

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- a) El artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador asigna a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.
- b) La Carta Magna en su artículo 264 asigna como competencias exclusivas de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
- c) El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 54 prescribe entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal la consistente en establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico.
- d) El cuerpo jurídico antes señalado, en su artículo 57 establece como atribuciones del Concejo Municipal, aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.
- e) En la Edición Especial Nro. 1693 del Registro Oficial de 28 de septiembre de 2021, se publicó la “ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2021-2027) E INSTITUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN DAULE (2021-2032)”.
- f) En la Edición Especial Nro. 68 del Registro Oficial de 23 de marzo de 2022, se publicó la “REFORMA A LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2021-2027) E INSTITUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN DAULE (2021-2032)”.
- g) En la Edición Especial Nro. 786 del Registro Oficial de 08 de marzo de 2023, se publicó la “SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2021-2027) E INSTITUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN DAULE (2021-2032)”.
- h) En el proceso de codificación normativa cantonal, en materia de construcción de edificaciones y urbanística, se han detectado diferentes situaciones jurídicas que por su complejidad e importancia para los dauleños deben ser regulados de forma inmediata a fin de garantizar el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución, en particular el derecho a la propiedad, derecho a edificar, derecho a la ciudad, el derecho acceder a bienes y servicios públicos o privados de calidad, el derecho a desarrollar actividades económicas y el derecho a la seguridad jurídica.
- i) Es competencia de la Municipalidad de Daule ampliar o complementar la normativa cantonal en materia de edificabilidad, densidad, uso y ocupación de

suelo, en procura de lograr la compatibilidad de la inversión privada con el interés público y con ello optimizar los recursos destinados al desarrollo de servicios e infraestructuras públicas.

- j) Entre los ejes de trabajo de esta administración municipal (2023-2027) está el mejoramiento de la imagen urbana de las zonas y subzonas con mayor potencial de desarrollo, a través de la implementación de proyectos emblemáticos que buscan embellecer los espacios públicos existentes y la implantación de nuevas infraestructuras que viabilicen el turismo, la economía y la prestación de servicios públicos. Esto a su vez exige, en contrapartida del sector privado, la inversión en la construcción de edificaciones de vanguardia, de alta densidad, de lujo, sostenibles y que guarden armonía con el desarrollo económico y urbanístico del sector, a fin de proyectar a Daule hacia el futuro.
- k) Es conveniente para el interés general el establecimiento de exoneraciones en el pago de tasas por fraccionamiento de predios, siempre que tenga por finalidad la entrega en forma de cesión gratuita a favor de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule de la superficie afectada por áreas de conservación y uso sustentable o de recreación y por obras municipales.
- l) Es obligación primordial del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución al momento de dictar actos normativos;
y,

Corresponde al Ilustre Concejo Municipal del cantón Daule, en ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expedir la **TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2021-2027) E INSTITUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN DAULE (2021-2032).**

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE

CONSIDERANDO:

Que el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador asigna a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que la Carta Magna en su artículo 264 asigna como competencias exclusivas de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 54 prescribe entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal la consistente en establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico;

Que el cuerpo jurídico antes señalado, en su artículo 57 establece como atribuciones del Concejo Municipal, aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que en la Edición Especial Nro. 1693 del Registro Oficial de 28 de septiembre de 2021, se publicó la "ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2021-2027) E INSTITUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN DAULE (2021-2032)";

Que en la Edición Especial Nro. 68 del Registro Oficial de 23 de marzo de 2022, se publicó la "REFORMA A LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2021-2027) E INSTITUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN DAULE (2021-2032)";

Que en la Edición Especial Nro. 786 del Registro Oficial de 08 de marzo de 2023, se publicó la "SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2021-2027) E INSTITUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN DAULE (2021-2032)";

Que en el proceso de codificación normativa cantonal, en materia de construcción de edificaciones y urbanística, se han detectado diferentes situaciones jurídicas que por su complejidad e importancia para los dauleños deben ser regulados de forma inmediata a fin de garantizar el efectivo goce de los derechos establecidos

en la Constitución, en particular el derecho a la propiedad, derecho a edificar, derecho a la ciudad, el derecho acceder a bienes y servicios públicos o privados de calidad, el derecho a desarrollar actividades económicas y el derecho a la seguridad jurídica;

