



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
(M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

GACETA OFICIAL

EDICIÓN ESPECIAL

Administración

SRA. DRA. CYNTHIA VITERI JIMÉNEZ
ALCALDESA DE GUAYAQUIL

Período 2019-2023

Guayaquil, Jueves 23 de Enero de 2020 No. 12

Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén.

INDICE

CONCEJO MUNICIPAL

Páginas

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL
USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA
3 DEL DESARROLLO URBANISTICO Y
ARQUITECTONICO DEL PROYECTO PUERTO
SANTA ANA2

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- QUE,** la Constitución de la República en su artículo 339 prescribe que el Estado promoverá las inversiones nacionales y extranjeras, y establecerá regulaciones específicas de acuerdo a sus tipos, otorgando prioridad a la inversión nacional;
- QUE,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por principios como el de "sustentabilidad del desarrollo", resaltando que tales gobiernos deberán impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, asumiendo una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales (Art. 3 letra h);
- QUE,** el COOTAD en su Art. 498 prevé el estímulo para el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas entre otras, para lo cual los concejos cantonales podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el COOTAD, beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, siendo dichos estímulos de carácter general, es decir, que pueden ser aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en la construcción;
- QUE,** en virtud de lo que ha venido realizando la Municipalidad de Guayaquil, es necesario seguir ejecutando proyectos que revitalicen el cantón, a través del desarrollo urbanístico y arquitectónico, fomentando la cultura, el turismo, el comercio y los servicios de calidad, dentro de un marco jurídico y técnico que permita un mejoramiento gradual y sostenido;
- QUE,** dentro de los proyectos desarrollados por la M. I. Municipalidad de Guayaquil, se encuentra el de "Puerto Santa Ana" (en sus etapas 1 y 2), que constituye un ícono de progreso, sostenibilidad, turismo, desarrollo y ejemplo de trabajo conjunto entre lo público y lo privado;
- QUE,** la M.I. Municipalidad de Guayaquil busca incentivar la inversión, través del desarrollo de proyectos que pueden ser llevados a cabo sea por la Municipalidad y por otras entidades del sector público o privado, de manera particular o de manera conjunta y concertada, específicamente en el desarrollo del proyecto "Puerto Santa Ana", el cual constituye un ícono de progreso, sostenibilidad, turismo y desarrollo del cantón Guayaquil; y,
- QUE,** el proyecto "Puerto Santa Ana" cuenta con una tercera etapa, respecto de la cual es necesario establecer los lineamientos técnicos y jurídicos para el desarrollo urbanístico y arquitectónico en este importante sector de Guayaquil.

En ejercicio de la facultad legislativa que otorga la Constitución de la República del Ecuador, en los artículos 240 y 264, en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y 57 letra a) del COOTAD,

EXPIDE

La "ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA".

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 2

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA

TÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

OBJETO, ÁMBITO, ALCANCE

Art. 1. OBJETO.

- 1.1. La presente Ordenanza tiene por objeto permitir el desarrollo de edificaciones dentro del sector de Puerto Santa Ana, Etapa 3, mediante el establecimiento de normas y criterios de diseño a los que tendrán que regirse los proyectos arquitectónicos, sean éstos de iniciativa privada o pública, que se desarrollen dentro del área establecida en el Art. 2 de esta Ordenanza.
- 1.2. Ajustar las normas específicas de la planificación general de la ciudad previstas para el sector, en los temas de Edificabilidad, Usos del Suelo, Vialidad, Infraestructura, con los objetivos y demandas particulares que demande el proyecto "Puerto Santa Ana", Etapa 3.
- 1.3. Lograr un área de usos mixtos que permita que el peatón sea el protagonista, diseñando calles caminables que incluyan áreas verdes y elementos que protejan del clima al peatón.
Preservar la conexión visual del Río.
Organizar la vialidad tanto vehicular como peatonal.
Promover corredores peatonales en el interior de las cuadras.
Generar conexiones entre edificaciones en plantas 1 y 2 impulsando el comercio en planta baja.
Lograr edificaciones retiradas entre sí, permitiendo visibilidad entre edificios.
- 1.4. Facilitar el cumplimiento de los fines del Proyecto a lo largo del tiempo, de modo que incorpore la flexibilidad necesaria a la normativa aplicable para el mejor manejo de los proyectos y obras.
- 1.5. Evitar congestiones de la red vial pública existente en el entorno al Proyecto Puerto Santa Ana, a través de propuestas de reordenamiento de la circulación y aparcamiento al interior del sector y su consecuente enlase externo, dentro de un marco de accesibilidad necesario a los servicios e instalaciones de turismo, comercio, residencia, del proyecto.
- 1.6. Instrumentar las normas propuestas con otras disposiciones administrativas, legales, técnicas necesarias para su desarrollo.
- 1.7. Mediante esta instrumentación manejar y aplicar los conceptos urbanísticos que el sector requiere, para ir insertándose al nuevo urbanismo al cual se dirige la visión de Guayaquil, y convertirse en modelo de sostenibilidad, en función de mejorar la movilidad, construir edificios capaces de optimizar el uso energético y ser amigables con el medio ambiente, implantar usos mixtos, reducir el uso del vehículo motorizado, crear más espacios caminables y promover el uso de la bicicleta.

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: Prolongación de la Av. Carlos Luis Plaza Dañín;

Por el Sur: 3° Callejón 11 NE;

Por el Este: Río Guayas; y

Por el Oeste: Av. Pedro Menéndez Gilbert.

Art. 3. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA. Para la aplicación e interpretación de esta Ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detallan a continuación:

- Plano de Subzonas. (Anexo 1). Pericentral - Puerto Santa Ana – Etapa 3
- Cuadros de Compatibilidad de Usos (Anexo No.2).
- Cuadros de Normas de Edificación (Anexo No.4.).

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 3

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA

- Presentación del Anteproyecto:
 - 1. Plano de Identificación de la Zona a Intervenir, (Anexo 1).
 - 2. Objetivo
 - 3. Tipología y Referencia.
 - 4. Diagrama:
 - 4.1 Diagrama de circulación, flujos y accesibilidad.
 - 4.2 Diagrama de Usos de Suelo – Planta Baja.
 - 4.3 Diagrama de Usos de Suelo, Pisos 1 y 2.
 - 4.4 Diagrama de Usos de Suelo, pisos 3 y 4 .
 - 4.5 Diagrama de Usos de Suelo, piso 5 en adelante.
 - 4.6 Diagrama de Suelo – Conceptos y Organización.
 - 5. Vialidad.
 - 5.1 Vialidad actual.
 - 5.2 Vialidad propuesta.
 - 5.2.1 Vialidad propuesta, sección 1.
 - 5.2.2. Vialidad propuesta, sección 2.
 - 6. Porcentaje de ocupación por planta y retiros.
 - 6.1 Porcentaje de ocupación, planta baja.
 - 6.2 porcentaje de ocupación, pisos del 1 al 4.
 - 6.3 Porcentaje de ocupación, pisos 5 en adelante.
 - 6.4 Corte – Calle Lateral
 - 6.5 Corte – avenida principal interna
 - 6.6 Corte – calle lateral y límite construido.
 - 7. Puentes peatonales.
 - 8. Malecón.
 - 9. Imágenes.

Art. 4. ALCANCE. –

- 4.1.** El proyecto "Puerto Santa Ana" Etapa 3, que comprende el territorio especificado en el ámbito de esta Ordenanza, propuesto por la Municipalidad de Guayaquil, requiere ser instrumentado tanto en los aspectos legales como en los técnicos y administrativos de procedimientos, a fin de garantizar su adecuada realización.

Es necesario manejar criterios, normas generales y específicas que se plantean dentro de esta Ordenanza como resultado del análisis de realidades y necesidades, y que permitirán llegar a un marco real de funcionalidad de un proyecto urbano que viabilice ambos intereses e iniciativas.

- 4.2.** 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, recreación y turismo dentro del proyecto, que permitan la consecución de 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 ciudadanos para el desarrollo de las edificaciones y actividades a implantarse dentro del ámbito señalado en el Art. 2 del presente instrumento.

CAPÍTULO 2

NORMAS Y CRITERIOS GENERALES

Art. 5. CLASIFICACIÓN DE LA ZONA CORRESPONDIENTE AL PROYECTO PUERTO SANTA ANA.

- 5.1.-** Todo el polígono que comprende el proyecto Puerto Santa Ana que incluye al ámbito definido en esta Ordenanza, tendrá una clasificación de Zona Pericentral Uno-Puerto Santa Ana (ZP-1- Pto.Sta.Ana).

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 4

DENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 1 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA

Art. 6. DE LOS CRITERIOS Y NORMAS URBANÍSTICAS.

Todo proyecto arquitectónico que se implemente deberá ser planteado, respondiendo a los conceptos y condiciones generales que se describen a continuación:

6.1. ACCESIBILIDAD. –

6.1.1. Concepto. -

La configuración vial urbana de la ciudad permite el acceso tangencial directo al sector del Proyecto a través de la Av. Pedro Menéndez Gilbert y el CALLEJÓN 12 NE (Prolongación de la Av. Carlos Luis Plaza Dañín), que sirven a su vez de comunicación general entre sectores importantes ubicados al centro, norte y nor-oeste de la ciudad.

A fin de garantizar la accesibilidad de los visitantes y/o usuarios del proyecto, al malecón peatonal a implementarse a lo largo de la ribera del río Guayas, la trama urbana del proyecto debe garantizar una accesibilidad cómoda y suficiente a dicho elemento a través de vías internas de conexión, así como a través de los terrenos públicos y privados.

6.1.2. Normas y Criterios de Diseño. –

Servidumbres de paso.

Las edificaciones que se desarrollen en predios con frente a la Av. Pedro Menéndez Gilbert y CALLEJÓN 12 NE. (Prolongación de la Av. Carlos Luis Plaza Dañín), deberán prever sus accesos desde vías internas al proyecto, y no directamente desde la mencionada avenida y callejón.

En los lotes y/o edificaciones ubicadas con frente al río Guayas deberán prever un acceso directo para peatones y bicicletas que permita atravesar el lote y comunicarse directamente con espacios públicos destinados al malecón peatonal.

Se deberá establecer que las plantas bajas de las edificaciones ubicadas en lotes con frente al río Guayas, sean destinadas parcial, o totalmente a actividades comerciales, turísticas y que sirvan de servicio a los usuarios del malecón como área pública a través de servidumbres de paso.

6.2. HÁBITAT. –

6.2.1. Concepto.-

Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

6.2.2. Normas y Criterios de Diseño.-

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

Los frentes de los terrenos para el desarrollo de edificaciones privadas, sobre todo 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. El propósito de esto es generar diversos usos para distintos horarios que procuren prolongar la actividad comercial y turística durante más horas.

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

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 5

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA

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.

6.3. LEGIBILIDAD.

En las edificaciones que se desarrollen en el proyecto "Puerto Santa Ana Etapa 3", 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.

6.4. FLEXIBILIDAD. -

6.4.1.-Concepto.

Tanto los espacios públicos exteriores, así como los espacios de intervención privada, destinados a dar servicios comerciales, de entretenimiento, turísticos, deben desarrollarse bajo un criterio de flexibilidad que permita que una misma superficie, con cambios mínimos, pueda desempeñar más de un tipo de uso.

6.4.2.- Normas y Criterios de Diseño.-

Para el caso de locales comerciales, se deberán plantear espacios que puedan aumentar sus dimensiones con cambios formales y funcionales mínimos, estableciéndose como superficie mínima de local 40,00 m².

Se deberá prever instalaciones de servicios para cada local, que respondan a las necesidades que pudiese llegar a tener, tomando en cuenta su actividad prevista inicialmente, o la posibilidad de cambios en los giros de los negocios en el futuro.

