

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

EI M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

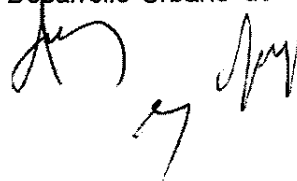
CONSIDERANDO

- QUE**, mediante Registro Oficial No. 127 del 25 de junio de 2000, de la "Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil", donde consta que los suelos calificados como No Urbanizables constan como Zonas Especiales Recreacionales y Turísticas en la "Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", publicada el 5 de agosto de 2000 en el Diario "El Universo";
- QUE**, el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en sesión del 23 de septiembre del 2004, resolvió aprobar la "Ordenanza de Regularización Urbanística del Sector Denominado Los Vergeles", la cual fue publicada en los Diarios "El Universo", "Expreso" y "El Telégrafo", el 25 de septiembre de 2004, la misma que califica como Zona Especial Recreacional y Turística (ZE-T) a un sector que actualmente se encuentra ocupada por asentamientos informales;
- QUE**, de conforme lo establece la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en el artículo 63, la acción del Concejo está dirigida al cumplimiento de los fines del Municipio, para lo cual tiene entre otras atribuciones el controlar el uso del suelo en el territorio del cantón y establecer el régimen urbanístico de la tierra, según lo indicado en el numeral 5 de dicho artículo, lo que concuerda con su numeral 49;
- QUE**, según lo establecido en los artículos 7 numeral 2, 13, 15 numeral 2, 20, 53 y 66 de la "Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil", la Municipalidad de Guayaquil puede modificar las previsiones que sobre usos y edificabilidad se establezcan en dicha Ordenanza a través de la expedición de Planes Especiales y Parciales, por lo cual es factible realizar cambios puntuales, que comprometen parte de territorio regulado, los que deberán sujetarse a los procedimientos y normas establecidos;
- QUE**, siendo responsabilidad de las Municipalidades expedir normas que permitan la regularización respecto del uso del suelo, la M. I. Municipalidad de Guayaquil ha considerado necesario la expedición de una norma concordante con las condiciones actuales en el sector denominado Los Vergeles;
- 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 CONTIENE EL PLAN ESPECIAL DE LA FRANJA ORIENTAL, COLINDANTE CON EL RÍO DAULE, DEL SECTOR DENOMINADO LOS VERGELES, ETAPAS 8, 10 y 11 DEL PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN DE LOS VERGELES".

Art. 1. OBJETO.- El presente Plan Especial tiene como objeto reclasificar el uso de suelo del polígono ubicado al Este del sector denominado "Los Vergeles", con el propósito de regularizar urbanísticamente ocupaciones informales, para efectos del régimen de propiedad y tributación predial, en atención a lo dispuesto en el artículo 25, segundo inciso, de la "Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil".



Art. 2. EJECUCIÓN.- Corresponde a la Dirección de Terrenos y Servicios Parroquiales la ejecución de procesos de legalización acorde a lo establecido en la "Ley de Legalización de la Tenencia de Tierras a favor de los moradores y poseesionarios de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial de los cantones Guayaquil, Samborondón y el Triunfo", publicada en el Registro Oficial 183 del 3 de octubre de 2007.

Art. 3. ÁMBITO.- Los límites del polígono Este del sector denominado "Los Vergeles", materia del presente Plan Especial son:

- Por el Norte: Terrenos Particulares;
- Por el Sur: Terrenos del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA);
- Por el Este: El Río Daule; y,
- Por el Oeste: La Autopista Terminal Terrestre-Pascuales

Art. 4. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.- Forman parte de esta Ordenanza los siguientes documentos:

- Anexo No.1. Zonificación de Uso del Suelo del Sector Oriental de Los Vergeles;
- Anexo No.2. Levantamiento Planimétrico del Sector Oriental de Los Vergeles, elaborado por la Dirección de Terrenos y Servicios Parroquiales en Diciembre de 2007 y Enero de 2008, constante en las láminas 10 y 8 respectivamente;
- Anexo No.3. Cuadro de Normas de Compatibilidad de Usos y de Edificación de la Zona ZMR-NC5-J;
- Anexo No.4. Plano de Afectaciones para Obras de Infraestructura en el Sector Oriental de Los Vergeles, calificadas como Zona Especial de Riesgo y Vulnerabilidad ZE-V.
- Anexo No. 5. Cuadro de Normas de Estacionamiento.

