

23/06/07

## EL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

### CONSIDERANDO

- QUE**, de conformidad a lo dispuesto en el art. 2 de la Codificación a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, cada municipio constituye una persona jurídica de derecho público, con patrimonio propio y capacidad para realizar los actos jurídicos que fueren necesarios para el cumplimiento de sus fines;
- QUE**, con fecha 31 de diciembre del 2002, se publicó en los diferentes medios de comunicación “La Ordenanza que Norma los Programas de Regeneración Urbana de la Ciudad de Guayaquil”, la misma que entre otras cosas establece las normas y procedimientos aplicables para que en la ciudad de Guayaquil se resuelva emprender Proyectos de Regeneración Urbana con iniciativas de origen privado o público, con el fin de garantizar a los ciudadanos un ambiente de bienestar en el medio que habitan;
- QUE**, la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, establece en el Art. 202, que el Plan Regulador de Desarrollo Urbano podrá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico o protección del paisaje urbano;
- QUE**, es necesario ejecutar proyectos que revitalicen la Ciudad de Guayaquil, a través del desarrollo arquitectónico y urbanístico, fomentando los aspectos Culturales, Turísticos, Comerciales y de Servicios dentro de un concepto que permita una transformación gradual y sostenida;
- QUE**, la M. I. Municipalidad de Guayaquil está desarrollando el proyecto “Puerto Santa Ana”, el cual constituye un ícono de progreso, sostenibilidad, turismo y desarrollo del cantón Guayaquil, con la construcción de varios bienes inmuebles susceptibles de ser enajenados a favor de las personas interesadas en su adquisición;
- QUE**, el M. I. Concejo Cantonal expidió el 6 de julio del 2006, la “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES MUNICIPALES MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBASTA PÚBLICA, PARA LA ETAPA 1A DEL PROYECTO “PUERTO SANTA ANA”, la cual fue publicada en los diarios El Universo y Expreso el 13 de julio del 2006; habiéndose publicado su reforma el 20 de mayo del 2007;
- QUE**, una de las expresiones fundamentales de la autonomía municipal es la facultad legislativa de los concejos municipales, al tenor del artículo 228 de la Carta Política, en función de lo cual corresponde la expedición de la normativa jurídica necesaria para el cabal cumplimiento de los proyectos municipales, en todo lo que fuere necesario;
- EN** ejercicio de las atribuciones y facultades que le confiere los artículos 228 de la Constitución Política de la República, en concordancia con lo establecido en el

artículo 63 numeral 49 y artículo 123 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

## EXPIDE

### La “ORDENANZA QUE NORMA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA”

#### TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO 1 OBJETO, ÁMBITO, ALCANCE

##### Art.1.- OBJETO.-

1.1.- La presente Ordenanza establece normas y criterios de diseño a los que tendrán que regirse los proyectos urbanísticos o arquitectónicos, sean éstos de iniciativa privada o pública, que se desarrollen dentro del área establecida en el Art. 2 de esta Ordenanza.

1.2.- Esta normativa cumplirá los siguientes propósitos:

- a) Adecuar las normas específicas de la zonificación actual al ámbito del proyecto “Puerto Santa Ana”.
- b) Facilitar el cumplimiento de los fines del Proyecto a lo largo del tiempo, de modo que incorpore la flexibilidad necesaria a la normatividad para el mejor manejo de los usos compatibles, proyectos y obras.
- c) Ampliar y precisar la normatividad sobre zonificación, edificación y uso de los nuevos espacios libres e instalaciones.

- d) Instrumentar las normas propuestas con otras disposiciones administrativas, legales, técnicas y financieras.

##### Art.2.- ÁMBITO.-

Las normas y disposiciones contempladas en la presente Ordenanza, se aplicarán en todos los proyectos que se desarrollen dentro de la siguiente área de intervención:

Por el Norte: la prolongación de la Av. Carlos Luis Plaza Dañín;

Por el Sur: el remate de la Av. Numa Pompilio Llona en el ingreso de los terrenos de la Antigua Cervecería;

Por el Este: el Río Guayas; y,

Por el Oeste: el Cerro Santa Ana, la Prolongación de la Av. Morán de Buitrón hasta la salida de los túneles y la Av. Pedro Menéndez.

##### Art.3.- ALCANCE.-

3.1.- El proyecto “Puerto Santa Ana”, desarrollado por la M. I. Municipalidad de Guayaquil, requiere ser instrumentado por ella tanto en los aspectos legales como en los técnicos y administrativos, a fin de garantizar su adecuada realización.