TÍTULO II

DISPOSICIONES PARTICULARES

CAPÍTULO 1

RED VIAL

Art. 7.- SISTEMA VIAL.

7.1 VÍAS VEHICULARES.

Dentro de las zonas normadas por la presente Ordenanza, se plantean los siguientes tipos de secciones de vías, como respuesta a las diferentes necesidades que se presentan dentro de la estructura vial planteada para el proyecto. (Ver Lámina 5.2 Vialidad Propuesta)

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 6

DEMANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA

3.7 TRAMA VIAL - PROYECTADA



Trama vial. - La trama vial existente se modificará de conformidad a las siguientes especificaciones:

1. Calle 3° Pasaje 5 NE, Sir Frederick Ashton Fulcher

a. Tramo entre calles 5° Callejón 11 NE y Callejón 12 NE.

Tiene 17,60 m de ancho. Calzada de 14,10 m (cuatro carriles de 3,25 m, separador central de 0,50 m., cunetas de 0,30 m), doble sentido de circulación sur – norte y norte – sur. Aceras este y oeste de 1,75 m.

Las nuevas edificaciones del costado este y oeste de la vía deberán tener un retiro de 7,00 m de profundidad, este espacio no podrá ser ocupado por ningún elemento construido y se compondrá de 2,00 m de arborización, 1,50 m de carril de ciclovía de un solo sentido de circulación y 3,50 m de acera interna que tendrá el mismo tratamiento de las aceras para que se integre al espacio público.

b. Tramo entre 4° Callejón 11 NE y 5° Callejón 11 NE:

Tendrá ancho variable de 13,50 m. a 14,15 m. Calzada variable de 9,60 m. a 10,64 m., (tres carriles de ancho variable de 3,00 m. a 3,35 m., cunetas de 0,30 m), dos carriles en sentido de circulación sur – norte y 1 carril de norte – sur. Aceras este y oeste de 1,75 m.

Las nuevas edificaciones del costado este y oeste de la vía deberán tener un retiro de 7,00 m de profundidad, este espacio no podrá ser ocupado por ningún elemento construido y se compondrá de 2,00 m de arborización, 1,50 m de carril de ciclovía de un solo sentido de circulación y 3,50 m de acera interna que tendrá el mismo tratamiento de las aceras para que se integre al espacio público.

c. Tramo entre 3° Callejón 11 NE y 4° Callejón 11 NE:

Tendrá 15,00 m de ancho. Calzada de 10,35 m (tres carriles de 3,25 m, cunetas de 0,30 m), dos carriles de circulación sur – norte y 1 carril de norte – sur. Aceras este y oeste de 2,33 m.

Las nuevas edificaciones del costado oeste de la vía deberán tener un retiro de 7,00 m de profundidad, este espacio no podrá ser ocupado por ningún elemento construido y se compondrá de 2,00 m de arborización, 1,50 m de carril de ciclovía de un solo sentido de circulación y 3,50 m de acera interna que tendrá el mismo tratamiento de las aceras para que se integre al espacio público.

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 7

DENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA

2. 3° Callejón 11 NE

a. Tramo entre 3° Pasaje 5 NE y Malecón peatonal.

Tendrá ancho variable. Calzada de 20,30 m, conformado por un carril norte de 1,50 m para ciclovía con sentido de circulación este – oeste, cuatro carriles para vehículos con ancho variable de 3,00 m. a 3,68 m, dos de circulación este – oeste y dos de circulación oeste - este; carril sur de 1,50 m para ciclovía, de un solo sentido de circulación oeste – este; con parterre central de ancho variable. Aceras norte y sur de 1,75 m. Es una vía sin salida.

Se prevé un área para 8 estacionamientos públicos.

Las nuevas edificaciones del costado norte deberán tener un retiro de 6.00 m de profundidad, este espacio no podrá ser ocupado por ningún elemento construido que tendrá el mismo tratamiento de las aceras para que se integre al espacio público.

3. 4° Callejón 11 NE

a. Tramo entre 3° Pasaje 5 NE y Malecón peatonal.

Tendrá ancho variable. Calzada variable de 6.06 m. a 7,32 m. conformada por dos carriles de 3,15 m, de doble sentido de circulación, acera de 1.75 m.; carril norte de 1,50 m para ciclovía a nivel de acera, de un solo sentido de circulación este – oeste;

En el lado sur, tendrá un carril para ciclovía a nivel de acera de 1,50 m de ancho, sentido oeste – este. Es una vía sin salida.

Las nuevas edificaciones del costado sur deberán tener un retiro de 6.00 m de profundidad, este espacio no podrá ser ocupado por ningún elemento construido que tendrá el mismo tratamiento de las aceras para que se integre al espacio público.

4. 5° Callejón 11 NE

a. Tramo entre 3° Pasaje 5 NE y Malecón peatonal.

Tendrá ancho variable. Calzada de 13,00 m, conformado por un carril norte de 1,50 m para ciclovía a nivel de acera, de un solo sentido de circulación este – oeste, cuatro carriles de 3,10 m, de doble sentido de circulación este – oeste y oeste - este; carril sur de 1,50 m para ciclovía, de un solo sentido de circulación oeste – este.

Aceras entre 3.25 m. y 6.76 m. incluido el carril de la ciclovía. Es una vía sin salida.

5. 6° Callejón 11 NE

a. Tramo entre 3° Pasaje 5 NE y 4° Pasaje 5 NE.

Tendrá ancho variable. Calzada de 7.10 m, de dos carriles de 3,25 m, de doble sentido de circulación este – oeste y oeste - este. Aceras de anchos variables de 1.15 m. a 2.55 m.

b. Tramo entre 4° Pasaje 5 NE y Área de estacionamiento (ribera).

Tendrá ancho variable. Calzada de 7.10 m, de dos carriles de 3,25 m, de doble sentido de circulación este – oeste y oeste - este. Aceras de anchos variables de 1.15 m. a 2.50 m.

6. 4° Pasaje 5 NE

a. Tramo entre 6° Callejón 11 NE y Callejón 12 NE

Tendrá 10.60 m. de ancho. Calzada de 7.10 m, de dos carriles de 3,25 m, de doble sentido de circulación Norte-sur y Sur-Norte. Aceras de ancho de 1.75m.

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 8

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA

b. Calle sin salida, perpendicular al 5° Callejón 11 NE

Tendrá 10.60 m. de ancho. Calzada de 7.10 m, de dos carriles de 3,25 m, de doble sentido de circulación Norte-sur y Sur-Norte. Aceras de ancho de 1.75m.

7. Callejón 12 NE

a. Tramo entre 3° Pasaje 5 NE y Malecón peatonal.

Tendrá ancho variable. Calzada variable de 13,35 m. a 15,60 m. conformada por 3 carriles de anchos variables de 3.25 m. a 4,00 m., 2 carriles con sentido Este -Oeste y 1 carril en sentido Oeste -Este.

Ciclovia a nivel de calzada de doble sentido de circulación Este - Oeste y Oeste-Este, de 1,50 m. cada uno.

Acera Norte variable de 2,19 m. a 2,45 m., y Sur de 1,75 m.

7.2. DE LOS ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS:

Dentro del proyecto se destinan áreas de estacionamientos dirigidas principalmente a satisfacer las necesidades de visitantes al proyecto y usuarios de los espacios de esparcimiento públicos previstos (malecón peatonal, parques, comercio turístico). Estas áreas son:

- Las ubicados en el 3° Callejón 11 NE, con una capacidad de 8 plazas para vehículos livianos.
- Las que se prevén en el 5° Callejón 11 NE, con una capacidad de 8 plazas para uso de embarcaciones deportivas.
- Para la construcción de estacionamientos públicos se podrá utilizar lotes que actualmente se encuentren baldíos, subutilizados o con construcciones precarias.
- También como parte de la propuesta, se podrá construir con inversión privada o pública un edificio exclusivo para parqueos en una área definida dentro del polígono, previa afectación del mismo y guardando las normas establecidas en esta Ordenanza para el establecimiento de los requerimientos mínimos e indicadores de edificabilidad.

Se prohíbe el uso de estacionamientos en la vía pública, salvo los establecidos en calles transversales y predio particular antes mencionado. Las bahías de estacionamiento temporal deberán disponer de un control municipal para evitar el estacionamiento permanente.

7.3 DE LOS ESTACIONAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS. -

Para satisfacer el requerimiento de parqueos de un determinado proyecto las áreas para estacionamiento de vehículos dentro de los edificios deberán sujetarse a lo siguiente:

7.3.1.- Las edificaciones a ser desarrolladas en el área del proyecto, deberán resolver sus propias necesidades de estacionamiento conforme los usos que se vayan a asignar, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 5 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones, o en la norma que la sustituya.

7.3.2.- Las medidas de las plazas de estacionamiento serán mínimo de 5,00 x 2,50 metros, en tanto que para personas con capacidades especiales de 5.00 x 3.30 metros.

Como parte de su diseño, los edificios deberán incorporar a sus fachadas elementos arquitectónicos transparentes, que permitan la circulación del aire y luz, a fin de manejar la vista en los niveles donde se ubican los parqueos. (Ver Lámina 9).

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA

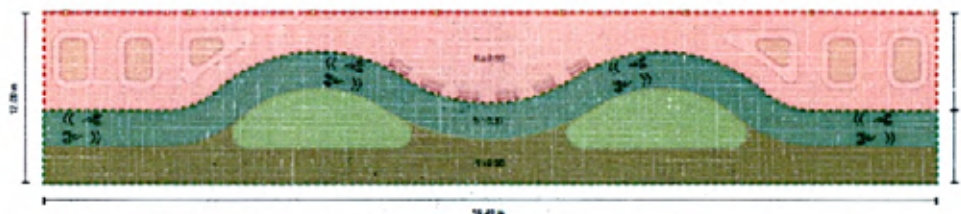


7.4.- PASEO PEATONAL

El proyecto propone desarrollar un paseo peatonal público a lo largo de la ribera del río Guayas, a ubicarse como un elemento paisajístico y de recreación activa y pasiva, (Ver Lámina 8. Malecón), con una sección de doce metros lineales, (12.00 m).

Este paseo peatonal y su sección típica, que incluye paseo peatonal, ciclo vía, espacios verdes, debe ser implementado de manera proporcional por parte de los propietarios o Promotores de las edificaciones que se desarrollen en dichos predios ubicados con frentes al río Guayas, incorporándolos como parte de los proyectos, y de acuerdo al diseño que es parte constitutiva de la presente Ordenanza, este diseño deberá ser incorporado como parte del proyecto arquitectónico, mismo que no será considerado como incremento al porcentaje del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) normado.

- MALECÓN DESTINADO A USUARIOS EN SU MAYORÍA A UN PÚBLICO ADIEGRO. INVERSIÓN MUNICIPAL
- MALECÓN DESTINADO A USUARIOS EN SU MAYORÍA PROVENIENTES DE LOS EDIFICIOS DE LA ZONA INVERSIÓN POR PARTE DE LOS DESARROLLADORES



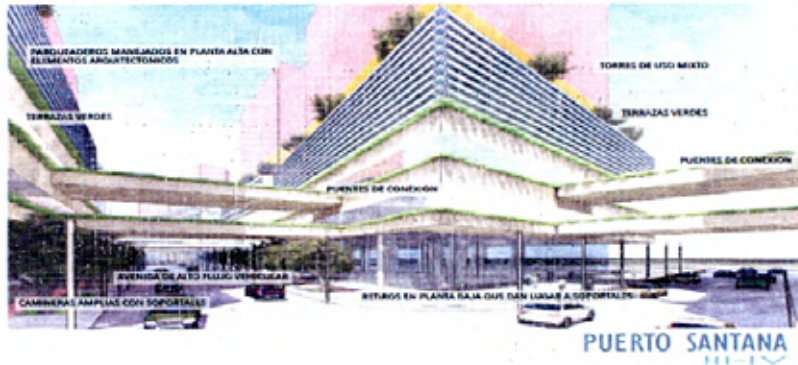
7.5.- PASOS O PUNTES ENTRE EDIFICIOS

Se podrá permitir la comunicación entre edificios mediante la construcción de puentes dobles peatonales, caminables y/o comerciales (uno por fachada de cada edificio). Estas estructuras mejorarán la circulación peatonal y la movilidad en la zona, además de fomentar el comercio en plantas altas. La ubicación de estos puentes dobles peatonales será a nivel del primer y segundo piso alto, en los cuales podrán desarrollarse áreas verdes, bancas, kioscos.

