

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL
CONSIDERANDO

QUE, la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal en su Art. 196, establece que el planeamiento físico y urbanístico del territorio del cantón será obligatorio para las municipalidades y comprenderá: a) La formulación de planes reguladores de desarrollo físico cantonal; y, b) La formulación de planes reguladores de desarrollo urbano.

QUE, es necesario dictar normas básicas que regulen el desarrollo físico de la cabecera parroquial Posorja, particularmente en aspectos referentes a: calificación del suelo, usos del suelo, vialidad, equipamiento y desarrollos urbanísticos; y,

QUE, la normativa físico espacial vigente debe incorporar regulaciones relacionadas con la protección del medio ambiente, y la conservación de los recursos patrimoniales, arquitectónicos y urbanos.

EN, uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales de la que se halla investido,

EXPIDE

La siguiente **“ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL POSORJA”**

CAPÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO

Art. 1. Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas, procedimientos y esquemas de ordenamiento que regulen el crecimiento físico y los procesos urbanísticos en Posorja.

Art. 2. Ámbito: Las disposiciones de la presente Ordenanza tienen su ámbito de aplicación en el área de la Cabecera Parroquial Posorja, determinada por el siguiente polígono:

Desde el punto de coordenadas **583.171- 9.706.008**, y siguiendo hacia el Sur por el borde costero del Canal de El Morro hasta llegar a Punta Arenas. Desde este punto, siguiendo hacia el Oeste por el borde costero del Océano Pacífico hasta la desembocadura del Estero de Data, en el punto de coordenadas **577.446- 9.699.788**, y continuando por el curso de aquel estero aguas arriba hasta el punto de coordenadas **577.563- 9.700.503**. Desde este último punto, “siguiendo líneas rectas”, hacia el Este hasta el punto de coordenadas **579.924- 9.700.503**, hacia el Norte hasta el punto de coordenadas **579.924- 9.703.008**, hacia el Oeste hasta el punto de coordenadas **578.924- 9.703.009**, hacia el Norte hasta el punto **578.924- 9.704.008**, hacia el Oeste hasta el punto de coordenadas **576.924- 9.704.008**, hacia el Norte hasta el punto **576.928- 9.705.002**, hacia el Este hasta el punto de coordenadas **581.924- 9.705.008**, luego al Norte, hasta el punto **581.924- 9.706.008** y finalmente hacia el Este, hasta el punto de inicio.

El área del polígono en referencia tiene una superficie total de **3.781,94 has.**

El área de la parroquia rural Posorja no incluida dentro del polígono anteriormente indicado, constituirá el **Área de Expansión Urbana de Posorja**.

Art. 3. Documentación.- El alcance normativo de la presente Ordenanza, se sustenta y/o complementa con los contenidos de los siguientes documentos de ordenamiento:

- Memoria Resumen de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de la cabecera parroquial Posorja.

Planos de Ordenamiento:

- Plano de Calificación del Suelo, Anexo N° 1
- Plano Esquema de Ocupación y Usos del Suelo, Anexo N° 2
- Plano de la Estructura Vial, Anexo N° 3
- Programa de Actuación Urbanística, Anexo N° 4

Art. 4. Procedimiento.- Los aspectos no previstos en esta Ordenanza, serán resueltos remitiéndose a lo establecido en la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil.

Art. 5. Instrumentación.- Constituyen reglamentación urbanística que complementa las presentes normas y disposiciones:

- La Ordenanza de Edificaciones y Construcciones de la Cabecera Parroquial Posorja.
- La Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.
- La Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones.

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Calificación del Suelo

Art. 6. Calificación.- El territorio ámbito de la presente Ordenanza se califica como Suelo Urbanizado, Urbanizable y No Urbanizable. Tal calificación se expresa gráficamente en el plano de Calificación del Suelo (Anexo 1), pudiendo la misma variar en atención a la conversión del suelo urbanizable en urbanizado.

Art. 7. Suelo Urbanizado.- Es aquel que se encuentra total o parcialmente dotado de infraestructura de servicios básicos, o el edificado en al menos la mitad de sus lotes.

7.1. Suelo urbanizado consolidado.- Aquel que, a más de tener edificado dos tercios de su territorio, cuenta con vías transitables y por lo menos tres de los siguientes servicios de infraestructura: red de abastecimiento de agua, sistema de alcantarillado de aguas servidas, drenaje pluvial y suministro de energía eléctrica.

