



GACETA OFICIAL

**ÓRGANO DE DIFUSIÓN
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE**

AÑO 3

Nº 18

DAULE, 20 DE MAYO DEL 2013

CONTENIDO

**“ORDENANZA QUE AMPLÍA EL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA PARROQUIA URBANA
SATÉLITE LA AURORA”**

**“ORDENANZA COMPLEMENTARIA A LA ORDENANZA QUE APROBÓ EL
PLAN DE DESARROLLO CANTONAL Y DEL PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE Y QUE ESTABLECE EL PLAN VIAL Y
LA NORMATIVA URBANÍSTICA SOBRE EL NUEVO ÁMBITO TERRITORIAL
DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA AURORA”**

**Sr. Pedro Salazar Barzola
Alcalde de Daule**

**Lcda. Maritza González Chaguay
Concejala**

**Dr. Carlos Maya Ruiz
Vicealcalde**

**Prof. Betty Rivas Morán
Concejala**

**Sr. Alfredo Paredes Catute
Concejal**

**Sra. Marcia Dumes Gavilanes
Concejala**

**Dr. Freddy Bajaña Reyes
Concejal**

**Dr. Manuel Briones Macías
Concejal**

**Sr. Galo Bajaña Reyes
Concejal**

**Sr. Pablo León Salazar
Concejal**

El Concejo de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule

Considerando:

Que, el crecimiento urbanístico de la parroquia urbana satélite La Aurora ha sido de tal magnitud que en el lapso un poco menos de 10 años, territorialmente ha empezado a superar los límites de su creación, lo que demanda ampliar el ámbito territorial de la referida parroquia, a fin de poder ejercer eficazmente las competencias que en materia de regulación y control del uso del suelo son otorgadas por la Constitución y el COOTAD.

Que, lo descrito en el considerando precedente es una conclusión fundamentada en los estudios técnicos que sustentaron el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial No. 11 de fecha 03 de enero del 2012, gestión realizada en cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP) que dispuso que hasta el 31 de diciembre de 2011, los gobiernos autónomos descentralizados deberán formular los planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.

Que, es necesario, prestar atención a la tutela que otorga la Constitución y la ley a las diferentes comunidades y con modos de producción tradicionales, por parte del órgano competente, en materia de control urbanístico, es decir el GAD Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, al instrumentar un límite al crecimiento urbanístico de la parroquia La Aurora, en razón de las características propias de la parroquia rural adyacente y sobre todo por las características de la cabecera parroquial rural Los Lojas, sede de un nivel de Gobierno Autónomo Descentralizado reconocido por la Constitución y la ley.

Que, el marco normativo vigente con rango de ley, es decir el Art. 25 del COOTAD, prescribe que la decisión del Concejo del GAD Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, en razón que la ampliación del límite urbano de la parroquia implica una reforma al límite de la parroquia rural Los Lojas, debe ser consultada con el GAD de la Junta Parroquial Rural de Los Lojas, garantizando la participación ciudadana para el efecto.

Que, igualmente, el Art. 501 del COOTAD relativo a los límites de las zonas urbanas, expresamente prescribe la necesidad de un informe previo de una comisión especial por parte del GAD Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, dentro de la cual deberá participar un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Que, mediante Resolución N°. 201-IMD-12, el Ilustre Concejo Cantonal resolvió: "DE ACUERDO A LO QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 501, INCISO SEGUNDO DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, SE DESIGNAN A LOS SEÑORES CONCEJALES PRINCIPALES: DR. CARLOS MAYA RUIZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN ESPECIAL DE LÍMITES, DR. MANUEL BRIONES MACÍAS, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE URBANISMO Y DR. FREDDY BAJAÑA REYES, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE TERRENOS, ASÍ COMO AL JEFE DE PLANIFICACIÓN, JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS Y PROCURADOR SÍNDICO, QUIENES JUNTO AL REPRESENTANTE DEL CENTRO AGRÍCOLA CANTONAL CONFORMARÁN LA COMISIÓN ESPECIAL PARA LA EMISIÓN DEL INFORME PREVIO A LA ORDENANZA QUE AMPLÍE EL LÍMITE URBANO DE LA PARROQUIA URBANA SATELITE LAAURORA DE ÉSTA JURISDICCIÓN CANTONAL".

Esta designación fue notificada a los señores Concejales integrantes de la Comisión mediante oficio circular N°. 3798-SGM-12 del 14 de noviembre del 2012 por el Lcdo. Fausto López Véliz, Secretario General Municipal.

Mediante oficio N°. 404-IMD-12 del 12 de noviembre del 2012, el señor Pedro Salazar Barzola, Alcalde del Cantón Daule notificó al señor Antonio Morán Ruales, Presidente del Gobierno Autónomo Parroquial Los Lojas para la coordinación correspondiente.

Mediante oficio N°. 405-IMD-12, del 12 de noviembre del 2012, el señor Pedro Salazar Barzola, Alcalde del Cantón Daule notificó a la señora Lcda. Fátima Ronquillo Ronquillo, Presidenta del Centro Agrícola Cantonal de Daule para que designen el representante.

Que, la Comisión nombrada ha presentado su informe.

Que, se han realizado las consultas a la comunidad, según consta de las actas de asambleas realizadas el 16 y 29 de diciembre del dos mil doce y más documentos.

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el literal a) del Art. 57 y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente

Ordenanza que amplía el ámbito territorial de la parroquia urbana satélite La Aurora

Art. 1. Refórmese el límite Norte de la parroquia Urbana Satélite La Aurora, determinado en la ordenanza municipal que creó la parroquia Urbana Satélite La Aurora, publicada en el RO No. 397 de fecha 24 de agosto del 2001, el cual se ampliará hacia el Norte, mediante una línea definida de la siguiente manera: desde el vértice A (x, 618865,589016; y, 9774701,6681), que es uno de los vértices de la poligonal que determinó el límite urbano de la parroquia urbana satélite La Aurora, mediante la publicación en el mencionado Registro Oficial, ubicado en la rivera Este del Río Daule, y siguiendo una línea por la referida ribera rumbo al Norte hasta el vértice A1 (x, 618330,6431; y, 9776441,009), ubicado en la línea de más alta marea en la playa, luego una línea recta hasta el punto A2 (x, 618561,1633; y, 9776515,93), en línea recta hasta el vértice A3 (x, 618490,1907; y, 9777123,281), posterior en línea hasta el vértice A4 (x, 618380,3142; y, 9777424,317) ubicado en la línea de más alta marea en el estero Los Abejones, contiguo este último a la cabecera parroquial del GAD de la Junta parroquial Rural Los Lojas, a lo largo del lindero sur del referido estero, rumbo al este, hasta el vértice C (x, 618906,762457; y, 9777900,34716), desde este punto dirección noroeste al punto C1 (x, 617568,712087; y, 9778722,00613) a 50 mts. de distancia de la vía de ingreso a la cabecera de la parroquia rural Los Lojas, siguiendo el trazado de la vía hasta el punto C2 (618889,819337; y, 9782326,5676) desde el cual se prolonga con rumbo Sureste al punto F2 (x, 619160,868903, y, 9781890,95392) luego en línea paralela en 500 mts a la vía existente de ingreso a la cabecera parroquial de la parroquia rural Los Lojas la misma que se interceptará con la vía a la T de Daule en el vértice G1 (x, 625226,184542, y, 9782031,64423) desde el cual se prolonga, con rumbo al Este una línea que llega hasta el vértice H1 (x, 625601,358705; y, 9782219,23132) y desde dicho vértice, se prolonga rumbo al sur, una línea paralela a 450 metros a la antes mencionada vía existente hasta el vértice I (x, 626643,51929; y, 9777501,00327) el cual es uno de los vértices del antiguo límite de la parroquia urbana satélite La Aurora. El resto del perímetro urbano de la referida parroquia es el mismo que el límite determinado por la ordenanza publicada en el RO No. 397 de fecha 24 de agosto del 2001.

La superficie del nuevo límite de la parroquia urbana satélite La Aurora es de 8.317,91 hectáreas.

Art. 2.- El límite de la Parroquia Rural los Lojas por el Sur queda constituido por la línea definida en el artículo anterior.

Art. 3.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE, EL DÍA 12 DE ABRIL DEL 2013.

Sr. Pedro Salazar Barzola
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE

Lcdo. Fausto López Véliz
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE

Daule, 15 de abril del 2013.

El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, **CERTIFICA:** Que la presente **“ORDENANZA QUE AMPLÍA EL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA AURORA”** fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, en las sesiones ordinarias de los días viernes 1 de febrero y viernes 12 de abril del 2013, en primero y segundo debate, respectivamente, de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en vigencia.

Lcdo. Fausto López Véliz
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE

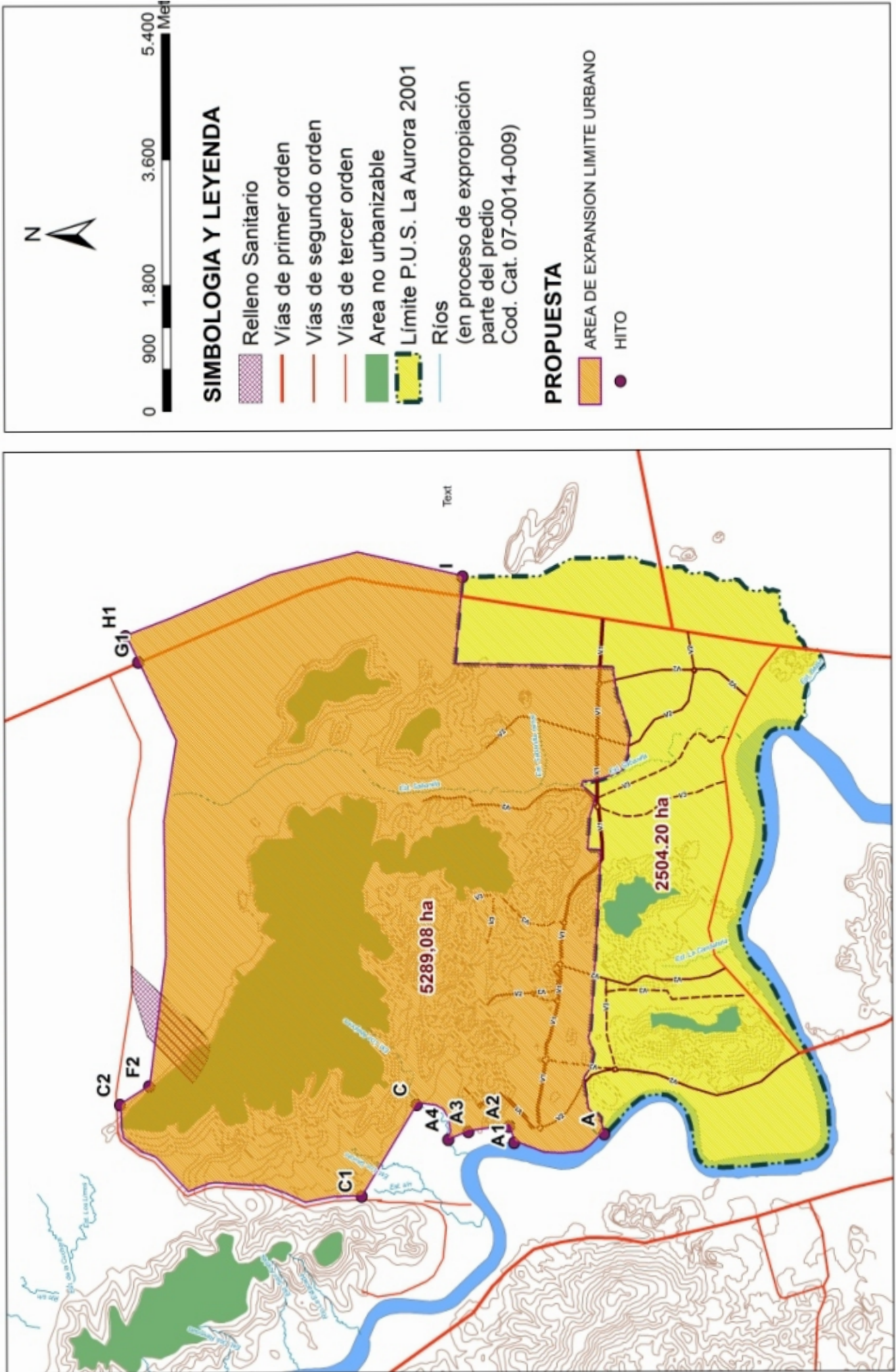
De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **“ORDENANZA QUE AMPLÍA EL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA AURORA”**, y ordeno su promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal.
Daule 15 de abril del 2013.