Esta forma de intervención implica la coordinada acción del sector público con el privado

para evitar incompatibilidades entre los espacios exteriores de carácter público (áreas exteriores, áreas verdes, aceras, vías, etc.) y los de carácter privado. Es por lo tanto necesario manejar criterios y normas generales que permitan la generación de un proyecto urbano que unifique ambos intereses.

- 3.2.-** Las normas específicas por otro lado, deben contribuir al desarrollo social, cultural y productivo de Puerto Santa Ana. En consecuencia se debe admitir los usos comerciales, culturales, de residencia y recreación dentro del proyecto, que permitan la consecución de dichos objetivos.

En ese marco, la presente Ordenanza sintetiza los criterios que se emplearán para el desarrollo de las áreas públicas, así como las normas mínimas que deberán respetar y seguir los inversionistas privados para el desarrollo de las edificaciones a implantarse dentro del ámbito señalado en el Art. 2 del presente instrumento.

## **CAPÍTULO 2 NORMAS Y CRITERIOS GENERALES**

### **Art.4.- DE LOS SECTORES A INTERVENIR**

- 4.1.-** El área de actuación del denominado proyecto “Puerto Santa Ana”, se clasifica en las siguientes zonas especiales de intervención:

- Zona Especial Etapa 1A (ZE-1A)

- Zona Especial Etapa 1B (ZE-1B)
- Zona Especial Etapa 2 (ZE-2)
- Zona Especial Etapa 3 (ZE-3)

- 4.2.-** A partir de la vigencia de la presente ordenanza, todos los proyectos que se generen dentro del ámbito que señala el Art. 2, así como la reglamentación que los norme deberán contar con la aprobación previa del M. I. Concejo Cantonal.

### **Art.5.- DE LOS CRITERIOS Y NORMAS URBANÍSTICAS.-**

Todo proyecto urbanístico que implemente cualquiera de las zonas identificadas en el artículo anterior, deberá ser planteado, respondiendo a los conceptos y condiciones generales que se describen a continuación:

#### **5.1.- PERMEABILIDAD.-**

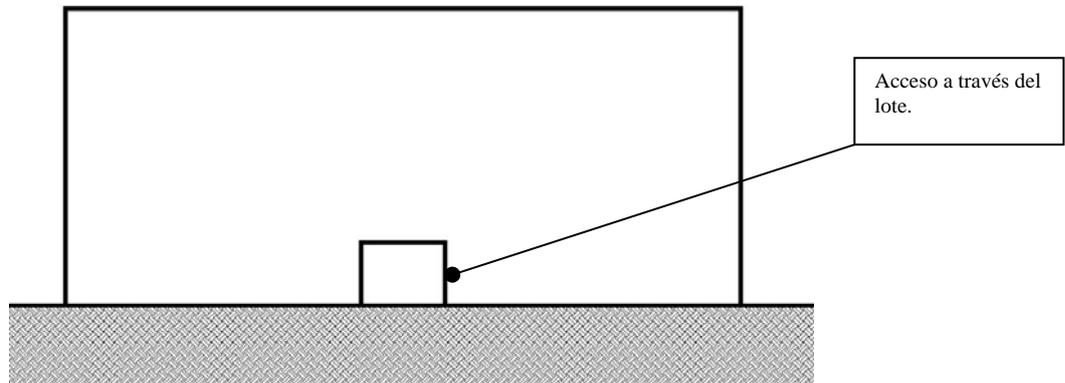
##### **5.1.1.- Concepto.-**

Con la finalidad de garantizar la accesibilidad de los potenciales visitantes y usuarios del Proyecto Puerto Santa Ana, a través de accesos libres y diversos en calles y lotes, la trama urbana del proyecto deberá responder a una conectividad con calles existentes dentro de la ciudad, criterio que deberá ser llevado inclusive dentro de los terrenos y lotes privados, garantizando de esta manera el acceso a estacionamientos, residencias, comercios, etc., esto a través de espacios de circulación que permitan atravesar los lotes de dimensiones amplias, obteniendo así espacios más responsables con el peatón y con sus usuarios.

### 5.1.2.- Normas y Criterios de Diseño.-

Los lotes con dimensiones mayores a 120m en cualquiera de

sus lados deberán prever, en planta baja, un acceso para peatones y bicicletas que permita atravesar el lote. Ver el siguiente gráfico:



Este acceso deberá tener una sección mínima de 6,70 m y deberá integrarse a los usos que se desarrollen en planta baja de la o las edificaciones a implantarse dentro del lote, especialmente los usos de carácter comercial, de conformidad al siguiente esquema:

sean autosostenibles en lo que a su mantenimiento se refiere, por lo que se procurará que el proyecto genere recursos para su administración, mantenimiento y adecuado funcionamiento.