7.2. Suelo urbanizado no consolidado.- Aquel que cuenta con dos o menos de los servicios de infraestructura básica mencionados anteriormente.

Art. 8. Suelo Urbanizable.- Aquel que corresponde a áreas o territorios no urbanizados, pero que por su aptitud territorial están destinados a la expansión del suelo urbanizado.



Art. 9. Suelo No Urbanizable.- Aquel que no puede ser destinado a usos predominantemente residenciales, industriales, comerciales y, o de servicios; corresponden a: a) suelos extractivos; b) suelo recreacional y turístico; c) suelos con instalaciones de riesgo y vulnerabilidad; y d) suelo protegido.

**CAPITULO III
DE LA ESTRUCTURA GENERAL TERRITORIAL**

Art. 10. La cabecera parroquial Posorja se organiza, física y espacialmente, de acuerdo a los siguientes elementos estructuradores en suelos urbanizados, urbanizables y no urbanizables:

NÚCLEOS Y CORREDORES DE ESTRUCTURACIÓN URBANA EN SUELO URBANIZADO Y URBANIZABLE		
Código	Denominación	Identificación
01	Instalaciones portuarias	Puerto de Aguas Profundas de Posorja (proyecto)
02	Instalaciones aeroportuarias	Pistas de aterrizaje (propuestas)
03	Red Vial Fundamental	Vialidad propuesta en el Capítulo V de esta Ordenanza.
04	Parques urbanos y metropolitanos	Parque urbano de Posorja en las Zonas Especiales de Riesgo por inundaciones (propuesto) .
05	Instalaciones de bienestar general a escala urbana	Terminal de transporte terrestre (propuesto)
06	Centros urbanos	Posorja y Data de Posorja.
NÚCLEOS Y CORREDORES DE ESTRUCTURACIÓN URBANA EN SUELO NO URBANIZABLE		
Código	Denominación	Identificación
07	Zona Especial de Riesgo y Vulnerabilidad	Canales naturales de drenaje y zonas de riesgo sujetas a inundaciones. Lagunas de oxidación.
08	Zonas Especiales Protegidas y Extractivas.	Sectores naturales de vegetación y bosques protectores "no destinados para desarrollos urbanísticos". Borde costero hacia el Canal de El Morro. Camaroneras, sectores agrícolas y forestales.
09	Zona Especial Turística	Franja a lo largo del borde costero, entre Data de Posorja y Punta Arenas, y su prolongación costera hacia el Norte.

**CAPITULO IV
DE LOS USOS DEL SUELO**

Art. 11. La localización de los Usos de Suelo se especifican en el Plano Esquema de Ocupación y Uso del Suelo (Anexo N°. 2).

Art. 12. Identificación de Usos.- En el área de la cabecera parroquial Posorja se encuentran distribuidos los siguientes usos del suelo:

- Uso Residencial
- Uso de Equipamiento Urbano
- Uso de Comercio y Servicios
- Uso Industrial o de Procesamiento
- Uso Extractivo

12.1. Uso Residencial.- El que proporciona alojamiento permanente a las familias y que cuenta con servicios de infraestructura básica, de manera parcial o total. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

Según su densidad de población se clasifican en:

- a).- Densidad Baja: de diez a ciento noventa y nueve habitantes por hectárea (10-199 hab/ha).
- b).- Densidad Media: de doscientos a trescientos noventa y nueve habitantes por hectárea (200-399 hab/ha).

12.2. Uso de Equipamiento.- Corresponden a la prestación de servicios urbanos de: a) Comunicación, Transporte, Energía y Agua; y b) Comunes o de bienestar general.

12.3. Uso de Comercio y Servicios.- Comprenden:

a) **Comercio.-** Incluye el comercio al por mayor; comercio al por menor o al detal; comercio minorista diverso; establecimientos que expenden comidas y bebidas; y lugares de alojamiento.

b) **Servicios Comerciales.-** Actividades de prestación privada de servicios, a las personas o a las empresas; servicios comerciales de diversión y turismo; y servicios personales directos.

