBANA MIXTA	DESARROLLO URBANO DE ALTA DENSIDAD, CON ÉNFASIS EN LA CREACIÓN DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES, COMERCIO DE PROXIMIDAD, ESPACIOS RECREATIVOS Y ZONAS VERDES, TODO DENTRO DE UN ENTORNO URBANO FUNCIONAL Y ACCESIBLE.	VIVIENDAS MULTIFAMILIARES (DEPARTAMENTOS, CONDOMINIOS) DE HASTA 10 NIVELES, QUE FORMARÁN EL NÚCLEO RESIDENCIAL DE LA ZONA. ESTE TIPO DE EDIFICACIÓN PERMITIRÁ UNA ALTA DENSIFICACIÓN VERTICAL, PROMOVRIENDO UN DESARROLLO COMPACTO Y EFICIENTE.	A) COMERCIO DE PROXIMIDAD: TIENDAS, CAFETERÍAS, RESTAURANTES Y OTROS SERVICIOS ESSENCIALES DE BAJO IMPACTO QUE ESTÉN DESTINADOS A SATISFACER LAS NECESIDADES COTIDIANAS DE LOS RESIDENTES, CON EL OBJETIVO DE REDUCIR LA NECESIDAD DE TRANSPORTE Y FORTALECER LA ECONOMÍA LOCAL. B) ESPACIOS PÚBLICOS Y RECREATIVOS: PARQUES, PLAZAS Y ÁREAS DEPORTIVAS QUE SE INTEGRAN A LA TRAMA URBANA, ACCESIBLES PARA TODOS LOS RESIDENTES Y VISITANTES DENTRO DEL RADIO DE 15 MINUTOS. C) OFICINAS Y SERVICIOS PROFESIONALES: EN EDIFICIOS DE USO MIXTO (COMERCIAL-RESIDENCIAL), FOMENTANDO LA INTEGRACIÓN DE LA VIDA RESIDENCIAL Y PROFESIONAL EN UN MISMO ESPACIO. D) CENTROS CULTURALES Y DE SALUD: EQUIPAMIENTOS URBANOS COMO CONSULTORIOS MÉDICOS, BIBLIOTECAS Y CENTROS COMUNITARIOS, TODOS A UNA DISTANCIA CAMINABLE, PARA MEJORAR LA AUTOSUFICIENCIA DE LA ZONA.	INFRAESTRUCTURA BÁSICA: COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, REDES DE TELECOMUNICACIONES Y REDES ELÉCTRICAS, QUE DEBEN SITUARSE EN ÁREAS FUERA DEL CENTRO URBANO DIFUSO.	A) INDUSTRIA PESADA: ACTIVIDADES INDUSTRIALES CONTAMINANTES, QUE AFECTEN LA CALIDAD AMBIENTAL DE LA ZONA. B) COMERCIO MAYORISTA Y ACTIVIDADES CONTAMINANTES: ACTIVIDADES COMERCIALES DE GRAN ESCALA, QUE GENEREN UN IMPACTO NEGATIVO EN LA CALIDAD DE VIDA DE LOS RESIDENTES Y SU ENTORNO. C) TALLERES ARTESANALES Y ACTIVIDADES DE ALTA DEMANDA DE ESPACIO: COMO GRANDES ALMACENES, OFICINAS COMERCIALES, Y SERVICIOS EMPRESARIALES DE GRAN VOLUMEN. D) SE PROHÍBE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES DENTRO DE ESTA ZONA PARA EVITAR LA EXPANSIÓN HORIZONTAL Y MANTENER LA DENSIDAD ESTABLECIDA. E) INSTITUCIONES EDUCATIVAS (ESCUELAS, COLEGIOS, UNIVERSIDADES).
		ZCM	SUBZONA COMERCIAL MIXTA	COMERCIO, SERVICIOS Y OFICINAS	A. COMERCIO: TIENDAS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA, CENTROS COMERCIALES, RESTAURANTES, SUPERMERCADOS, BANCOS Y OTROS COMERCIOS DE ACCESO PÚBLICO. B. SERVICIOS PROFESIONALES: OFICINAS PARA EMPRESAS, CONSULTORIOS, COWORKING, CENTROS DE CAPACITACIÓN Y SERVICIOS TÉCNICOS.	A. CENTROS DE ENTRETENIMIENTO: CINES, TEATROS, GIMNASIOS, Y OTROS ESPACIOS RECREATIVOS. B. CENTROS DE SERVICIOS Y ATENCIÓN AL PÚBLICO: SERVICIOS BANCARIOS, NOTARIAS, AGENCIAS DE VIAJES, CONSULTORIOS MÉDICOS, ETC. C. ESPACIOS PARA EVENTOS: SALONES DE EVENTOS, EXPOSICIONES, Y CONGRESOS.	A. ACTIVIDADES INDUSTRIALES: NO SE PERMITEN FÁBRICAS, TALLERES O ACTIVIDADES QUE GENEREN IMPACTO AMBIENTAL SIGNIFICATIVO. B. ALMACENAJE: BODEGAS O GRANDES CENTROS DE DISTRIBUCIÓN ESTÁN RESTRINGIDOS EN ESTA ZONA.	A. VIVIENDA: NO SE PERMITEN DESARROLLOS RESIDENCIALES EN ESTA SUBZONA. B. COMERCIO MAYORISTA: ACTIVIDADES COMERCIALES QUE IMPLIQUEN LA DISTRIBUCIÓN AL POR MAYOR O EL MANEJO DE GRANDES VOLUMENES DE MERCANCÍA. C. ACTIVIDADES CONTAMINANTES: INDUSTRIAS O ACTIVIDADES QUE GENEREN CONTAMINACIÓN DEL AIRE, AGUA O SUELOS. D) INSTITUCIONES EDUCATIVAS (ESCUELAS, COLEGIOS, UNIVERSIDADES).
		ZEUI	SUBZONA EQUIPAMIENTO URBANO DE INFRAESTRUCTURA	DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A LA LOCALIZACIÓN Y DESARROLLO DE EQUIPAMIENTOS TÉCNICOS Y DE INFRAESTRUCTURA URBANA ESSENCIALES PARA EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LA CIUDAD COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS Y REDES DE TELECOMUNICACIONES, CON USO INTENSIVO DEL SUELO.	INSTALACIONES TÉCNICAS COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y POTABLES, SUBESTACIONES ELÉCTRICAS, CENTROS DE CONTROL DE REDES DE TELECOMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS ESSENCIALES PARA EL SOPORTE URBANO.	A) OFICINAS ADMINISTRATIVAS VINCULADAS A LA GESTIÓN Y OPERACIÓN DE LAS INSTALACIONES. B) ÁREAS DE CONTROL Y SEGURIDAD PARA LA PROTECCIÓN DEL EQUIPAMIENTO. C) ESTACIONAMIENTOS PARA EL PERSONAL Y VEHÍCULOS DE SERVICIO, UBICADOS PREFERENTEMENTE EN SEMISÓTANOS O SÓTANOS PARA OPTIMIZAR EL USO DEL SUELO. D) ÁREAS VERDES O RECREATIVAS. D) PARQUEOS.	COMERCIO AL POR MENOR Y SERVICIOS LIMITADOS EXCLUSIVAMENTE A LA PLANTA BAJA, Y ÚNICAMENTE SI ESTÁN RELACIONADOS DIRECTAMENTE CON LAS OPERACIONES DEL EQUIPAMIENTO (EJEMPLO: PEQUEÑAS CAFETERÍAS O TIENDAS PARA EL PERSONAL).	A) VIVIENDAS DE CUALQUIER TIPO. B) INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN O PRODUCCIÓN NO VINCULADAS AL EQUIPAMIENTO URBANO. C) COMERCIO AL POR MAYOR O ACTIVIDADES DE ALMACENAMIENTO QUE IMPLIQUEN GRAN MOVIMIENTO DE MERCANCÍAS O VEHÍCULOS. D) INSTITUCIONES EDUCATIVAS (ESCUELAS, COLEGIOS, UNIVERSIDADES).