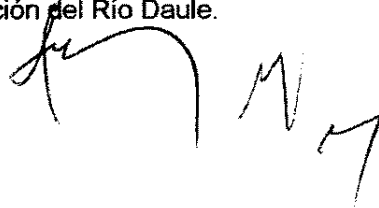
Art. 5. CALIFICACIÓN DEL SUELO.- En el ámbito descrito en el artículo 3 de esta Ordenanza, se modifica la categoría de Suelo No Urbanizable, correspondiente a la Zona Especial Recreacional y Turística (ZE-T), a Suelo Urbanizable.

Art. 6. ZONIFICACIÓN.- Con el propósito de asignar usos del suelo y determinar el tipo de edificación, en los términos que establece la "Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", se identifican las siguientes zonas, que se ilustran en el plano Anexo No. 1.

6.1. Zona Residencial (ZR)

6.2. Zonas Especiales:

- Protegida (ZE-P1), que forma parte del Bosque y Vegetación Protectores Cerro Colorado.
- Protegida (ZE-P2), de transición entre la Zona Residencial y la Zona Especial Protegida ZE-P1.
- Protegida (ZE-P3), Borde de Protección del Río Daule.
- De Riesgo y Vulnerabilidad (ZE-V).



Art. 7. NORMAS DE EDIFICACIÓN.- A efecto de especificar las normas de edificación que regularán las actuaciones en la Zona Residencial, se califica ésta como Zona Mixta Residencial No Consolidada Cinco, Compatibilidad J, ZMR-NC5-J, que consta en el Anexo No.3 de esta Ordenanza.

Art. 8. CONDICIONES AMBIENTALES.- A efecto de preservar el medio ambiente natural y fomentar la arborización, se mantendrá una franja verde cuyo límite occidental será el registrado por el levantamiento planimétrico realizado por la Dirección de Terrenos y Servicios Parroquiales, en Diciembre de 2007 y Enero de 2008, Anexo No.2.

Tal franja de protección, para cumplir la función de preservar, en todo caso será de al menos 15.00 metros de ancho, medida desde el nivel de la más alta marea.

Art. 9. SISTEMA VIAL.- Corresponde a la Red Vial Fundamental descrita en la "Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil".

La red secundaria, será establecida por el M. I. Concejo Cantonal, a través de la aprobación del correspondiente proyecto de diseño vial que para el efecto presente la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, según la normativa establecida en el artículo 113 de la "Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil".

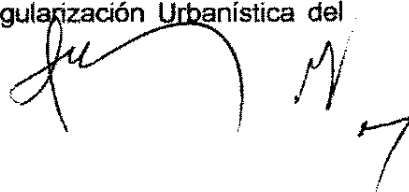
La aprobación de este Plan Especial desafecta el área originalmente prevista para el distribuidor de tráfico propuesto en la intersección de la Autopista Terminal Terrestre - Pascuales con la calle Casuarina, área que se incorpora como parte de la Zona Mixta Residencial No Consolidada Cinco, Compatibilidad J, ZMR-NC5-J.

Art. 10. AFECTACIONES POR DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES.- Adicionalmente a las afectaciones determinadas por el esquema vial, se incorporan aquellas correspondientes a obras de infraestructura y cursos de agua para drenaje superficial, las cuales se encuentran marcadas en el plano Anexo No. 4 y otras que existan o se llegaran a requerir.

Para establecer la sección de la afectación por corresponder a Zonas Especiales de Riesgo y Vulnerabilidad (ZE-V), se determinan las siguientes condiciones, en atención al plano ALC-282 realizado por INTERAGUA y que contiene el Proyecto de AFECTACIÓN DE SERVIDUMBRE DE LOS CANALES 30 y 37 EN EL SECTOR DE LOTIZACIÓN VERGELES:

- 1) Para el canal No. 30, una afectación de 23,00 metros - 11,50 metros a cada lado del eje, siguiendo su curso natural, por lo cual se desafecta el tramo final del referido canal, propuesto en la "Ordenanza de Reglamentación Urbanística del Sector Denominados Los Vergeles".
- 2) Para el canal No. 37, una afectación de 52,00 metros - 26,00 metros a cada lado del eje.