Que es competencia de la Municipalidad de Daule ampliar o complementar la normativa cantonal en materia de edificabilidad, densidad, uso y ocupación de suelo, en procura de lograr la compatibilidad de la inversión privada con el interés público y con ello optimizar los recursos destinados al desarrollo de servicios e infraestructuras públicas;

Que entre los ejes de trabajo de esta administración municipal (2023-2027) está el mejoramiento de la imagen urbana de las zonas y subzonas con mayor potencial de desarrollo, a través de la implementación de proyectos emblemáticos que buscan embellecer los espacios públicos existentes y la implantación de nuevas infraestructuras que viabilicen el turismo, la economía y la prestación de servicios públicos. Esto a su vez exige, en contrapartida del sector privado, la inversión en la construcción de edificaciones de vanguardia, de alta densidad, de lujo, sostenibles y que guarden armonía con el desarrollo económico y urbanístico del sector, a fin de proyectar a Daule hacia el futuro;

Que es conveniente para el interés general el establecimiento de exoneraciones en el pago de tasas por fraccionamiento de predios, siempre que tenga por finalidad la entrega en forma de cesión gratuita a favor de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule de la superficie afectada por áreas de conservación y uso sustentable o de recreación y por obras municipales;

Que es obligación primordial del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución al momento de dictar actos normativos;

En ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2021-2027) E INSTITUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN DAULE (2021-2032)

Artículo 1. - Añádase a continuación del artículo 23, el siguiente artículo innumerado:

“Artículo - Establézcase la subzona residencial y comercial de alta densidad identificada como SUB-ZRC1-AD dentro del PIT Nro. 17 de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora, cuyas normas de edificación, densidad, uso y ocupación constan en el anexo Nro. 1 y se delimita, así como se representa, conforme el anexo Nro. 3 de la presente ordenanza.

En la subzona SUB-ZRC1-AD, únicamente, se aprobarán proyectos arquitectónicos y urbanísticos que contemplen edificaciones constituidas por al menos siete (7) plantas de tipo vanguardista, de alta densidad, de lujo, sostenibles y que guarden armonía con el desarrollo urbanístico del sector.”

Artículo 2.- Sustitúyase la letra g) de la Disposición Transitoria Quinta que queda redactada como sigue:

“g) Plazas de estacionamiento: Espacios destinados al estacionamiento vehicular en las edificaciones reguladas por este acto, que se determinan en función de la superficie útil, del número de ocupantes de la edificación o de la actividad a desarrollar, conforme las normas técnicas constantes en los anexos Nros. 1 y 2 de la presente ordenanza.

Se excluye del cálculo las áreas de servicios como cuartos de máquinas, transformadores, circulación vertical, área de ascensores, escalera eléctrica, escaleras, sistemas de comunicaciones, área de desechos sólidos y cualquier otra área de equipos mecánicos requerida para el funcionamiento de la edificación.

Los espacios de parqueo implementados en el interior del predio no ocuparán la vía pública.

Se podrá suplir los parqueos faltantes de un proyecto arquitectónico de las siguientes formas:

1.- Se podrá admitir que el faltante de parqueos para un proyecto arquitectónico se lo supla mediante un edificio construido o a construirse, destinado para estacionamiento, tal edificio deberá ubicarse dentro de un radio de quinientos metros (500 m.) respecto al edificio principal proyectado, el predio en el cual se proyecten los parqueos deberá ser de propiedad del mismo titular del inmueble en donde se edificará el proyecto principal.

Al respecto del edificio de parqueos a construirse se deberá acatar lo detallado a continuación:

- a) Si durante el ejercicio del control efectuado a la petición de permiso de construcción se revela el incumplimiento de los parámetros técnicos de estacionamientos, le corresponderá al peticionario subsanar a través de la incorporación del edificio de parqueo al proyecto arquitectónico, en procura de vincular las edificaciones en un único permiso de construcción, cuya ejecución deberá ser simultánea; y,
- b) En el evento de que en la fase de control a la petición de declaratoria preliminar al régimen de propiedad horizontal se detectare un faltante de parqueos debido a la distribución constante en el cuadro de alícuotas de una edificación concluida o en la que no sea factible su modificación, le corresponderá al administrado subsanar el trámite a través de la presentación del permiso de construcción del edificio de parqueos.

La vinculación de las edificaciones antes aludidas constará en el catastro municipal y no deberá desvincularse el edificio de parqueo respecto del edificio principal.