		ZCMFE	SUBZONA COMERCIAL MIXTA Y EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	ACTIVIDADES COMERCIALES Y EDUCATIVAS	A) EDUCATIVO: SE ENFOCA EN ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA ENSEÑANZA, FORMACIÓN Y APRENDIZAJE, COMO ESCUELAS, ACADEMIAS, BIBLIOTECAS O CENTROS DE CAPACITACIÓN. B) COMERCIAL: INCLUYE ESTABLECIMIENTOS QUE PROVEEN BIENES Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LA EDUCACIÓN, COMO LIBRERÍAS, PAPELERÍAS, TECNOLOGÍA EDUCATIVA, Y OTROS COMERCIOS DE APOYO A INSTITUCIONES EDUCATIVAS: TIENDAS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA, CENTROS COMERCIALES, RESTAURANTES, SUPERMERCADOS, BANCOS Y OTROS COMERCIOS DE ACCESO PÚBLICO. C) SERVICIOS PROFESIONALES: OFICINAS PARA EMPRESAS, CONSULTORIOS, COWORKING, CENTROS DE CAPACITACIÓN Y SERVICIOS TÉCNICOS. SE ASEGURA QUE LA ZONA ESTÉ DEDICADA A SATISFACER LAS NECESIDADES EDUCATIVAS MIENTRAS FOMENTA LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.	A) SERVICIOS RECREATIVOS Y CULTURALES: ÁREAS DE RECREACIÓN (PARQUES, GIMNASIOS, CENTROS DEPORTIVOS, CINES, TEATROS), CENTROS CULTURALES (TEATROS, AUDITORIOS, GALERÍAS). B) SERVICIOS DE ALIMENTACIÓN: CAFETERÍAS, RESTAURANTES, COMEDORES ESCOLARES O ALIMENTOS RÁPIDOS DIRIGIDOS A ESTUDIANTES Y TRABAJADORES DE LA ZONA. C) SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS: OFICINAS ADMINISTRATIVAS RELACIONADAS CON LA GESTIÓN EDUCATIVA, BANCOS O CAJEROS AUTOMÁTICOS PARA FACILITAR TRANSACCIONES. D) SALUD Y BIENESTAR: CLÍNICAS O CONSULTORIOS PARA ATENCIÓN MÉDICA BÁSICA, CENTROS DE ATENCIÓN PSICOLÓGICA O DE ORIENTACIÓN PARA ESTUDIANTES. E) TECNOLOGÍA Y TELECOMUNICACIONES: CENTROS DE INTERNET, SERVICIOS DE IMPRESIÓN, REPARACIÓN DE EQUIPOS TECNOLÓGICOS. F) ESPACIOS PARA EVENTOS: SALONES DE EVENTOS, EXPOSICIONES, Y CONGRESOS. SE DETERMINAN AQUELLOS QUE NO SON EL FOCO PRINCIPAL, PERO QUE APOYAN Y ENRIQUECEN LA FUNCIONALIDAD DE LA ZONA.	A) ACTIVIDADES DE MANUFACTURA O REPARACIÓN QUE GENEREN RUIDOS, CONTAMINACIÓN O TRÁFICO PESADO. B) ESTACIONAMIENTOS DE GRAN CAPACIDAD: USO INTENSIVO DE SUELO PARA ESTACIONAMIENTOS QUE NO ESTÉN VINCULADOS AL PROPÓSITO EDUCATIVO O COMERCIAL. C) ESPECTÁCULOS MASIVOS: EVENTOS QUE IMPLIQUEN GRANDES CONCENTRACIONES DE PERSONAS Y PUEDAN ALTERAR EL ORDEN, COMO CONCIERTOS O FESTIVALES NO RELACIONADOS CON ACTIVIDADES EDUCATIVAS. D) ACTIVIDADES INDUSTRIALES: NO SE PERMITEN FÁBRICAS, TALLERES O ACTIVIDADES QUE GENEREN IMPACTO AMBIENTAL SIGNIFICATIVO. E) ALMACENAJE: BODEGAS O GRANDES CENTROS DE DISTRIBUCIÓN ESTÁN RESTRINGIDOS EN ESTA ZONA. F) INFRAESTRUCTURA BÁSICA: COMO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUA, REDES ELÉCTRICAS Y TELECOMUNICACIONES. SE DETERMINAN AQUELLOS QUE PODRÍAN SER PERMITIDOS BAJO CONDICIONES ESPECIALES O LIMITACIONES ESTRUCTURAS DEBIDO A SU POSIBLE IMPACTO EN LAS ACTIVIDADES PRINCIPALES (EDUCATIVAS Y COMERCIALES) O EN EL ENTORNO.	A) VIVIENDAS DE CUALQUIER TIPO. B) INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN O PRODUCCIÓN NO VINCULADAS AL EQUIPAMIENTO URBANO. C) COMERCIO AL POR MAYOR O ACTIVIDADES DE ALMACENAMIENTO QUE IMPLIQUEN GRAN MOVIMIENTO DE MERCANCÍAS O VEHÍCULOS. D) COMERCIOS NO RELACIONADOS CON LA EDUCACIÓN: ESTABLECIMIENTOS CUYO GIRO PRINCIPAL NO ESTÉ ALINEADO CON EL PROPÓSITO EDUCATIVO, COMO TIENDAS DE ALCOHOL, CASINOS O JUEGOS, CLUBES NOCTURNOS, ACTIVIDADES RELACIONADAS CON JUEGOS DE AZAR O APUESTAS QUE PUEDAN ALTERAR EL ENTORNO EDUCATIVO. E) CENTROS LOGÍSTICOS O BODEGAS: ALMACENES O CENTROS DE DISTRIBUCIÓN QUE REQUIERAN TRANSPORTE PESADO O PUEDAN GENERAR INCOMPATIBILIDAD CON EL USO EDUCATIVO. F) ACTIVIDADES CONTAMINANTES O DE RIESGO: ESTABLECIMIENTOS QUE MANEJEN SUSTANCIAS PELIGROSAS O GENEREN ALTOS NIVELES DE RUIDO, CONTAMINACIÓN AMBIENTAL O VISUAL. G) ESPECTÁCULOS DE ALTO IMPACTO: ARENAS, ESTADIOS O RECINTOS PARA EVENTOS MASIVOS NO VINCULADOS A FINES EDUCATIVOS O CULTURALES. SE DETERMINAN A AQUELLOS QUE ESTÁN COMPLETAMENTE VETADOS PORQUE SON INCOMPATIBLES CON LA NATURALEZA Y FUNCIÓN PRINCIPAL DE LA ZONA. ESTOS USOS PUEDEN AFECTAR LA SEGURIDAD, EL ENTORNO EDUCATIVO Y LA ACTIVIDAD COMERCIAL ESPECÍFICA.
		ZEP	SUBZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN	PROTECCIÓN	CONTEMPLACIÓN		N/A