Los lotes medianeros, en su lindero lateral deberán prever un acceso peatonal y para bicicletas con una sección mínima de 6,70 m.

### 5.3.- VITALIDAD.-

#### 5.2.- RENTABILIDAD.-

##### 5.2.1.- Concepto.-

Con la finalidad de que sean rentables las áreas de carácter privado (locales comerciales, restaurantes, cafés, bares, etc.), a través de su sostenibilidad y correcto funcionamiento, se deberán diseñar estrategias que permitan que los espacios públicos

##### 5.3.1.- Concepto.-

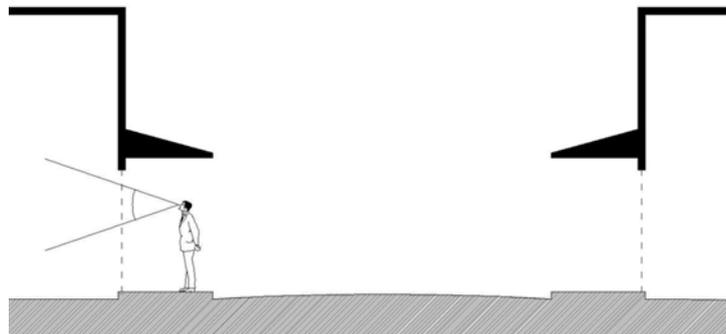
La vitalidad se traduce en espacios públicos de mejor calidad, más agradables, locales comerciales más rentables y calles y residencias más seguras. Sin pretender llegar a saturar los espacios, adecuados niveles de vitalidad, de movimiento de personas, permitir generar espacios de mejor calidad.

### 5.3.2.- Normas y Criterios de Diseño.-

Los frentes de los espacios de la planta baja de las edificaciones, deben tener directa inherencia sobre la vitalidad de los espacios públicos y sobre su propia rentabilidad.

Los frentes activos son aquellos que tienen algún uso, frentes transparentes, con puertas, ventanas o vitrinas que permiten una mejor y más intensa relación entre el espacio público y el privado.

Los frentes de los terrenos para el desarrollo de edificaciones privadas, sobretodo para locales comerciales, deberán ser transparentes y totalmente permeables. Incluso en las horas en que permanezcan cerrados deberán considerar puertas de seguridad transparentes y una buena iluminación



Preferiblemente estos frentes deberán ofertar espacios de dimensiones y usos variables, pudiendo concentrar en un solo frente, restaurantes, bares, locales comerciales, agencias, etc. El propósito de esto es generar diversos usos para diversos horarios que procuren prolongar la actividad durante más horas.

Se deberá concentrar en planta baja el uso comercial, destinando aquellos frentes de menor frecuencia de uso para accesos al edificio, a estacionamientos, etc., evitando en la medida de lo posible, la generación de frentes totalmente pasivos.

Las edificaciones que se desarrollen en el proyecto,

deberán diseñarse en sus cuatro frentes, tanto de planta baja como en los pisos altos, es decir, no se dejarán frentes vacíos, procurando siempre ubicar ventanas, balcones o algún otro elemento arquitectónico que permita una buena composición de fachada.

Si algún proyecto de carácter privado llegase a requerir de cerramiento perimetral, este deberá ser transparente en su totalidad, para garantizar así permeabilidad visual hacia el interior del lote y evitar frentes ciegos o inactivos. La altura de los cerramientos no podrá exceder los 2,50 metros.

#### **5.4. DIVERSIDAD.-**

##### **5.4.1.- Concepto.-**

La diversidad en cuanto a usos, formas arquitectónicas, colores, materiales, dimensiones, usuarios, etc. generan el buen funcionamiento de los espacios públicos y de los privados, mejorando las posibilidades del usuario brindándole visuales variadas y no monótonas.

##### **5.4.2.- Normas y Criterios de Diseño.-**

Las edificaciones que se proyecten en los terrenos para desarrollo inmobiliario privado deberán destinar en planta

baja locales bien sea de diferentes dimensiones o flexibles en su diseño.

#### **5.5. RIQUEZA.-**

##### **5.5.1.- Concepto.-**

Las superficies de los elementos que compondrán tanto la trama urbana como los frentes de las edificaciones que se desarrollen en este Proyecto deberán contemplar riqueza en cuanto a materiales, colores, texturas, olores, sensaciones, etc., a efectos de contribuir con una experiencia positiva al momento de hacer uso de los espacios. Fuentes de agua, caminos adoquinados, cambios de nivel, rampas, zonas verdes, etc., son elementos que enriquecen la experiencia del usuario.