2.- Se podrá suplir con un solar vacío, que cumpla con las ordenanzas para funcionar como estacionamientos o parqueos y que sea destinado exclusivamente para este fin y que satisfaga el requerimiento de parqueos del proyecto arquitectónico establecido por norma, éste solar deberá estar a nombre del mismo propietario del proyecto al cual se destinará su uso.

La vinculación de la construcción del edificio, así como el solar destinado para parqueo se lo efectuará administrativamente en el Permiso de Construcción y no deberá desvincularse del edificio principal, lo cual constará en el catastro municipal y deberán estar a nombre del mismo propietario.”

Artículo 3.- Incorpórese la letra h) a la Disposición Transitoria Quinta con el texto siguiente:

“h) Densidad Poblacional. - Se refiere al número máximo de habitantes de un área con relación a una superficie determinada del territorio donde se encuentra. Se calcula dividiendo el número de personas con respecto de las hectáreas de la superficie objeto del proyecto arquitectónico (hab/has), en los términos del anexo Nro. 1 del presente acto.

En proyectos donde se pretenda un mayor aprovechamiento del suelo, conforme los términos establecidos en la presente ordenanza, podrá aplicarse una mayor densidad, para lo cual se deberá contar con informes favorables de las instituciones prestadoras de servicios básicos.”

Artículo 4.- Incorpórese la letra i) a la Disposición Transitoria Quinta con la redacción siguiente:

“i) Circulación Vertical. - Las edificaciones de más de cuatro plantas, incluyendo las ubicadas en el subsuelo, deberán contar con sistemas electromecánicos de circulación vertical y escaleras a prueba de fuego. El número y dimensiones de estos elementos, deberá sustentarse en estudios de circulación en función de la población proyectada y conforme a la Norma Ecuatoriana de Construcción.

Las edificaciones destinadas a centros o plazas comerciales, plataformas gubernamentales, hospitales, hoteles o cualquier otro edificio en altura con acceso al público en general, deberán cumplir la norma de Accesibilidad de las Personas al Medio Físico NTE INEN 3139 y la norma Contra Incendio NEC-HS-CI, o las normas que las sustituyan.”

DISPOSICIÓN REFORMATIVA ÚNICA

Refórmase en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Cobro de Tasas por Servicios Técnicos Administrativos que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, la siguiente disposición:

1. Incorpórese a continuación de la letra b.3 del numeral 5.1.2 del artículo 5 denominado “De las tasas”, lo siguiente:

“b.4. – De las exoneraciones del pago de la tasa por fraccionamientos:

b.4.1 El fraccionamiento de los predios afectados por el establecimiento mediante ordenanza de áreas de conservación y uso sustentable o de recreación está exento del pago de tasa, siempre que la superficie afectada se entregue en forma de cesión gratuita a favor de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule como bienes de dominio y uso público. Los lotes resultantes de propiedad privada se sujetarán a la geometría del polígono que conforma la afectación.

b.4.2 El fraccionamiento de los predios afectados por el establecimiento o proyección de proyectos municipales de obra pública está exento del pago de tasa, siempre que la superficie afectada se entregue en forma de cesión gratuita a favor de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule como bienes de dominio y uso público. Los lotes resultantes de propiedad privada se sujetarán a la geometría del polígono que conforma la afectación.”

DISPOSICIÓN FINAL

La **TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2021-2027) E INSTITUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN DAULE (2021-2032)** se publicará en la Gaceta Oficial y tributaria Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y en el Registro Oficial.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE A LOS _____ DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS.