Art. 11. MODIFICACIÓN DE NORMAS.- El presente Plan Especial regirá el desarrollo del suelo en el ámbito descrito en el artículo 3, y modifica las regulaciones establecidas para el sitio por el Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil y sus Ordenanzas complementarias; así como en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones y la Ordenanza de Regularización Urbanística del Sector Denominado Los Vergeles.



M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág.4

"ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN ESPECIAL DE LA FRANJA ORIENTAL, COLINDANTE CON EL RÍO DAULE, DEL SECTOR DENOMINADO LOS VERGELES, ETAPAS 8, 10 Y 11 DEL PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN DE LOS VERGELES".

Art. 12.- 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 TRES DÍAS DEL MES DE JULIO 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 QUE CONTIENE EL PLAN ESPECIAL DE LA FRANJA ORIENTAL, COLINDANTE CON EL RÍO DAULE, DEL SECTOR DENOMINADO LOS VERGELES, ETAPAS 8, 10 y 11 DEL PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN DE LOS VERGELES", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas veintiséis de junio y tres de julio del año dos mil ocho, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 03 de julio 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 y 130 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, SANCIONO la presente "ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN ESPECIAL DE LA FRANJA ORIENTAL, COLINDANTE CON EL RÍO DAULE, DEL SECTOR DENOMINADO LOS VERGELES, ETAPAS 8, 10 y 11 DEL PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN DE LOS VERGELES", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón.

Guayaquil, 04 de julio del 2008


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 CONTIENE EL PLAN ESPECIAL DE LA FRANJA ORIENTAL, COLINDANTE CON EL RÍO DAULE, DEL SECTOR DENOMINADO LOS VERGELES, ETAPAS 8, 10 y 11 DEL PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN DE LOS VERGELES", el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los cuatro días del mes de julio del año dos mil ocho.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 04 de julio del 2008


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

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CUADROS DE NORMAS DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DE EDIFICACION
ZONA MIXTA RESIDENCIAL CINCO COMPATIBILIDAD J (ZMR-5J)
ANEXO 3