PIT, POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL



ANEXO 6: COMPATIBILIDAD DE USOS ESPECÍFICOS								
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SUBZONAS						
		ZRM	ZUR	ZUM	ZCM	ZEUI	ZCME	ZEP
		SUBZONA RESIDENCIAL MEDIA	SUBZONA URBANA RESIDENCIAL	SUBZONA URBANA MIXTA	SUBZONA COMERCIAL MIXTA	SUBZONA EQUIPAMIENTO URBANO DE INFRAESTRUCTURA	SUBZONA COMERCIAL MIXTA Y EQUIPAMIENTO EDUCATIVA	SUBZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN
1000								
1001	Vivienda unifamiliar		X					
1002	Vivienda bifamiliar	X	X	X				
1003	Vivienda multifamiliar	X	X	X				
1004	Casas o apartamentos de renta (alquiler)	X	X	X				
2000								
2001	Venta y alquiler al por menor de artículos y equipos médicos			X	X		X	
2002	Venta de medicinas, farmacia y productos naturales			X	X		X	
2003	Farmacia Market			X	X		X	
2004	Venta al por menor de equipos profesionales y científicos (tiendas especializadas)			X	X		X	
2005	Venta al por menor de farmacias (farmacias)			X	X		X	
2006	Venta al por menor de flores (floristerías)			X	X		X	
2007	Venta al por menor de librerías (librerías)			X	X		X	
2008	Venta al por menor de artículos de óptica (ópticas)			X	X		X	
2009	Venta al por menor de artículos de papelería y oficina (papelerías)			X	X		X	
2010	Venta al por menor de artículos para bebés (tiendas de bebés)			X	X		X	
2011	Venta al por menor de uniformes médicos (tiendas especializadas)			X	X		X	
2012	Venta al por menor de lentes (ópticas)			X	X		X	
2013	Venta al por menor de artículos del hogar y decoración (tiendas de decoración)			X	X		X	
2014	Venta al por menor de artículos de vestir (tiendas de ropa)			X	X		X	
2015	Venta al por menor de joyas y alfileres (joyerías)			X	X		X	
3000								
3001	Cafeterías			X	X		X	
3002	Panaderías y Pastelerías			X	X		X	
3003	Heladerías			X	X		X	
3004	Restaurantes			X	X		X	
3005	Bares y Discotecas			X	X		X	
3006	Comedores o cafeterías industriales			X	X		X	
4000								
4001	Oficinas administrativas (incluyo servicios profesionales) (oficinas comerciales)			X	X	X (si están vinculadas al equipamiento urbano)	X	
4002	Agencia bancaria			X	X		X	
4003	Oficinas de bienes raíces (oficinas inmobiliarias)			X	X		X	
4004	Agencia de viajes			X	X		X	
4005	Oficinas de seguros			X	X		X	
4006	Oficinas de agentes y corredores de seguros			X	X		X	
4007	Oficinas de compañías de seguros y reaseguros			X	X		X	
4008	Centros de atención al cliente, call centers (oficinas comerciales)			X	X		X	
5000								
5001	Gimnasios y centros de fitness			X	X (gimnasios, centros de bienestar)		X (gimnasios, centros de bienestar)	
5002	Centros de spa y bienestar			X	X (spas, centros de bienestar)		X (spas, centros de bienestar)	
5003	Actividades recreativas de esparcimiento			X	X (centros recreativos)		X (centros recreativos)	
6000								
6001	Laboratorios clínicos y médicos			X	X (laboratorios médicos)		X (laboratorios médicos)	
6002	Consultorios médicos (varias especialidades)			X	X (consultorios médicos)		X (consultorios médicos)	
6003	Centros de imágenes médicas			X	X (centros de imágenes médicas)		X (centros de imágenes médicas)	
6004	Centros de rehabilitación							
6005	Centros de terapias físicas y respiratorias			X	X (terapias físicas)		X (terapias físicas)	
6006	Servicios de estimulación temprana			X	X (servicios de estimulación temprana)		X (servicios de estimulación temprana)	
6007	Centros especializados de salud			X				
6008	Clinicas y consultorios veterinarios			X	X (servicios veterinarios)		X (servicios veterinarios)	
6009	Hospitales veterinarios			X	X (hospitales veterinarios)		X (hospitales veterinarios)	
6010	Servicios de urgencias veterinarias			X	X (servicios veterinarios)		X (servicios veterinarios)	
6011	Tiendas de productos y alimentos para mascotas			X	X (tiendas para mascotas)		X (tiendas para mascotas)	
7000								
7001	Centros de educación inicial (guarderías, preescolares)						X	
7002	Instituciones educativas primarias y secundarias						X	
7003	Instituciones de educación superior (universidades, institutos)						X	
7004	Centros de capacitación técnica y profesional						X	
7005	Bibliotecas públicas y centros culturales						X	
7006	Centros de investigación y desarrollo						X	
7007	Instituciones especializadas (educación especial, terapias educativas)						X	
7008	Centros de formación artística (escuelas de música, danza, arte)						X	
7009	Centros de formación en tecnologías de la información y comunicación						X	
7010	Centros de tutorías y apoyo educativo						X	
7011	Academias de idiomas						X	
7012	Canchas, gimnasios y espacios para actividades físicas						X	
7013	Oficinas para gestión educativa o comercial						X	
7014	Edificaciones deportivas						X	

Nota:
X = PERMITIDO



ANEXO 7: NORMAS DE EDIFICACIÓN

ANEXO 7: NORMAS DE EDIFICACIÓN																	
ZONIFICACIÓN SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN											
	EN LINEA DE LINDERO		TIPO DE EDIFICACIÓN			CARACTERISTICAS DEL LOTE MINIMO				DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN				RETIRO MINIMO		
	CON	SOPORTAL	SIN SOPORTAL	ASLADA	ADOSADA	TIPO TORRE	AREA m2	FRENTE metros lineales	SUBDIVIDIR	USO	HAB./HA	COS	CUS	ALTURA metros lineales	ALTURA # pisos/niveles	FRONTAL metros lineales	LATERAL metros lineales
ZRM	SI	SI	SI	NO	SI	300.00	25.00	NO	CONDOMINIOS	600	0.60	3.0	24	6	0.00	3.00	2.50
ZUR	SI	SI	SI	NO	SI	220.00	18.00	NO	CASAS	500	0.60	3.0	8	2	4.00	4.00	4.00
						300.00	25.00	NO	CONDOMINIOS				48	12	0.00	3.00	2.50
ZUM	N/A	SI	SI	NO	SI	600.00	25.00	SI		800	0.60	3.0	40	10	4.00	4.00	4.00
ZCM	N/A	SI	SI	NO	SI	600.00	25.00	SI		800	0.60	3.0	40	10	4.00	4.00	4.00
ZEUI	N/A	SI	SI	NO	SI	600.00	25.00	SI		800	0.60	3.0	32	8	4.00	4.00	4.00
ZCMEE	N/A	SI	SI	NO	SI	600.00	25.00	SI		800	0.60	3.0	40	10	4.00	4.00	4.00



ANEXO 8: NORMA DE ESTACIONAMIENTOS				
CÓDIGO	USO ESPECÍFICO	PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO	PLAZA DE ESTACIONAMIENTO VISITANTE	ESTACIONAMIENTO PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES
1000	RESIDENCIAL			
1001	Vivienda unifamiliar	Se considerará 2 plazas.	25% del total de plazas	2% Inluido dentro del total de plazas de visitantes
1002	Vivienda multifamiliar	a. Departamentos de 1 dormitorio y estudio: Se considerará 1 plaza. b. Departamentos de 2 dormitorios: Se considerará 1 plaza si es menor a 90m2. y 2 plazas para áreas mayores a 90m2. c. Departamentos de 3 dormitorios en adelante: Se considerará 2 plazas.	25% del total de plazas	2% Inluido dentro del total de plazas de visitantes
2000	COMERCIO AL POR MENOR (LOCALES DE VENTA)			
2001	Venta y alquiler de artículos y equipos médicos	1 plaza cada 25 m ² de área útil de venta al público.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
2002	Venta de medicinas, farmacia, productos naturales	1 plaza cada 25 m ² de área útil de venta al público.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
2003	Farmacia Market	1 plaza cada 25 m ² de área útil de venta al público.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
2004	Venta de equipos profesionales y científicos	1 plaza cada 30 m ² de área útil de venta al público.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
2005	Venta de flores	1 plaza cada 25 m ² de área útil de venta al público.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
2006	Venta de librerías	1 plaza cada 30 m ² de área útil de venta al público.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
2007	Venta de artículos de óptica	1 plaza cada 25 m ² de área útil de venta al público.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
2008	Venta de artículos de papelería y oficina	1 plaza cada 30 m ² de área útil de venta al público.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
2009	Venta de artículos para bebés	1 plaza cada 25 m ² de área útil de venta al público.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
2010	Venta de uniformes médicos	1 plaza cada 25 m ² de área útil de venta al público.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
2011	Venta de lentes	1 plaza cada 25 m ² de área útil de venta al público.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
2012	Venta de artículos del hogar y decoración	1 plaza cada 25 m ² de área útil de venta al público.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
2013	Venta de artículos de vestir	1 plaza cada 25 m ² de área útil de venta al público.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
2014	Venta al por menor de joyas y afines (joyerías)	1 plaza cada 25 m ² de área útil de venta al público.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
3000	RESTAURANTES, CAFÉS Y OTROS ESTABLECIMIENTOS DE EXPENDIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS			
3001	Cafeterías	1 plaza cada 25 m ² de área útil de servicio al público, más 1 cada 50m ² de bodegaje e instalación administrativa.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
3002	Panaderías y Pastelerías	1 plaza cada 25 m ² de área útil de servicio al público, más 1 cada 50m ² de bodegaje e instalación administrativa.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
3003	Heladerías	1 plaza cada 25 m ² de área útil de servicio al público, más 1 cada 50m ² de bodegaje e instalación administrativa.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
3004	Restaurantes	1 plaza cada 25 m ² de área útil de servicio al público, más 1 cada 50m ² de bodegaje e instalación administrativa.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
3005	Bares y Discotecas	1 plaza cada 20 m ² de área útil de servicio al público, más 1 cada 50m ² de bodegaje e instalación administrativa.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
3006	Comedores o cafeterías industriales	1 plaza cada 50 m ² de área útil destinada al servicio incluyendo áreas de almacenamiento y administrativas.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
4000	OFICINAS ADMINISTRATIVAS, COMERCIALES Y SERVICIOS			
4001	Oficinas administrativas (servicios profesionales)	1 plaza cada 50 m ² de oficina.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
4002	Agencia bancaria	1 plaza cada 25 m ² de área útil de oficina.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
4003	Oficinas de bienes raíces	1 plaza cada 50 m ² de oficina.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
4004	Agencia de viajes	1 plaza cada 40 m ² de oficina.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
4005	Seguros	1 plaza cada 50 m ² de oficina.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
4006	Oficinas de agentes y corredores de seguros	1 plaza cada 50 m ² de oficina.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
4007	Oficinas de compañías de seguros y reaseguros	1 plaza cada 50 m ² de oficina.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
4008	Centros de atención al cliente, call centers (oficinas comerciales)	1 plaza cada 30 m ² de área útil de oficina.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.