La altura que deberán respetar dichos puentes peatonales será de cinco metros (5.00 m.) como mínimo contados desde el nivel de la calzada a la parte inferior del paso a ubicarse en el primer piso alto, ver imagen 9

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

DENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA



CAPÍTULO 2

DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USOS DE SUELO

Art. 8.- 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:

8.1 DENSIDAD POBLACIONAL NETA. –

Indicador que permite calcular el número de habitantes u ocupantes de una edificación, multiplicando el área del solar (en hectáreas) por la densidad neta establecida para la correspondiente zona. Las Densidades a aplicar se describen a continuación:

8.1.1. Densidad de 1.200 Habitantes / Hectárea, para los lotes comprendidos entre la Av. Pedro Menéndez, Pasaje 5 NE Juan X. Marcos) y la Vía Principal Interna 3° Pasaje 5 NE, que se identifican en el cuadro siguiente:

LOTES AV. P. MENÉNDEZ GILBERT	
CÓDIGO	
28-0003-001-1	
28-0003-002-1	
28-0003-003-1	
28-0005-001	
28-0007-001	
28-0007-002	
28-0007-003	
28-0007-004	
25-0007-005	
28-0007-006	
28-0007-007	
28-0007-008	
28-0007-011	
28-0015-001	
28-0015-001	

8.1.2 Densidad de 1.800 Habitantes / Hectárea, para los lotes comprendidos entre la Vía Principal Interna 3° Pasaje 5 NE y el río Guayas, que se identifican en el cuadro siguiente:

LOTES CON FRENTE AL RÍO GUAYAS	
CÓDIGO	
28-0003-001-2	
28-0003-002-2	
28-0003-003-2	
28-0004-001	
28-0004-002	
28-0006-001	
28-0006-002	
28-0006-003	
28-0006-009	
28-0015-001	

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 11

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA

8.2.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS). -

Indicador que establece el área máxima de ocupación de la planta baja en una edificación. Los porcentajes de ocupación por predio estarán determinados por los retiros que se indican en los respectivos cuadros del Art. 8.5 de esta Ordenanza, los mismos que se han establecido por planta o nivel y por cada predio.

8.3.- COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS).

Indicador que establece el área máxima de construcción en una edificación.

8.3.1. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) para las manzanas con frente a la Av. Pedro Menéndez identificado con los códigos catastrales indicado en el numeral 8.1.1 de esta ordenanza será de ochocientos por ciento del área del predio (800%).

8.3.2. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) para los lotes ubicados en las manzanas con frente al río Guayas, que se identifican con los códigos catastrales indicados en el numeral 8.1.2 de esta ordenanza será de mil doscientos por ciento del área del predio (1.200 %).

8.4.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.-

A efectos de la presente ordenanza, no se considera un indicador fundamental, por lo que se aceptará lo que resulte del CUS máximo permitido.

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

8.5.- DE LOS RETIROS. -

Se deberán respetar los requerimientos mínimos de retiros según lo establecido en los siguientes cuadros:

8.5.1.- Aplicable para predios comprendidos entre la Av. Pedro Menendez, Pasaje 5 NE Juan X. Marcos) y la Vía Principal Interna 3° Pasaje 5 NE.-

Retiros en planta baja y Mezzanine:

Código catastral	Frente a Av. Pedro Menendez	Frente a vía principal interna	Laterales que den hacia calle	Laterales entre predios
28-0003-003-1	3.00 m.	7.00 m.	3.00 m.	6.00 m.
28-0003-002-1	3.00 m.	7.00 m.	3.00 m.	6.00 m.
28-0003-001-1	3.00 m.	7.00 m.	3.00 m.	6.00 m.
28-0005-001	5.00 m.	7.00 m.	3.00 m.	-----
28-0007-001	5.00 m.	7.00 m.	3.00 m.	3.00 m. con solar 2. 6.00 m. con solares 4 y 8
28-0007-002	5.00 m.	-----	-----	3.00 m. Sur y Este 6.00 m. Norte
28-0007-003	5.00 m.	-----	-----	3.00 m.
28-0007-004	5.00 m.	7.00 m.	-----	6.00 m. Norte y Sur 3.00 m. con el solar 8
28-0007-005	5.00 m.	7.00 m.	-----	6.00 m. Sur 3.00 m. Norte
28-0007-006	5.00 m.	-----	-----	3.00 m.
28-0007-007	-----	7.00 m.	3.00 m.	3.00 m.
28-0007-008	-----	7.00 m.	-----	6.00 m. Sur 3.00 m. con el solar 4
28-0007-011	5.00 m.	-----	3.00 m.	3.00 m.
28-0015-001	5.00 m.	7.00 m.	3.00 m.	-----

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 12

DENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA

Retiros de la primera hasta la cuarta planta alta:

Código catastral	Frente a Av. Pedro Menendez	Frente a vía principal interna	Laterales que den hacia calle	Laterales entre predios
28-0003-003-1	3.00 m.	5.00 m.	3.00 m.	4.00 m.
28-0003-002-1	3.00 m.	5.00 m.	3.00 m.	4.00 m.
28-0003-001-1	3.00 m.	5.00 m.	3.00 m.	4.00 m.
28-0005-001	3.00 m.	5.00 m.	3.00 m.	-----
28-0007-001	3.00 m.	5.00 m.	3.00 m.	3.00 m. con solar 2 4.00 m. con solares 4 y 8
28-0007-002	3.00 m.	-----	-----	3.00 m. con solar 1 4.00 m. con solares 3 y 4
28-0007-003	3.00 m.	-----	-----	3.00 m.
28-0007-004	3.00 m.	5.00 m.	-----	4.00 m. con solares 1, 2, 5. 3.00 m. con solar 3 y 8
28-0007-005	3.00 m.	5.00 m.	-----	4.00 m. Sur 3.00 m. Norte
28-0007-006	3.00 m.	-----	-----	3.00 m.
28-0007-007	-----	5.00 m.	3.00 m.	3.00 m.
28-0007-008	-----	5.00 m.	-----	4.00 m. Sur 3.00 m. con solar 4
28-0007-011	3.00 m.	-----	3.00 m.	3.00 m.
28-0015-001	-----	5.00 m.	3.00 m.	-----

Retiros de la Quinta Planta alta en adelante

Código catastral	Frente a Av. Pedro Menendez	Frente a vía principal interna	Laterales que den hacia calle	Laterales entre predios
28-0003-003-1	6.00 m.	8.00 m.	6.00 m.	4.00 m.
28-0003-002-1	6.00 m.	8.00 m.	-----	4.00 m.
28-0003-001-1	6.00 m.	8.00 m.	6.00 m.	4.00 m.
28-0005-001	6.00 m.	8.00 m.	6.00 m.	-----
28-0007-001	6.00 m.	8.00 m.	6.00 m.	3.00 m. con solar 2 4.00 m. con solares 4 y 8
28-0007-002	6.00 m.	-----	-----	3.00 m. con solares 1 4.00 m. con solares 3 y 4
28-0007-003	6.00 m.	-----	-----	3.00 m.
28-0007-004	6.00 m.	8.00 m.	-----	3.00 m. con solar 3 y 8 4.00 m. con solares 1, 2 y 5
28-0007-005	6.00 m.	8.00 m.	-----	3.00 m. Norte 4.00 m. Sur
28-0007-006	6.00 m.	-----	-----	3.00 m.
28-0007-007	-----	8.00 m.	6.00 m.	3.00 m.
28-0007-008	-----	8.00 m.	-----	3.00 m. con solar 4 4.00 m. Sur
28-0007-011	6.00 m.	-----	6.00 m.	3.00 m.
28-0015-001	6.00 m.	8.00 m.	6.00 m. 6 Callejón 11 Ne y Callejón 12 NE y 4.00 a 4to pasaje 5 NE	-----

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 13

DEMANZA QUE RECLAMANTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 2 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA

8.5.2.- Aplicable para predios comprendidos entre la Vía Principal Interna 3° Pasaje 5 NE y el río Guayas.

Retiros en planta baja y Mezzanine:

Código catastral	Frente a Río Guayas	Frente a vía principal interna	Laterales que den hacia calle	Laterales entre predios
28-0003-003-2	Línea de alta marea	7.00 m.	6.00 m.	6.00 m.
28-0003-002-2	Línea de alta marea	7.00 m.	-----	6.00 m.
28-0003-001-2	Línea de alta marea	7.00 m.	6.00 m.	6.00 m.
28-0004-001	Línea de alta marea	7.00 m.	6.00 m.	-----
28-0006-001	3.00 m.	3.00 m.	6.00 m.	6.00 m.
28-0006-009	3.00 m.	3.00 m.	-----	6.00 m.

Retiros de la primera hasta la cuarta planta alta

Código catastral	Frente a Río Guayas	Frente a vía principal interna	Laterales que den hacia calle	Laterales entre predios
28-0003-003-2	A línea de alta marea con volado 2.00 m.	5.00 m.	4.00 m.	4.00 m.
28-0003-002-2	A línea de alta marea con volado 2.00 m.	5.00 m.	-----	4.00 m.
28-0003-001-2	A línea de alta marea con volado 2.00 m.	5.00 m.	4.00 m.	4.00 m.
28-0004-001	A línea de alta marea con volado 2.00 m.	5.00 m.	4.00 m.	-----
28-0006-001	1.00 m.	1.00 m.	4.00 m.	4.00 m.
28-0006-009	1.00 m.	1.00 m.	-----	4.00 m.
28-0006-002	3.00 m.	1.00 m.	-----	4.00 m.
28-0006-003	3.00 m.	1.00 m.	3.00 m.	4.00 m.
28-0015-001	3.00 m.	5.00 m.	3.00 m. Norte y Sur 3.00 m. frente a 4° Pasaje 5 NE	-----

Retiros de la Quinta Planta alta en adelante

Código catastral	Frente a Río Guayas	Frente a vía principal interna	Laterales que den hacia calle	Laterales entre predios
28-0003-003-2	A línea de alta marea con volado 2.00 m.	8.00 m.	7.00 m.	7.00 m.
28-0003-002-2	A línea de alta marea con volado 2.00 m.	8.00 m.	-----	7.00 m.
28-0003-001-2	A línea de alta marea con volado 2.00 m.	8.00 m.	7.00 m.	7.00 m.
28-0004-001	A línea de alta marea con volado 2.00 m.	8.00 m.	7.00 m.	-----

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA J DEL DESARROLLO URBANISTICO Y ARQUITECTONICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA

28-0006-001	1.00 m.	4.00 m.	7.00 m.	7.00 m.
28-0006-009	1.00 m.	4.00 m.	-----	7.00 m.
28-0006-002	3.00 m.	4.00 m.	-----	7.00 m.
28-0006-003	3.00 m.	4.00 m.	7.00 m.	6.00 m.
28-0015-001	-----	8.00 m.	6.00 m. Norte y Sur 4.00 m. frente a 4° Pasaje 5 NE	-----

8.6.- Ocupación parcial de retiros.-

Se podrá ocupar hasta el 30% del área destinada a retiros, para la construcción de instalaciones auxiliares destinadas a servicios generales para el edificio, 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.