12.4. Uso Industrial o de Procesamiento: Actividades que involucran a las que genéricamente se identifican como industrias manufactureras.

En atención a su impacto ambiental estos usos se subclasifican en: Industrias de bajo, mediano, alto Impacto e industrias peligrosas.

En atención al tamaño de las instalaciones, estas se subclasifican en: Pequeñas, Medianas y Grandes.

12.5. Usos Extractivos.- Corresponde a aquellas áreas dedicadas a actividades dirigidas a la explotación, expendio y transformación de los recursos naturales, como son: la agricultura, actividades agropecuarias, de acuicultura, explotación forestal, minería, y otros.

Art. 13. Las modificaciones de usos del suelo que comprometan parte del territorio regulado, deberán sujetarse a los procedimientos y normas que se establecen en el Capítulo 9 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil. También constituirán modificaciones, los cambios sustentados que devengan de Planes Parciales, Planes Especiales o Programas de Ordenamiento en Suelo Urbanizable No Programado, tal como se prescribe en el Art. 53 de la indicada Ordenanza.

CAPÍTULO V DEL SISTEMA VIAL

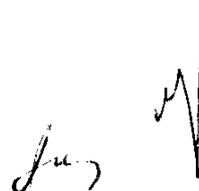
Art. 14. La vialidad en Posorja se clasifica en:

a).- **Vialidad Primaria**

(V1): Autopista, con derecho de vía de 90-100 m.

(V2): Vías Expresas, con derecho de vía de 70-90 m.

(V3): Vías Arteriales, con derecho de vía de 30 a 70 m.



b).- Vialidad Secundaria

- (V4): Vías Colectoras, con derecho de vía de 25-30 m.
- (V5): Vías Colectoras, con derecho de vía de 15-23 m.

c).- Vialidad Terciaria

- (V6): Vías Locales, con derecho de vía de 10-15 m.
Vías Locales de penetración, con derecho de vía de 10-12 m.
Vías Locales de herradura, con derecho de vía de 8-10 m.
- (V7): Vías Peatonales, con derecho mínimo de vía de 6 a 4,50 m

Art. 15. Las vías que perteneciendo a una clasificación, no cumplieren con las condiciones y características de sección y de trazado, se denominarán colectoras según función (CSF). Se suplirá la deficiencia de sección mediante la provisión de señalización, sentido de tráfico y provisión de estacionamiento, en donde se considere conveniente.

Art. 16. Las especificaciones técnico-constructivas aplicadas a cada categoría vial, serán las que determine la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Art.17. Identificación de vías: Las vías que conforman la vialidad primaria y secundaria en Posorja, de acuerdo a lo establecido en el Art. 14, son las siguientes:

RED VIAL FUNDAMENTAL		
CATEGORÍAS	CORTO PLAZO	MEDIANO Y LARGO PLAZO
Autopistas (V1)	-	Autopista principal de acceso al puerto. Incluye conexión a futuro aeropuerto (propuesta)
Vías Expresas (V2)	-	Enlace de la "Vía a El Morro" con la "vía Data de Posorja – Posorja" (ruta a modificarse).
Vías Arteriales (V3)	Vía Data de Posorja – Posorja (ampliación); Vía Perimetral a Posorja (propuesta); Vía 1° Paralela Sur a la Vía Data-Posorja (propuesta).	Vía Arterial "Mi Lote-Puerto" (propuesta); Vía 2° Paralela Norte a la Vía Data-Posorja (propuesta)
VIALIDAD SECUNDARIA		
Vías Colectoras (V4)	Vía principal Data de Posorja; Vía a Sardinias Real; Calle Gutiérrez Chaguay; Calle Malpelo (norte); Vía que bordea NIRSA y enlace con Perimetral; tramo inicial de vías de acceso a ZE-T (3 vías), desde la Vía Data-Posorja a la 1° paralela Sur (propuestas); Calles de enlace entre Vía Data-Posorja y 1° paralela Norte (3 vías) (propuestas); Vía 1° Paralela Norte a la Vía Data-Posorja (propuesta).	Vías de acceso a ZE-T Sur (3 vías) desde 1° paralela Sur hasta ZE-T (propuesta); Vía Data de Posorja - La Unión (expansión urbana); Vías (norte-sur) de enlace entre 1° y 2° Paralela Norte (propuesta).
Vías Colectoras (V5)	Enlace vial Teodoro Wolf-Natividad Flores (propuesto); Calle Nery Chalén y prolongación norte hacia zona industrial; Av. Amazonas; Calle Simón Yaqui y Calle Juan Colán (incluye enlace entre ambas); Anillo vial Amazonas-25 de Julio-Jambelí-Calle S/N (N-S); Calle Posorja (Sur) y Calle Malpelo (Sur), incluye enlace entre ambas.	Anillo Vial Norte (Mz. 210, 215, 220, 221); Calle S/N (entre Mzs. 224-228 y 225-229); Calle S/N de enlace este-oeste entre Avs. Amazonas y Natividad Flores (incluye anillo vial entre Mzs. 189 y 190); calle de enlace (N-S) Amazonas-Vía Perimetral.