| ANEXO Nro. 1 | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|---|------------------|-----------------------------------|------------------------------|------|-----------------------------------|--------------------|---------------------------------|---|--------------------------------|
| Tercera reforma | | | | | | | | | | | |
| CUADRO DE NORMAS DE EDIFICACIÓN | | | | | | | | | | | |
| PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA AURORA DEL CANTÓN DAULE | | | | | | | | | | | |
| SUBZONA | USO | CARACTERÍSTICAS DEL LOTE | | Densidad neta | INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN | | | RETIROS (ML) | | | N° parqueos |
| | | Area mínima (m ²) | Frete mínimo (m) | | COS | CUS | Altura | Frontal | Laterales (izquierdo y derecho) | Posterior | |
| ZLA CONSOLIDADO (COOPERATIVAS NUEVA AURORA, EL CAPRICHIO Y LA GLORIA) | Residencial-Comercial | 100 | 6 | 399 hab/ha. | 0,80 | 2 | Hasta 3 niveles | A línea de fábrica | Adosada | 1 | Según anexo N°2 |
| | | 300 | 8 | 399 hab/ha. | 0,80 | 2 | Hasta 3 niveles | 5 | 10% del frente del solar | 10% del fondo del solar hasta 3 metros máximo | Según anexo N°2 |
| ZLA-1 CONSOLIDADO | Residencial-Comercial | 100 | 6 | 399 hab/ha. | 1 | 2 | Hasta 3 niveles | A línea de fábrica | Adosada | 1 | Según anexo N°2 |
| | | 400 | 10 | 399 hab/ha. | 0,80 | 4 | Hasta 5 niveles | 5 | 10% del frente del solar | 10% del fondo del solar hasta 3 metros máximo | Según anexo N°2 |
| ZLA-2 CONSOLIDADO | Residencial-Comercial | 100 | 8 | 399 hab/ha. | 1 | 2 | Hasta 3 niveles | A línea de fábrica | Adosada | 10% del fondo del solar hasta 3 metros máximo | Según anexo N°2 |
| | Comercial y de Servicios | 600 | 15 | (V) Variable, conforme a proyecto | 0,80 | 10 | (V) Variable, conforme a proyecto | 5 | 1,50 | 3 | Según anexo N°2 |
| ZR-1 CONSOLIDADO | Unifamiliar | 120 | 8 | 399 hab/ha. | 0,80 | 1,60 | 2 niveles | 2 | 1 | 2 | 1 c/dpto. o unidad de vivienda |
| | Multifamiliar | 400 | 15 | (V) Variable, conforme a proyecto | 0,80 | 4 | (V) Variable, conforme a proyecto | 5 | 1,50 | 2 | 1 c/dpto. o unidad de vivienda |
| | Comercial y de Servicios | 600 | 20 | (V) Variable, conforme a proyecto | 0,80 | 4,50 | (V) Variable, conforme a proyecto | 5 | 3 | 3 | Según anexo N°2 |
| ZR-2 CONSOLIDADO/ NO CONSOLIDADO | Unifamiliar | 100 | 8 | 399 hab/ha. | 0,65 | 1,60 | 2 niveles | 2 | 1 | 2 | 1 c/dpto. o unidad de vivienda |
| | Multifamiliar | 300 | 15 | 399 hab/ha. | 0,80 | 6 | 7 niveles | 5 | 1,50 | 2 | 1 c/dpto. o unidad de vivienda |
| | Comercial y de Servicios | 600 | 20 | (V) Variable, conforme a proyecto | 0,80 | 6 | (V) Variable, conforme a proyecto | 5 | 3 | 3 | Según anexo N°2 |
| ZRC-1 CONSOLIDADO/ NO CONSOLIDADO | Unifamiliar | 120 | 8 | 399 hab/ha. | 0,80 | 1,60 | 2 niveles | 2 | 1 | 3 | 1 c/dpto. o unidad de vivienda |
| | Multifamiliar | 500 | 15 | (V) Variable, conforme a proyecto | 0,80 | 8 | (V) Variable, conforme a proyecto | 5 | 1,50 | 3 | 1 c/dpto. o unidad de vivienda |
| | Comercial y de Servicios | 600 | 20 | (V) Variable, conforme a proyecto | 0,80 | 8 | (V) Variable, conforme a proyecto | 5 | 3 | 3 | Según anexo N°2 |
| SUB-ZRC1-AD | Multifamiliar | 1000 | 20 | Desde 800 hab/ha. | 0,80 | 10 | A partir 7 niveles | 5 | 3 | 3 | Según anexo N°2 |
| | Comercial y de Servicios | 2000 | 30 | Desde 800 hab/ha. | 0,80 | 10 | A partir 7 niveles | 5 | 3 | 3 | Según anexo N°2 |
| ZRC-2 CONSOLIDADO Y EL TRANSITO | Unifamiliar | 120 | 8 | 399 hab/ha. | 0,80 | 1,60 | Hasta 2 niveles | 2 | 1 | 3 | 1 c/dpto. o unidad de vivienda |
| | Multifamiliar | 500 | 15 | (V) Variable, conforme a proyecto | 0,80 | 8 | (V) Variable, conforme a proyecto | 5 | 1,50 | 3 | 1 c/dpto. o unidad de vivienda |
| | Comercial y de Servicios | 500 | 15 | (V) Variable, conforme a proyecto | 0,80 | 8 | (V) Variable, conforme a proyecto | 5 | 3 | 3 | Según anexo N°2 |
| ZI ZONA INDUSTRIAL | Medio y Bajo Impacto | 1200 | 20 | - | 0,80 | 1,80 | Hasta 3 niveles máximo 20 m | 5 | 3 | 5 | 1 c/100 m ² |
| | Alto Impacto | 2000 | 50 | - | 0,70 | 1,60 | Hasta 3 niveles máximo 20 m | 5 | 4 | 8 | 1 c/100 m ² |
| RETIRO POSTERIOR | | VENTANAS BAJAS EN PLANTA ALTA HACIA RETIRO POSTERIOR SI LA EDIFICACION COLINDA CON UN ACM (MINIMO 2 METROS DE RETIRO POSTERIOR) | | | | | | | | | |
| (V) Variable, conforme a proyecto | | ANÁLISIS DEL PROYECTO REALIZADO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL | | | | | | | | | |

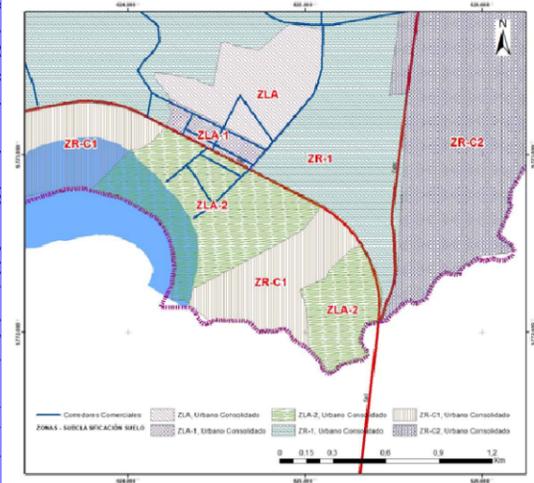
ANEXO Nro. 2

NORMAS DE ESTACIONAMIENTO EN LA PARROQUIA SATÉLITE LA AURORA DEL CANTÓN DAULE

| USO | PARQUEOS EN ZONA ZLA, ZLA-1, ZLA-2, ZR-1 y ZR-2 | PARQUEOS EN ZONA ZRC-1, (SUB-ZRC1) y ZRC-2 |
|--|--|--|
| COMERCIAL | | |
| Supermercados | 1 por c/50 m ² de área de local, más 1 espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodega. | 1 por c/25 m ² del área de venta en locales de hasta 400 m ² , 1 por c/15 m ² del área de venta en locales mayores de 400 m ² , más 1 espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodega. |
| Almacenes | 1 por c/50 m ² de área de local, más 1 espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodega. | 1 por c/50 m ² de área de local, más 1 espacio para camión por c/400 m ² de área de bodegaje. |
| Centro Comerciales | 1 por c/35 m ² de local, descontando área de circulación, escalera y servicio. | 1 por c/35 m ² de locales, descontando área de circulación, escalera y servicio. |
| Restaurantes | 1 por c/15 m ² de local. | 1 por c/50m2de área de uso |
| Hoteles | 1 por c/100 m ² de área útil de construcción. | 1 por c/100 m ² de área útil de construcción. |
| Comercio y/o servicio vecinal combinados con viviendas | 1 por c/50 m ² de área de atención al público. | 1 por c/50m2de área destinada a actividades culturales |
| SERVICIOS | | |
| Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales | 1 por c/oficina de hasta 50 m ² , 1 parqueo adicional por c/50 m ² de excedente. (75m2) | 1 por c/oficina de hasta 50 m ² , 1 parqueo adicional por c/50 m ² de excedente. |
| Servicios a las empresas | 1 por c/50 m ² de área de construcción. | 1 por c/30 m ² de área de construcción. |
| Finanzas (bancos) y Seguros | 1 por c/30 m ² de construcción. | 1 por c/30 m ² de área de construcción. |
| Educación | Primaria: 1 por c/2 aulas, más 2 para visitantes. Secundaria: 1 por c/2 aulas, más 4 para visitantes. Superior: 1 por c/25 m ² de construcción para Universidades Privadas, 1 por c/100 m ² de construcción para Universidades Estatales, para Bibliotecas y galerías de arte 1 por c/60m2 del área de uso público y para Museos 1por c/30 m ² de área de exposición. | Primaria: 1 por c/2 aulas, más 2 para visitantes. Secundaria: 1 por c/2 aulas, más 4 para visitantes. Superior: 1 por c/25 m ² de construcción para Universidades Privadas, 1 por c/100 m ² de construcción para Universidades Estatales, para Bibliotecas y galerías de arte 1 por c/60m2 del área de uso público y para Museos 1por c/30 m ² de área de exposición. |
| Cultura | 1 por c/100 m ² del área de ocupación de actividad | 1 por c/100 m ² del área de ocupación de actividad |
| Organizaciones Religiosas | 1 por c/25 m ² de área de construcción | 1 por c/15 m ² de área de construcción. |
| Recreación | Deportes: 1 por c/50 asientos o por c/25 m ² de construcción. | Deportes: 1 por c/50 asientos o por c/25 m ² de construcción. |
| Servicios médicos (salud) | 1 por c/40 m ² de construcción con o sin hospitalización. | 1 por c/50 m ² de construcción. |
| Seguridad y Gobierno | 1 por c/40 m ² de construcción. | 1 por c/40 m ² de construcción. |
| Teatros | 1 por c/15 m ² del área de construcción. | 1 por c/15 m ² de área de construcción. |
| Cinematógrafos | 1 por c/15 m ² de área de construcción. | 1 por c/15 m ² de área de construcción. |
| Institutos de Investigación y ciencia | 1 por c/2 empleados o investigadores. | 1 por c/2 empleados o investigadores. |