CONDICIONES DE USOS					
Código	USOS PERMITIDOS	Código	USOS CONDICIONADOS	Normas Mínimas a Cumplir (Condicionamientos Arquitectónicos)	USOS PROHIBIDOS
0	Vivienda	3	Artisanal de Bajo Impacto (R)	2	Industria Pequeña, Mediana y Grande de Bajo Impacto, Industria Pequeña, Mediana y Grande de Mediano y Alto Impacto, Industria Peligrosa
					Producción y Distribución de Energía Eléctrica, Gas y Agua
					Comercios al por mayor de: Productos agrícolas, de caza, de la pesca y forestación; Bebidas y tabacos; Textiles, prenda de vestir y cuero; Sustancias químicas industriales y materias para la elaboración de plásticos; Porcelana, loza, vidrio y metales
621	Comercio al por menor	62162	Supermercados	14 - 18	Venta de productos agrícolas; Aves y huevos
623	Cigarrerías y agencia de lotería				
624	Textiles, prendas de vestir y cueros				Venta de material de tapicería; Ropa usada
625	Comercio minorista diverso	62548		4 - 18	Arboles y plantas; Artículos y artefactos usados; Almacenes; Casas prefabricadas; Compra venta de vehículos; Equipos de seguridad industrial; Equipo profesional y científico; Grandes tiendas de comercio minorista diverso; Lápidas; Madera; Máquinas y motores y sus repuestos; Vendedores ambulantes; Venta de productos químicos; Venta de oxígeno; Venta de papel usado; Venta de chatarra; Venta de agua destilada
		62562	Materiales de construcción	14	
		631	Restaurantes, Cafés, y otros establecimientos que expanden comidas y bebidas	14	Baras, cantinas, cervecerías, tragos al paso.
		63203	Pensiones, Residenciales y Hoteles	14 - 15	Cabañas, Hostería, Moteles, Albergues, Casa de cta.
					Transportes ferroviario, Urbano suburbano e interurbano de pasajeros; Transporte por agua; Empresa de transporte aéreo; Depósito, almacenamiento y empaque; Servicio relacionado con el transporte
					Instituciones monetarias; Seguros; Bienes inmuebles; Notarios públicos; Registradores de la propiedad mercantiles; Servicios de contabilidad, auditoría, teneduría de libros; Servicio de elaboración y procesamiento de datos; Servicio de publicidad; Vigilancia
		8327	Servicios prestados a las empresas, exceptuando el alquiler y arrendamiento de maquina	12	
		83241 83249	Servicios Técnicos y Arquitectónicos	12	Administración pública y defensa
		83274 83280	Servicios profesionales	12	Servicios de saneamiento y similares
		831	Instrucción Pública y Privada	8 - 18	Escuelas especiales; sordomudos dificultades en el aprendizaje; Escuela o Instituto Técnicos, Profesionales o Comerciales; Universidades y Escuelas Politécnicas.
					Estudios sismológicos y meteorológicos; Instituto de investigaciones de ciencias biológicas, físicas y sociales; Instituto de investigación médica
		933	Servicios Médicos y Odontológicos y otros Servicios de Sanidad	12	Centros médicos; Hospitales, sanatorios y otras instituciones similares; Clínicas veterinarias
		93312	Clinicas y Policlinicas	11 - 18	Instituciones de Asistencia Social
					Asociaciones Comerciales, Profesionales y Laborales.
		939	Organizaciones religiosas	14 - 18	
		942	Bibliotecas, Museos y Otros Servicios Culturales	14	Producción y distribución de películas cinematográficas; Emisiones de radio y televisión; Producción y distribución de películas cinematográficas; Autores y compositores y otros artistas independientes; J. ardim. Botánicos y Zoológicos
					Servicios de Españolamientos N.E.P.
95111	Reparaciones de Calzado	95121	Talleres de reparaciones eléctricas (incluye reparación de electrodomésticos en general)	12	
		95131	Reparación de automóviles y motocicletas	14 - 20 - 21	Rectificadora de motores; Alineación y balanceo.
95132	Reparación de bicicletas	95133	Tapicería de automóviles	14 - 21	
95141	Reparación de relojes y joyas				
		9520	Lavanderías y Servicios de Limpieza, establecimientos de limpieza y lavado	12	
9581	Peluquería y Salones de Belleza	95915	Gimnasia	14 - 21	Salones de masajes, baños turcos, saunas; Baños calientes
9592	Estudios fotográficos, fotógrafos	95994	Vulcanizadora	14 - 21	
9598-9	Servicios Personales		Empleados; Funerarias; Lubricadoras (levadoras engrasado, pulverizado); Obreros; Plomero y hojalatero; Vulcanizadoras; Instalación de radios y alarmas; Censalada		
					Organizaciones Internacionales y otros servicios extrateritoriales