8.7.- Accesibilidad para personas con Discapacidad.-

En atención a lo prescrito en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, Aplicada a la "Accesibilidad de las Personas con Discapacidad" vigente, las edificaciones deberán satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, estacionamientos, corredores, camiserías, rampas, escaleras, puertas, unidades sanitarias, interruptores y señalización, de tal manera que todos ellos permitan a las personas con capacidades especiales el uso cómodo y seguro de las instalaciones.

Art.9.- DE LOS USOS DEL SUELO.-

Con relación al desarrollo de las actividades en los edificios, estos se encuentran señalados en el Anexo # 2, Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo de esta Ordenanza, los cuales serán distribuidos por niveles o plantas de la siguiente manera:

Planta baja, Mezzanine.

Ver lamina 4., Diagrama de Uso de Suelo planta baja.



La primera y segunda plantas altas serán destinadas para el desarrollo de usos parqueos, comerciales administrativos, comerciales culturales y de servicios. En estos niveles se podrá construir puentes peatonales entre edificios de acuerdo a lo indicado en el Art. 7.5 de esta Ordenanza.

Ver lamina 4.3, Diagrama de Uso de Suelo de los pisos 1 y 2

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA

4.3 DIAGRAMA DE USOS DE SUELO - PISOS 1 Y 2



Desde el Tercero al Sexto piso alto se desarrollarán las áreas para estacionamiento de vehículos del edificio, de acuerdo al requerimiento establecido en el Anexo 5 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones vigente. De requerirse estacionamientos adicionales se observará lo previsto en la Ordenanza referida. Excepcionalmente, la tercera y cuarta planta alta podrían ser utilizadas como comercio.

Los pisos restantes, es decir del séptimo piso alto en adelante, de acuerdo al cálculo del coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) será destinado para uso de Oficinas Administrativas, Servicios Personales y áreas residenciales que pueden ir desde una relación porcentual de 50%-50% hasta una de 20%-80% de cada uso en indistinto orden, permitiéndose en el último piso habitable el desarrollo de actividades para Restaurantes y gimnasio.

Ver lámina 4.5, Diagrama de Uso de Suelo del 7mo. piso en adelante.



Art. 10 Incentivo a las condiciones de edificabilidad y habitabilidad.

10.1. Los proyectos arquitectónicos a más de las normativas de ordenamiento propuesto para este sector, deberán asumir como parte de diseño los requisitos de tipología planteados en esta ordenanza como son los cambios a las normas relacionadas a los retiros frontales que serán destinados como parte de circulación pública peatonal a través de espacio para ciclo vías, arborización; y los laterales que serán destinados a corredores peatonales o arborizados.

Esta liberación del área privada a beneficio público será compensada a través del Incremento al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de lo normado en un veinte por ciento (20%).

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 16

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA

10.2. De la misma forma a las propuestas arquitectónicas que contemplen soluciones innovadoras relacionadas con el Tratamiento de Fachadas y Cubiertas (superficies verdes), Habilitación de Terrazas como áreas recreativas, comerciales, de contemplación, ornamentales, así como área de jardinería en los corredores peatonales compuestos por los retiros laterales entre predios, se le incrementará el CUS en un veinte por ciento (20%) en cada una de los ítems señalados, siempre y cuando estas soluciones abarquen por lo menos el cuarenta por ciento (40%) del área de las fachadas principales y/o de la terraza.

10.3. También podrán adoptarse diseños de los sistemas de Infraestructura propias del edificio, que contemplen soluciones que ayuden a reducir sus Impactos al Medio Ambiente, así como a la reducción del nivel de requerimiento de los servicios públicos (Electricidad, Saneamiento, Climatización), con la implementación de sistemas para captar energía mediante paneles fotovoltaicos y sistemas de captación y redistribución de aguas grises para regadío de áreas verdes, incrementándose un diez por ciento (10%) al coeficiente de utilización del suelo normado por cada ítem.

10.4. Destinar un porcentaje importante en la planta baja como espacio abierto, privado y de uso público, destinado a la extensión de las actividades comerciales de planta baja del edificio (restaurantes, fuentes de soda, de ornato) que propicien la concurrencia, permanencia, y encuentro de personas (en horarios diurnos y nocturnos), permitiendo además una mayor ventilación, iluminación, seguridad, del predio y de su entorno inmediato, se le incrementará al CUS en un diez por ciento (10%) de lo normado

10.5. Consecuentemente con los objetivos de Promoción del desarrollo urbanístico y arquitectónico del Sector, para complementar los esfuerzos e inversiones importantes, se dispone la exoneración del cincuenta por ciento por el lapso de 10 años, contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza; del Impuesto Predial Urbano, Impuesto de Alcabalas, Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los mismos, Contribuciones Especiales de Mejoras; así como de tasas por concepto de trámites municipales relacionados directamente con el desarrollo urbanístico y constructivo del Sector objeto de la presente Ordenanza.

Las exoneraciones tributarias deberán ser aplicadas por la Dirección Financiera Municipal ante la solicitud de cada persona natural o jurídica, y sustentada en el Informe que realice la Dirección de Urbanismo, Avalaos y Ordenamiento Territorial, respecto del proyecto propuesto en el marco de la presente Ordenanza.

Art.11.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SERVICIOS GENERALES DE LOS EDIFICIOS.

Serán las que establezcan en cada caso, las Entidades prestatarias de servicios públicos.

Art.12.- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA.

Arquitectónicamente los edificios que se diseñen deberán responder de manera general, a los Criterios y Normas Urbanísticas señaladas en el **art. 5** de la presente Ordenanza, debiendo ser explicada su aplicación en una Memoria Arquitectónica a presentar como parte de la información del proyecto a desarrollar.

Art. 13.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

13.1.- 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 mínima de 1.80 m por lado.

13.2.- 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.

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 17

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA

La presente Ordenanza se publicará en la Gaceta Oficial, en el dominio web institucional, en el Registro Oficial.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS DIECISEIS DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2020.


Dra. Cynthia Viteri Jiménez
ALCALDESA DE GUAYAQUIL


Ab. Martha Herrera Granda
**SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

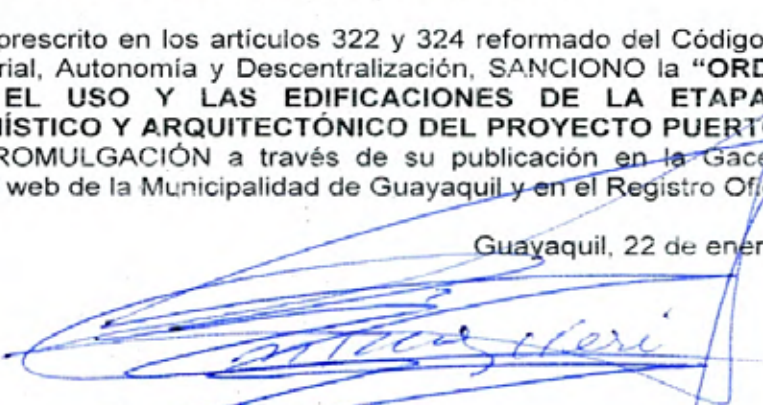
CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas 09 y 16 de enero de 2020, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 20 de enero de 2020


Ab. Martha Herrera Granda
**SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**


De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la "ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA", y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial.

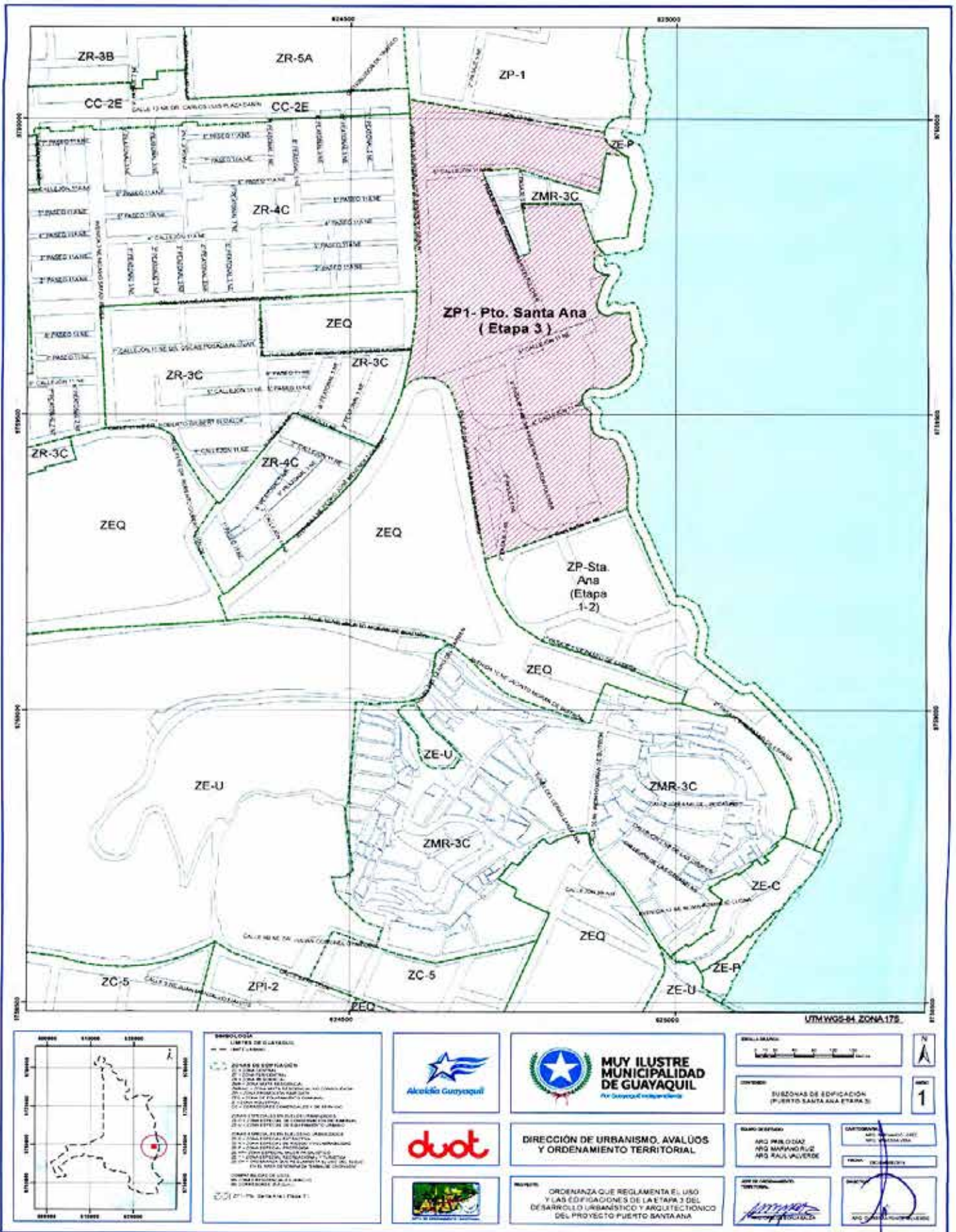
Guayaquil, 22 de enero de 2020


Dra. Cynthia Viteri Jiménez
ALCALDESA DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial, la "ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA", la señora Doctora Cynthia Viteri Jiménez, Alcaldesa de Guayaquil, a los 22 días del mes de enero del año 2020 - LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 23 de enero de 2020


Ab. Martha Herrera Granda
**SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**



