

05/09/93

EL M.I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

QUE, la Ordenanza que declara residencial a la Urbanización del Salado (Urdesa), establece una tipología de edificación aislada, de máximo dos pisos de altura, y con baja densidad de población residencial.

QUE, la reglamentación vigente no es acorde con la situación actual de hecho, respecto del cambio de uso y densificación que se presenta como tendencia, frente a la Avenida Víctor Emilio Estrada de Urdesa.

QUE, la tendencia actual pone de manifiesto una modificación al tipo de edificación con cuatro pisos de altura, que se produce por el cambio, de uso residencial a un uso mixto de comercio y servicios de planta baja y en plantas altas residencial y, u oficina.

QUE, es necesario ordenar adecuadamente el fenómeno existente actualizando la base legal para su desarrollo urbanístico.

EN, en uso de las atribuciones que le concede los Art. 64, ordinales 1º y 3º Art. 232, limitación 3a y Art. 126 de la Ley de Régimen Municipal; y Art. 16 de la Ordenanza que declara zona residencial a Urdesa.

RESUELVE

Dictar la presente Ordenanza de **INTENSIFICACION Y CAMBIO DE USO DEL SUELO DE LOTES CON FRENTE A LA AVENIDA VICTOR EMILIO ESTRADA (URDESA CENTRAL)**.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1.- Finalidad y Ambito de Aplicación

Art. 1. La presente Ordenanza tiene por finalidad dar cumplimiento a la Ley de Régimen Municipal, y a la Ordenanza que declara zona residencial a Urdesa (Central)-, de conformidad a los artículos pertinentes; regular y controlar el desarrollo urbanístico y arquitectónicos, respecto a las tendencias de cambios de usos e intensificación de parámetros de edificaciones que se manifiestan en la

Avenida Víctor Emilio Estrada, de dicha ciudadela.

Art. 2. Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a las aceras; así como lotes y edificaciones con frente a la Av. Víctor E. Estrada, -cuyo uso se estableció como exclusivamente residencial, en la ordenanza de Urdesa (Central)-, en los que sus propietarios deseen efectuar cambios de usos y, o intensificación de parámetros de edificaciones.

Para tal efecto, se establecen los siguientes tramos de la citada Avenida, en atención a los sectores y subsectores A y B, que se indican en anexo # 1.

Sector A: Av. V. E. Estrada, desde Av. Circunvalación hasta la Av. Las Monjas.

Sector B1: Av. V.E. Estrada, desde Av. Las Monjas hasta la calle Guayacanes.
Sector B2: Av. V.E. Estrada, desde calle Guayacanes hasta la calle Costanera.

Sección 2. De la Intensificación y cambio de uso del suelo.

Art. 3.- Por esta Ordenanza se establecen normas para incrementar el uso residencial, incorporar otros tipos de edificaciones y usos compatibles con el residencial, y aumentar los índices de edificabilidad (COS Y CUS) previstos; en los lotes residenciales con el frente a la Av. Víctor Emilio Estrada, en atención a la tendencia registrada.

Sección 3. Terminología

Art. 4. Para la correcta aplicación de esta Ordenanza, se adopta la siguiente terminología:

ACERA: Parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

AFECTACION: Acción por la cual se asigna un uso público, a un terreno privado.

ALTURA DE LOCAL: Es la distancia vertical, entre el nivel de piso terminado y la parte inferior de la losa o cielo raso terminado.

ALTURA DE LA EDIFICACION: Es la distancia máxima vertical permitida y se medirá desde la mitad del frente del lote. La altura de la edificación, en cualquier sentido, no podrá contener un número mayor de pisos a lo establecido en ésta Ordenanza.

AREA DE CONSTRUCCION: Es la suma de las superficies edificadas por piso, excluyendo cubiertas.

BALCON: Elemento exterior en voladizo, generalmente prolongación del entrepiso, accesible y limitado por su parapeto.

BERMA: Espacio de la vía, entre la calzada y la acera, destinada al estacionamiento vehicular. Para este caso tendrá 2 ml de ancho, según rediseño en anexo # 2.

CALZADA: Area de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS): Relación entre el área máxima de edificación en planta baja y el área del lote.

COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (CUS): Relación entre el área máxima de edificación permitida y el área del lote.