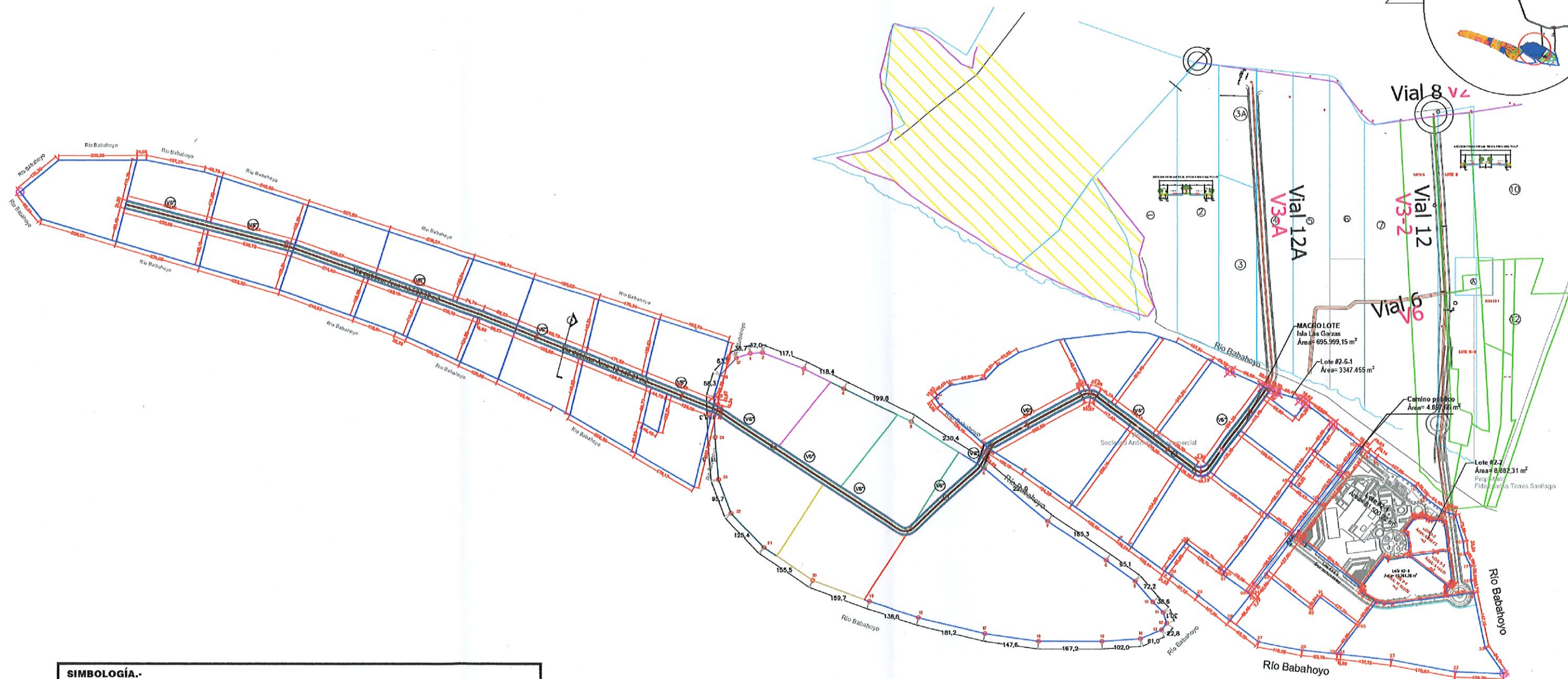
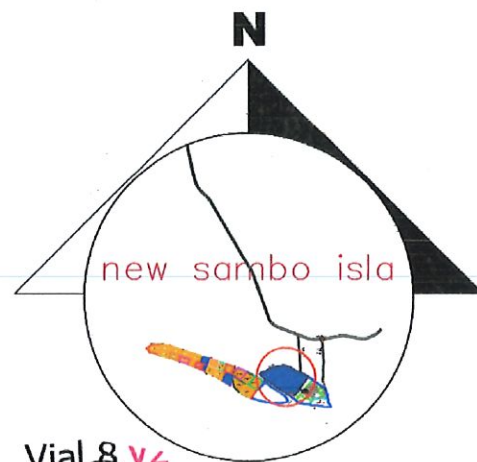
5000	BIENESTAR GENERAL			
5001	Gimnasios y centros de fitness	1 plaza cada 35 m ² de área útil de atención.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
5002	Centros de spa y bienestar	1 plaza cada 35 m ² de área útil de atención.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
5003	Actividades recreativas de esparcimiento	1 plaza cada 35 m ² de área útil de atención.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
6000	SALUD			
6001	Laboratorios clínicos y médicos	1 plaza cada 40 m ² de área útil de consulta.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
6002	Consultorios médicos (varias especialidades)	1 plaza cada 40 m ² de área útil de consulta.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
6003	Centros de imágenes médicas	1 plaza cada 30 m ² de área útil de servicio.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
6004	Centros de rehabilitación	1 plaza cada 40 m ² de área útil de consulta.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
6005	Centros de terapias físicas y respiratorias	1 plaza cada 40 m ² de área útil de consulta.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
6006	Servicios de estimulación temprana	1 plaza cada 30 m ² de área útil de consulta.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
6007	Centros especializados de salud	1 plaza cada 35 m ² de área útil de atención.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
6008	Clinicas y consultorios veterinarios	1 plaza cada 40 m ² de área útil de consulta.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
6009	Hospitales veterinarios	1 plaza cada 40 m ² de área útil de consulta.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
6010	Servicios de urgencias veterinarias	1 plaza cada 40 m ² de área útil de consulta.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
6011	Tiendas de productos y alimentos para mascotas	1 plaza cada 25 m ² de área útil de venta al público.	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
7000	EDUCATIVO			
7001	Centros de educación inicial (guarderías, preescolares)	1 plaza cada 40 m ² de área útil de servicio al público	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
7002	Instituciones educativas primarias y secundarias	1 plaza cada 50 m ² de área útil de servicio al público	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
7003	Instituciones de educación superior (universidades, institutos)	1 plaza cada 20 m ² de área útil de servicio al público	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
7004	Centros de capacitación técnica y profesional	1 plaza cada 25 m ² de área útil de servicio al público	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
7005	Bibliotecas públicas y centros culturales	1 plaza cada 30 m ² de área útil de servicio al público	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
7006	Centros de investigación y desarrollo	1 plaza cada 25 m ² de área útil de servicio al público	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
7007	Instituciones especializadas (educación especial, terapias educativas)	1 plaza cada 30 m ² de área útil de servicio al público	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
7008	Centros de formación artística (escuelas de música, danza, arte)	1 plaza cada 40 m ² de área útil de servicio al público	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
7009	Centros de formación en tecnologías de la información y comunicación	1 plaza cada 40 m ² de área útil de servicio al público	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
7010	Centros de tutorías y apoyo educativo	1 plaza cada 40 m ² de área útil de servicio al público	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
7011	Academias de idiomas	1 plaza cada 40 m ² de área útil de servicio al público	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
7012	Canchas, gimnasios y espacios para actividades físicas	1 plaza cada 60 m ² de área útil de servicio al público	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
7013	Oficinas para gestión educativa o comercial	1 plaza cada 40 m ² de área útil de servicio al público	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.
7014	Edificaciones deportivas	1 plaza cada 15 m ² de área útil de servicio al público	25% del total de plazas.	2% del total de plazas.