SE EXIGIRÁ UN ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICO PARA VEHÍCULOS CON DIMENSIONES MÍNIMAS DE 2,50 M X 4,50 M, ADICIONALMENTE SE INCREMENTARÁ EL DOS POR CIENTO (2%) DE LOS PARQUEOS RESULTANTES, PARA EL USO EXCLUSIVO DE PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES CON DIMENSIONES MÍNIMAS DE 3,50 M X 5,00 M.

PARA EDIFICACIONES DE USO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL SE EXCEPTÚAN DE LA OBLIGATORIEDAD EL ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO LAS SUBZONAS ZLA, ZLA-1 Y ZLA-2.

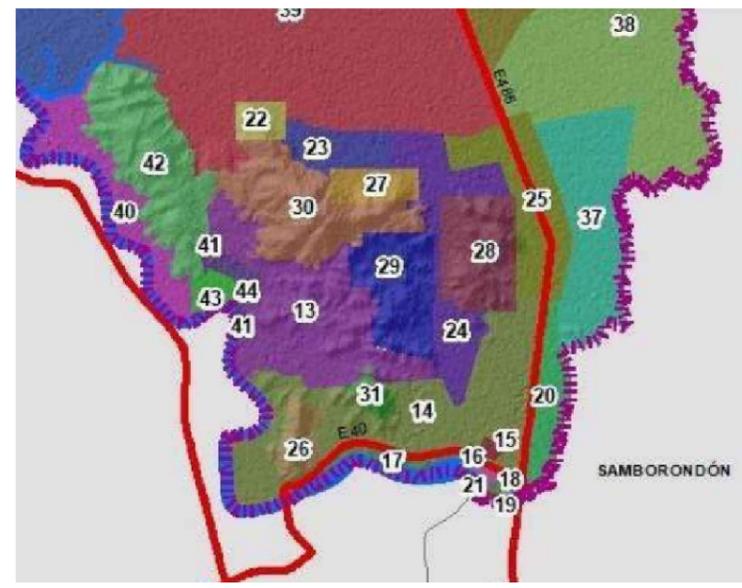