Pedro Salazar Barzola
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, la **“ORDENANZA QUE AMPLÍA EL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA AURORA”**, el señor Pedro Salazar Barzola, Alcalde del Cantón Daule, a los quince días del mes de abril del dos mil trece.

Lcdo. Fausto López Véliz
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

PLANO DE EXPANSION PARROQUIA URBANA SATELITE LA AURORA



EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE

Considerando:

- Que,** el crecimiento urbanístico de la parroquia satélite urbana La Aurora, es una conclusión fundamentada en los estudios técnicos que sustentaron el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial No. 11 de fecha 03 de enero del 2012, gestión realizada en cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP). que dispuso que hasta el 31 de diciembre de 2011, los gobiernos autónomos descentralizados debían formular los planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.
- Que,** es necesario, en atención a la tutela que otorga la Constitución y la ley a las diferentes comunidades y con modos de producción tradicionales, por parte del órgano competente, en materia de control urbanístico, es decir el GAD Ilustre Municipalidad del cantón Daule, a más de haber instrumentado un límite al crecimiento urbanístico de la parroquia La Aurora, cumpliendo con los requisitos legales prescritos en los Art. 25 y 501 del COOTAD.
- Que,** es indispensable regular el ámbito urbanístico del nuevo ámbito territorial de la parroquia urbana satélite La Aurora, lo cual implica asignarle una nueva zonificación de usos de suelo, incluyendo zonas declaradas como no urbanizables por su elevado valor medio ambiental, así como un nuevo plan vial.
- Que,** por efecto de coherencia con los Art. 425 y 487 del COOTAD, así como con la normativa del Plan de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, algunas normas de la Ordenanza de fraccionamiento, lotización y urbanizaciones del Cantón Daule, publicada en la Gaceta Oficial No.3 de fecha 8 de abril del 2011, requieren modificarse en razón que la normativa urbanística de la presente ordenanza por su propia naturaleza prevalece sobre cualquier otra.
- Que,** en la normativa de la ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, expresamente se prescribe que ciertos detalles de la misma se regularán mediante una ordenanza complementaria.
- En** uso de las atribuciones que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el literal a) del Art. 57 y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente

ORDENANZA COMPLEMENTARIA A LA ORDENANZA QUE APROBÓ EL PLAN DE DESARROLLO CANTONAL Y DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE Y QUE ESTABLECE EL PLAN VIAL Y LA NORMATIVA URBANÍSTICA SOBRE EL NUEVO ÁMBITO TERRITORIAL DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA AURORA

Art. 1. En la Ordenanza para la aprobación del Plan de Desarrollo cantonal y de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, a continuación del último inciso del Art. 13. **Vialidad**, agréguese lo siguiente:

Plan Vial: el plan vial representa un componente esencial del Plan de Ordenamiento Territorial directamente vinculado a la Zonificación de los Usos del Suelo. Tiene como antecedente normativo la resolución del Concejo Municipal del GAD Ilustre Municipalidad del Cantón Daule de aprobar un plan vial dentro de la parroquia satélite La Aurora en el año 2008 y finalmente la aprobación de un Plan de Desarrollo Cantonal y un Plan de Ordenamiento Territorial a fines del año 2011 en cumplimiento del COOTAD y COPYFP.

El Plan Vial en el Plan de Ordenamiento Territorial regula el sistema vial de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora, y en términos conceptuales obedece a un sistema de conectividad vial instrumentado en un nuevo anillo vial que se desarrollará en gran parte sobre terrenos de una topografía accidentada, la misma que condiciona el trazado de las vías, a más de los enlaces con aquellos elementos del sistema vial regional, como lo son las carreteras y los puentes. En el **Mapa No. 1 Plan Vial en la Parroquia Urbana Satélite La Aurora** se plantea la propuesta de distribución vial aprobada y propuesta.

La estructura y jerarquización de la red vial pública se instrumenta por el trazado de las vías, su ancho y derecho de vía se prescriben de acuerdo a una propuesta de estructura vial simplificada de al menos, seis jerarquías: vía expresa, vía arterial, vía colectora, vía local, vía peatonal y ciclovía, como se describe en la **Tabla Jerarquía Vial – Normas de diseño para la Red Vial Principal y Secundaria del Cantón Daule**.

Art. 2. En la Ordenanza para la Aprobación del Plan de Desarrollo Cantonal y de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, en el Art. 14.2. **Equipamiento Comunitario**, refórmese "Equipamiento Comunitario" por "Equipamiento Comunal Público" y agréguese lo siguiente:

Tabla Jerarquía Vial – Normas de diseño para la Red Vial Principal y Secundaria del Cantón Daule											
Jerarquía de la red vial	Función	Intervalos (Km)	Derecho de vía	Sección diseño	Pavimento	Radio de giro (m)	Acera / Radio de acera	Ancho de los carriles	Parte	Parque	Velocidad de diseño
Vía Expresa (V1)	Atiende el tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales.	6 a 10 km	50-70m	4 o más carriles por sentido	Hormigón o asfalto	200 m	Mínimo 3 m Radio 5m	3,50 m.	4,00 m	Prohibido	80-100 km/h
Vía Arterial (V2)	Vías de alto tráfico dentro de áreas urbanas. Pueden conectarse con vías del sistema rural.	3 a 6 km	30-40m	3 carriles por sentido	Hormigón o asfalto	100-300 m	Mínimo 2 m Radio 5 m	3,50 m	3,00 m	Controlado. Ancho mínimo 2,5m cada 500 m	50-80 km/h
Vía Colectora (V3)	Distribución vial de zonas residenciales y que se conectan con arterias viales.	2 a 3 km	15-25m	2 carriles por sentido	Hormigón o asfalto	50 ó 4-6 de radios sardinel	Mínimo 2 m Radio 5 m	3,50 m	2,00 m	Controlado. Ancho mínimo 2,5m cada 500 m	40-50 km/h
Vía local (V4)	Corredor de distribución en la zona residencial.	0,3 a 0,5 km	8-11m	2 (1 por sentido)	Adoquinado, Asfalto o Hormigón	6-4 m	Mínimo 1 m Radio 1 m	3,00 m	-	Parqueo en un sentido	20-40 km/h
Vía peatonal (V5)	Uso destinado a la circulación de peatones y tránsito eventual de vehículos, con acceso exclusivo a garajes. Uso en programas habitacionales de interés social.	0,1 o 0,2 km	Mínimo 6m Mínimo 8m cuando se permite acceso vehicular	-	Adoquinado, Asfalto o Hormigón	4 m	Mínimo 1 m Radio 1 m	3,00 m	-	Prohibido	-
Ciclovía		En uno de los retiros laterales de vías V2 - V3	Mínimo 2m	-	Adoquinado, Asfalto o Hormigón	3m	-	2,00	-	Prohibido	10 km/h

Los Equipamientos Comunales Públicos son los que sirven para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en definitiva su bienestar y calidad de vida así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

En términos generales son instalaciones de servicio público que sirven de apoyo a actividades residenciales y productivas de una ciudad y también se expresan como espacios de socialización en el ámbito urbano. Las instalaciones se ubican dentro de las superficies de terreno cedidas a la municipalidad por efecto de la ley para la dotación de parques y áreas comunales.

Primer nivel (**Barrial**), entre 2.000 a 4.999 habitantes / 400 a 999 Unidades de vivienda.

Equipamiento mínimo comunal público Nivel Barrial

Categoría	Establecimientos	Norma m2/hab.	Lote mínimo m2
Educación	Preescolar, escuelas.	0.80	1,600
Salud	Puesto de salud, consultorios médicos y dentales	0.25	500
Asistencia Social	Guarderías infantiles	0.30	600
Espacios Culturales	Casas Comunales, clubes sociales	0.25	500
Recreación y Espacios deportivos	Parque Infantil, parque barrial, plazas, canchas deportivas.	0.30	600
Seguridad, Gobierno, administración y defensa	Unidad de Policía Comunitaria	0.10	200

Segundo nivel (**Sectorial**), es decir entre 5.000 a 9.999 habitantes / 1.000 a 1.999 unidades de vivienda.

Equipamiento mínimo comunal público Nivel Sectorial

Categoría	Establecimientos	Norma m2/hab.	Lote mínimo m2
Educación	Colegios y unidades educativas	0.50	2,500
Salud	Subcentros de salud y clínicas	0.20	1,000
Asistencia Social	Centros de formación juvenil, familiar y asistencia social	0.08	400
Espacios Culturales	Plazas cívicas, museos, galerías de artes, teatros y cines	0.10	500
Recreación y Espacios deportivos	Parques, centros deportivos públicos y privados, gimnasios y piscinas	0.30	1,500
Seguridad, Gobierno, administración y defensa	Reten de Policía y Estación de Bomberos	0.10	500

Tercer nivel (**Zonal**), es decir de más de 10.000 habitantes/ 2.000 a 4.000 unidades de vivienda.