P M

CONDICIONAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS	
1	Industrias: Pequeña: caracterizada por tener un área construida cubierta igual o menor a cuatrocientos metros cuadrados (- 400 m2) Mediana: caracterizada por tener un área construida cubierta igual o menor a mil doscientos metros cuadrados (= 0 - 1.200 m2) Grande: caracterizada por tener un área construida cubierta de más de mil doscientos metros cuadrados (+ 1.200 m2)
2	Industria artesanal: en locales entre veinte y sesenta metros cuadrados (20 y 200 m2)
3-4	Depósito, almacenamiento tipo comercial: restringidos a productos y bienes acabados en locales mínimo doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2). Enciclopedia de Arquitectura, Piazoa, Tomo 2 A-B
3-b	Depósito, almacenamiento tipo industrial: en solares independientes no combinados con otros usos, mayores de mil metros cuadrados. (+ 1000 m2). Enciclopedia de Arquitectura, Piazoa, Tomo 2 A-B
4	Comercio al por mayor: en locales mínimo cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m2)
5	Sala de atracciones y Plata de puzle: en solares independientes no combinados con otros usos, mínimo dos mil metros cuadrados (2000 m2)
6	Casinos: funcionarán en hoteles, clasificados por el Ministerio de Turismo en la categoría de cinco estrellas. Reglamento General de Actividades Turísticas RO / 728 de Diciembre del 2002
	Salas de juego (bingo-mecánicas): funcionarán en establecimientos cerrados cuya área será de al menos ochocientos metros cuadrados (800 m2), con aprobación previa del Ministerio de Turismo, ver Reglamento General de Actividades Turísticas, RO / 726 de Diciembre del 2002
7	Club Deportivo: en solares independientes no combinados con otros usos, mínimo dos mil metros cuadrados de área del solar (2000 m2)
8	Ferias de exposiciones: en solares independientes no combinados con otros usos, mínimo dos mil metros cuadrados de área del solar (2000 m2)
9	Educación: Pre escolar, mínimo doscientos cuarenta metros cuadrados de área del solar (240 m2) Primaria y Secundaria, en solares independientes no combinados con otros usos, mínimo mil y dos mil metros cuadrados de área del solar respectivamente (1000 y 2000 m2) Superior, en solares independientes no combinados con otros usos, mínimo tres mil metros cuadrados de área del solar (3000 m2)
10	Culto: en solares independientes no combinados con otros usos, mínimo doscientos cuarenta metros cuadrados de área del solar (240 m2)
11	Centro médico de carácter ambulatorio: en solares independientes no combinados con otros usos, mínimo trescientos metros cuadrados de área del solar (300 m2)
	Hospitales y Clínicas: en solares independientes no combinados con otros usos, mínimo mil metros cuadrados de área del solar (1000 m2)
	Cruz Roja: en solares independientes, mínimo trescientos metros cuadrados de área del solar (300 m2)
	Asistencia Social de carácter ambulatorio: en solares independientes no combinados con otros usos, entre trescientos a seiscientos metros cuadrados de área del solar (300 a 600 m2)
12	Institutos y Laboratorios de Investigación y Científicos: en solares independientes, mínimo seiscientos metros cuadrados de área del solar (600 m2)
13	Restringido en el 25 % del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
14	En lugares abiertos y cerrados sin concurrencia masiva de espectadores
15	En solares independientes, no combinado con otros usos, mínimo 200 m2, se permite una unidad habitacional del propietario
16	Restringido al Reglamento General de Actividades Turísticas, Decreto ejecutivo # 3400, RO/ 726 de 17 de diciembre del 2002
17	Separada con retiros laterales y postiones con respecto al uso industrial, mínimo tres metros (3mts)
18	Separada con espacio público (vía ó áreas verdes) con respecto al uso industrial, mínimo veinte y cinco metros (25 mas) Contar con salida de emergencia
19	Cumplir con los requerimientos de trampas de aceite y grasas establecidos en el Reglamento Sustitutivo del Reglamento Ambiental para las Operaciones Hidrocarbúricas en el Ecuador y la Ordenanza de Gasolinerías
20	Cobocar sistema sedimentador-trampa de grasa y cuarten con un certificado de inspección final contenido por la empresa INTERAGUA.
21	Siempre y cuando se desarrolle frente a una vía vehicular, no permitiéndose su funcionamiento en vías peatonales

Nota : * Para otorgar permisos para actividades calificadas como centro de diversión, ver Ordenanza para el Funcionamiento de Discotecas, Peñas, Bares, Billares, Cabarets y Casas de citas
* Para exigencia de Estacionamientos, ver ANEXO # 5 Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Canton Guayaquil

CUADROS DE NORMAS DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DE EDIFICACION
 ZONA MIXTA RESIDENCIAL CINCO COMPATIBILIDAD J (ZMR-5J)
 ANEXO 3

SUB ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO		CONDICIONES DE EDIFICACION		CONDICIONES DE LA EDIFICACION		CONDICIONES DE EDIFICACION		CONDICIONES DE EDIFICACION		ESTACIONAMIENTOS # DE PLAZAS
	SIN SOPORTAL	CON RETIROS	Características del Lote	Densidad Neta	Intensidad de Edificación	Altura Máxima	Retiros	Retiros	Retiros	Retiros	
	Alzada	Adosada	Area	Fronte	COE	CUS	Frontal	Lateral	Posterior		
ZMR-5	SI	..	60-200 m ²	6 a 10 m	0,8	0,8	línea de ingreso	..	0,15	Para usos no residenciales ver las Normas de Estacionamientos, Anexo 5	..
	SI	SI	+ 200 m ²	+ 10 m	0,8	1,0	2 plantas unifamiliar	1 m.	0,15	Ordenanzas Sustitutiva de Edificaciones	..