ANEXO # 2 - CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

ZONA PERICENTRAL UNO PUERTO SANTA ANA ZP-1 Pto.Sta. Ana		ZONA PERICENTRAL UNO PUERTO SANTA ANA ZP-1 Pto.Sta. Ana		ZONA PERICENTRAL UNO PUERTO SANTA ANA ZP-1 Pto.Sta. Ana		ZONA PERICENTRAL UNO PUERTO SANTA ANA ZP-1 Pto.Sta. Ana		ZONA PERICENTRAL UNO PUERTO SANTA ANA ZP-1 Pto.Sta. Ana		ZONA PERICENTRAL UNO PUERTO SANTA ANA ZP-1 Pto.Sta. Ana		
P	K	F	S	K	F	S	K	F	S	K	F	
A	R	W	E	N	N	E	N	N	E	N	N	
R	I	S	C	I	I	C	I	I	C	I	I	
O	S	T	D	V	V	D	V	V	D	V	V	
F	A	A	D	A	A	D	A	A	D	A	A	
E	L	O	F	O	O	F	O	O	F	O	O	
L	E	N	I	N	I	N	I	N	I	N	I	
O	S	T	F	F	F	T	F	F	T	F	F	
S	D	S	I	S	I	T	S	S	I	S	I	
D	C	C	C	C	C	T	C	C	T	C	C	
6. COMERCIO												
620. COMERCIO AL POR MENOR (LOCALES DE VENTA)												
62114	Venta al por Menor en Licorería: vinos, licores y bebidas analcohólicas (incluye venta de hielo)	H-II	I	I	H-V	II-III	Venta al por Menor de Artículos religiosos	H-II	I	I	I-V	II-III
62121	Venta al por Menor de Productos de Confiterías	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor de Artesanías	H-II	I	I	I-V	II-III
62122	Venta al por Menor de Embutidos y Imitaciones	H-II	I	I	H-V	II-III	Venta al por Menor de Artículos de Fotografía (incluye cámaras y accesorios)	H-II	I	I	I-V	II-III
62131	Venta al por Menor de Frutas	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor de Artículos de hogar (menajeses, electrodomésticos y sus repuestos)	H-II	I	I	I-V	II-III
62141	Venta al por Menor en Heladerías	H-II	I	I	H-V	II-III	Venta al por Menor de Artículos y equipos médicos	H-II	I	I	I-V	II-III
62142	Venta al por Menor en Pastelería	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor de Artículos de fotografía (incluye cámaras y accesorios)	H-II	I	I	I-V	II-III
62161	Venta al por menor en Panadería (incluye elaboración)	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor de Artículos de hogar (menajeses, electrodomésticos y sus repuestos)	H-II	I	I	I-V	II-III
62162	Venta al por Menor en Supermercados	H-II	I	I	H-V	II-V	Venta al por Menor de Artículos y equipos médicos	H-II	I	I	I-V	II-III
62163	Venta al por Menor en Macromercados (Mini Market)	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor de Botones, hilos, cuernes, lanas	H-II	I	I	I-V	II-III
62164	Venta al por Menor de Café y té (sólo venta en consumo en el establecimiento)	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor en Boutiques (incluye prendas, sombreros y accesorios de vestir)	H-II	I	I	I-V	II-III
62302	Venta al por Menor de Cigarrillos, tabacos y accesorios para fumar	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor de Instrumentos y equipos musicales	H-II	I	I	I-V	II-III
62411	Venta al por Menor de Artículos de cuero	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor de Equipos de computación y suministros (incluye recargas de cartuchos y toners)	H-II	I	I	I-V	II-III
62412	Venta al por Menor de Calzado y Productos de Zapatería	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor de Equipos profesional y científico	H-II	I	I	I-V	II-III
62426	Venta al por Menor de Sábanas, cubrecamatas, mantelería, toallas	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor en Farmacias	H-II	I	I	I-V	II-III
62431	Venta al por Menor de Tapices, alfombras, cortinas	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor de Flores, Maceteros	H-II	I	I	I-V	II-III
62433	Venta al por Menor de Tejidos, telas y sestas	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor en Grandes tiendas o Centros Comerciales	H-II	I	I	H-V	I
62510	Venta al por Menor de Productos Veterinarios (farmacéuticos, medicinales)	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor de Productos de Joyería (relojería, fantasías y bisutería)	H-II	I	I	I-V	II-III
62512	Venta al por Menor de Acuarios, animales domésticos, ropa, accesorios y sus alimentos	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor de Juguetes, juegos infantiles y artículos para fiestas	H-II	I	I	I-V	II-III
62513	Venta al por Menor de Antigüedades	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor en Librerías (libros y revistas)	H-II	I	I	I-V	II-III
62518	Venta al por Menor y/o Alquiler de Artículos Deportivos (incluye medallas, trofeos, placas entre otros)	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor de Marcos, cuadros	H-II	I	I	I-V	II-III
62524	Venta al por Menor de Artículos plásticos y de caucho	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor de Equipos de comunicación (teléfonos) y accesorios	H-II	I	I	I-V	II-III
62564	Venta al por Menor de Artículos de Óptica	H-II	I	I	I-V	II-III	Venta al por Menor de Artículos de publicidad	H-II	I	I	I-V	II-III

62565	Venta al por Menor de Artículos de Papelería y Oficina	62587	Venta al por Menor de Pañales	I-II	I	I	I	I	I	I-V	II-III
62566	Venta al por Menor de Perfumes y cosméticos	62588	Venta al por Menor y/o Alquiler de Discos, CD'S y Videos	I-II	I	I	I	I	I	I-V	II-III
62567	Venta al por Menor de Productos naturales	62589	Venta al por Menor de Productos y Artículos para Bebés	I-II	I	I	I	I	I	I-V	II-III
62572	Venta al por Menor en tiendas de comercio minorista diverso (paseaje comercial)	62602	Venta al por Menor de Artículos y Productos de Belleza y Peluquería	I-II	I	I	I	I	I	I-V	II-III
62581	Venta al por Menor de Productos de Tarjetería	62605	Venta al por menor de ropa, accesorios y alimentos para acuáticos y animales domésticos. (no incluye vía. de animales)	I-II	I	I	I	I	I	I-V	II-III
631. RESTAURANTES, CAFES Y OTROS ESTABLECIMIENTOS QUE EXPENDEN COMIDAS Y BEBIDAS											
63102	Cafetería	63108	Restaurantes (Pizzerías)	I-II	I	I	I	I	I	I-III-V	II-III
63104	Fuente de Soda (Venta de hamburguesas, papas fritas, refrescos)	63110	Restaurantes (Picanterías)	I-II	I	I	I	I	I	I-III-V	II-III
63105	Restaurantes	63111	Restaurantes (Cangrejales)	I-II	I	I	I	I	I	I-III-V	II-III
63107	Restaurantes (Parrilladas)										
632. HOTELERIA Y OTROS LUGARES DE ALOJAMIENTO											
63200	Vivienda	63210	Hotel - Boutique	I-II	I	II	I	II	I	I-II-V	I-XVIII-c
63203	Hoteles										
7. INSTALACIONES PARA SERVICIOS TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES											
		71912	Agencia de turismo (incluye venta de pasajes)	I-II	I	I	I	I	I	I-V	II-III
8. OFICINAS (FINANZAS, SEGUROS, BIENES INMUEBLES Y SERVICIOS TECNICOS PROFESIONALES, PUBLICIDAD Y OTROS)											
800 al 805	Oficinas Administrativas .../...	800. OFICINAS ADMINISTRATIVAS / COMERCIALES	Oficinas de Compañía de Vigilancia y Seguridad (No incluye Logística, Operación, ni Rastreo)	I-II	I	I	I	I	I	I-V	II-III
810. INSTITUCIONES MONETARIAS											
81011	Agencia Bancaria (Sucursal)	81024	Empresas de leasing	I-II	I	I	I	I	I	I-V	II-III
81014	Servicio de Cajero Automático	81025	Financieras	I-II	I	I	I	I	I	I-V	II-III
81015	Servicio de Autobanco	81026	Sociedades de inversión y administración de fondos de terceros	I-II	I	I	I	I	I	I-V	II-III
81017	Agencia y/o Cajero Express	81031	Casas y agencias de cambios y operaciones con divisas, excepto bancos	I-II	I	I	I	I	I	I-V	II-III
81021	Asociaciones y Cooperativas de Ahorro y Préstamos	81032	Comisionistas y Agentes de Bolsa	I-II	I	I	I	I	I	I-V	II
9. INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES											
931. SERVICIOS DE EDUCACIÓN											
93101	Educación primaria	93110	Escuela de música	I-II	I	I	I	I	I	I-II-V	II-III-XX
93102	Escuela de artes marciales	93112	Escuela de Cocina	I-II	I	I	I	I	I	I-II-V	II-III
93103	Escuela de modelos	93113	Escuela o Centro de Danza	I-II	I	I	I	I	I	I-II-V	II-XX
		93115	Academia de Idiomas - Lenguas	I-II	I	I	I	I	I	I-II-V	II
933. SERVICIOS MEDICOS Y OTROS SERVICIOS DE SANIDAD											
93309	Centro de Toma de Muestras para Laboratorios (Clínicos - Médicos)	93315	Consultorio de Mecánica dental	I-II	I	I	I	I	I	I-V	II-III-XXXVIII
93311	Centros médicos	93316	Consultorios Médicos (General, Odontólogo, Ginecólogo y profesionales de la salud, seour, Especialidades)	I-II	I	I	I	I	I	I-V	II-III-XXXVIII
93314	Laboratorios (Clínicos - Médicos)	93322	Consultorio veterinario (incluye peluquería de animales)	I-II	I	I	I	I	I	I-V	II-III-XXXVIII
93501	Cámaras de la producción	93505	Bolsas de comercio	I-II	I	I	I	I	I	I-II-V	I
93503	Organizaciones profesionales y gremiales (Cámaras- Sindicatos-Colegios-Otras asociaciones)										

[Handwritten signature]

9. INSTALACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES													
941. INSTALACIONES PARA CINES, RADIO, TELEVISIÓN, TEATRO Y OTROS SERVICIOS DE COMUNICACIÓN													
94123	Estudio de grabación	II-II	I	II	II-IV	II-II	94143	Escritorios, periodistas, autores, compositores y artistas independientes	II-II	I	I	I-IV	II
94141	Agencias periodísticas de información y noticias	II-II	I	I	I-II-V	II							
942. BIBLIOTECAS, MUSEOS, JARDINES BOTANICOS, ZOOLOGICOS Y OTROS SERVICIOS CULTURALES													
94201	Bibliotecas	II-II	I	I	II-IV	II	94205	Museos y servicios culturales	II-II	I	I	II-IV	II
94202	Galerías de exposición artística	II-II	I	I	II-IV	II-IV							
949. SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO													
94918	Club social	II-II	I	II	II-IV	I							
959. SERVICIOS PERSONALES													
95910	Salones de Eventos	II-II	I	II	I-V	II-III	95915	Gimnasios	II-II	I	I	II-IV	II-III-V
95911	Salones de Cosmetología	II-II	I	I	I-V	II-III-V	95976	Alquiler de prendas de vestir	II-II	I	I	I-V	II-III
95912	Peluquería - Gabinete de Belleza	II-II	I	I	I-V	II-III	95984	Copadoras de Documentos - Planos	II-II	I	I	I-V	II-III
95914	Salones de masajes, baños calientes, turcos, saunas (SPA)	II-II	I	I	II-IV	II-III							