Equipamiento mínimo comunal público Nivel Zonal

Categoría	Establecimientos	Norma m2/hab.	Lote mínimo m2
Educación	Institutos educativos y técnicos, centros de capacitación, sedes universitarias.	0.5	5,000
Salud	Hospital y Centros de salud	0.25	2,500
Espacios Culturales	Centros culturales, auditorios y centros de promoción popular	0.1	1,000
Recreación y Espacios deportivos	Parques, centros deportivos públicos y privados, gimnasios y piscinas	0.15	1,500
Seguridad, Gobierno, administración y defensa	Cuartel de Policía y Cuartel de Bomberos	0.25	2,500

Los proyectos de fraccionamiento bajo la modalidad de urbanizaciones o ciudadelas y los planes maestros de urbanizaciones privadas deben contemplar las proyecciones poblacionales y condiciones de habitabilidad. Si los referidos proyectos de fraccionamiento, se presentan bajo la modalidad de etapas, cada etapa correspondería al **Nivel Barrial**, y el equipamiento comunal **dentro** de cada etapa, será exclusivamente de áreas de Espacios culturales y de Recreación y Espacios Deportivos conforme a la tabla de equipamiento a nivel barrial, equipamiento que no podrá ser menor del seis por ciento (6%) de la superficie bruta de la etapa. El equipamiento de Educación, Salud, Seguridad, Gobierno, Administración y Defensa deberá ubicarse **fuera** de cada etapa, conforme a la misma tabla, cumpliendo el seis por ciento (6%) de la superficie bruta de la etapa. La municipalidad exigirá, conforme a la población de cada etapa, al menos un equipamiento comunal en materia de Educación, Salud, Seguridad, Gobierno, Administración y Defensa.

Los proyectos de fraccionamiento bajo la modalidad de urbanizaciones o ciudadelas que comprendan más una etapa, están obligados a presentar un Plan Maestro de la totalidad del proyecto. Los Planes Maestros, en atención a su mayor número de habitantes, se ubican dentro de los Niveles Sectorial y Zonal y por ende el equipamiento comunal, **dentro** de cada etapa, en materia de Espacios Culturales y de Recreación y Espacios Deportivos se regularán conforme a la tabla de equipamiento a Nivel Barrial, equipamiento que no podrá ser menor del seis por ciento (6%) de la superficie bruta de la etapa.

El equipamiento en materia de Educación, Salud, Seguridad, Gobierno, Administración y Defensa deberá ubicarse **fuera** de cada etapa, conforme a la población de la totalidad del plan maestro, lo cual a su vez determinará la tabla de equipamiento comunal que corresponda, ya sea al **Nivel Barrial, Sectorial o Zonal**. El equipamiento comunal en las mencionadas materias no podrá ser menor al seis por ciento (6%) de la superficie bruta de la etapa. Con el objeto de optimizar el uso del mencionado equipamiento, la municipalidad coordinará la **unificación** de los porcentajes de este tipo de equipamiento comunal de totalidad de las etapas que conformen el Plan Maestro, en ubicaciones específicas fuera de las etapas, tratando de mantener las distancias señaladas a manera de referencial en el **Mapa No. 2 de ubicación referencial de los equipamientos comunales públicos** que se incluye en la presente ordenanza, cuya distribución está sujeta a modificación de acuerdo a las necesidades y requerimientos de la planificación territorial del Gobierno Nacional y del Gobierno Seccional.

Art.3. Prevalencia normativa. En atención a que el territorio en el ámbito de la parroquia satélite urbana La Aurora se incrementó al reformarse el límite urbano, se aprueban, como parte integrante de la presente ordenanza, el siguiente mapa que contiene la zonificación de usos del suelo y el plan vial, el mismo que prevalece sobre los planos denominado mapa No. 1 Escenario de Expansión de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora, que son parte de la Ordenanza que puso en vigencia el Plan de Desarrollo Cantonal y el de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule. De igual manera, en atención a la naturaleza como a la jerarquía del presente instrumento normativo, la normativa urbanística de la presente ordenanza prevalecerá sobre cualquier otra.

Art. 4. Derógase la ordenanza que puso en vigencia el Esquema Urbano del Cantón Daule. Registro a partir de su publicación en el Registro Oficial N° 103, de fecha viernes 13 de junio de 2003.

Art. 5. En la Ordenanza de fraccionamiento, lotización y urbanizaciones del Cantón Daule, publicada en la Gaceta Oficial No.3 de fecha 8 de abril del 2011:

5.1. Refórmese el Art. 2 por el siguiente:

Art.2. Glosario de Términos.

1. **Accesibilidad al medio físico:** en todo proyecto arquitectónico y urbanístico se deberá contemplar la construcción de accesos a personas con capacidades especiales y la eliminación de las barreras arquitectónicas de acuerdo a la publicación del INEN sobre Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 2 239:2000, sobre “Normas INEN sobre Accesibilidad al Medio Físico”.
2. **Acera:** superficie lateral de una vía, destinada exclusivamente para el tránsito de peatones.
3. **Áreas cedidas a la municipalidad para parques:** superficies de terreno que, al tenor de la ley, deben cederse a título gratuito a la municipalidad para uso de parques.
4. **Áreas cedidas a la municipalidad para áreas comunales o equipamientos comunales públicos:** superficies de terreno que, al tenor de la ley, deben cederse a título gratuito a la municipalidad para uso de áreas comunales o equipamientos comunales públicos.
5. **Área bruta:** superficie total de un terreno amparada por el respectivo título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón. El título debe estar registrado en el Departamento del catastro municipal de inmuebles y realizada la comprobación de excedentes por medición para los trámites de fraccionamiento.
6. **Área Neta:** superficie, en los proyectos de fraccionamiento, susceptible de transferencia de dominio por parte del promotor urbanístico.
7. **Área de construcción de una edificación:** es la suma de las superficies edificadas por cada piso, excluyendo la de cubiertas.
8. **Aumento:** incremento de la superficie de una edificación, el cual para ser legítimo debe adecuarse a las normas municipales prescritas por la ordenanza correspondiente.
9. **Autorizaciones municipales para el fraccionamiento de los terrenos en el ámbito urbano del cantón:** las diferentes autorizaciones que para el efecto otorga la municipalidad son:
 - 9.1 **Anteproyecto de fraccionamiento bajo la modalidad de ciudadela o urbanización (informe técnico):** Con el objeto de otorgar una certeza técnica temporal para que el promotor urbanístico pueda contratar los estudios técnicos de infraestructura del proyecto, la jefatura de planificación urbana del GAD Ilustre Municipalidad de Daule, podrá por otorgar por la vía administrativa un informe técnico, el cual por su naturaleza no podrá ser inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón. El informe podrá sustentar exclusivamente la construcción de las obras del cerramiento de la ciudadela, garita, club social, villas modelo, la adecuación y mejoramiento del terreno, sujeto a las recomendaciones del plan de manejo entregado, dentro del estudio del impacto ambiental.
 - 9.2 **Autorización exclusiva para la construcción de proyectos de fraccionamientos bajo la modalidad de ciudadelas o urbanizaciones.** El alcalde podrá conceder la autorización solo para construir el proyecto de fraccionamiento bajo la modalidad de ciudadelas o urbanización, una vez que estén aprobados los estudios de impacto ambiental y con los informes técnicos favorables de las empresas prestadoras de servicios públicos.
 - 9.3 **Autorización para la aprobación de proyectos de fraccionamientos bajo la modalidad de ciudadelas o urbanizaciones.** El Alcalde podrá conceder simultáneamente esta autorización con la precedente, si el promotor urbanístico presenta una garantía con las características que exija la ley de contratación pública por el 150% del presupuesto de obra y asumiendo por escritura pública el irrevocable compromiso de dotar los servicios públicos a cualquier persona que se le hubiere transferido el derecho de dominio de los lotes del proyecto de fraccionamiento, pues a partir de la inscripción de las antedichas autorizaciones, el promotor puede legítimamente otorgar escrituras de compraventa o cualquier otro título traslativo de dominio; esta póliza podrá ser sustituida cada seis meses, de acuerdo al porcentaje de obra faltante por ejecutar, de acuerdo a la fiscalización realizada por el GAD Ilustre Municipalidad de Daule.

- 9.4 Autorización del Alcalde para la construcción de ciudadelas o urbanizaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal en el ámbito urbano.** El Alcalde podrá aprobar la construcción de una edificación cuyas características correspondan a la de un **conjunto habitacional**, definido como tal conforme al glosario de la presente ordenanza, una vez que se encuentre aprobado el estudio de impacto ambiental, el proyecto arquitectónico, así como los estudios de los servicios públicos por parte de los entes competentes. Esta aprobación no autoriza la incorporación del inmueble al régimen de propiedad horizontal, la cual requiere que el inmueble esté terminado, al tenor de la ley que regula la propiedad horizontal.
- 9.5 Autorización del alcalde para el fraccionamiento de los terrenos en el ámbito rural del cantón:** El Alcalde podrá autorizar el fraccionamiento de terrenos rurales, que se encuentren fuera de las zonas declaradas no urbanizables, conforme la presente ordenanza, siempre y cuando el lote de terreno, que se produzca por efecto del fraccionamiento, tenga como propósito irrevocable el incrementar la superficie de otro predio contiguo con el objeto de mejorar la productividad del mismo o para solucionar en forma muy justificada problemas de índole social, pero evitando el minifundio así como el potenciar problemas ambientales. La municipalidad regulará mediante ordenanza los requisitos requeridos para justificar lo indicado.
- 10. Altura de las edificaciones:** Las edificaciones se sujetarán de acuerdo a lo establecido en el número de plantas regulada en la zonificación de la presente Ordenanza, cuya altura de entepiso no será menor a 2.40 m.
- Se permitirán hasta 3 plantas sin ascensor y a partir de 4 plantas se requerirá de ascensores de personas en el número que lo requieran los manuales de los fabricantes para asegurar un volumen adecuado de transporte conforme a la población proyectada de los edificios. Se considerará como cota 0.00 el nivel de la calle principal a partir del cual se contabilizará los pisos superiores.
- 11. Bloque de Vivienda Multifamiliar:** Son edificaciones de viviendas adosadas contiguas o de departamentos que crecen verticalmente, donde se pueden conformar condominios los cuales se someterán al Régimen de Propiedad Horizontal.
- 12. Bordes de quebrada y sus áreas de protección:** Es el nivel superior de una quebrada y su área de protección es una franja en ningún caso menor de 6.00 metros, el cual se impondrá administrativamente por el Alcalde como gravamen, por disposición legal, que impedirá cualquier edificación a cada lote de terreno colindante a dicho borde de quebrada, a fin de preservar tanto la integridad de un drenaje natural como la de las construcciones y las personas que ocupen cada uno de los mencionados lotes. Por disposición legal, no puede imputarse como área cedida a la municipalidad.
- Las áreas de protección definidas como tales por los estudios de impacto ambiental, que se señalarán como limitaciones administrativas en los planos de fraccionamiento, los cuales a su vez deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, sea por el promotor urbanístico o por la respectiva municipalidad conforme a lo dispuesto por la ley.
- 13. Ciudadela:** Ciudadela o Urbanización son grupos de viviendas que se desarrollan en un solar y está destinada al uso exclusivo residencial. Se realiza dentro del proceso de transformación de una localidad y que además contemplan la construcción de obras de infraestructura de servicios básicos y vialidad. Pueden ubicarse en zonas donde se permiten uso de suelo compatible destinado para el comercio y/o servicio, con excepción de las zonas destinadas para uso pesado o industrial.