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL
ANEXO No.5
NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA ZONAS CENTRAL, PERICENTRAL, MIXTA RESIDENCIAL E INDUSTRIAL

USOS	ZONA CENTRAL	ZONA PERICENTRAL	ZONA MIXTA RESIDENCIAL	ZONA INDUSTRIAL
INDUSTRIAL:				
Pequeña		1 por c/100 m ² de construcc., mínimo 1 parqueo.	1 por c/100 m ² de construcc., mínimo 1 parqueo.	1 por c/100 m ² de construcc., mas 1 por unidad de transporte propio. (*)
Mediana				1 por c/100 m ² de construcc., mas 1 por unidad de transporte propio. (*)
Grande				1 c/50 m ² de const. mas 1 para camiones por 3600 m ² de const.
COMERCIALES:				
Comercio al por Mayor				
Comercio al Detall.				
Supermercados	1 c/30 m ² de área de venta, más 1 espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodega.			
Almacenes por departamentos	1 c/60 m ² de área de venta, más 1 espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodega.			
Centros Comerciales	1 por c/25 m ² de locales y área de circulación para el público.			
Restaurantes	1 c/40 m ² de local			1 c/25 m ² de local
Hoteles	1 c/30 m ² de local			1 c/25 m ² de local
Motel	1 c/30 m ² de local			1 c/25 m ² de local
Locales Comerciales	1 c/30 m ² de local			1 c/25 m ² de local
SERVICIOS COMERCIALES				
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales.	1 por c/2 oficinas de hasta 50 m ² , 1 parqueo adicional por c/50 m ² de excedente.			
Servicios de esparcimiento	1 por c/20 m ² de área de const.			
Ferías (bancos) y Seguros	1 c/30 m ² de área de const. 1 c/40 m ² de área de const.			1 c/30 m ² de construcción 1 c/50 m ² de área de const.
Servicios personales directos	1 por cada local de hasta 50 m ² , 1 parqueo adicional por c/15 m ² de excedente.			
Servicios de reparación				
COMUNICACION Y TRANSPORTE				
Terminales de autobuses				
Servicios relacionados al transporte				
Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas)				
BIENESTAR GENERAL				
Educación y Cultura				
Primaria 1 c/2 aulas, mas 2 para visitantes. Secundaria, 1 c/2 aulas, más 4 para visitantes. Superior, 25 m ² de const. para Univ. privada, y 1 c/100 m ² de const. para Univ. Estatal. Bibliotecas y galerías de arte, 1 c/60 m ² de área de uso público. Museos, 1 c/30 m ² de exposición.				
Organizaciones Religiosas (Culto)				
Recreación				
Clubes náuticos, 2 por c/3 atracadores; para restaurantes 50% de lo exigido.				
Feria				
Sin hospitalización, 1 por cada 30 m ² de construcción				
Hospitaliz. 1 c/2 camas				
Hospitaliz. 1 c/3 camas				
Seguridad y gobierno				
Teatros				
Cinematográficos				
Emissiones de Radio y Televisión				
Institutos de Investigación y Ciencia				
(*) Las presentes normas de estacionamiento en Zonas Central y Pericentral solamente se aplicarán en áreas planificadas y autorizadas para usos distintos.				
(**) Si la instalación cuenta con oficinas, se aplicarán las normas establecidas para aquellas.				