##### **5.5.2.- Normas y Criterios de Diseño.-**

Anexo a este documento se encuentra un listado de materiales y paleta de colores de los que se podrá hacer uso para el diseño de las edificaciones a implantarse en los lotes privados. Si se requiriese emplear materiales y colores diferentes, estos deberán ser aprobados por la M. I. Municipalidad de Guayaquil.

#### **5.6. LEGIBILIDAD.-**

### **5.6.1.- Concepto.-**

La Trama Urbana de “Puerto Santa Ana” debe ser lo suficientemente clara y legible para mejorar la sensación de ubicación y orientación de los usuarios. Este criterio deberá ser atendido a través de hitos, secuencias de paisaje, tipos de vías, etc., así mismo el tipo de arquitectura de las edificaciones que se implanten en el proyecto, a través de composiciones volumétricas o quizás visualizar un elemento particular de uno o más edificios, termina por convertirse en una especie de hito dentro del proyecto.

### **5.6.2.- Normas y Criterios de Diseño.-**

En las edificaciones que se desarrollen en el proyecto “Puerto Santa Ana”, se ubicarán elementos que por su forma o color se conviertan en hitos en las distintas zonas del Proyecto a fin de permitir una fácil orientación de los usuarios.

## **5.7. FLEXIBILIDAD.-**

### **5.7.1.- Concepto.**

Tanto los espacios públicos exteriores así como los espacios de intervención privada, deben desarrollarse bajo un criterio de flexibilidad

que permita que una misma superficie, con cambios mínimos, pueda desempeñar más de un tipo de usos.

### **5.7.2.- Normas y Criterios de Diseño.-**

Las calles peatonales que se conecten con calles vehiculares, deberán ser de una sección que admita al menos un carril vehicular, ciclo vías y aceras a ambos lados, con el propósito, primero, de prever el ingreso de vehículos de emergencia (carro de bomberos, ambulancias, etc.) y segundo porque siempre está latente la posibilidad de que esta vía, por necesidad, se transforme en una vía vehicular.

Para el caso de locales comerciales, se deberá plantear espacios que puedan aumentar sus dimensiones con cambios formales y funcionales mínimos, estableciéndose como superficie mínima de local la de 40,00 m<sup>2</sup>

Se deberá prever instalaciones de servicios para cada local, que respondan a las necesidades que pudiese llegar a tener, tomando en cuenta su ampliación o reducción de superficie. Se considerará el siguiente tipo de instalaciones:

- a) Instalaciones sanitarias

- b) Instalaciones eléctricas
- c) Extracción de aire
- d) Instalaciones para cocina
- e) Acondicionadores de aire
- f) Sistemas Contra Incendios
- g) Sistema de Recolección de Desechos Sólidos
- h) Otros

## TÍTULO II DISPOSICIONES PARTICULARES

### CAPÍTULO 1 RED VIAL

#### Art. 6.- SISTEMA DE VÍAS.-

##### 6.1.- VÍAS VEHICULARES.-

Dentro de las zonas especiales ZE-1B, ZE-2 se plantea emplear seis diferentes tipos de secciones de vías, como respuesta a las diferentes necesidades que se presentan dentro de la estructura vial del proyecto "Puerto Santa Ana". A continuación se enlistan las secciones mínimas a emplear para cada tipo de uso; estas son secciones mínimas, es decir, deben ser consideradas como una norma que puede ser

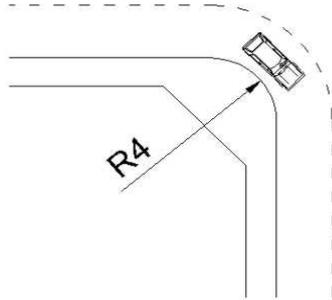
variada, siempre y cuando la variación implique un aumento de uno o más componentes de la vía, pero no una disminución.

- a) Carril vehicular  
3.35 metros
- b) Ciclo vía  
1.52 metros
- c) Parterre central  
3.00 metros
- d) Acera mínima  
1.80 metros
- e) Acera para circulación y estancia 3.65 metros
- f) Estacionamientos sobre la calle  
2.00 metros

##### 6.2.- RADIOS DE GIRO.-

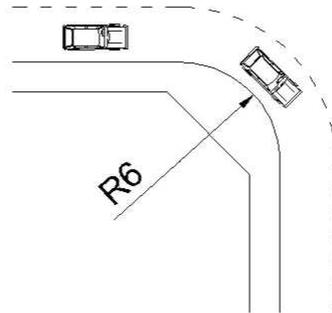
La trama de vías del proyecto, propone radios de giro de entre cuatro y diez metros bajo los siguientes criterios:

**6.2.1.-** Radios de giro de cuatro metros se emplearán en vías tipo locales especiales de penetración o tipo herradura con secciones de hasta 12,00 metros, donde el movimiento de peatones y ciclistas es mayor.