NOTA: DIMENSIONES MINIMAS
VEHICULOS LIVIANOS: A=2,50 X L=5,00
AMBULANCIA: A=3.50 X L=5.40

NOTA: DIMENSIONES MINIMAS ESTACIONAMIENTO EN VÍAS
VEHICULOS LIVIANOS: A=2,50 X L=5,00
MOTO: A=1.10 X L=2.20

NOTA: DIMENSIONES MINIMAS ESTACIONAMIENTO PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
VEHICULOS LIVIANOS: A=2,50 X L=5,00, CON UN ÁREA DE TRANSFERENCIA ADICIONAL DE 1.20 X 5.00 METROS, DEBIDAMENTE SEÑALIZADA





SIMBOLOGÍA.-

- | | |
|---|---------------------------------------|
| — Límite del proyecto | Rampa vehicular |
| — Límites del solares | Rampa peatonal |
| — Línea de cuneta | Número de Manzana |
| — Línea de bordillo externo | Tipología de Vías |
| — Línea de bordillo interno | (Parqueos) |
| ▨ Área Residencial | Árbol propuesto con jardinera (Acera) |
| ▨ Área Residencial con Comercio | Tachos de Basura |
| ▨ Área Residencial con colegio | |
| ▨ ACM: Áreas verdes y Parques | |
| ▨ ACM-ZEQ (Zona de Equipamiento Urbano) | |



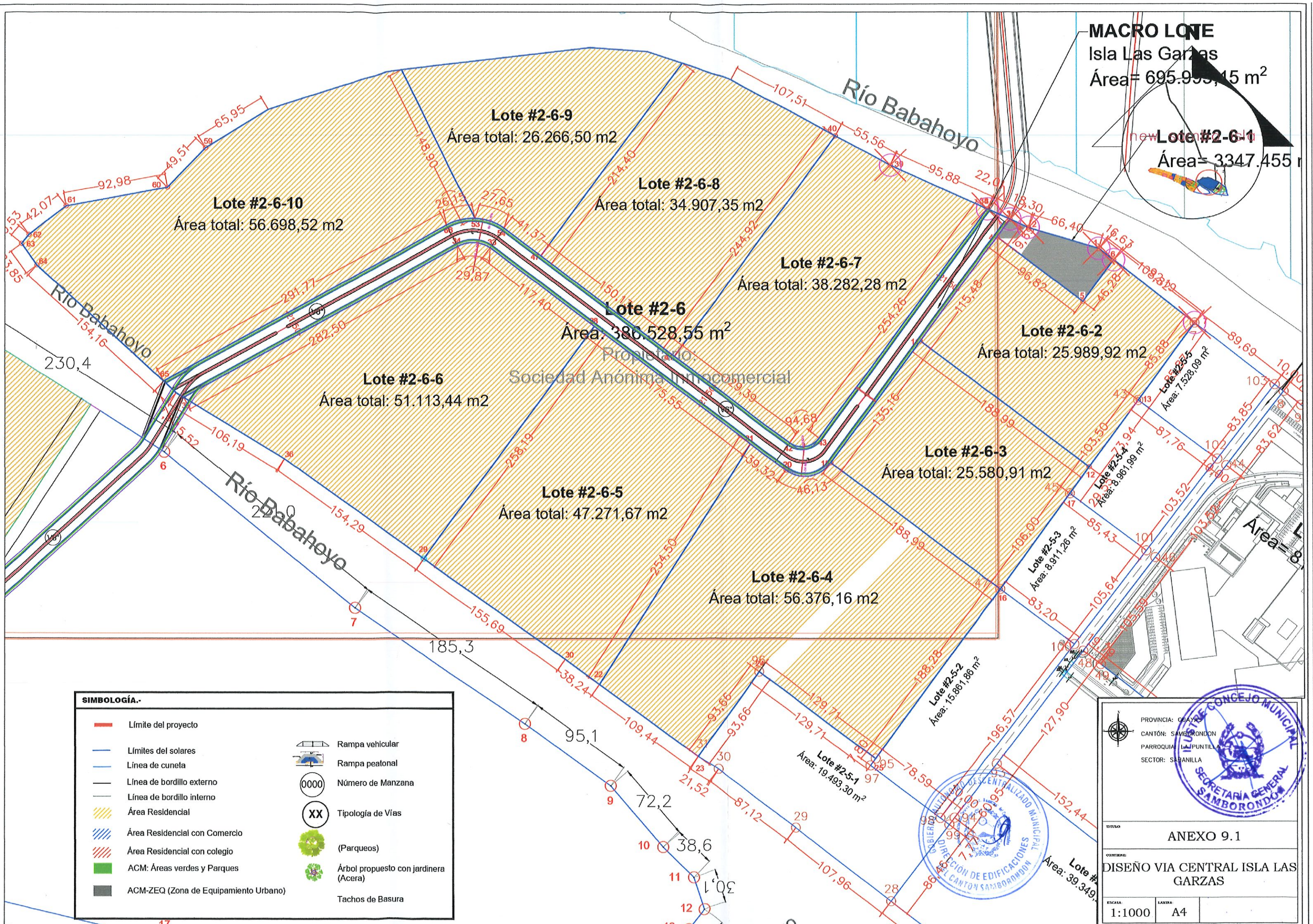
PROVINCIA: GUAYAS
 CANTÓN: SAMBORONDON
 PARROQUIA: LA PUNTILLA
 SECTOR: SABANILLA

ANEXO 9

IMPLANTACION VIAL 6

ESCALA: 1:1000

LAMINA: A4



MACRO LOTE
Isla Las Garzas
Área= 695.955,15 m²

Lote #2-6-11
Área= 3347.455 m²

SIMBOLOGÍA.-

	Límite del proyecto		Rampa vehicular
	Límites del solares		Rampa peatonal
	Línea de cuneta		Número de Manzana
	Línea de bordillo externo		Tipología de Vías
	Línea de bordillo interno		(Parqueos)
	Área Residencial		Árbol propuesto con jardinera (Acera)
	Área Residencial con Comercio		Tachos de Basura
	Área Residencial con colegio		
	ACM: Áreas verdes y Parques		
	ACM-ZEQ (Zona de Equipamiento Urbano)		