DENSIDAD NETA: Es la relación entre el número de habitantes y el área del lote a edificar.

ESTACIONAMIENTO: Lugar destinado a acomodar vehículos, puede ser áreas públicas o privadas

FACHADA: Plano vertical que limita una edificación.

FRENTE DEL LOTE: Es el lindero de lote sobre la línea de fábrica.

INSPECCION FINAL: Es la autorización que concede la Dirección de Planificación Urbana y Rural (DPUR) para que una construcción que se encuentra concluida, entre en servicio, previo el informe de inspección favorable.

NORMAS DE EDIFICACION: Certificado expedido por la Dirección de Planificación Urbana y Rural, que contiene los parámetros de edificabilidad de un predio.

LEGALIZACION

ARQUITECTONICA O URBANA: Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

LINEA DE FABRICA: Limite entre un lote y las áreas de uso público.

LINDERO: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, sean estos privados, de uso público o comunal.

LOTE: Terreno limitado por propiedades vecinas, con acceso a uno o mas espacios públicos.

LOCAL HABITABLE: Es un local cubierto, destinado a lugar de trabajo o permanencia de personas, como: oficinas, estudios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios, cocinas. No se incluye: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

MANZANA: Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público, generalmente calles.

MURO MEDIANERO: Cerramiento construido, sobre el lindero de terrenos pertenecientes a dos propiedades vecinos.

MUNICIPALIDAD: M. I. Municipalidad de Guayaquil.

NIVEL DE CALLE: La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

PASAJE PEATONAL: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

PATIO: Espacio abierto, limitado por paredes o galerías.

PERMISO DE CONSTRUCCION: Documento otorgado por la Dirección de Planificación Urbana y Rural, de la M. I. Municipalidad de Guayaquil, (DPUR), para ejecutar una obra física o edificación, conforme normas.

PLANO APROBADO: Plano debidamente legalizado por la DPUR; y, o el M.I. Concejo Cantonal, según el caso.

RETIRO: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

SOPORTAL: Superficie en planta baja de uso público para circulación peatonal, desarrollada a partir de la línea de fábrica, con cubierta en voladizo, y sobrepiso antideslizante.

USO DEL SUELO: Tipo de utilización asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación, pudiendo ser: exclusivo, predominante, condicionado, e incompatible.

UNIDAD DE VIVIENDA: Local diseñado para uso de una persona o familia, provisto de instalaciones de equipos de cocina y baño.

VOLADIZO: Parte de la edificación que sobresale de la fachada, en plantas altas.

CAPITULO II. DE LAS AFECTACIONES Y MODIFICACIONES

Sección 1. Afectación a los lotes

Art. 5. Las edificaciones a realizar en aplicación de esta Ordenanza deben observar, en planta baja y en todo el frente del terreno, entre la línea de fábrica y la nueva línea de construcción, un soportal de dos metros de ancho (2 ml) y tres metros cincuenta centímetros (3.5 m) de altura, cubierto por la proyección en voladizo de la edificación, cuyo nivel y acabado antideslizante de sobrepiso corresponderá a la acera, siendo de responsabilidad de los propietarios de su ejecución, mantenimiento y limpieza (Ver anexo # 2).

Usos:
Residencial
Oficinas y locales comerciales
Centros comerciales/ supermercados
Restaurantes y Similares
Alojamiento

Sección 2. De las aceras estacionamientos

Art. 6. Para mejorar la circulación y estacionamiento vehicular en la referida Avenida, se adecuarán bermas de dos metros (2 ml.) de ancho, ocupando parte de la actual acera, a excepción de las esquinas, en que se respetará 3 ml., para la franja de seguridad y circulación peatonal (Ver anexo # 2).

Art. 7. Para la concesión de espacios de estacionamiento y permisos de ocupación de vía pública, se aplicará lo señalado en la Ordenanza de Uso del Espacio y Vía Pública, publicada en el R.O. # 63 de fecha 18 de noviembre de 1992.

Art. 8. Según el uso de la edificación, se observarán el número de estacionamientos requeridos, de conformidad al siguiente detalle:

Un estacionamiento por cada:
departamento
50m² de área útil
25 m² área de venta
10 usuarios
5 habitaciones

Para el cálculo de los lugares de estacionamientos, se deducirán los disponibles en las áreas de bermas y de estacionamiento que enfrenten los referidos locales, con sujeción a horarios previstos para su utilización.