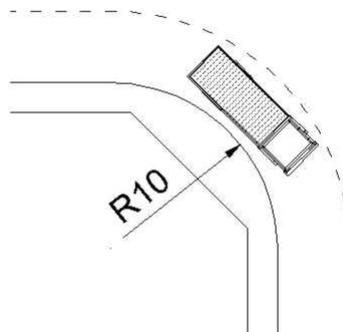
**6.2.2.-** Radios de giro de seis metros se emplearán para vías tipo locales con secciones de 10,00 a 15,00

metros, que requieran un giro más rápido.



**6.2.3.-** Radios de giro de diez o más metros, se emplearán para vías vehiculares tipo colectoras con secciones de 15,00 a 23,00 metros, donde se requiera rapidez en los

giros. Para estos casos, se deberá tomar en consideración medidas que brinden seguridad al peatón y ciclista al momento de cruzar la calle.



### **6.3.- DE LOS ESTACIONAMIENTOS.**

-

Dentro de “Puerto Santa Ana” se destinarán en las áreas públicas, superficies de estacionamiento dirigidas principalmente a satisfacer las necesidades de visitantes al proyecto, clientes de locales comerciales y visitas a residentes (de manera parcial)

**6.3.1.-** Las edificaciones a ser desarrolladas en las Zonas ZE-1A, ZE-1B, ZE-2, y, ZE-3, deberán resolver sus propias necesidades de estacionamiento conforme los usos que se vayan a asignar.

**6.3.2.-** Será necesario reservar estacionamientos adicionales en caso de requerirse a futuro, especialmente cuando el uso de oficinas y comercios sea mayor. Para el caso de usos tipo hotelería, centros de diversión o centros comerciales, los estacionamientos que se proyecten se someterán a lo señalado en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones vigente.

**6.3.3.-** Los estacionamientos podrán ser previstos en una edificación sobre un terreno aledaño, en cuyo caso deberá contemplarse una distancia máxima de acceso a los parqueos de 200,00 m para usos de

vivienda y 300,00 m para comercios y oficinas.

**6.3.4.-** Los requerimientos de parqueos pueden ser reducidos en un 5% en caso de edificios con usos mixtos con demanda horaria de estacionamientos no simultánea.

**6.3.5.-** Las medidas de las plazas de estacionamiento serán de 5,00 x 2,40 metros.

**6.3.6.-** La dotación de plazas de aparcamiento público, se rige por lo siguiente:

1 parqueo por cada 600,00 m<sup>2</sup> de área libre (jardines, paseos peatonales, plazas)

1 parqueo por cada 50,00 m<sup>2</sup> de área comercial y restaurantes.

1 parqueo por cada 100,00 m<sup>2</sup> de área cultural

**6.3.7.-** Las edificaciones deberán cubrir sus necesidades propias de parqueo de acuerdo a la siguiente norma:

1 parqueo por cada 75,00 m<sup>2</sup> de Oficinas;

1 parqueo por cada unidad de vivienda de hasta dos dormitorios;

2 parqueos por cada unidad de vivienda de tres dormitorios o más.

#### **Para usos de Hotelería.-**

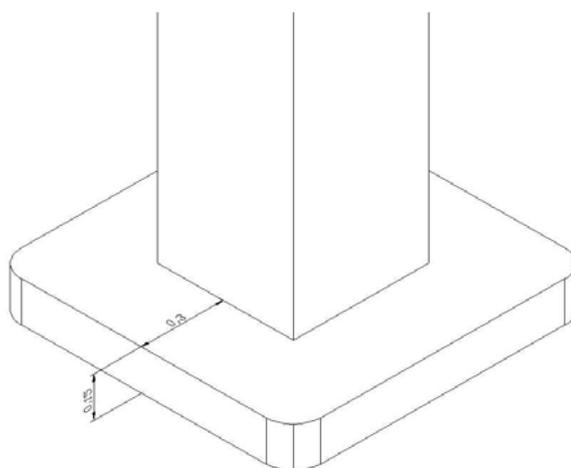
1 parqueo por cada 4 habitaciones ó 1 por cada 50,00 m<sup>2</sup> de construcción

**6.3.8.-** Las edificaciones deberán cubrir sus necesidades propias de parqueo de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones vigente.

**6.3.9.-** Las edificaciones deberán contar con los espacios de estacionamientos necesarios de acuerdo a la norma establecida.