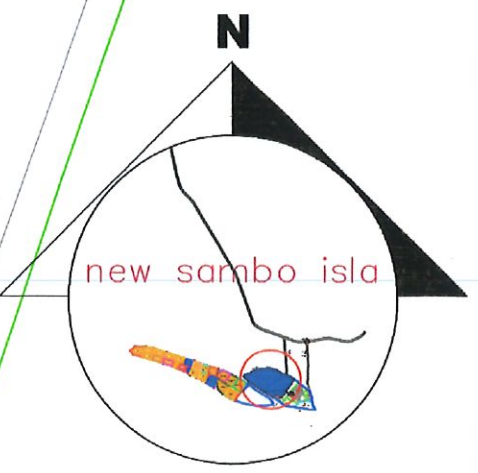
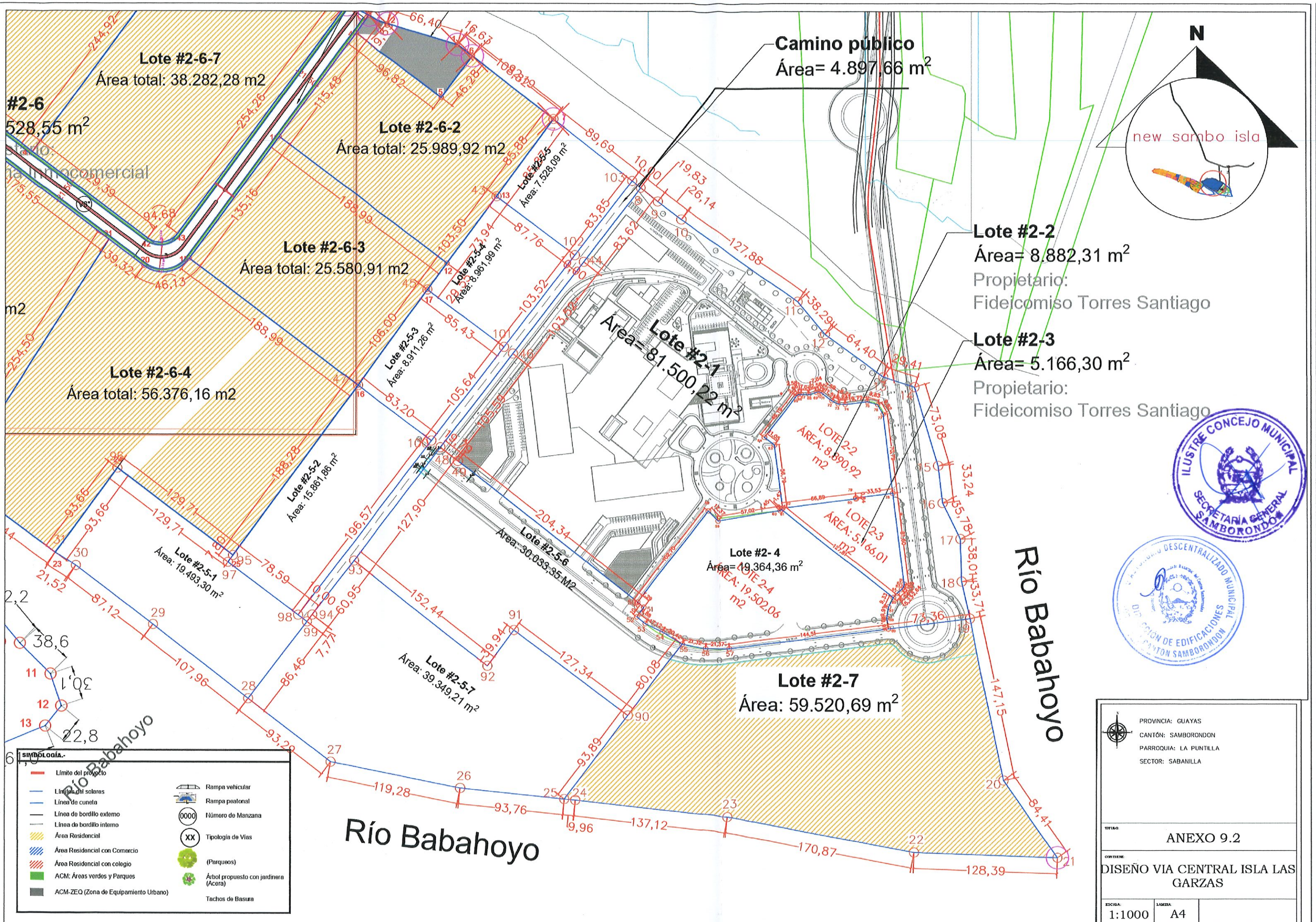
PROVINCIA: OCAÑA
CANTÓN: SAMBORONDON
PARROQUIA: LA PUNTILLA
SECTOR: SABANILLA

SECRETARÍA GENERAL SAMBORONDON

ANEXO 9.1

DISEÑO VIA CENTRAL ISLA LAS GARZAS

ESCALA: 1:1000
LÁMINA: A4



PROVINCIA: GUAYAS CANTÓN: SAMBOROMBÓN PARROQUIA: LA PUNTILLA SECTOR: SABANILLA	
TÍTULO	
ANEXO 9.2	
CONTIENE	
DISEÑO VIA CENTRAL ISLA LAS GARZAS	
ESCALA:	LAMBA:
1:1000	A4

N

new sambo isla

P6

P7

P8

P9

P10

Lote #15-3
Área: 31.126,80 m²

Lote #15-5
Área: 44.361 m²

Lote #15-4
Área: 28.241,79 m²

SOLAR 3A
45128.429 m²

SOLAR 2A
44647.861 m²

SOLAR 1A
44697.136 m²

SOLAR 5A
55871.540 m²

SOLAR 4A
56422.952 m²

Río Babahoyo

Río Babahoyo

Río Babahoyo

SIMBOLOGÍA.-

- | | |
|---|---------------------------------------|
| — Límite del proyecto | Rampa vehicular |
| — Límites del solares | Rampa peatonal |
| — Línea de cuneta | Número de Manzana |
| — Línea de bordillo externo | Tipología de Vías |
| — Línea de bordillo interno | (Parqueos) |
| /// Área Residencial | Árbol propuesto con jardinera (Acera) |
| /// Área Residencial con Comercio | Tachos de Basura |
| /// Área Residencial con colegio | |
| ■ ACM: Áreas verdes y Parques | |
| ■ ACM-ZEQ (Zona de Equipamiento Urbano) | |



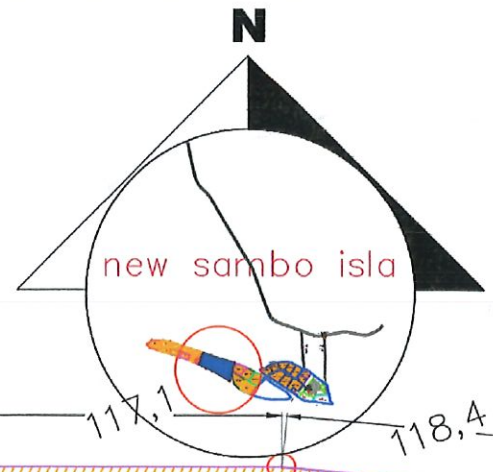
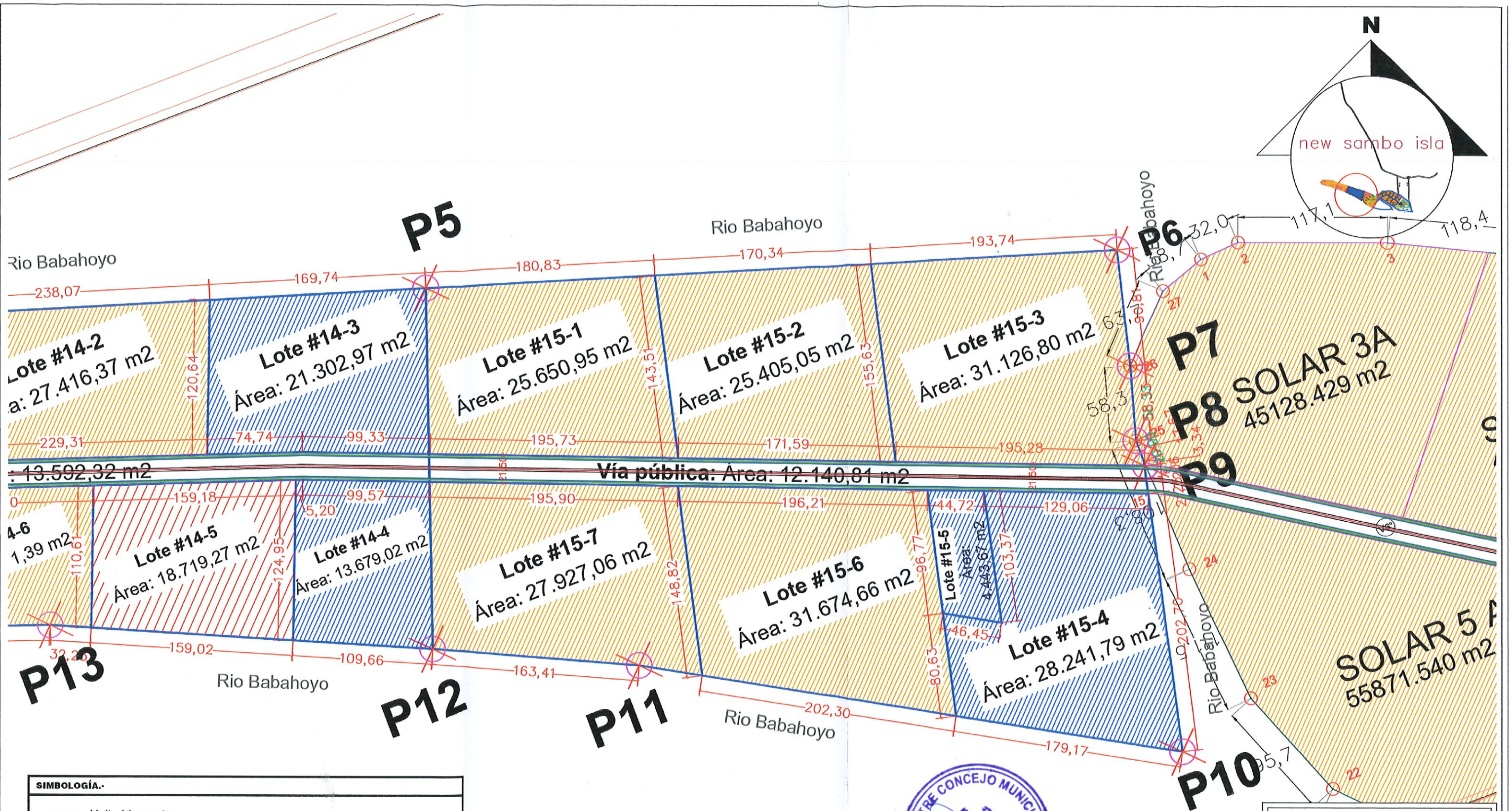
PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: SAMBOROMBON
PARROQUIA: LA PUNTILLA
SECTOR: SABANILLA