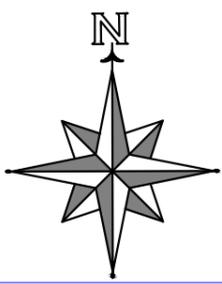
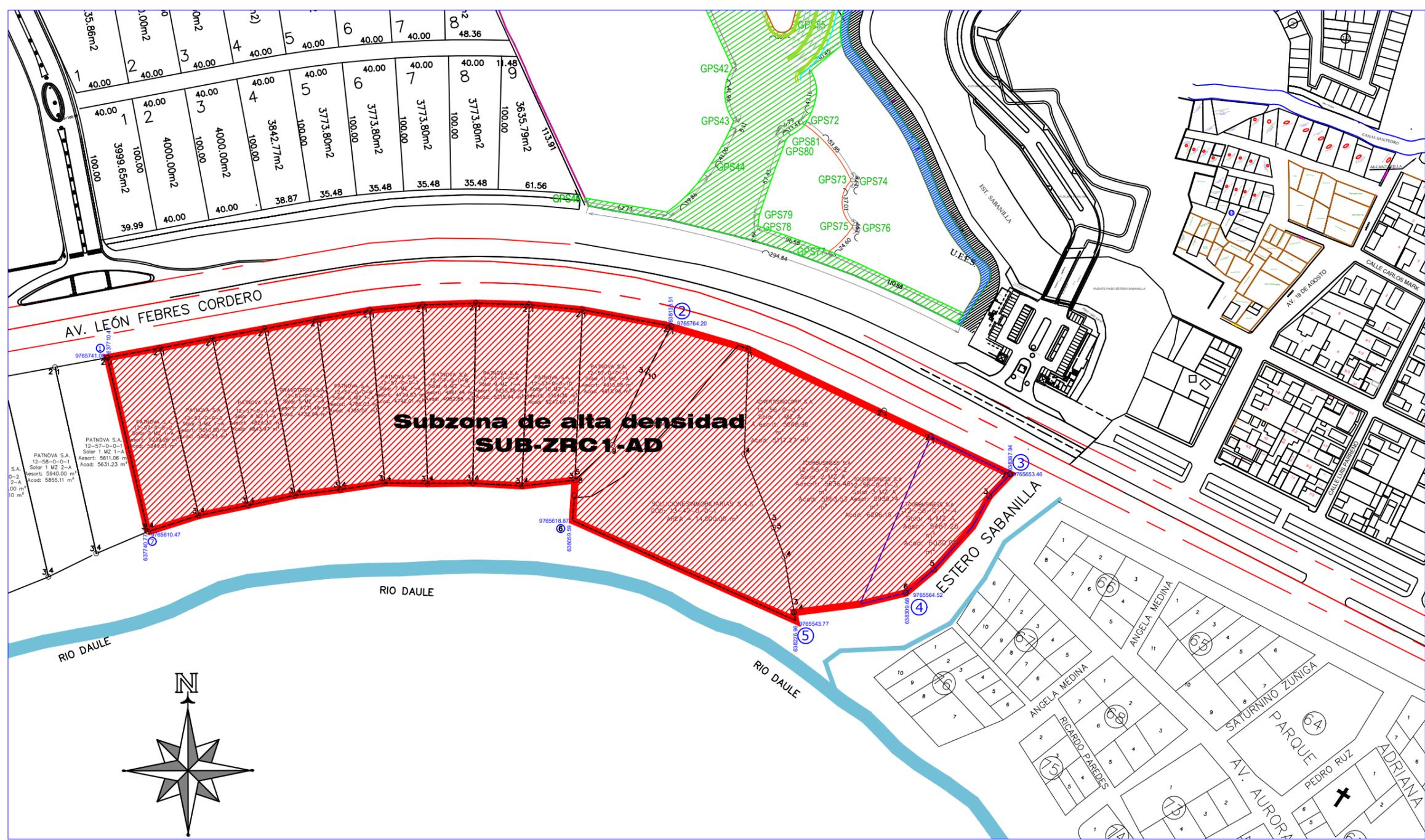


ANEXO Nro. 3

**MAPA DE DELIMITACIÓN
SUB-ZRC1-AD**

Parroquia Urbana Satélite
La Aurora

PIT: 02-URB-CON-05 (#17)
Zona: ZR-C1
Subzona de alta densidad
SUB-ZRC1-AD



| V | Coordenadas | |
|---|-------------|-------------|
| | X | Y |
| 1 | 637710.467 | 9765741.000 |
| 2 | 638133.514 | 9765764.197 |
| 3 | 638387.942 | 9765653.459 |
| 4 | 639309.680 | 9765564.521 |
| 5 | 638226.963 | 9765543.773 |
| 6 | 638059.594 | 9765618.873 |
| 4 | 637740.774 | 9765610.473 |
| 1 | 637740.467 | 9765741.000 |

SUPERFICIE = 91.978,48 m2