**6.3.10.-** Los estacionamientos tendrán carriles separados de entrada y salida con un ancho mínimo de 2,50 m cada uno.

**6.3.11.-** Las columnas y muros que limiten con los carriles de circulación de vehículos deberán tener una banqueta de 15 cm. de altura y 30 cm. de ancho con los ángulos redondeados.



**6.3.12.-** Las rampas tendrán un ancho mínimo de 2,50 m por carril y una banqueta de 0,30 m mínimo con una altura de 0,15 m.

**6.3.13.-** Los autos no podrán llegar en rampa a la vía pública, debiendo dejar un receso plano de no menos de 5,00 m, que garantice una buena visibilidad de los peatones.

**6.3.14.-** Deberán contar con accesos y circulación vertical independiente para las personas que no podrán usar las rampas vehiculares para tal fin.

#### **6.4.- CICLOVÍAS.-**

La geografía de Guayaquil, prácticamente plana, se presta para implantar circuitos de ciclo vías que permitan acceder de un sector a otro.

La trama de calles de “Puerto Santa Ana”, debe prever carriles exclusivos para ciclo vías solamente en la tercera y cuarta etapa del proyecto bajo los siguientes criterios:

**a.-** Los carriles para ciclo vías no podrán ser menor a 1,52 m.

**b.-** Se requiere una ciclo vía para calles de un sentido y dos para calles de dos sentidos. Se plantean inicialmente cuatro posibilidades de diseño:

- Tratar las superficies de la ciclo vía con texturas de piso diferentes a la acera y calle;
- Separar la ciclo vía con líneas pintadas sobre la calle;
- Llevar la ciclo vía al mismo nivel de la acera; y,
- Emplear bordillos que impidan el acceso de peatones o vehículos a la ciclo vía.

## **CAPÍTULO 2**

### **DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

#### **Art. 7.- INDICADORES DE EDIFICABILIDAD.-**

Las Condiciones de Edificabilidad constan en el Cuadro de Normas de Edificación anexo a esta Ordenanza y se desarrollarán en atención a los siguientes indicadores:

#### **7.1.- Intensidad de la Edificación.-**

**a) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS),** correspondiente a la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área del lote.

**b) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS),** correspondiente a la relación entre el área de construcción y el área del lote; para el cálculo no se considerará: edificaciones hacia el subsuelo, áreas de estacionamiento, instalaciones técnicas del edificio.

#### **7.2.- Altura de la Edificación.-**

La altura máxima de las edificaciones en las Zonas Especiales, está establecida en el Anexo # 1 de esta Ordenanza y se contará desde el nivel 6,50 de cota IGM, con una holgura del 10% sobre la que no se podrá construir para fines de habitación o uso permanente.

Se respetará la altura de las edificaciones existentes a reciclar y esta no sobrepasará el nivel donde empiezan las edificaciones en el Cerro.

Para el caso de instalaciones destinadas a infraestructura hotelera, centros comerciales y de convenciones, este parámetro se determinará en función del estudio específico del proyecto.

En edificaciones que liberen parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá compensar mediante el incremento del volumen de la edificación –con su correspondiente altura-

equivalente al área edificable en la superficie de terreno liberada por el CUS aplicable.

Los edificios que, en razón de su volumen e importancia para el desarrollo de la ciudad, requieran de un régimen de excepción, podrán acogerse al mismo, para lo cual, los interesados deberán solicitarlo al Muy Ilustre Concejo Cantonal, el mismo que resolverá en base al informe que para cada caso presente la Dirección de Ordenamiento e Infraestructura Territorial, el cual será previamente conocido por la Comisión de Planeamiento y Urbanismo.

Para la estimación de la altura de las edificaciones no se tomará en consideración, elementos auxiliares dispuestos sobre la cubierta, tales como caja de escaleras y/o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas, etc., así como el volumen conformado por los planos de una cubierta inclinada.

### **7.3.- De los Retiros.-**

Los retiros frontales, laterales y posteriores entre propiedades y/o edificaciones serán establecidos de conformidad a cada uno de los proyectos que se desarrollen en cada una de las zonas descritas en el Art. 2 de esta ordenanza.

Las áreas para futuro desarrollo en la Zona ZE-3 deberán retirarse al menos 50 metros medidos desde el borde costero a la línea de construcción de cada edificación.

### **7.4.- Ocupación parcial de retiros.-**

Se podrá ocupar hasta el 30% del área destinada a retiros, para la construcción de edificaciones auxiliares destinadas a usos de servicios para la edificación como: garajes, porterías, garitas de vigilancia, instalación de máquinas para proveer o regular los servicios de energía eléctrica o agua potable. Estas áreas no podrán sobrepasar la altura correspondiente a la planta baja.