14. **Conjunto habitacional:** Modalidad de desarrollo urbano para uso residencial, comercial o mixto, sujeta a restricciones y obligaciones, que se caracteriza por la carencia de superficies cedidas a la municipalidad como áreas de dominio público. En materia de restricciones, el lote donde se desarrollará el referido conjunto, no podrá superar dos hectáreas, disponer de una dotación de 1 espacio de estacionamiento de vehículos para cada condómino y su densidad bruta no podrá exceder los 600 habitantes por hectárea. Si el conjunto habitacional se ubica dentro de una urbanización o ciudadela, la habitabilidad del conjunto se contabilizará para efectos del cálculo del equipamiento comunal público. No se aprobarán conjuntos habitacionales, que se ubiquen fuera de una urbanización o ciudadela, es decir como un proyecto autónomo, cuya habitabilidad sea mayor de 2,000 personas, a fin de evitar potenciales problemas con la dotación del equipamiento comunal público.
15. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** relación entre área máxima de edificación en planta baja y el área del lote. La regulación mediante ordenanza de los retiros frontales, laterales y posteriores suplirá el empleo de este coeficiente.
16. **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** relación entre área de construcción y área del lote. Para el cálculo de este componente no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo, ni áreas comunes de circulación tales como pasillos, ni aquellas destinadas a instalaciones técnicas del edificio, ni de espacios para estacionamientos de vehículo para sus ocupantes. La regulación mediante ordenanza de los retiros frontales, laterales y posteriores conjuntamente con la norma prescrita por ordenanza que regule el número máximo de pisos por zona, suplirá el empleo de este coeficiente.
17. **Cronograma valorado de obras de urbanización:** documento que correlaciona plazos de ejecución de obras para la prestación de servicios públicos y valores invertidos en dichas obras y mejoras del terreno, exigido como requisito dentro del trámite de aprobación de los proyectos de fraccionamiento bajo la modalidad de ciudadelas o urbanizaciones y también de conjuntos habitacionales bajo el régimen de propiedad horizontal, como documento base para el monitoreo del cumplimiento de las obligaciones del promotor urbanístico por parte de la fiscalización de obras de urbanización por parte del GAD Ilustre Municipalidad de Daule. Su incumplimiento injustificado constituye una contravención administrativa.
18. **Densidad Bruta:** relación entre número de habitantes y el área bruta del terreno, expresada en hectáreas.
19. **Densidad Neta:** relación entre el número de habitantes y el área neta, sea para cada lote o de la suma de lotes agregados entre sí, expresada en hectáreas.
20. **Densidad Poblacional:** relación entre población y superficie.
21. **Dotación mínima de equipamiento comunal público:** en los proyectos de fraccionamiento bajo la modalidad de urbanizaciones o ciudadelas cuya habitabilidad sea de 2,000 personas, el porcentaje de áreas cedidas a la municipalidad para áreas verdes y equipamiento será del doce por ciento de la superficie (12%) bruta del proyecto, conforme a la tabla de equipamiento comunal público, prescrita en la presente ordenanza. De dicho porcentaje el seis por ciento (6%) se cederá a la municipalidad para uso exclusivo de equipamiento comunal público **fuera** del cerramiento de la ciudadela, y el seis por ciento restante (6%) se ubicará **dentro** de la misma con un uso de suelo preferente para parques y áreas verdes.

Respecto al referido seis (6%) por ciento de la superficie, la municipalidad asignará el tipo de equipamiento, luego de analizar las necesidades del equipamiento comunal público utilizando el Mapa No.2 Ubicación referencial de equipamiento comunales públicos, que contiene las zonas referenciales de ubicación de los mismos y también la tabla ya mencionada, durante el proceso de aprobación del proyecto de fraccionamiento. Para los proyectos de fraccionamiento bajo la modalidad de ciudadelas o urbanizaciones cerradas que propongan poblaciones **de más de 2,000 personas**, el porcentaje de la superficie (6%) de cada **etapa**, deberá ubicarse **fuera** del cerramiento de la ciudadela, agrupándose con el de otra etapa, hasta llegar a la superficie requerida por cada equipamiento prescrito en la tabla, dentro de una **zona de equipamiento comunal**, la cual a su vez deberá cumplir con ciertas condiciones de acceso y ubicación para facilitar el ingreso del público por su propia naturaleza. El seis por ciento (6%) restante del equipamiento de cada etapa, se continuará ubicando **dentro** de la superficie interior de la misma con un uso de suelo preferente para parques y áreas verdes.

De producirse alguna diferencia entre la superficie de los equipamientos prescrita en la tabla de los mismos y el valor del porcentaje de la superficie a cederse a la municipalidad, aunque sea menor el primero, prevalecerá el segundo porque se encuentra dentro del rango prescrito por el COOTAD. De la misma manera, de ser mayor el valor de la tabla del equipamiento al del porcentaje de la superficie a cederse a la municipalidad, prevalecerá el primero por cuanto no pueden generarse déficits de los equipamientos comunitarios públicos.

22. **Etapas:** ámbito urbanístico derivado de la división operativa de un proyecto de fraccionamiento bajo la modalidad de ciudadela o urbanización, por parte de un promotor urbanístico, el mismo que constituirá una comunidad de personas, cuyas necesidades se satisfacen a través de un equipamiento comunal público y privado, parte del primero se ubica dentro de la etapa y parte fuera de ella, en atención a las características y requerimientos para cada tipo de ellos.
23. **Edificaciones de comercio y/o servicio:** Destinado a generar actividades económicas y de servicio público o privado, además corresponde también para edificios públicos administrativos, oficinas de profesionales, consultorios médicos, locales y centros comerciales, ferreterías, autoservicios, gasolineras, etc., cuyo uso es compatible con el uso de suelo residencial.
24. **Edificaciones Industriales:** Establecidos para el uso de industria de bajo y mediano impacto, destinados a operaciones de producción industrial, almacenamiento y bodegaje, producción artesanal, etc., los mismos que por su naturaleza afectan al entorno inmediato, por lo que deberá preverse áreas o medidas de amortiguamiento que deberá tener como mínimo 3 m de retiro hacia zonas residenciales.

No podrá calificarse en este grupo ninguna industria que genere en el ambiente externo altos niveles de presión sonora o que descarguen a la atmosfera elevadas cantidades de contaminantes gaseosos y material particulado, lo cual se identificará de acuerdo a lo indicado en el TULAS y las normas vigentes establecidas por el Ministerio de Ambiente.

25. **Fraccionamiento de un terreno en el ámbito urbano del Cantón:** en todo lo no regulado por la presente ordenanza, el GAD Ilustre Municipalidad del Cantón Daule se someterá a la normativa del COOTAD sobre la materia.
26. **Fraccionamiento en el ámbito rural del Cantón:** podrán aprobarse por parte de la máxima autoridad de la función ejecutiva, en las zonas de expansión urbana determinadas como tales por el Plan de Ordenamiento Territorial y calificadas como zonas urbanizables, proyectos de fraccionamiento rural que tengan por objeto integrar lotes de mayor superficie, sobre los cuales se desarrollarán proyectos de fraccionamiento bajo la modalidad de ciudadelas o urbanizaciones.

27. **Habitabilidad:** número mínimo de personas que pueden habitar una unidad de vivienda unifamiliar y a partir del cual se diseñan las capacidades de los servicios públicos de los proyectos de fraccionamiento. Las densidades poblacionales en las normativas son función de la mencionada habitabilidad. También significa las condiciones mínimas, funcionales y constructivas para que una edificación pueda ser utilizada como local apto para el uso de las personas.
28. **Línea de fábrica:** línea de lindero de un lote de terreno, con frente a una vía pública existente o en proyecto que es determinado por el GAD Ilustre Municipalidad del Cantón Daule a través de su Director de Obras Públicas, por efecto de proyectos de vías aprobados por la municipalidad. A partir de la línea de fábrica se contabilizan tanto los retiros frontales como los anchos de acera.
29. **Lote mínimo vigente según la planificación territorial:** es la superficie de terreno, determinado y limitado sus mensuras y lotes colindantes, con acceso a una o más superficies para uso de vía pública, que es parte integrante de un proyecto de fraccionamiento bajo cualquier modalidad. Dicha superficie varía de acuerdo a las densidades poblacionales prescritas en el plano de zonificación de la presente ordenanza.
30. **Norma Ecuatoriana de la Construcción:** Todo proyecto arquitectónico o urbanístico a construirse deberán cumplir con la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) formulado por el Comité Ejecutivo de la Norma Ecuatoriana de la Construcción mediante Decreto Ejecutivo N° 705 del 06 de abril de 2011.
31. **Parqueo:** Se exigirá un parqueo privado de vehículo por cada vivienda o departamento. El número de los parqueos públicos será como mínimo del cinco por ciento (5%) de las unidades de vivienda, y estos deberán ser adicionales al número de parqueos privados. En las vías en que por su derecho de vía y sección de diseño se permita la ubicación de parqueo, estos harán parte del porcentaje requerido.
- En el caso de las edificaciones comerciales de servicios, oficinas y locales comerciales se exigirá un espacio de estacionamiento público para vehículos por cada 25m² de construcción bruta de la edificación, además contará con el dos por ciento (2%) del parque mencionado para uso exclusivo de personas con capacidades especiales.
- En el caso de edificaciones industriales habrá un estacionamiento para vehículo por c/100m² de construcción, además cumplirá con las normas técnicas para los espacios de circulación y vías de desaceleración para el ingreso de vehículos pesados.
- Los retiros mínimos de los proyectos, deberán variar para poder cumplir con las exigencias de estacionamiento para vehículos, que se describen en la presente norma en el caso dichos estacionamientos no se ubiquen bajo la superficie del terreno, siendo 2,50m x 4,50m la dimensión mínima de un parqueo para estacionamiento de vehículos livianos. Las rampas de parqueo deberán siempre iniciarse en la línea de fábrica de cada lote, nunca en la acera o a partir del bordillo.
- El incumplimiento de la dotación del número de estacionamientos es una contravención grave que nulita en forma absoluta la autorización que permite la construcción de la edificación.
32. **Principio de calidad y eficiencia:** Norma rectora con jerarquía constitucional (Art. 227) que impone a la administración pública, entre otras cosas, la obligación de integrar dentro de lo posible, tramites como los prescritos en la presente ordenanza a fin de optimizar la gestión de funcionarios y del público.
33. **Peatonal:** elemento vial, de dominio público, para tránsito exclusivo de peatones.