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL

ANEXO No.5
NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS

USOS	COMPATIBILIDAD E	COMPATIBILIDAD F	COMPATIBILIDAD G	COMPATIBILIDAD H	COMPATIBILIDAD I	CC-VE
INDUSTRIAL:						
Pequeña				1 c/100 m ² de construcción		
Mediana				1 c/100 m ² de construcción, más 1 c/unidad transp. propio (*)		
Grande						
COMERCIALES:						
Comercio al por Mayor	1 por c/50 m ² de construcción, más 1 para camión por c/500 m ² de construcción.					
Comercio al por Menor						
Supermercados	1 c/25 m ² de área de venta, en locales de hasta 400 m ² ; 1 c/15m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ² , más un espacio para camión por c/400m ² de bodega					
Almacenes por departamentos	3/40 m ² de área de venta, en locales de hasta 400 m ² ; y 1 c/30 m ² de área de venta en locales mayores de 400 m ² , más 1 espacio para camión por cada 400 m ² de área de bodega.					
Centros Comerciales	1 por c/30 m ² de locales y área de circulación para el público					
Restaurantes	1 cada 15 m ² de local	1 cada 30 m ² de local	1 cada 15 m ² de local	1 cada 15 m ² de local	1 cada 30 m ² de local	1 cada 15 m ² de local
Hoteles	1 c/2 habitaciones	1 c/6 habitaciones	1 c/3 habitaciones	1 c/2 habitaciones	1 c/3 habitaciones	1 c/2 habitaciones
Locales comerciales	1 por cada 30 m ² de área de atención al público, más 1 c/50 m ² de bodega e instalac. administr.					
SERVICIOS COMERCIALES						
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales	1 c/2 ofic. de hasta 50 m ² ; 1 por oficina de hasta 50 m ² ; 1 parqueo adicional por c/50 m ² de excedente					
Servicios a las empresas	1 c/30 m ² de área de const. adicional por c/50 m ² de excedente					
Finanzas (bancos) y Seguros	1 c/40 m ² de área de const.	1 c/40 m ² de área de const.	1 c/30 m ² de área de const.	1 c/40 m ² de área de const.	1 c/40 m ² de área de const.	1 c/30 m ² de área de const.
Servicios de almacenamiento. Bares/discos	1 c/10 m ² de const.	1 c/50 m ² de const.	1 c/10 m ² de const.	1 c/30 m ² de const.	1 c/30 m ² de const.	1 c/20 m ² de área de const.
Servicios de reparación	1 por c/50 m ² de const.					
COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE						
Terminales de transporte	1 por cada 10 m ² de construcción, o 1 c/15 usuarios.					
Reparaciones de automóviles	1 c/20 m ² de construcción					
Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodega)	1 espacio para camión por cada 500 m ² de construcción, más 1 para vehículo pequeño por cada 150 m ² de construcción					
BIENESTAR GENERAL						
Educación y Cultura						
Primaria, 1 c/2 aulas, más 2 para visitantes. Secundaria, 1 c/2 aulas, más 4 para visitantes. Superior 1 c/25 m ² de const. para Univer. privadas; 1 c/100 m ² de const. para Univ. Estatal						
Bibliotecas y galerías de arte	1 c/60 m ² de área de uso público. Museos, 1 c/30 m ² de exposición.					
Organizaciones Religiosas (Culto)	1 c/15 m ² de área de const.	1 c/30 m ² de área de const.	1 c/15 m ² de área de const.	1 c/15 m ² de área de const.	1 c/30 m ² de área de const.	1 c/15 m ² de área de const.
Recreación	Deportes; 1 por c/50 asientos o 25 m ² de construcción. Clubes náuticos; 2 por c/3 atracaderos; para restaurantes 50% de lo exigido.					
Feria	1 por c/20 m ² de área de construcción cubierta y atención al público					
Servicios médicos (Salud)	1 cada 50m ² de const. 1 cada 30m ² de const. 1 cada 30m ² de const. 1 cada 30m ² de const.					
Seguridad y gobierno	1 por cada 40 m ² de construcción	1 por cada 30 m ² de const.	1 cada 30m ² de const.	1 cada 30m ² de const.	1 cada 30m ² de const.	1 c/15 m ² de área de const.
Teatros y Cinematográficos	1 c/15 m ² área de const.	1 c/30 m ² área de const.	1 por cada 30 m ² de const.	1 c/15 m ² área de const.	1 c/30 m ² área de const.	1 c/15 m ² área de const.
Emisiones de Radio y Televisión	1 c/10 asientos, o 1 c/10 m ² de área de acceso al público					
Institutos de Investigación y Ciencia	1 c/2 empleados o investigadores					

(*) Si la industria cuenta con oficinas, se aplicarán las normas prescritas para aquellas.