El área libre de construcción en los lotes definida por los retiros y el COS aplicable, podrá ser utilizada para caminerías o plazas con piso duro, área ajardinada y otros tratamientos o elementos compatibles con espacios de uso público como piletas, pérgolas, entre otros.

### **7.5.- Volados y Marquesinas.-**

En las edificaciones con retiro, los voladizos equivaldrán a un 30% del retiro, medido a partir de la línea de fábrica.

Las marquesinas podrán sobresalir no más de 1,00 metro sobre aceras de hasta 2,50 metros; y, hasta 1,50 metros sobre aceras de más de 2,50 metros. Todos los elementos que componen las marquesinas, deben estar situados a una altura mayor a 2,80 metros contados a partir del nivel de la acera.

### **7.6.- Tolerancias.-**

Respecto de la altura de las edificaciones se admitirá una holgura del 10%, en la que no se podrá construir para fines de habitación o uso permanente. Se exime de esto los cuartos

técnicos de ascensores, circulaciones verticales, antenas, parapetos de fachadas, cubiertas livianas, etc.

#### **7.7.- Compensación de Coeficiente de Ocupación del Suelo por Altura.-**

En las Zonas ZE-2 y ZE-3, se da la alternativa de liberar área de ocupación del suelo (COS) y restituirla en metros de altura, manteniendo un perfil urbano coherente con el resto del proyecto sin sobrepasar la altura máxima de 45,00 metros.

#### **7.8.- Accesibilidad para minusválidos.-**

En atención a lo prescrito en el artículo 27 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones vigente, las edificaciones deberán satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, corredores, caminerías, rampas, escaleras, puertas, unidades sanitarias, interruptores y señalización, de tal manera que todos ellos permitan a los minusválidos el uso cómodo y seguro de las instalaciones.

#### **7.9.- Ascensores.-**

Las edificaciones de más de cuatro niveles, incluido el nivel de Planta Baja, o de una altura mayor de 12,00 m del nivel de ingreso en planta baja al nivel de ingreso de cada piso, deberá contar con un sistema de elevadores de pasajeros con las siguientes condiciones mínimas de diseño:

- La capacidad de transporte del sistema de elevadores será del 10% del total de la población del edificio en 5 minutos.
- El intervalo máximo de espera será de 80 segundos.
- Se deberá indicar claramente en el interior de la cabina la capacidad máxima de carga útil, expresada en Kg. y en número de personas.

#### **7.10.- Materiales.-**

Se permitirá exclusivamente construcciones con estructura sismorresistente y con materiales que por su naturaleza o tratamiento, sean incombustibles.

### **CAPÍTULO 3**

#### **CONDICIONES DE ORNATO, SEGURIDAD E INSTALACIONES**

#### **Art. 8.- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA.-**

Arquitectónicamente los edificios que se diseñen deberán mantener una unidad de diseño con las edificaciones planteadas dentro del sector 1A. La unidad que se busca conseguir en el proyecto condiciona que la arquitectura de todas las edificaciones, sin llegar a ser del todo similar, deba ser armónica y no tener contraposiciones formales importantes.

La presente normativa busca establecer lineamientos que permitan la generación de proyectos arquitectónicos que conserven la unidad formal de las edificaciones, como componentes de un conjunto urbano que busca exponerse a la ciudad como una intervención de características urbanas y arquitectónicas unificadas, lo que permite generar un proyecto de importante diversidad, bajo lineamientos generales que le brindan unidad formal y funcional.

Se busca además promover un lenguaje arquitectónico que responda a los criterios urbanos que el proyecto plantea dentro de sus espacios públicos. La arquitectura de las edificaciones que se proyectarán en los terrenos para desarrollo inmobiliario privado tiene directa inherencia sobre los espacios públicos a desarrollarse.

Por otro lado, los espacios públicos en buena medida inciden sobre la rentabilidad de los comercios de las edificaciones privadas, sobre su vitalidad y por supuesto sobre el entorno dentro del cual estas se implantan. De que se maneje un lenguaje arquitectónico y urbano común depende el buen funcionamiento de ambos espacios, público y privado, por lo que, plantear diseños responsables y coherentes con el entorno urbano es antes que una norma, una necesidad de cada edificación que se desarrolle.

#### **Art. 9.- SEGURIDAD.-**

Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y equipos necesarios para prevenir y

combatir los incendios. Tendrán que contar con sistemas de alarma contra incendios, visuales y sonoros; así como cumplir las disposiciones que para ese objeto determine el Benemérito Cuerpo de Bomberos.