- 34. Plan Maestro:** documento esquemático propuesto por el promotor urbanístico que contiene una propuesta de división en etapas y la vialidad principal de un proyecto de fraccionamiento bajo la modalidad de ciudadela o urbanización con el fin de coordinar a través de la Jefatura de Planificación municipal el cumplimiento de la normativa con los proyectos similares contiguos. Por su propia naturaleza esquemática no se inscribe en el Registro de la Propiedad.
- 35. Playas.** Más allá de la zona de playa y bahía, delimitada por las líneas de alta y baja marea, definidos por autoridad competente y responsable, la zona de playa deberá definirse a través de estudios de impacto ambiental a fin de permitir la acumulación de sedimentos o acreción así como las pendientes que garanticen la sostenibilidad de la zona geomórfica y por ende de la playa. La zona así definida será registrada como un bien de dominio y uso público en los planos de cada fraccionamiento donde sea relevante. Por disposición legal del COOTAD, no puede imputarse como área cedida a la municipalidad.
- 36. Promotor urbanístico:** persona natural o jurídica, pública o privada, que promueve o ejecuta proyectos de fraccionamiento bajo la modalidad de ciudadelas, conjuntos residenciales o cualquier otra modalidad reconocida por la ley y regulada por ordenanza municipal. El Promotor urbanístico en su calidad de beneficiario de las autorizaciones municipales, es la persona que asume las responsabilidades legales del proyecto para lo cual se le exigen las garantías por la ejecución de las obras destinadas a la prestación de servicios públicos de cada ciudadela.
- 37. Rediseño de fraccionamientos:** procedimiento administrativo distinto al de reestructuración de lotes prescrito en el COOTAD, el cual tiene por objeto, en forma concurrente, de regularizar la configuración de los lotes; y, distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- 38. Riberas de los ríos y áreas de protección:** norma remisiva a la del presente glosario que define "playas", de la presente ordenanza.

Todo predio que colinde con la ribera del Río Daule, deberá considerar las afectaciones y las zonas de amortiguamiento que establezca la Dirección Nacional de Espacios Acuáticos (DIRNEA).

Los promotores urbanísticos deben plantear dentro de sus proyectos la construcción de áreas y espacios de uso público como servidumbres de tránsito para preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas de acuerdo a lo que establece el Art. 264, numeral 11 de la Constitución de la República.

- 39. Vivienda de Interés social.** Se entiende como vivienda de interés social aquellas que se promuevan y desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda y el hábitat de los sectores de la población de menores ingresos, de acuerdo a los indicadores vigentes. Sus programas tendrán un tratamiento preferente en atención a la inmediata necesidad de satisfacer un derecho fundamental por parte de sectores vulnerables en situación de riesgo.
- 39.1 Proyectos de Vivienda de Interés Social:** proyectos de fraccionamiento bajo la modalidad de ciudadelas o urbanizaciones, que tienen por objeto la tutela del derecho al hábitat y a la vivienda de los sectores sociales más vulnerables, donde la adjudicación de las unidades residenciales se encuentra regulada por normativa específica del Estado, en razón que los programas sobre dicha materia tendrán un tratamiento preferente en atención a la inmediata necesidad de satisfacer un derecho fundamental por parte de sectores vulnerables en situación de riesgo.

40. Zonas de riesgo: zonas susceptibles a variaciones de tal magnitud, por efectos de la naturaleza o del hombre, que pudieran afectar las condiciones propias del lugar, con el consiguiente efecto en la naturaleza y las personas y definidas como tales con un enfoque de prevención de riesgos. La autorización para el desarrollo de estas áreas requieren de estudios especializados que contengan recomendaciones técnicas en detalle para minimizar los efectos negativos inherentes a este tipo de zonas. Por disposición legal del COOTAD, no puede imputarse como área cedida a la municipalidad.

5.2 Refórmese el Art. 3 por el siguiente:

La municipalidad impondrá a los proyectos de fraccionamiento, incluyendo aquellos bajo la modalidad de ciudadelas el rango del porcentaje de las áreas cedidas a la municipalidad por disposición de la ley, en forma proporcional a las densidades poblacionales prescritas en los planos de zonificación del Mapa de Escenario de Expansión urbana de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora, que son parte integrante de la ordenanza que pone en vigencia el Plan de Desarrollo cantonal y el Plan de Ordenamiento Territorial, lo cual significa que los proyectos de mayor densidad poblacional deberán entregar una **mayor** superficie que los proyectos de menor densidad para áreas verdes y comunales, es decir hasta un 20% de la superficie bruta del terreno, que es el máximo que exige la ley.

Las áreas destinadas a áreas verdes y áreas comunales, por ser su objeto el dotar de la superficie necesaria para el equipamiento público para uso activo de los ciudadanos no sólo para contemplación, es decir no podrán ser utilizadas como parterres o usos similares y en ningún caso podrán ser menores a los tamaños mínimos de lote prescrito en la tabla de equipamiento de la presente ordenanza y su ubicación respecto al cerramiento dependerá del tipo de acceso requerido por el respectivo equipamiento.

El GAD Ilustre Municipalidad del Cantón Daule asignará en función a la población prevista conforme a las densidades poblacionales prescritas en la zonificación, el equipamiento comunal dentro y fuera de las respectivas etapas, de acuerdo a los requerimientos de ubicación también prescritas en la normativa, para cada proyecto de fraccionamiento.

5.2. Refórmese el Art. 4, de la siguiente manera:

Art. 4. Los proyectos de fraccionamiento que se presenten ante el Alcalde para ser aprobados, incluyendo aquellos bajo la modalidad de ciudadelas sea para su construcción o sea para su aprobación, en las zonas señaladas en la presente ordenanza deberán presentar previamente los estudios de impacto ambiental, los cuales deberán por su mayor nivel de detalle, contener recomendaciones específicas que complementen las normativas municipales del ordenamiento territorial, tales como la determinación de zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica, bordes de quebrada y sus áreas de protección, y riberas de río y áreas de protección, las mismas que serán impuestas en los planos de los proyectos de fraccionamientos como servidumbres, lo cual deberá ser registrado como gravamen por el Registrador de la Propiedad del Cantón, conjuntamente con la aprobación del proyecto. La parte socio-económica de los estudios de impacto ambiental, debe contener las medidas de protección y mitigación que se deberán adoptar en el caso de existir afectación hacia las comunidades rurales del territorio, materia de los proyectos de fraccionamiento y propuestas de reducción de inequidades sociales.

Los estudios de impacto ambiental (EIA) se elaborarán por los interesados en base a los Términos de Referencia que determinen las autoridades responsables y competentes en la materia, para lo cual éstas tomarán en consideración las normativas del Plan de Ordenamiento Territorial del GAD Ilustre Municipio de Daule.

Recibidos los EIA que hubieren incorporado las observaciones de las autoridades competentes, la Jefatura de Planificación del Departamento de Obras Públicas, revisará el cumplimiento urbanístico y ambiental de la normativa municipal por parte del proyecto de fraccionamiento.

5.4. Refórmese el Art. 7.2 por el siguiente:

Art. 7.2. La creación de nuevos centros urbanos es parte de un acto normativo del concejo Municipal del Ilustre Gobierno Municipal del Cantón Daule, cuando se crea por ordenanza municipal una nueva parroquia rural, cuya cabecera parroquial, tendrá un área urbana, la cual deberá ser delimitada en dicha ordenanza.

5.5. Refórmese el art. 9, de la siguiente manera.

Art.9. Lotizaciones: En el ámbito territorial urbano del Cantón Daule, no se tramitarán fraccionamientos cuyo fin sea el de dividir un predio en más de diez lotes, bajo otra modalidad que no sea la de ciudadelas, salvo por situaciones excepcionales, es decir aquellas que tengan como objeto la solución de algún problema significativo de orden social, debidamente sustentado y sujetas a que la cabida o superficie, materia del fraccionamiento, no exceda dos hectáreas. Similar restricción procederá en los ámbitos urbanos delimitados por ordenanza de las cabeceras de las parroquias rurales.

Dentro de las situaciones excepcionales descritas en el inciso precedente, en ningún caso se aceptarán planos que no se encuentren debidamente georeferenciados, es decir con las mismas exigencias técnicas que las requeridas por ordenanza para los trámites de fraccionamiento, los cuales deberán también incluir las líneas de fábrica y las cotas de rasantes aprobadas por la Dirección de Obras Públicas del Ilustre Gobierno Municipal del Cantón Daule. Los planos que cumplan con lo preceptuado, serán parte integrante de la respectiva autorización del Alcalde, que deberán protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad del Cantón.

5.6. Refórmese el Art. 12.2 por el siguiente:

Se aplicará como lote mínimo vigente según la normativa de la planificación territorial, conforme a la zonificación contenida en **la Tabla y el Mapa No. 3 de la Zonificación y uso de suelo de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora.**

Zona Residencial 1 - ZR1

En el sector urbano de la parroquia urbana satélite La Aurora delimitado según la zonificación **ZR1**, el lote mínimo será de **100 m²** con un frente mínimo de **7.00 m**, sobre el cual obligatoriamente deberá como mínimo haber un espacio para el estacionamiento de un vehículo, con dimensiones mínimas de 2,50m x 4,50m. En dicho solar se podrán desarrollar edificaciones unifamiliares de planta baja, más una planta alta. La edificación podrá adosarse lateralmente de un solo lado siempre y cuando los retiros mínimos sean: retiro lateral 0.90 m, retiro frontal 2.00 m y el retiro posterior de 2.00 m.

Además dentro de la zonificación de usos de suelo prescrita en la ordenanza respectiva se podrán implantar vivienda con lote mínimo de hasta **90 m²** hasta un 20% del número de viviendas proyectadas en la ciudadela o etapas. El lote mínimo referido tendrá como frente mínimo de **7.00 m**, en todo caso deberá como mínimo haber un estacionamiento para vehículo dentro de cada lote con las dimensiones mínimas de 2,50m x 4,50 m. En dicho solar se podrán desarrollar edificaciones unifamiliares de planta baja, más una planta alta. La edificación podrá adosarse lateralmente de un solo lado siempre y cuando los retiros mínimos sean: retiro lateral 0.90 m, retiro frontal 2.00 m y el retiro posterior de 1.00 m.

Dentro de esta zona, se permiten usos compatibles al de vivienda como establecimientos destinados a comercio en general, con excepción de los tipos pesado e industrial, respetando la cantidad de parqueos identificados para el uso de suelo comercial.

Zona Residencial 2 - Zr2

En el sector urbano de la parroquia urbana satélite La Aurora delimitado según la zonificación **ZR2**, el lote mínimo será de **100 m²** con un frente mínimo de **7.00 m**, sobre el cual obligatoriamente deberá como mínimo haber un espacio para el estacionamiento de un vehículo, con dimensiones mínimas de 2,50m x 4,50m. En dicho solar se podrán desarrollar edificaciones unifamiliares de planta baja, más una planta alta. La edificación podrá adosarse lateralmente de un solo lado siempre y cuando los retiros mínimos sean: retiro lateral 0.90 m, retiro frontal 2.00 m y el retiro posterior de 2.00 m.

Además dentro de la zonificación de usos de suelo prescrita en la ordenanza respectiva se podrán implantar vivienda con lote mínimo de hasta **90 m²** hasta un 20% del número de viviendas proyectadas en la ciudadela o etapas. El lote mínimo referido tendrá como frente mínimo de **7.00 m**, en todo caso deberá como mínimo haber un estacionamiento para vehículo dentro de cada lote con las dimensiones mínimas de 2,50m x 4,50 m. En dicho solar se podrán desarrollar edificaciones unifamiliares de planta baja, más una planta alta. La edificación podrá adosarse lateralmente de un solo lado siempre y cuando los retiros mínimos sean: retiro lateral 0.90 m, retiro frontal 2.00 m y el retiro posterior de 1.00 m.