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL
 ANEXO No.5
 NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA ZONAS RESIDENCIALES

USO	COMPATIBILIDAD A	COMPATIBILIDAD B	COMPATIBILIDAD C	COMPATIBILIDAD D	COMPATIBILIDAD E
INDUSTRIAL:					
Pequeña				1 c/100 m ² const., mínimo 1 parqueo (**)	
Mediana					
Grande					
COMERCIALES:					
Comercio al por Mayor					
Comercio al Detall:					
Supermercados	(*)				
Almacenes por departamentos			1 c/30 m ² de área de venta más 1 espacio para camión c/400 m ² de bodegaaje. 1 c/50 m ² de área de venta		
Centros Comerciales			1 por c/30 m ² de locales y área de circulación para el público más 1 espacio para camión c/400 m ² de bodegaaje.		1 c/15 m ² de local 1 c/25 m ² de local
Restaurantes			1 c/25 m ² de local	1 c/10 habitaciones	
Hoteles			1 c/25 habitaciones	1 c/10 habitaciones	
Locales comerciales			1 c/50 m ² de área de atención al público, más 1 c/150 m ² de bodegaaje o instalaciones administr.	1 c/20 m ² de construcción	
Servicios de reparación		(*)			
SERVICIOS COMERCIALES					
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales.			1 c/25 m ² de oficina, hasta 25 m ² , 1 parqueo adicional por c/25 m ² de excedente.	1 c/25 m ² de oficina, hasta 20 m ² , 1 parqueo adicional por c/20 m ² de excedente.	1 c/15 m ² de oficina, hasta 50 m ² , 1 parqueo adicional por c/50 m ² de excedente.
Edificios de oficinas para empresas			1 c/30 m ² de construcción	1 c/40 m ² de construcción	1 c/30 m ² de construcción
Finanzas (bancos) y Seguros			1 c/50 m ² de construcción	1 c/50 m ² de construcción	1 c/50 m ² de construcción
Servicios de esparcimiento					
Servicios a las empresas					
COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE					
Terminales de transporte					
Reparaciones de Automóviles					
Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías. (Bodegas)					
BIENESTAR GENERAL					
Educación y Cultura					
Primaria			1 c/2 aulas, más 2 para visitantes. Secundaria, 1 c/2 aulas, más 4 para visitantes	1 por cada 20 m ² de construcción	
Superior			1 c/25 m ² de construcc. en Univ. privada; y 1 c/100 m ² de const. en Univ. estatal. Bibliotecas y galerías de arte público; 1 c/50 m ² de área de uso público. Museos, 1 c/30 m ² de exposición.	Un camión c/500 m ² de construcc. más 1 vehículo pesq. c/150 m ² de const.	
1 c/25 m ² de área de const.			1 c/25 m ² de área de const.	1 c/25 m ² de área de const.	1 c/15 m ² de área de const.
Deportes			1 por c/50 asientos o 25 m ² de construcción	1 por c/20 m ² de construcción	
Clubes náuticos, 2 por c/3 atracaderos, para restaurantes el 50% de lo establecido por norma.			Sin hospitalización, 1 por c/30 m ² de construcción		
Servicios médicos (Salud)					
Seguridad y gobierno					
Teatros			1 c/70 m ² área de const.	1 c/30 m ² de área de const.	1 c/10 m ² área de const.
Cinematógrafos			1 c/15 m ² área de const.		
Emissiones de Radio y Televisión			1 c/10 m ² de área de const.		
Institutos de Investigación					

(*) Las presentes normas de estacionamiento en Zonas Residenciales de Compatibilidad A, solamente se aplicaran en áreas planificadas y autorizadas para usos distintos al habitacional y separadas con espacio público de aquel.
 (**) Si la industria cuenta con oficinas, se aplicarán las normas prescritas para aquellas.

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Secretaría Municipal.- Guayaquil, julio 10 del 2008

El infrascrito Secretario Municipal, CERTIFICA: Que la presente **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN ESPECIAL DE LA FRANJA ORIENTAL, COLINDANTE CON EL RÍO DAULE, DEL SECTOR DENOMINADO LOS VERGELES, ETAPAS 8, 10 Y 11 DEL PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN DE LOS VERGELES**, ha sido publicada para su vigencia y aplicación en el diario: El Universo, segunda sección, página 5-6-7, año 87, edición No. 295 de fecha jueves 10 de julio del 2008.



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