REQUERIMIENTOS PREVIOS PARA FUNCIONAR

- 1.- Cumplir con lo establecido en la Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio, vigente.
 - 2.- Someterse a lo que establece la Ordenanza que determina lugares para el funcionamiento de Discotecas, Peñas, Bares, Billares, Cabarets y Casas de Citas, sus ampliatorias y
 - 3.- Cumplir con lo establecido en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones, vigente
- REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOCALES**
- PARQUEOS:** I.- Para EDIFICACIONES NUEVAS, y EDIFICACIONES EXISTENTES que cambian de uso Residencial a Uso Comercial será lo determinado en el Registro de Construcción; II.- EDIFICACIONES EXISTENTES SERA DE ACUERDO A LO QUE DETERMINE LA DUAR EN FUNCIÓN DE LA UBICACIÓN, TAMAÑO Y ACTIVIDAD
- SEGURIDAD:** I.- Presentar Certificado del Benemérito Cuerpo de Bomberos (Prevención contra incendios y desastres).
- EMISIONES:** I.- NO requiere Pronunciamiento de Dirección de Medio Ambiente; II.- SI requiere Pronunciamiento de Dirección de Medio Ambiente.
- SANITARIOS:** I.- Empleados: Una unidad sanitaria (un inodoro- un lavamanos); II.- Clientes: Si son establecimientos de concurrencia masiva; III.- Trampa de Grasa; IV.- Frigorífico; V.- Presentar Certificado de Aseo Urbano.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: I.- Toda la edificación estará destinada exclusivamente para la actividad solicitada; II.- Edificación combinada con otras actividades; III.- El local deberá cumplir con áreas y condiciones mínimas establecidas en el Anexo # 3 "Requerimientos y Áreas Mínimas por Establecimiento" contenido en la presente ordenanza; IV.- En locales de hasta 200 m²; V.- En local de 30 m²; VI.- En local de 240 m²; VII.- En solar de 240 m² de área y 10 m de frente; VIII.- En solar de 600 m² de área y 10 m de frente; IX.- En solar de 300 m² de área y 15 m de frente; X.- En solar de 240 m² de área y 12 m de frente; XI.- En solar de 160 m² de área y 12 m de frente; XII.- En solar de 2000 m² de área; XIII.- En solar de 1000 m² de área y 25 m de frente; XIV.- En solar de 600 m² de área; XV.- En solar de máximo 2000 m² de área; XVI.- En solar de 1000 m² de área; XVII.- En solar de 400 m² de área; XVIII.- En solar mediano de 420 m² y esquinero de 600 m² de área; XIX.- En solar de 300 m² de área; XX.- En solar de 450 m² de área y 12 m de frente; XXI.- En solar de 2500 m² de área y 50 m de frente; XXII.- En local de 200 m²; XXIII.- En local de 400 m²; XXIV.- En local de 450 m² de área y 15 m de frente; XXV.- En local de 750 m² de área y 15 m de frente; XXVI.- En solar de 300 m² de área y 12 m de frente; XXVII.- En solar de 400 m² de área y 15 m de frente; XXVIII.- En solar de 500 m² de área y 15 m de frente; XXIX.- En solar de hasta 5000 m² de área; XXX.- En solar de 1000 m² de área y 30 m de frente; XXXI.- En local de 1000 m² de área y 25 m de frente; XXXII.- En local de 300 m² de área y 15 m de frente; XXXIII.- En local de 1000 m² de área y 30 m de frente; XXXIV.- Separados al menos 4.50 m del uso industrial; XXXV.- En local de 240 m² de área y 10 m de frente; XXXVI.- Separada con espacio público del uso industrial; XXXVII.- Separada con franja de protección de 400 m; XXXVIII.- El área y frente mínimo es el establecido en el Anexo # 3 anexo para "oficinas".

NOTAS:

- a.- Las unidades sanitarias para Edificaciones de uso exclusivo tales como : comercio - industrias - educación - salud, etc., deberán acogerse a lo que indique el Código de Arquitectura.
 - b.- SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS: Para Edificaciones de uso exclusivo tales como : comercio - industrias - servicios, se deberá prever un espacio destinado para depósito de basura de conformidad con lo establecido por la Dirección de Aseo
 - c.- Sujeto a capacidades y requerimientos de servicios de acuerdo a la tipología que consta en el "Reglamento General de Actividades Turísticas", vigente
 - d.- 1.- INDUSTRIA GRANDE (> 1200 m² y más de 80 empleados); 2.- INDUSTRIA MEDIANA (entre 400 m² y 1200 m² y entre 21 y 80 empleados); 3.- INDUSTRIA PEQUEÑA (< 400 m² y hasta 20 empleados)
 - e.- Los requerimientos de SEGURIDAD, deberán ser confirmados por el B. Cuerpo de Bomberos.
- I.- LA ZONA MIXTA RESIDENCIAL TRES, COMPATIBILIDAD "C" (ZMR-3) QUE IDENTIFICA A LA COOPERATIVA 24 DE AGOSTO, LOCALIZADA EN EL SECTOR PUERTO SANTA ANA ETAPA 3, APLICA AL ANEXO 2
- CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL VIGENTE

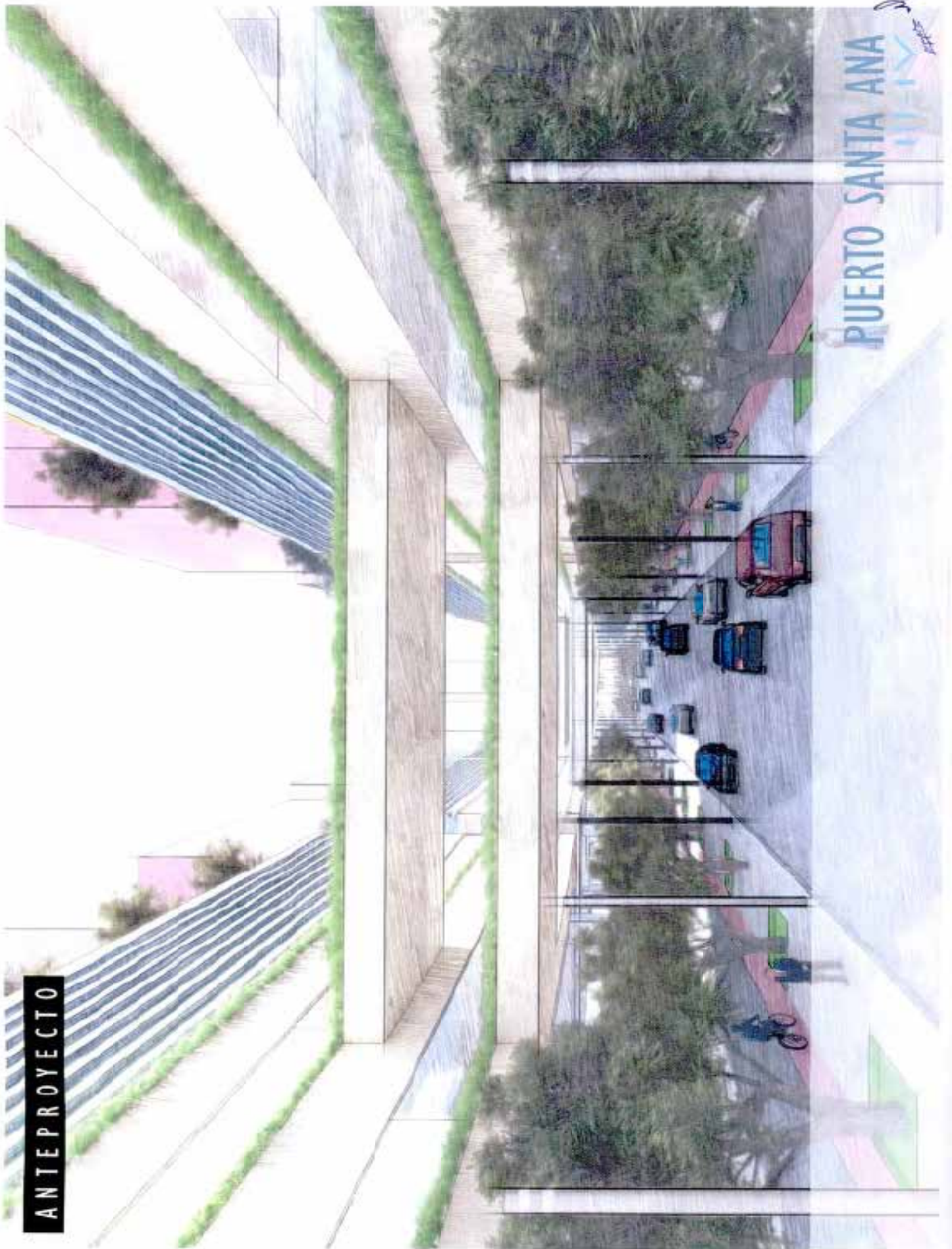
ZONA PERICENTRAL UNO PUERTO SANTA ANA (ZP 1-PTO. SANTA ANA)

SUB ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO				CONDICIONES DE EDIFICACION						ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS						
	EN LINEA DE LINDERO		CON RETIROS		OTROS		CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA			INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTIMETRIA		RETIROS	
	C/Soportar	S/Soportar	Asilada	Adosada	Continua	Area (m ²)	Frente (m)	ha / ha	COS	CUS		Altura	Frontal ml	Lateral ml	Posterior ml	Frontal ml	Lateral ml	Posterior ml
ZP Sta. Ana *	SI	...	...	> 1000	> 20	1,200	...	8,00	...	7	3,00	5,00	7	3,00	5,00
ZP Sta. Ana **	SI	...	...	> 1000	> 20	1,800	...	12,00	...	10	3,00	5,00	10	3,00	5,00

Los soportales tendrán un ancho de 3 mts., su altura fluctuara entre 3.5 y 6 mts.

ZP Sta. Ana * aplica a los predios entre la Av. Pedro Menéndez Gilbert y Av. Principal interna
 ZP Sta. Ana ** aplica a los predios entre la Av. Principal interna y la ribera del Río Guayas

NOTA
 LA ZONA MIXTA RESIDENCIAL TRES, C' (ZMR-3C) QUE IDENTIFICA A LA COOPERATIVA 24 DE AGOSTO, LOCALIZADA EN EL SECTOR DENOMINADO PUERTO SANTA ANA, APLICA AL ANEXO 4, CUADRO DE NORMAS DE EDIFICACION DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL VICENTE.



INDICE

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA

2. OBJETIVOS

3. TIPOLOGÍAS Y REFERENCIAS

4. DIAGRAMAS

- 4.1 DIAGRAMA DE CIRCULACIÓN, FLUJOS Y ACCESIBILIDAD
- 4.2 DIAGRAMA DE USOS DE SUELO - PLANTA BAJA
- 4.3 DIAGRAMA DE USOS DE SUELO - PISOS 1 Y 2
- 4.4 DIAGRAMA DE USOS DE SUELO - PISOS 3 A 6
- 4.5 DIAGRAMA DE USOS DE SUELO - PISO 7 EN ADELANTE
- 4.6 USOS DE SUELO - CONCEPTOS Y ORGANIZACIÓN

5. VIALIDAD

- 5.1 VIALIDAD ACTUAL
- 5.2 VIALIDAD PROPUESTA
 - 5.2.1 VIALIDAD PROPUESTA SECCIÓN 1
 - 5.2.2 VIALIDAD PROPUESTA SECCIÓN 2