Art. 9. Si el número de estacionamientos requeridos, excede lo previsto en el proyecto, previo a la aprobación de planos, o el permiso de construcción, los interesados deben presentar a la Dirección de Planificación Urbana y Rural el título de propiedad o contrato de compra-venta de áreas para los estacionamientos que faltaren, y localizados en un radio de hasta 300 mts. de distancia.

La M.I. Municipalidad de Guayaquil coadyuvará a la ejecución de iniciativas para construir edificios de estacionamiento en las inmediaciones al sector, incrementando los índices de edificabilidad, CUS y número de Pisos, hasta en un cincuenta por ciento (50%) sobre lo determinado en la presente Ordenanza, además de los estímulos previstos en la Ordenanza de Edificaciones.

Art. 10. Se determina el plazo de treinta (30) días, a partir de la publicación de la presente Ordenanza, para que los propietarios que ocupen con edificaciones las aceras, procedan a su retiro. Vencido el plazo, de mantenerse la ocupación arbitraria, su incumplimiento será sancionado con la multa de cinco salarios mínimos vitales por cada metro cuadrado de ocupación sin perjuicio de la demolición por una de las cuadrillas de la Dirección de Obras Públicas municipales, cuyos gastos serán a cargo del propietario, que se cobrarán por la vía coactiva.

CAPÍTULO III. DE LOS USOS Y DENSIDADES

Art. 11. Se establece la conformación de uso mixto para actividades compatibles con el uso residencial. Se considera no compatibles los usos de cantinas, bares, discotecas y similares; gasolineras, depósitos de gas licuado, y otros combustibles, explosivos o tóxicos; lubricantes; moteles, pensiones y otros.

No se permitirá usos industriales, excepto talleres artesanales que no excedan de 20 operarios y no podrán funcionar más de 8 horas diurnas, en días laborables. Los usos comerciales y servicios de atención al público, se desarrollarán en planta baja, reservando los pisos altos -máximo tres (3)-, para oficinas y/o residencias.

Art. 12. Para los terrenos con frente a la Av. Víctor Emilio Estrada, se establece un incremento de densidad neta máxima, a 570 hab/ha., es decir: un índice de 0.057 personas /m² de terreno. Para usos no residenciales corresponde a la Dirección de Planificación Urbana y Rural (DPUR) de ésta Municipalidad, conjuntamente con la Empresa Provincial de Agua Potable de Guayaquil, (EPAP-G), ó la persona jurídica que la sustituya en derecho, en observación de los parámetros de edificación, establecer la factibilidad de funcionamiento según dotación prevista y la demanda requerida para cada caso.

CAPITULO IV. PARÁMETROS DE EDIFICACIONES

Art. 13. En los solares con frente a la referida Avenida, se podrá construir edificaciones según las siguientes características:

- a) Altura máxima de edificaciones: 14 ml.- correspondiendo a la planta baja y tres plantas altas, más altura de cubierta inclinada, no accesible.
- b) Índices de edificabilidad máximos: COS Ochenta por ciento (80%), CUS Doscientos cuarenta por ciento (240%).
- c) Retiros y alturas.
 - c. 1. Planta baja:
 - c.1.1. Soportal 2 ml. de ancho, ocupando el retiro: desde la línea de fábrica, altura 3.5 ml.
 - c.1.2. Edificación: retiro de 2 ml de línea de fábrica.
 - c.2. Primer alto: voladizo hasta línea de fábrica.
 - c.3. Segundo y tercer alto: retiro de 2 ml. de línea de fábrica.
 - c.4. Altura local: mínimo 2.6 mts.
- d) Retiros mínimos laterales y posterior.

Varía según niveles y tamaño de lotes. Los retiros laterales en planta baja, excepto en la zona de soportal, son opcionales. Ver cuadro anexo # 3.

CAPITULO V. RESPONSABILIDADES, PROCEDIMIENTOS Y EXCEPCIONES.