Se podrán implantar edificaciones para departamentos en lotes mínimos de **200 m²** con un frente mínimo de **8.00 m**, sobre el cual obligatoriamente deberá como mínimo haber un espacio para el estacionamiento de un vehículo por departamento, con dimensiones mínimas de 2,50m x 4,50m. En dicho solar podrán desarrollarse edificaciones hasta 3 plantas, cuyos retiros mínimos serán: retiros laterales de 1.00 m en ambos lados, retiro frontal de 5.00m, retiro posterior de 2.00 m.

Zona Residencial Comercial - ZRC1

En el sector urbano de la parroquia urbana satélite La Aurora delimitado según la zonificación **ZRC1**, el lote mínimo será de **100 m²** con un frente mínimo de **7.00 m**, sobre el cual obligatoriamente deberá como mínimo haber un espacio para el estacionamiento de un vehículo, con dimensiones mínimas de 2,50m x 4,50m. En dicho solar se podrán desarrollar edificaciones unifamiliares de planta baja, más una planta alta. La edificación podrá adosarse lateralmente de un solo lado siempre y cuando los retiros mínimos sean: retiro lateral 0.90 m, retiro frontal 2.00 m y el retiro posterior de 2.00 m.

Para bloques de vivienda **multifamiliares** el lote mínimo permitido es de **500 m²** con un frente mínimo de **10.00 m**; obligatoriamente deberá como mínimo haber un espacio para el estacionamiento de un vehículo, con dimensiones mínimas de 2,50m x 4,50 m, por cada vivienda o departamento. En dicho solar los retiros mínimos serán: retiros laterales de 2.00 m en ambos lados, retiro frontal de 5.00 m, retiro posterior de 2.00 m. Se permitirán edificaciones hasta 3 plantas sin ascensor y a partir 4 plantas con ascensor, con un límite máximo de 8 plantas.

En esta zonificación de uso de suelo se determinan un lote mínimo para **600 m²**, para **edificaciones comerciales de servicio, oficina y locales comerciales**, con un frente mínimo de **20.00 m**; obligatoriamente habrá un estacionamiento para vehículo por $c/25m^2$ de construcción, con dimensiones mínimas de 2,50m x 4,50 m. En dicho solar los retiros mínimos serán: retiros laterales de 2.00 m en ambos lados, retiro frontal de 5.00 m, retiro posterior 2.00 m. Se permitirán edificaciones hasta 3 plantas.

Zona Residencial Comercial 2 – ZRC2

En el sector urbano de la parroquia urbana satélite La Aurora delimitado según la zonificación **ZRC2**, se determina que el lote mínimo será de **120 m²** con un frente mínimo de **8.00 m**, dentro del cual obligatoriamente habrá que dotar un espacio para el estacionamiento de un vehículo por unidad de vivienda, sea ésta suite o un departamento con cualquier número de dormitorios. En dicho solar se podrán desarrollar edificaciones unifamiliares de planta baja, más una planta alta, las cuales podrán adosarse de un solo lado siempre y cuando los retiros mínimos sean: lateral 1.00 m, frontal 3.00 m y el retiro posterior de 2.00 m.

Para bloques de vivienda **multifamiliares** el lote mínimo permitido es de **600 m²** con un frente mínimo de **15.00 m**; obligatoriamente deberá como mínimo haber un espacio para el estacionamiento de un vehículo, con dimensiones mínimas de 2,50m x 4,50 m, por cada vivienda, sea ésta suite o departamento. En dicho solar los retiros mínimos serán: retiros laterales de 2.00 m en ambos lados, retiro frontal de 5.00 m, retiro posterior de 2.00 m. Se permitirán edificaciones de 3 plantas sin ascensor y 4 plantas con ascensor, siendo el límite máximo 4 plantas.

En esta zonificación de uso de suelo se determinan un lote mínimo para **600 m²**, para **edificaciones comerciales de servicio, oficina y locales comerciales**, con un frente mínimo de **20.00 m**; obligatoriamente habrá un estacionamiento para vehículo por $c/25m^2$ de construcción, con dimensiones mínimas de 2,50m x 4,50 m. En dicho solar los retiros mínimos serán: retiros laterales de 2.00 m en ambos lados, retiro frontal de 5.00 m, retiro posterior 2.00 m. Se permitirán edificaciones hasta 3 plantas.

Zona Industrial – ZI

En el sector urbano de la parroquia urbana satélite La Aurora delimitado según la zonificación **ZI**, para edificaciones comerciales de servicio, oficina e industriales liviano, se requerirá un lote mínimo de **600.00 m²**, con un frente mínimo de **20.00 m**, obligatoriamente habrá un estacionamiento para vehículo por $c/25m^2$ de construcción. En dicho solar los retiros mínimos serán: retiros laterales de 2.00 m en ambos lados, retiro frontal de 5.00 m, retiro posterior 2.00 m. Se permitirán edificaciones hasta 3 plantas.

En el caso de edificaciones industriales de mediano y bajo impacto, se requerirá de un lote mínimo de **1,200.00 m²**, con un frente mínimo de **20.00 m**, obligatoriamente habrá un estacionamiento para vehículo por $c/100m^2$ de construcción, debiendo el diseño del inmueble contemplar la exigencia que la carga y descarga de los vehículos se produzca dentro del inmueble para lo cual se deberán exigir las respectivas áreas de maniobra de los vehículos de carga. En dicho solar los retiros mínimos serán: retiros laterales de 3.00 m en ambos lados, retiro frontal de 5.00 m, y retiro posterior de 5.00 m, en cuya edificación, la nave no podrá exceder los 20.00 m de altura.

Dentro de esta zona se planificarán las edificaciones destinadas para el uso de infraestructura de servicios públicos, como plantas de tratamiento, centrales eléctricas, relleno sanitario, etc., donde se deberán implementar las medidas necesarias para disminuir el impacto que estas actividades producen en el entorno inmediato.

Zona Cooperativa La Aurora - ZLA

En el sector urbano de la parroquia urbana satélite La Aurora delimitado según la zonificación **ZLA** de la Cooperativa La Aurora, el uso del suelo predominante será el de vivienda, salvo en los lotes frentistas a la avenida León Febres Cordero donde se permitirá el uso comercial y de vivienda en los pisos superiores. El uso comercial en otras vías podrá aceptarse si el solicitante prueba fehacientemente la presencia de dicho uso por los últimos cinco años.

Podrán realizarse construcciones hasta de dos plantas incluyendo la planta baja, hasta la línea de fábrica y pudiendo adosarse a ambos lados y dejando un retiro posterior de mínimo 1 m, en el caso de requerirse ventilación para espacios interiores se deberá incluir pozos de luz que tengan como medidas mínimas 3.00m x 3.00m.

No se permitirán fraccionamientos de lotes, cuyo frente mínimo sea inferior a 6 m y que no tengan acceso a una vía pública, la misma que debe establecerse en la categoría de la red vial y dentro de la jerarquía vial de la presente ordenanza.

Área No Urbanizable

En el sector urbano de la parroquia urbana satélite La Aurora delimitado como área no urbanizable, se establecen sectores en donde por su elevado valor medio ambiental, está estrictamente prohibida cualquier tipo de explotación y/u otro tipo de intervención, por los efectos negativos que podrían generar en el resto del cantón y en las áreas contiguas, identificadas por las respectivas en el **Mapa No. 4 de la Zonificación de uso de suelo y de Áreas Extractivas y No Urbanizables de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora**, de la presente ordenanza.

De igual forma se considera una área especial protegida, al territorio en el que no se permite el uso extractivo ni de ninguna otra actividad y permite únicamente la generación de accesos a la Área Extractiva Especial, la misma que se regularizará mediante una ordenanza que regula la extracción y explotación de canteras.

Áreas extractivas

Dentro de la zonificación del uso del suelo, prescrita en el **Mapa No. 5 de las Áreas Extractivas y No Urbanizables de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora**, que se han incluido las especies denominadas áreas extractivas que se describen más adelante, las mismas que se regularizarán mediante una Ordenanza que regula la extracción y explotación de canteras.

En atención al hecho que luego del plazo prescrito por los respectivos planes de abandono de las canteras, el uso del suelo definitivo será aquel que prescriba la normativa urbanística vigente al finalizar la etapa extractiva.

Área extractiva

Territorio en el que los usos permitidos son la explotación minera de materiales para la construcción, mediante la aprobación por parte de la autoridad competente de planes de abandono y demás requisitos legales que permitan el uso de suelo conforme a la normativa urbanística vigente al finalizar la etapa extractiva.

Área extractiva especial

Territorio en el que se permite la explotación de materiales de construcción hasta dejar el terreno apto para el uso urbano en un periodo no mayor a 10 años en función a las proyecciones de crecimiento urbanístico de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora.

Tabla de Zonificación y uso de suelo de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora

Código Zonal	Lote mínimo (m ²)	Frente mínimo	Retiros mínimos laterales	Retiro mínimo frontal	Retiro mínimo posterior	No. parqueo por vivienda, suite o departamento (2,50x4,50)
ZR1	100 m ²	7 m	<i>Retiro en un solo lado 0.90m</i>	2	2	1
	90 m ² (20% de la ciudadela o etapa)	7 m	<i>Retiro en un solo lado 0.90m</i>	2	1	1
ZR2	100 m ²	7 m	<i>Retiro en un solo lado 0.90m</i>	2	2	1
	90 m ² (20% de la ciudadela o etapa)	7 m	<i>Retiro en un solo lado 0.90m</i>	2	1	1
	200 m ² (multifamiliares)	8 m	<i>Retiro en ambos lados 1m</i>	5	2	1
ZRC1	100 m ²	7 m	<i>Retiro en un solo lado 0.90m</i>	2	2	1
	500 m ² (multifamiliares)	10 m	<i>Retiro en ambos lados 2m</i>	5	2	1
	600 m ² (comercial)	20 m	<i>Retiro en ambos lados 2m</i>	5	2	<i>c/25m² de construcción</i>
ZRC2	120 m ²	8 m	<i>Retiro en un solo lado 1m</i>	3	2	1
	600 m ² (multifamiliar)	15 m	<i>Retiro en ambos lados 2m</i>	5	2	1
	600 m ² (comercial)	20 m	<i>Retiro en ambos lados 2m</i>	5	2	<i>c/25m² de construcción</i>
ZI	600 m ² (comercial)	20 m	<i>Retiro en ambos lados 2m</i>	5	2	<i>c/25m² de construcción</i>
	1200 m ² (industrial)	20 m	<i>Retiro en ambos lados 3m</i>	5	5	<i>c/100m² de construcción</i>

5.7 Deróguese el Art. 13, por cuando la materia se encuentra regulada en el presente Art. 12.2 reformado.

5.8 Cámbiese el Art. 22, por el siguiente: "*Lotes Mínimos: los tamaños de los lotes prescritos en el Art. de la presente ordenanza se aplicarán aunque no medie rediseño de los proyectos urbanísticas a ser aprobados por el Alcalde.*"

5.9 Deróguense los Art.28 y 29, por cuando la materia se encuentra regulada en mayor detalle en la presente ordenanza.

Art. 6. Hasta que se apruebe una nueva ordenanza de edificaciones, toda persona que presente un proyecto urbanístico o arquitectónico para su aprobación ante el GAD Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, deberá coordinar con la entidad competente en materia de infraestructura sanitaria, así como el órgano provincial competente de control ambiental, todos los detalles técnicos y legales que garanticen la preservación del medio ambiente.