6. PORCENTAJES DE OCUPACIÓN POR PLANTA Y RETIROS

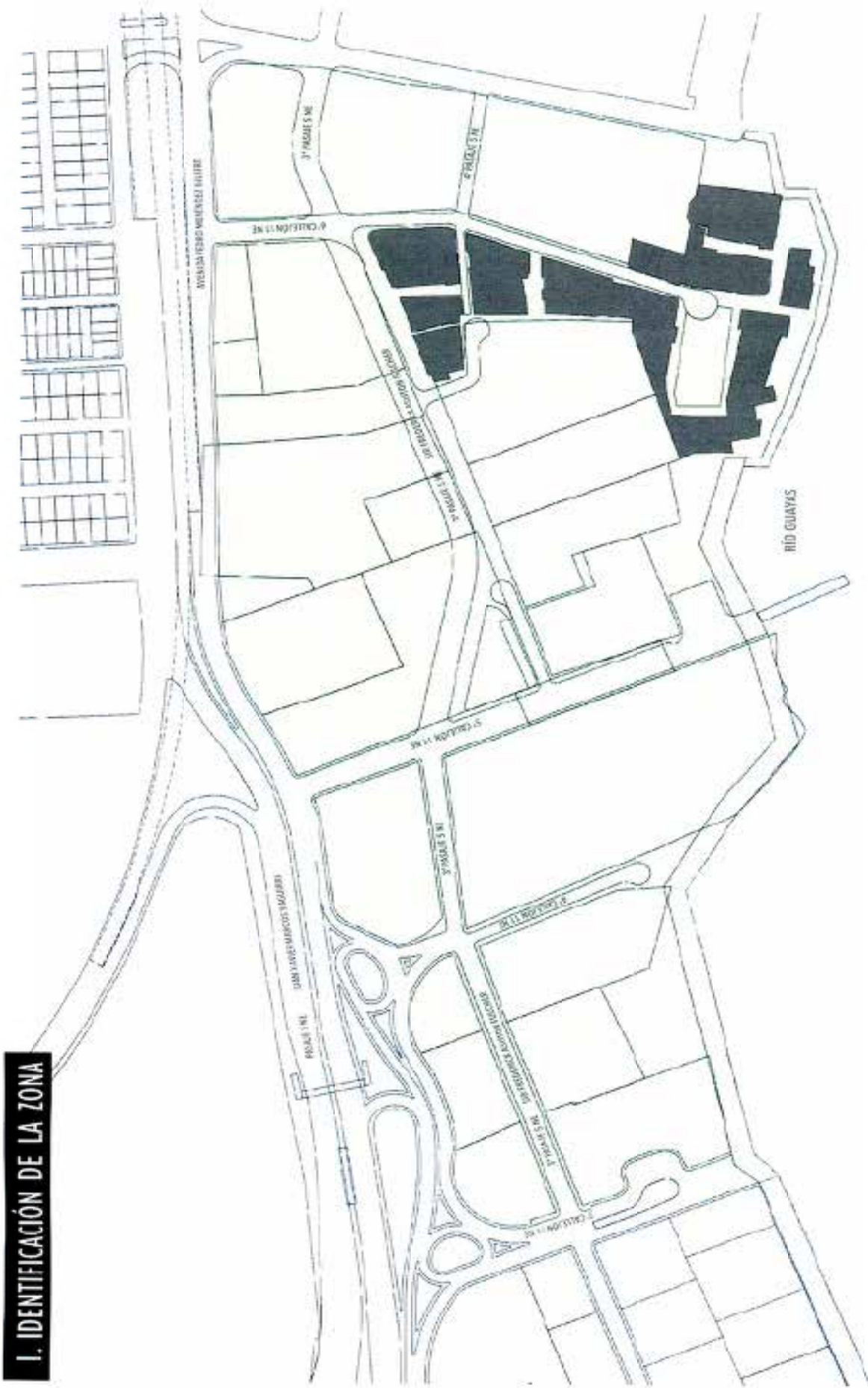
- 6.1 PORCENTAJE DE OCUPACIÓN - PLANTA BAJA
- 6.2 PORCENTAJE DE OCUPACIÓN - PISOS 1 A 6
- 6.3 PORCENTAJE DE OCUPACIÓN - PISOS 7 EN ADELANTE
- 6.4 CORTE - CALLE LATERAL
- 6.5 CORTE - AVENIDA PRINCIPAL INTERNA
- 6.6 CORTE - CALLE LATERAL Y LIMITE CONSTRUIDO

7. PUENTES PEATONALES

8. MALECÓN

9. IMÁGENES





I. IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA

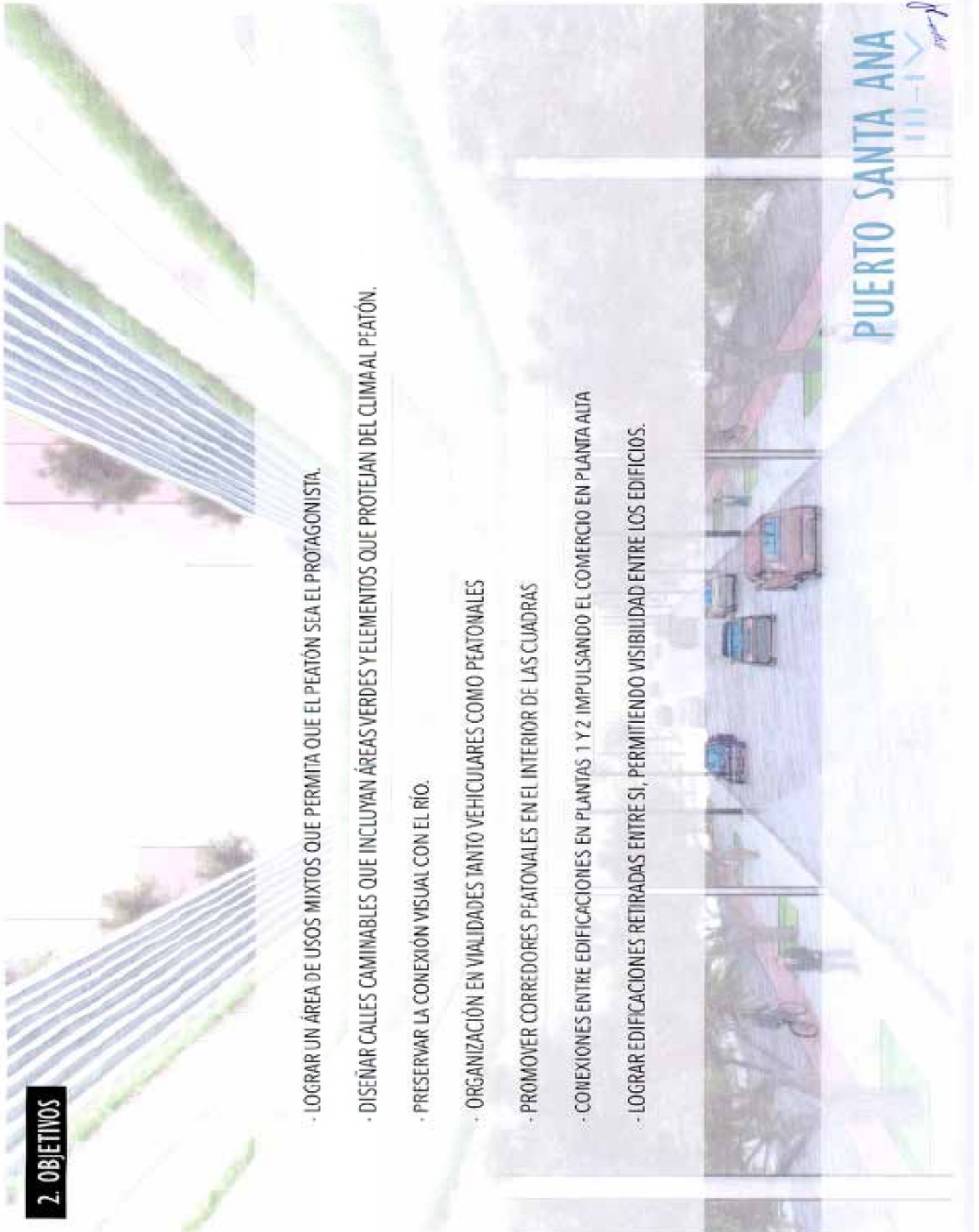
- ZONA PERCENTRAL - PUERTO SANTA ANA 3 Y 4
- ZONA PERCENTRAL - COOPERATIVA 24 DE AGOSTO

PUERTO SANTA ANA



2. OBJETIVOS

- LOGRAR UN ÁREA DE USOS MIXTOS QUE PERMITA QUE EL PEATÓN SEA EL PROTAGONISTA.
- DISEÑAR CALLES CAMINABLES QUE INCLUYAN ÁREAS VERDES Y ELEMENTOS QUE PROTEJAN DEL CLIMA AL PEATÓN.
- PRESERVAR LA CONEXIÓN VISUAL CON EL RÍO.
- ORGANIZACIÓN EN VIALIDADES TANTO VEHICULARES COMO PEATONALES
- PROMOVER CORREDORES PEATONALES EN EL INTERIOR DE LAS CUADRAS
- CONEXIONES ENTRE EDIFICACIONES EN PLANTAS 1 Y 2 IMPULSANDO EL COMERCIO EN PLANTA ALTA
- LOGRAR EDIFICACIONES RETIRADAS ENTRESI, PERMITIENDO VISIBILIDAD ENTRE LOS EDIFICIOS.



3. TIPOLOGÍAS Y REFERENCIAS ZAS Y FACHADAS VERDES EN EDIFICIOS



PUERTO SANTA ANA
III-IV
PROYECTO

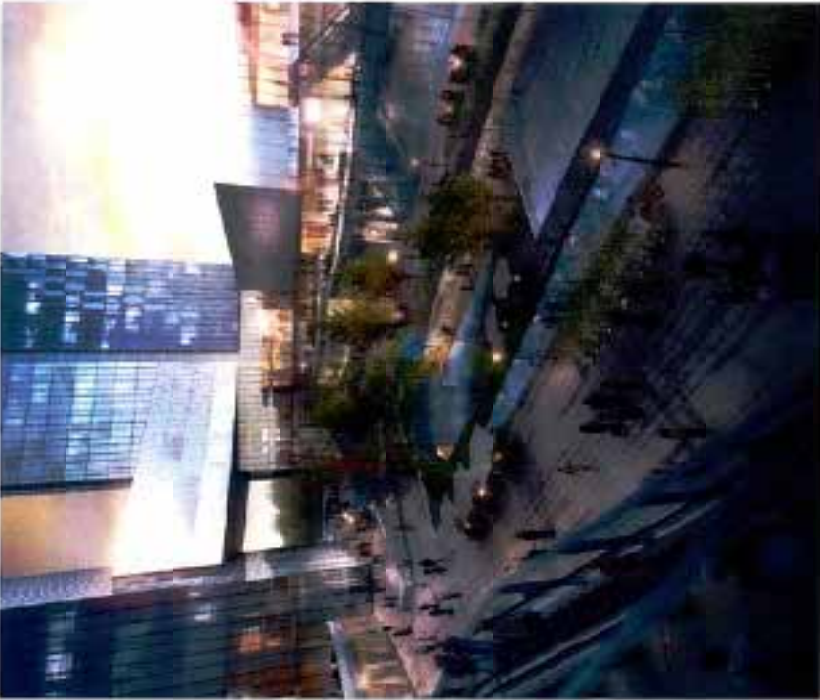
3. TIPOLOGÍAS Y REFERENCIAS CORREDORES COMERCIALES + CIRCULACIONES HORIZONTALES EN PLANTAS ALTAS + AREAS VERDES