Art. 14. La aplicación y cumplimiento de la presente Ordenanza se encarga a las Direcciones Municipales de Planificación Urbana y Rural; Justicia y Vigilancia; Obras Públicas; y Uso del Espacio y Vía Pública.

Art. 15. Se establece un plazo de sesenta (60 días), a partir de la vigencia de la presente Ordenanza para que los Directores de las indicadas dependencias presenten las reglamentaciones particulares que consideren necesario.

Art. 16. Los propietarios de predios con frente a la Av. Víctor Emilio Estrada, someterán sus expedientes para realizar las construcciones requeridas, de conformidad a los procedimientos regulares establecidos.

Art. 17. Las disposiciones contenidas en el Capítulo IV de la presente ordenanza, son opcionales para las edificaciones existentes, que observen, -deseen mantener-, normas acorde a la ordenanza que declara Zona Residencial a Urdesa. Se observará lo referente a rediseño de aceras y bermas.

CAPÍTULO VI. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- La Dirección de Obras Públicas Municipales, en coordinación con la Dirección de Planificación Urbana y Rural y la Empresa Municipal de Alcantarillado de

Guayaquil (EMAG), o la persona jurídica que la sustituya en derecho, determinarán, en el plazo de noventa (90) días, los estudios y presupuestos que requiere la aplicación de la presente Ordenanza.

Así mismo, dicha Dirección de Obras Públicas presentará al M.I. Concejo Cantonal de Guayaquil, alternativas de financiamiento y recuperación de inversiones, con cargo a los beneficiarios directos de la intensificación y cambio de uso del suelo.

Segunda.- Legalización Arquitectónica.- Los propietarios de las edificaciones realizadas en contravención de la Ordenanza que declara zona residencial a Urdesa (Central), deberán efectuar las modificaciones necesarias, -en el plazo de ciento ochenta (180) días y previa aprobación municipal-, para cumplir las normas establecidas en la presente Ordenanza.

La Dirección de Planificación Urbana y Rural establecerá las soluciones técnicas más convenientes, para los casos que, sus condiciones particulares así lo ameriten, en especial, lo referente a continuidad de soportal, pudiendo aceptarse soluciones independientes de la edificación existente.

Tercera.- Los expedientes que en cumplimiento de las disposiciones aplicables antes de la vigencia de ésta Ordenanza, no hayan sido aprobados por la Municipalidad, podrán ser presentados al trámite de apelación y reconsideración.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL, A LOS DIECINUEVE, DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE 1993.

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

Ab. Xavier Sandoval Baquerizo
**SECRETARIO DE LA M.I.
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA DE INTENSIFICACION Y CAMBIO DE USO DEL SUELO DE LOTES CON FRENTE A LA AV. VICTOR EMILIO ESTRADA (URDESA CENTRAL)**”, fue discutida y aprobada por el M.I. Concejo Cantonal de Guayaquil en Sesiones Ordinarias de fechas 5 y 19 de Agosto de 1993, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, agosto 20 de 1993

Ab. Xavier Sandoval Baquerizo
**SECRETARIO DE LA M.I.
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 127, 128, 129 y 133 de la Ley de Régimen Municipal, **SANCIONO** la presente “**ORDENANZA DE INTENSIFICACION Y CAMBIO DE USO DEL SUELO DE LOTES CON FRENTE A LA AV. VICTOR EMILIO ESTRADA (URDESA CENTRAL)**”, y

ordeno su PROMULGACION a través de su publicación por uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón.

Guayaquil, agosto 20 de 1993

León FebresCordero Ribadeneyra
ALCALDE DEL CANTON GUAYAQUIL

Sancionó y Ordenó la promulgación a través de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón, de la **“ORDENANZA DE INTENSIFICACION Y CAMBIO DE USO DEL SUELO DE LOTES CON FRENTE A LA AV. VICTOR EMILIO ESTRADA (URDESA CENTRAL)”**, el señor ingeniero León Febres Cordero Ribadeneyra, Alcalde de Guayaquil, a los veinte días del mes de agosto de mil novecientos noventa y tres.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, agosto 20 de 1993

Ab. Xavier Sandoval Baquerizo
SECRETARIO DE LA M.I.
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Se publicó el 5 de septiembre de 1993 en el diario “El Telégrafo” de Guayaquil.