CAPITULO VI

DEL FRACCIONAMIENTO Y LOS DESARROLLOS URBANISTICOS

Art. 18. En todo lo concerniente a fraccionamientos y desarrollos urbanísticos, se aplicará la Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones.

CAPITULO VII

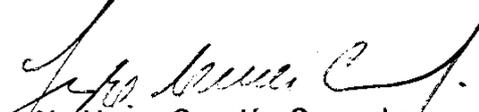
DISPOSICIONES FINALES

Art. 19. Deróguese la Ordenanza de Delimitación Urbana de la Cabecera de la Parroquia Rural Posorja, promulgada el 12 de mayo de 1995.

Art. 20. La presenta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

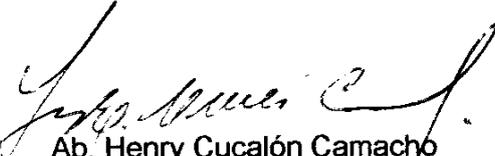
DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO.


Luis Chiriboga Parra
VICEPRESIDENTE DEL M.I.
CONCEJO CANTONAL


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

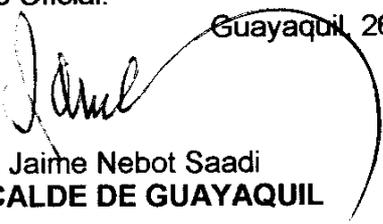
CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL POSORJA", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas dieciocho y veinticinco de septiembre del año dos mil ocho, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 25 de septiembre del 2008


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

De conformidad con lo prescrito en los artículos 123,124, 129, 130 y 205 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, SANCIONO la presente "ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL POSORJA", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en el Registro Oficial.

Guayaquil, 26 de septiembre del 2008


Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 7
"ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE DESARROLLO
URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL POSORJA"

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la presente "**ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL POSORJA**", el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los veintiséis días del mes de septiembre del año dos mil ocho.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 26 de septiembre del 2008


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

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

ANEXO No. 4

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DEL
PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO DE LA CABECERA
PARROQUIAL POSORJA