TÍTULO:
ANEXO 9.3

CONTIENE:
**DISEÑO VÍA CENTRAL QUE UNE
ISLA BENJAMÍN CON ISLA LAS
GARZAS**

ESCALA:
1:1000

LANTINA:
A4



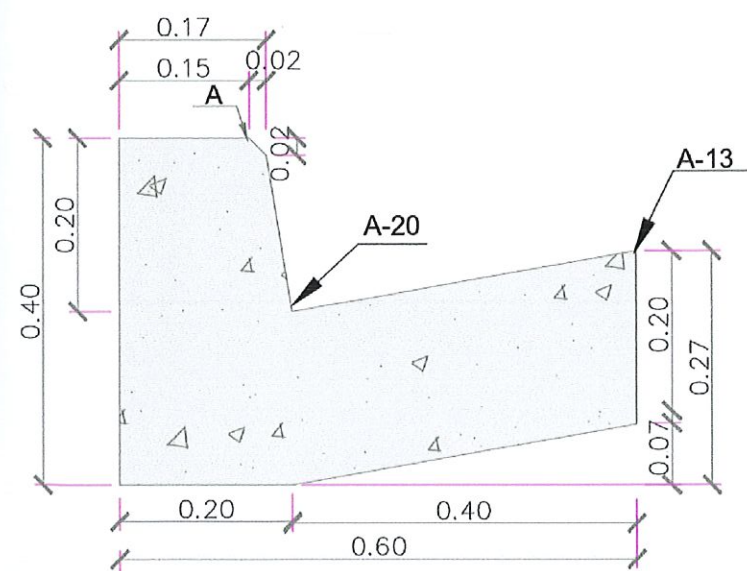
SIMBOLOGÍA.	
	Límite del proyecto
	Límites del solares
	Línea de cuneta
	Línea de bordillo externo
	Línea de bordillo interno
	Área Residencial
	Área Residencial con Comercio
	Área Residencial con colegio
	ACM: Áreas verdes y Parques
	ACM-ZEQ (Zona de Equipamiento Urbano)
	Rampa vehicular
	Rampa peatonal
	Número de Manzana
	Tipología de Vías
	(Parqueos)
	Árbol propuesto con jardinera (Acera)
	Tachos de Basura



 PROVINCIA: GUAYAS CANTÓN: SAMBOROMBON PARROQUIA: LA PUNTILLA SECTOR: SABANILLA	
TÍTULO: ANEXO 9.4	
CONTENIDO: DISEÑO VIA CENTRAL ISLA BENJAMIN	
ESCALA: 1:1000	LÁMINA: A4



Ho. SIMPLE $f'_c=280 \text{ Kg/cm}^2$

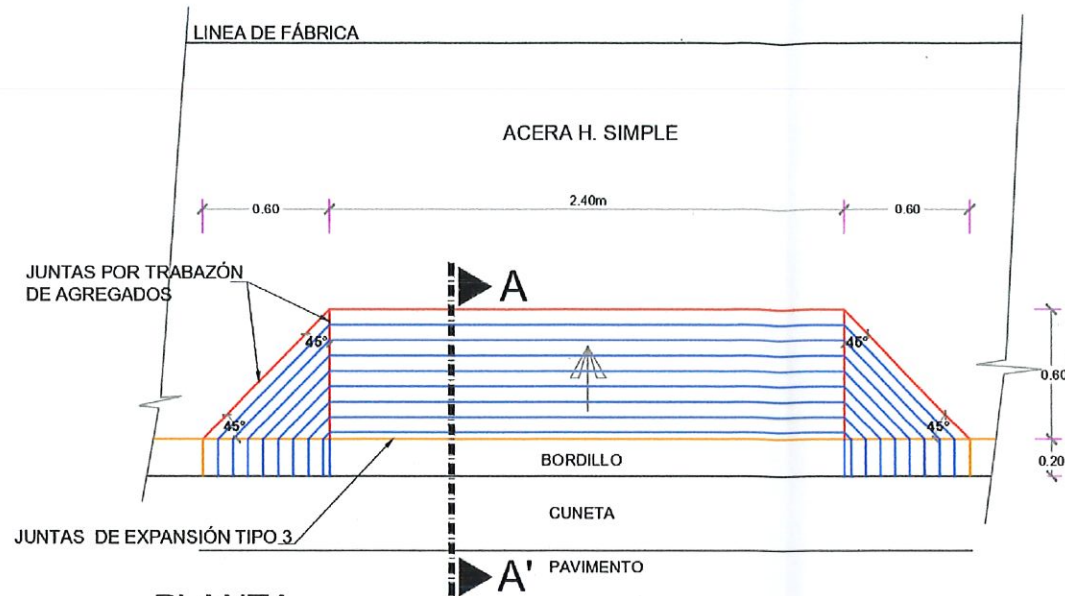


NOTA: JUNTA DE DILATACIÓN TIPO 3 EN BORDILLO CUNETA
CADA 3m. CON MATERIAL SELLANTE AP - 3

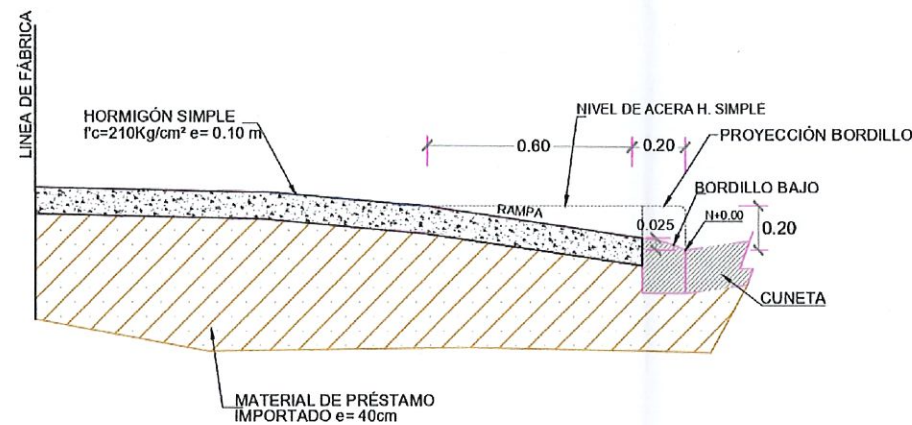


		
PROVINCIA: GUAYAS		
CANTÓN: SAMBORONDON		
PARROQUIA: LA PUNTILLA		
SECTOR: SABANILLA		
TÍTULO:		
ANEXO 9.6		
CONTIENE:		
DETALLES		
ESCALA:	LAMINA:	
1:1000	A4	