#### **Art. 10.- DE LAS INSTALACIONES.-**

**10.1.-** Las edificaciones deberán contar con cisternas calculadas para almacenar dos veces la demanda mínima diaria de agua potable de la edificación y equipadas con sistema de Bombeo.

**10.2.-** Adicionalmente se deberá contemplar la demanda del sistema contra incendios.

**10.3.-** No se permite la descarga directa de aguas lluvias fuera de los límites de cada predio.

**10.4.-** Los inmuebles no podrán dedicarse a usos que modifiquen las cargas vivas, cargas muertas o el funcionamiento estructural del proyecto.

**10.5.-** Deberán contar con un cuarto para la recolección de basura (0,01 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> construido o 40 lts / habitante).

**10.6.-** Quedan prohibidas las instalaciones precarias en las azoteas para cualquier uso.

#### **Art. 11.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.-**

**11.1.-** Los locales habitables deberán tener ventilación natural, por medio de ventanas

que den directamente a la vía pública o a patios de luz, los mismos que tendrán una longitud de 1,80 m por lado.

**11.2.-** Los demás locales de trabajo, reunión o servicio podrán ser ventilados por medios mecánicos que garanticen los cambios necesarios de volumen de aire del local.

Inodoros	Hombres	1 cada 2500 m <sup>2</sup> de área libre
	Mujeres	1 cada 1500 m <sup>2</sup> de área libre
Lavatorios	Hombres	1 cada 2000 m <sup>2</sup> de área libre
	Mujeres	1 cada 2000 m <sup>2</sup> de área libre
Urinarios		1 cada 1600 m <sup>2</sup> de área libre

**Art. 12.- BATERÍAS SANITARIAS.-**

Las siguientes normas se aplican a toda la extensión de Puerto Santa Ana y no por cada una de las zonas independientemente.

a) La dotación de baterías de servicios higiénicos se establecerá en las áreas públicas, en atención a los siguientes parámetros:

b) La dotación de baterías sanitarias en los locales de bares, peñas, restaurantes, salón de usos múltiples independientes se regirá por el siguiente cuadro.

Área		Inodoro	Lavatorio	Urinario
hasta 250 m <sup>2</sup>	Hombres	1	1	1
	Mujeres	1	1	
251 a 350 m <sup>2</sup>	Hombres	1	2	2
	Mujeres	2	2	
351 a 600 m <sup>2</sup>	Hombres	2	3	3
	Mujeres	3	3	
más de 600 m <sup>2</sup>	Hombres	1 aparato más por cada 150 m <sup>2</sup> adicionales		
	Mujeres	1 aparato más por cada 150 m <sup>2</sup> adicionales		

**Art. 13.- AUTORIZACIÓN Y CONTROL DE LOS PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS COMPLEMENTARIOS.-**

La Municipalidad puede delegar a otra Institución de derecho público o privado, los tramites de recepción y revisión de los proyectos arquitectónicos, así como de los permisos temporales de uso y edificación.

A tal efecto designará su representante oficial, quien actuará como enlace para tratar los aspectos técnico-administrativos consiguientes.

**Art. 14.- MODIFICACIONES A LAS NORMAS.-**

Mediante esta Ordenanza el M. I. Concejo Cantonal establece las normas generales y específicas para el Puerto Santa Ana y sus sub-zonas. En lo posterior, la aprobación de nuevas normas específicas que se quiera aplicar en Puerto Santa Ana, le corresponderá a las Direcciones de Ordenamiento e Infraestructura Territorial y de Urbanismo, Avalúos y Registro, siempre y cuando no se contrapongan a las normas generales.

**Art. 15.- VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón.

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL, A LOS SIETE DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL SIETE.**

Luis Chiriboga Parra  
**VICEPRESIDENTE DEL M.I.  
CONCEJO CANTONAL**

Ab. Henry Cucalón Camacho  
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**

**CERTIFICO:** Que la presente “**ORDENANZA QUE NORMA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA**”, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fecha treinta y uno de mayo y siete de junio del año dos mil siete.

Guayaquil, 07 de junio del 2007

Ab. Henry Cucalón Camacho  
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 123,124, 129 y 130 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, **SANCIONO** la presente “**ORDENANZA QUE NORMA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA**”, y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón.

Guayaquil, 18 de junio del 2007

Jaime Nebot Saadi  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón, la presente **“ORDENANZA QUE NORMA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA”**, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los dieciocho días del mes de junio del año dos mil siete.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 18 de junio del 2007

Ab. Henry Cucalón Camacho  
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**

Se publicó el 23 de junio del 2007 en el diario “El Universo” de Guayaquil.