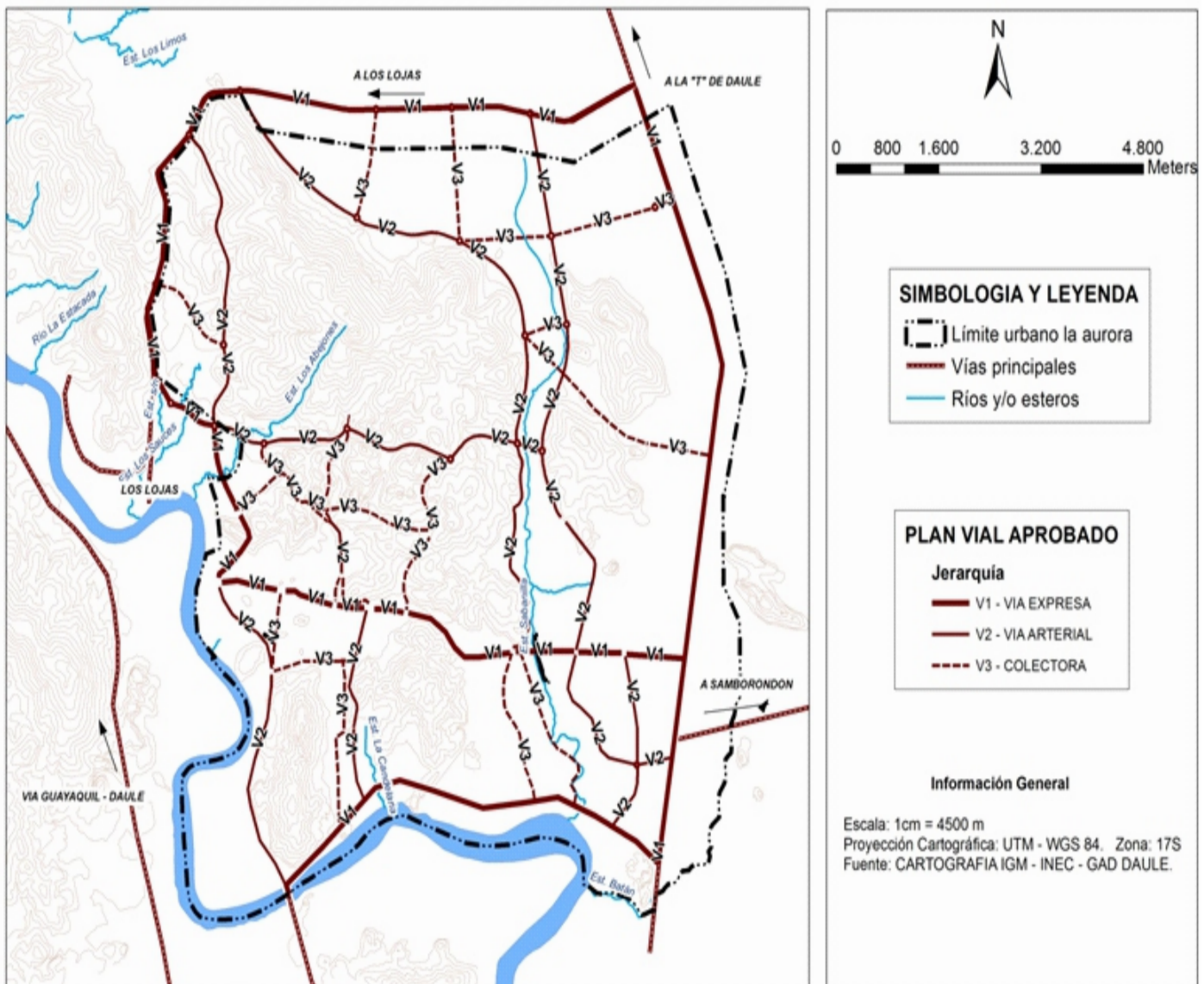
De igual manera la misma persona tiene la obligación legal de obtener la aprobación por parte de la entidad competente en materia de prestación del servicio eléctrico, así como del Cuerpo de Bomberos en materia de seguridad de bienes y personas. No se otorgará la autorización municipal para la ocupación del o los inmuebles y para la conexión de éstos a los servicios públicos sino se presentan los documentos otorgados por entidad u órgano competente que acrediten los referidos cumplimientos. El incumplimiento respecto de la obtención de los referidos documentos es una contravención grave que nulifica en forma absoluta la autorización que autoriza la ocupación del inmueble.

El incumplimiento de las obligaciones legales prescritas previamente será sancionado con la clausura del inmueble y con una multa de cinco salarios unificados.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

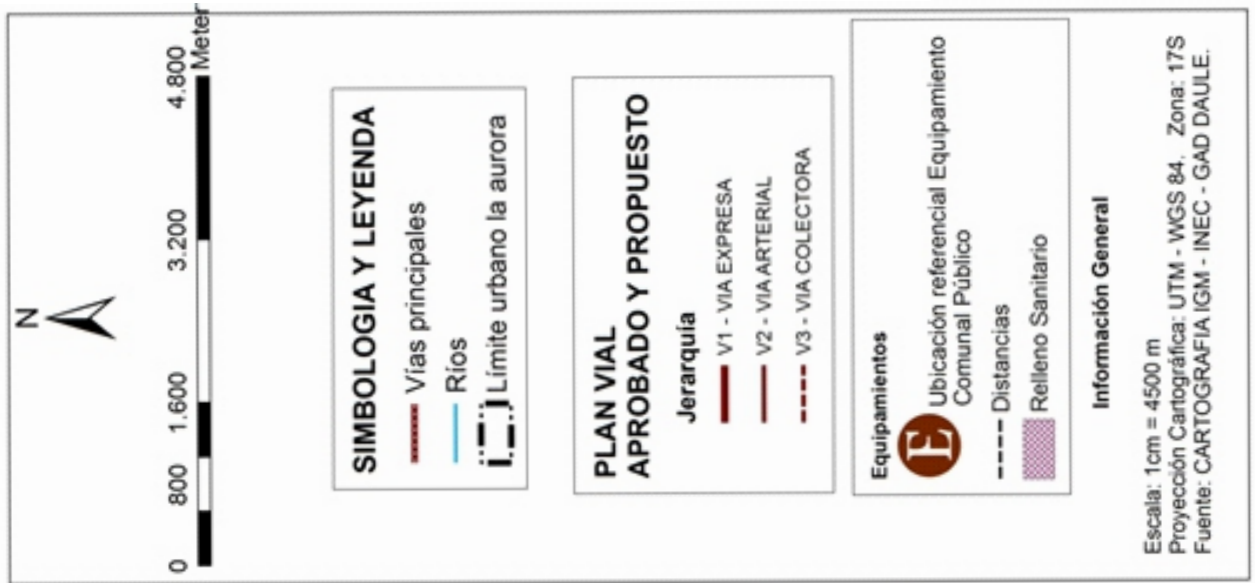
Las normas técnicas contenidas en la presente ordenanza entrarán en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial. No serán aplicables en aquellos proyectos de urbanizaciones cuyos anteproyectos se encontraran aprobados por la Jefatura de Planificación Municipal o aquellos proyectos que se encontraran en trámite con anterioridad a la vigencia ya señalada.

Mapa N° 1
Mapa del Plan Vial en la Parroquia Urbana Satélite La Aurora

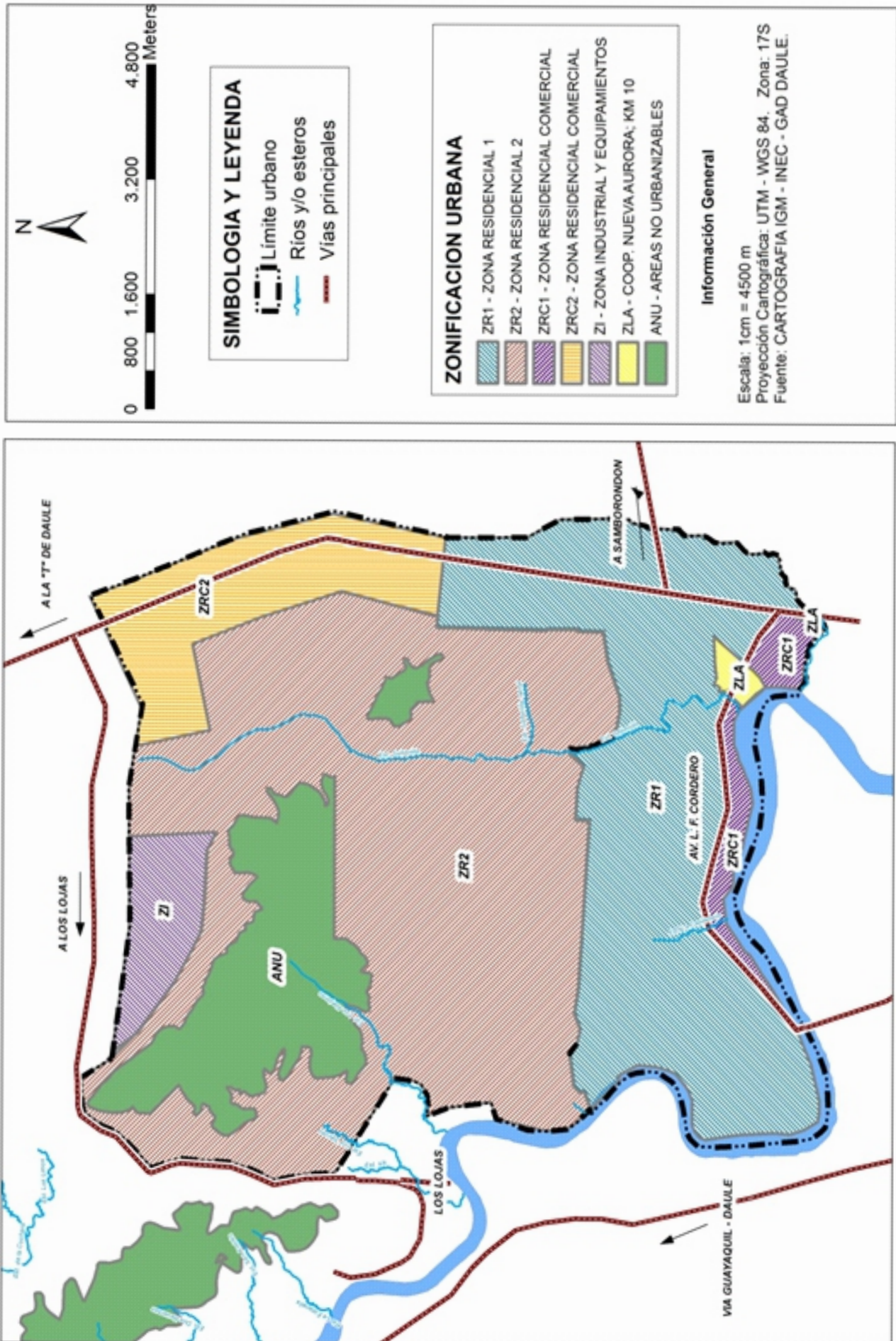


Mapa N° 2

Mapa de Ubicación referencial de equipamiento comunales públicos de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora

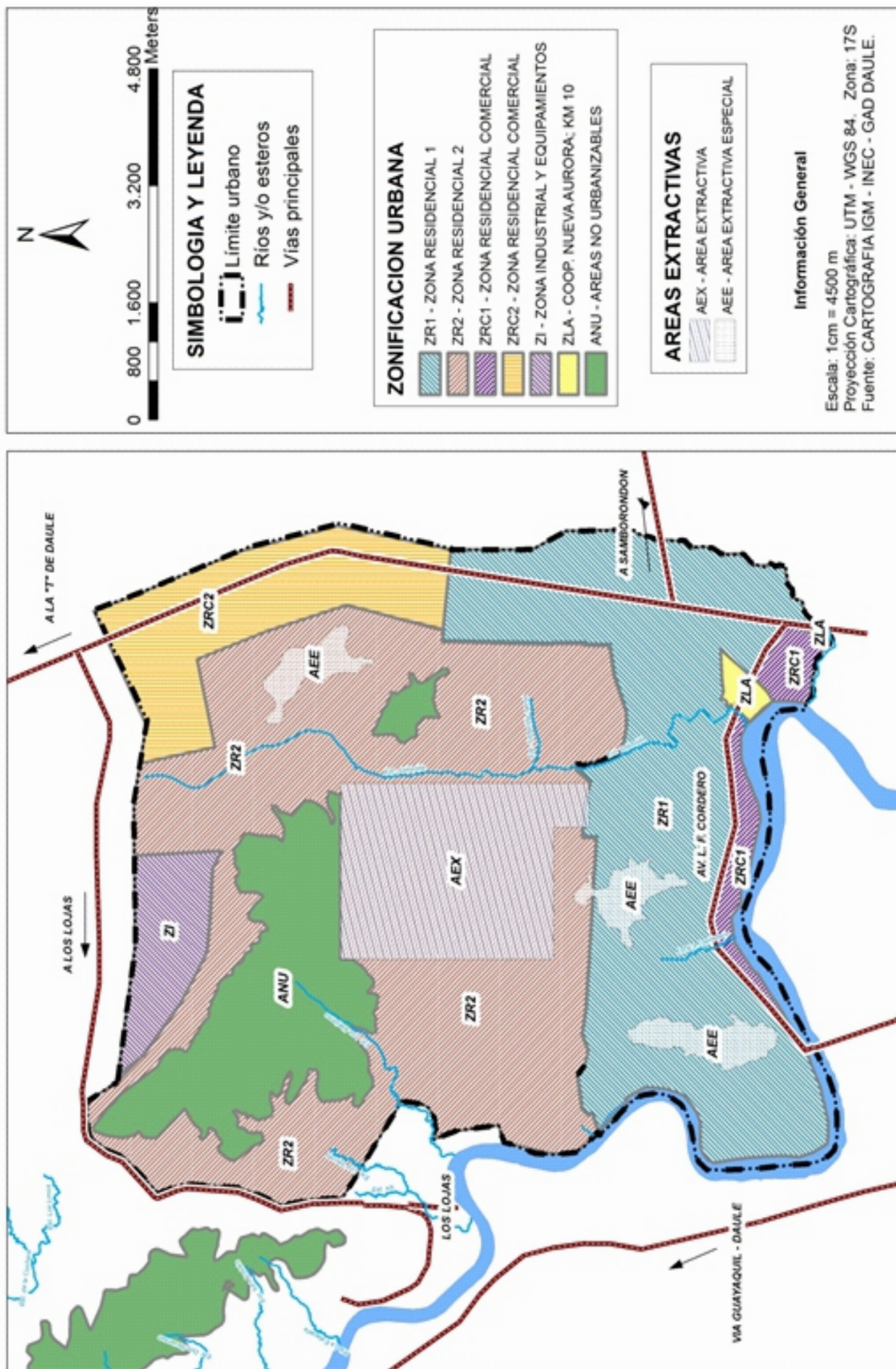


Mapa N° 3 Mapa de la Zonificación y uso de suelo de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora



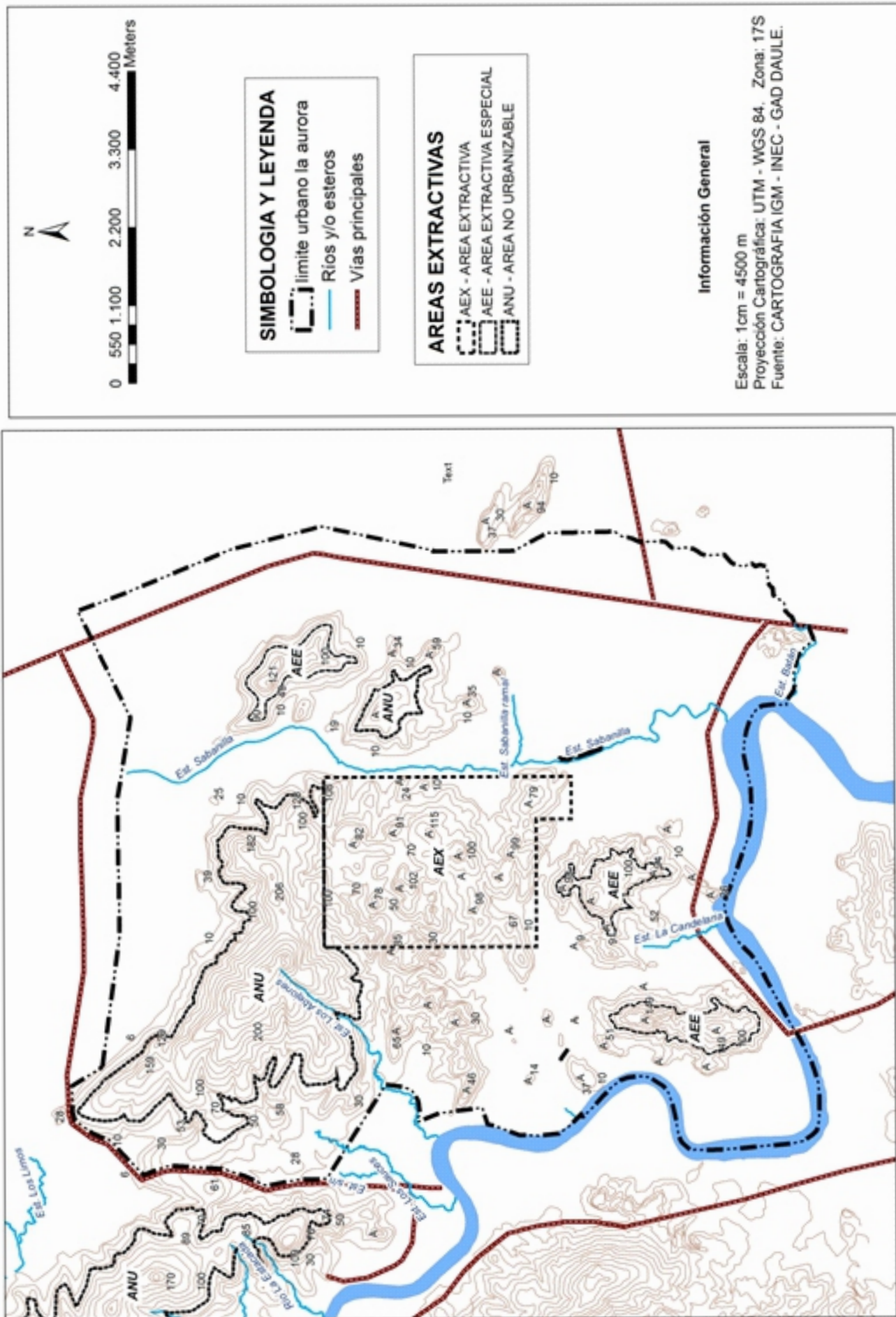
Mapa N° 4

Mapa de la Zonificación de uso de suelo y de Áreas Extractivas y No Urbanizables de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora



Mapa N° 5

Mapa de las Áreas Extractivas y No Urbanizables de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora



DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE, EL DÍA 10 DE MAYO DEL 2013.

Sr. Pedro Salazar Barzola
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE

Lcdo. Fausto López Véliz
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE

Daule, 13 de mayo del 2013.

El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, **CERTIFICA:** Que la presente “**Ordenanza complementaria a la Ordenanza que aprobó el Plan de Desarrollo Cantonal y del Plan de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y que establece el plan vial y la normativa urbanística sobre el nuevo ámbito territorial de la parroquia urbana satélite La Aurora**” fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, en las sesiones ordinarias de los días viernes 19 de abril y viernes 10 de mayo del 2013, en primero y segundo debate, respectivamente, de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en vigencia.

Lcdo. Fausto López Véliz
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE

De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la “**Ordenanza complementaria a la Ordenanza que aprobó el Plan de Desarrollo Cantonal y del Plan de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y que establece el plan vial y la normativa urbanística sobre el nuevo ámbito territorial de la parroquia urbana satélite La Aurora**”, y ordeno su promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal.

Daule 13 de mayo del 2013.

Pedro Salazar Barzola
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, la “**Ordenanza complementaria a la Ordenanza que aprobó el Plan de Desarrollo Cantonal y del Plan de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y que establece el plan vial y la normativa urbanística sobre el nuevo ámbito territorial de la parroquia urbana satélite La Aurora**”, el señor Pedro Salazar Barzola, Alcalde del Cantón Daule, a los trece días del mes de mayo del dos mil trece.

Lcdo. Fausto López Véliz
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

EDIFICIOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE.



SEDE PRINCIPAL EN EL CENTRO DE LA CIUDAD



SEDE ALTERNA EN LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA AURORA

DIRECCIONES:

Sede Principal en el centro de la ciudad:
calles: Padre Aguirre 703 y Sucre.
Teléfonos: 2-795-134 2796-668

Sede Alternativa: Av. León Febres Cordero R.
junto a la urbanización Sambo City
Teléfonos: 2-145-520 2-145-723

Portal Web:
www.daule.gob.ec

Email:
secretaria@daule.gob.ec

 [Daule Gobierno Autónomo](https://www.facebook.com/DauleGobiernoAutonomo)