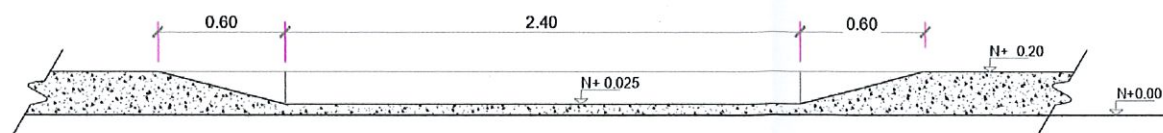
RAMPA VEHICULAR DE HORMIGÓN
PARA VEHÍCULOS LIVIANOS
 $f'c=210 \text{ Kg/cm}^2$



PLANTA

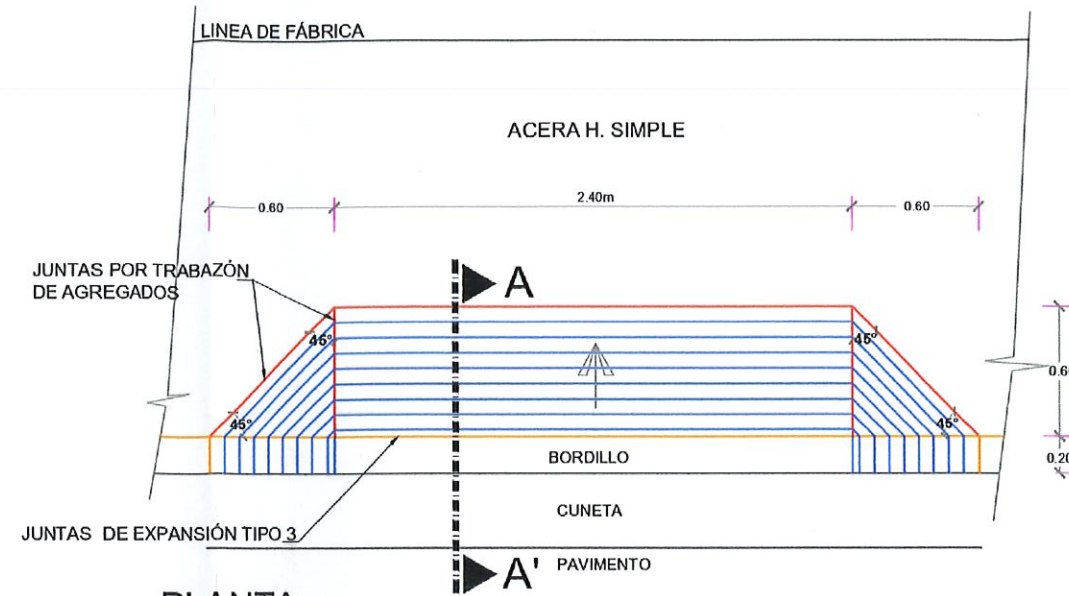


CORTE A-A'

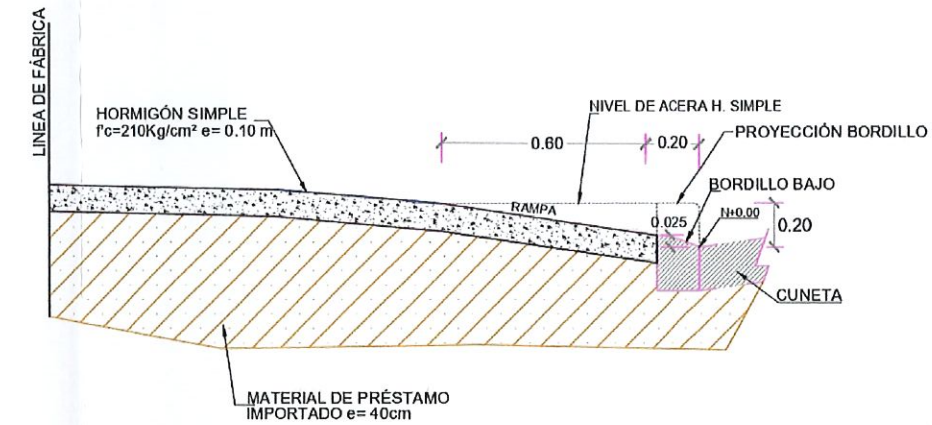


VISTA FRONTAL

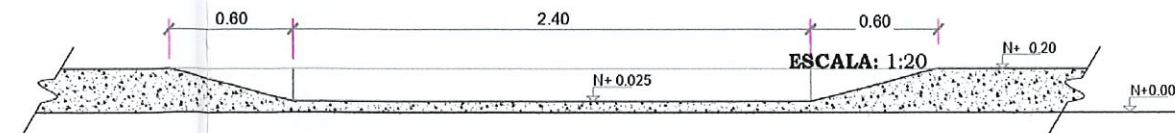
RAMPA VEHICULAR DE HORMIGÓN
PARA VEHÍCULOS LIVIANOS
 $f'c=210 \text{ Kg/cm}^2$



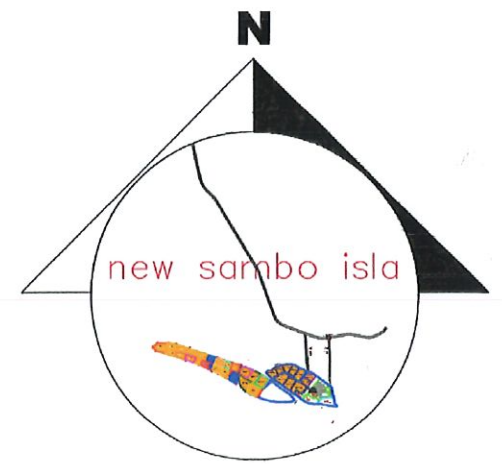
PLANTA



CORTE A-A'



VISTA FRONTAL



DATOS DE ALINEACION GEOMETRICA DEL EJE DE LA VIA DE ACCESO

No.	Tipo	Long.	Radio	Rumbo	Absc. Incio	Abcs fin	Delta	Long cuerda	Rumbo cuerda	Ord media	Tangente	Secante	Absc PI	Grado curvatura
1	Line	457.895m		S75° 35' 55"E	0+000.00m	0+457.89m								
2	Curve	8.507m	100.000m		0+457.89m	0+466.40m	4.8742 (d)	8.504m	S73° 09' 41"E	0.09	4.256m	0.091m	0+462.15m	17.4638 (d)
3	Line	525.970m		S70° 43' 28"E	0+466.40m	0+992.37m								
4	Curve	4.387m	100.000m		0+992.37m	0+996.76m	2.5135 (d)	4.387m	S69° 28' 04"E	0.024	2.194m	0.024m	0+994.57m	17.4638 (d)
5	Line	515.625m		S68° 12' 39"E	0+996.76m	1+512.38m								
6	Line	150.616m		S68° 10' 25"E	1+512.38m	1+663.00m								
7	Curve	19.613m	100.000m		1+663.00m	1+682.61m	11.2375 (d)	19.582m	S62° 33' 18"E	0.48	9.838m	0.483m	1+672.84m	17.4638 (d)

PROVINCIA: GUAYAS CANTÓN: SAMBORONDON PARROQUIA: LA PUNTILLA SECTOR: SABANILLA		
TÍTULO: ANEXO 9.7		
CONTENIDO: DETALLES		
ESCALA: 1:1000	LÁMINA: A4	