ACTUACIONES URBANISTICAS PROGRAMADAS

CORTO PLAZO AÑO (2008 – 2012)	MEDIANO Y LARGO PLAZO (2012 – 2030)
TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcción de Vía Perimetral de Posorja. ▪ Ampliación de la Vía Posorja – Data de Posorja. ▪ Construcción de Terminal Básico de Transporte de Buses Intercantoniales. ▪ Mantenimiento de vías adoquinadas deterioradas. ▪ Pavimentación y/o adoquinamiento de la Red Vial Primaria y Secundaria (área urbanizada). ▪ Construcción de Muelle Artesanal Turístico. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcción de Instalaciones Portuarias (ALINPORT). ▪ Enlace de la Vía Data de Posorja-Posorja con la Vía a El Morro. ▪ Construcción de Autopista (V1) y enlace con Vía Perimetral. ▪ Construcción del Aeródromo para avionetas. ▪ Construcción de accesos vehiculares hacia el aeródromo (avionetas) y el nuevo cementerio. ▪ Construcción de aeropuerto principal de Posorja (Zona de Expansión Urbana).
DESARROLLO URBANÍSTICO	
Ordenamiento Urbano	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Malecón Turístico, Primera etapa 250 m. Regeneración urbana del malecón y de la vialidad entorno al parque turístico. ▪ Programa de vivienda lotes con servicio de Posorja, denominado “Mi Lote”. ▪ Plan Especial de Regularización de la zona de bares, cabarets, y casas de cita de Posorja. ▪ Plan Especial de Reordenamiento del comercio informal. ▪ Plan Especial de Rehabilitación y construcción de parques ▪ Plan de Implementación del Sistema de Guarderías. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Malecón Turístico, 2da. Etapa. ▪ Obras de reordenamiento urbano a través de Barrios de Excelencia. ▪ Plan Especial para el establecimiento de un “parque urbano” en zonas inundables (ZE-V) de Posorja. ▪ Intervención urbanística de las viviendas asentadas en las manzanas 0196 y 0197 (ZE-V), a fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y proceder al cambio de uso del suelo, o en su defecto destinar el sector para zona recreativa (parque urbano). ▪ Proyecto de carácter turístico- recreativo (La Poza).
<p>Equipamientos:</p> <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcción de un Hospital del Día. <p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mejoramiento de escuelas (Convenio Ministerio de Educación - Municipalidad de Guayaquil -Universidad de Guayaquil) <p>Comercio/Abastecimiento</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcción del Mercado de Artículos Varios. ▪ Construcción de Centro de Acopio de Mariscos y Muelle. <p>Sanidad</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcción de 168 bóvedas y cerramiento perimetral en el cementerio. ▪ Construcción de Camal de Posorja. 	<p>Sanidad</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcción de nuevo cementerio <p>Especiales</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcción de instalaciones para eviscerado de pesca artesanal <p>Asistencia Social</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ampliación del CAMI

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

PROGRAMA DE SISTEMAS DE SERVICIOS BASICOS	
Abastecimiento de agua potable	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suministro e instalación de 15 Km. de tubería de conducción Ø 200 y 150 mm, válvulas y accesorios desde la Planta San Antonio HIDROPLAYAS hasta El Morro. ▪ Construcción y equipamiento de Estación de Bombeo de Agua Potable para la tubería de conducción Planta HIDROPLAYAS - EL MORRO. <p>Ambas acciones destinadas para darle continuidad al futuro suministro de agua hacia Posorja y al nuevo puerto.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Suministro e instalación de 2 Km. de tubería Ø 150 y 110 mm y 7 Km. de tubería Ø 63 mm, incluyendo válvulas y accesorios para distribución de agua potable a los barrios sin servicio de la ciudad de Posorja. ▪ Construcción de un nuevo Reservorio de 2000 m³/d en Posorja, para cubrir la demanda del Puerto de Contenedores. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inicio y puesta en marcha de un programa de control de agua no contabilizada (ANC) en las redes de distribución y tuberías de conducción de Posorja. ▪ Elaborar el Plan Maestro de Agua Potable para Posorja y El Morro, sobre la base del sistema de HIDROPLAYAS.
Alcantarillado Sanitario	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suministro e instalación de 7 Km. de colectores domiciliarios de Ø 100 mm y 2 Km. de colectores principales de Ø 200 mm para el alcantarillado sanitario de los barrios sin servicio en la ciudad de Posorja ▪ Elaborar la normativa de control de construcción de sistemas individuales de tratamiento de AASS en el Puerto de Contenedores y otros grandes equipamientos. ▪ Planta de Tratamiento para las aguas residuales de las instalaciones de eviscerado de pesca artesanal. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suministro e instalación de 2 Km. de colectores domiciliarios de Ø 100 mm y 1 Km. de colectores principales de Ø 150 mm para el alcantarillado sanitario de Data de Posorja. ▪ Construcción de un nuevo sistema de tratamiento de aguas servidas, para las futuras áreas de expansión de Posorja.
Drenaje pluvial	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implementar la ejecución y monitoreo del PLAN PRE INVERNAL anual para limpieza de azolve de canales. ▪ Realizar seis programas de acción comunitaria en Posorja, uno en cada microcuenca o interfluvio de drenaje pluvial. ▪ Elaboración de los diseños definitivos del sistema de drenaje pluvial de Posorja. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcción de las redes de Drenaje Pluvial en Posorja. y Data de Posorja.
Electrificación	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suministro e instalación de una línea de 230 KV Chongón- Posorja. ▪ Construcción Subestación Eléctrica 230 KV de Posorja. 	