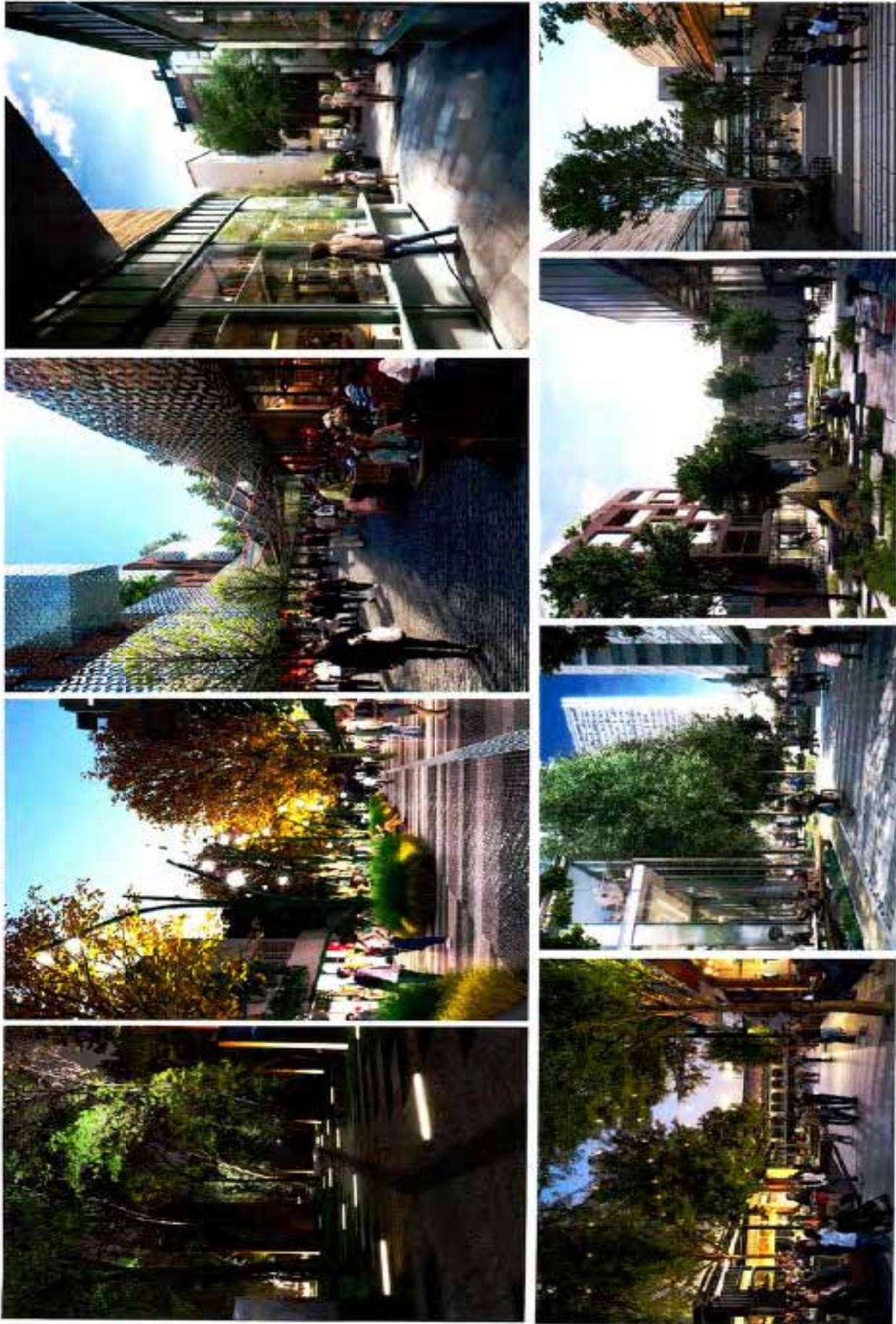
PUERTO SANTA ANA
III-IV

3. TIPOLOGÍAS Y REFERENCIAS

CONFIGURACION DE EDIFICIO = BASAMENTO (PEATONAL, COMERCIAL Y VERDE) + TORRE



3. TIPOLOGÍAS Y REFERENCIAS
CORREDORES PEATONALES ENTRE EDIFICIOS QUE DAN LUGAR A FACHADAS ADICIONALES A LAS 4 TRADICIONALES, CREANDO AMBIENTES QUE LLAMAN AL PEATON.



PUERTO SANTA ANA
III-IV



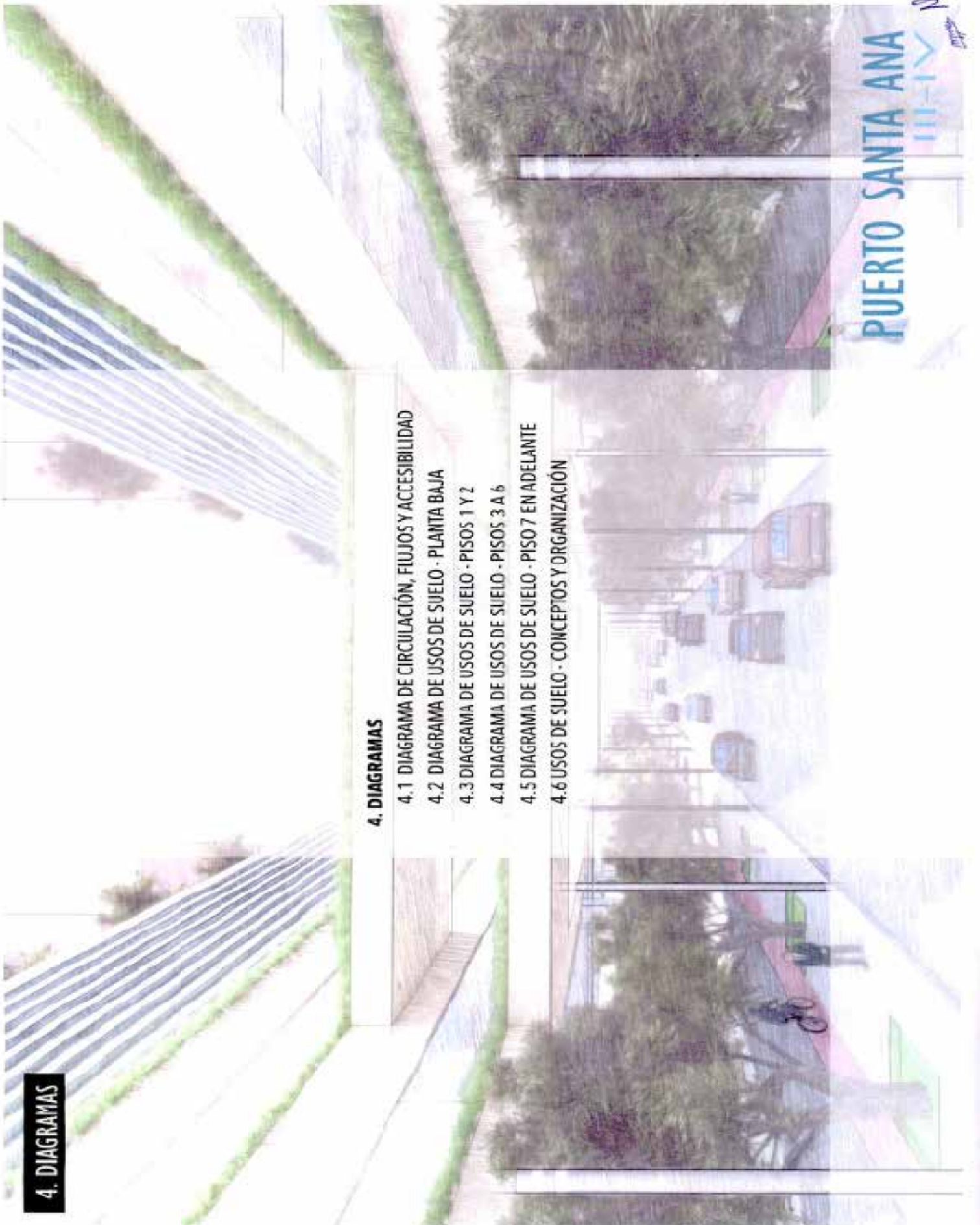
3. TIPOLOGÍAS Y REFERENCIAS
PUENTES PEATONALES QUE VINCULEN LAS PLANTAS COMERCIALES DE LOS BASAMENTOS DE LOS EDIFICIOS ENTRE SI, CREANDO PEATONAL FLUIDO Y MAYOR AFLUENCIA DE USUARIOS EN LAS PLANTAS ALTAS.

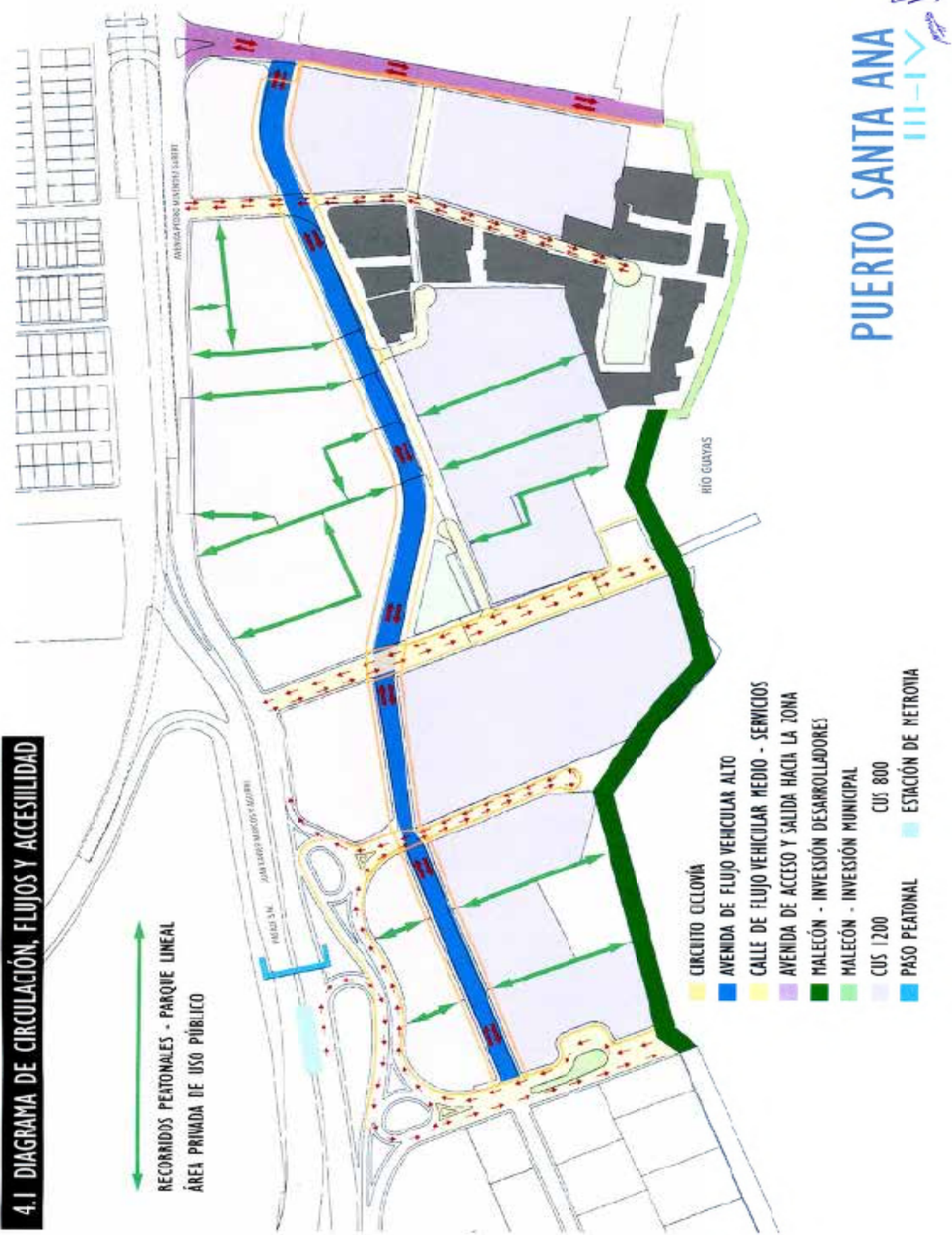


4. DIAGRAMAS

4. DIAGRAMAS

- 4.1 DIAGRAMA DE CIRCULACIÓN, FLUJOS Y ACCESIBILIDAD
- 4.2 DIAGRAMA DE USOS DE SUELO - PLANTA BAJA
- 4.3 DIAGRAMA DE USOS DE SUELO - PISOS 1 Y 2
- 4.4 DIAGRAMA DE USOS DE SUELO - PISOS 3 A 6
- 4.5 DIAGRAMA DE USOS DE SUELO - PISO 7 EN ADELANTE
- 4.6 USOS DE SUELO - CONCEPTOS Y ORGANIZACIÓN



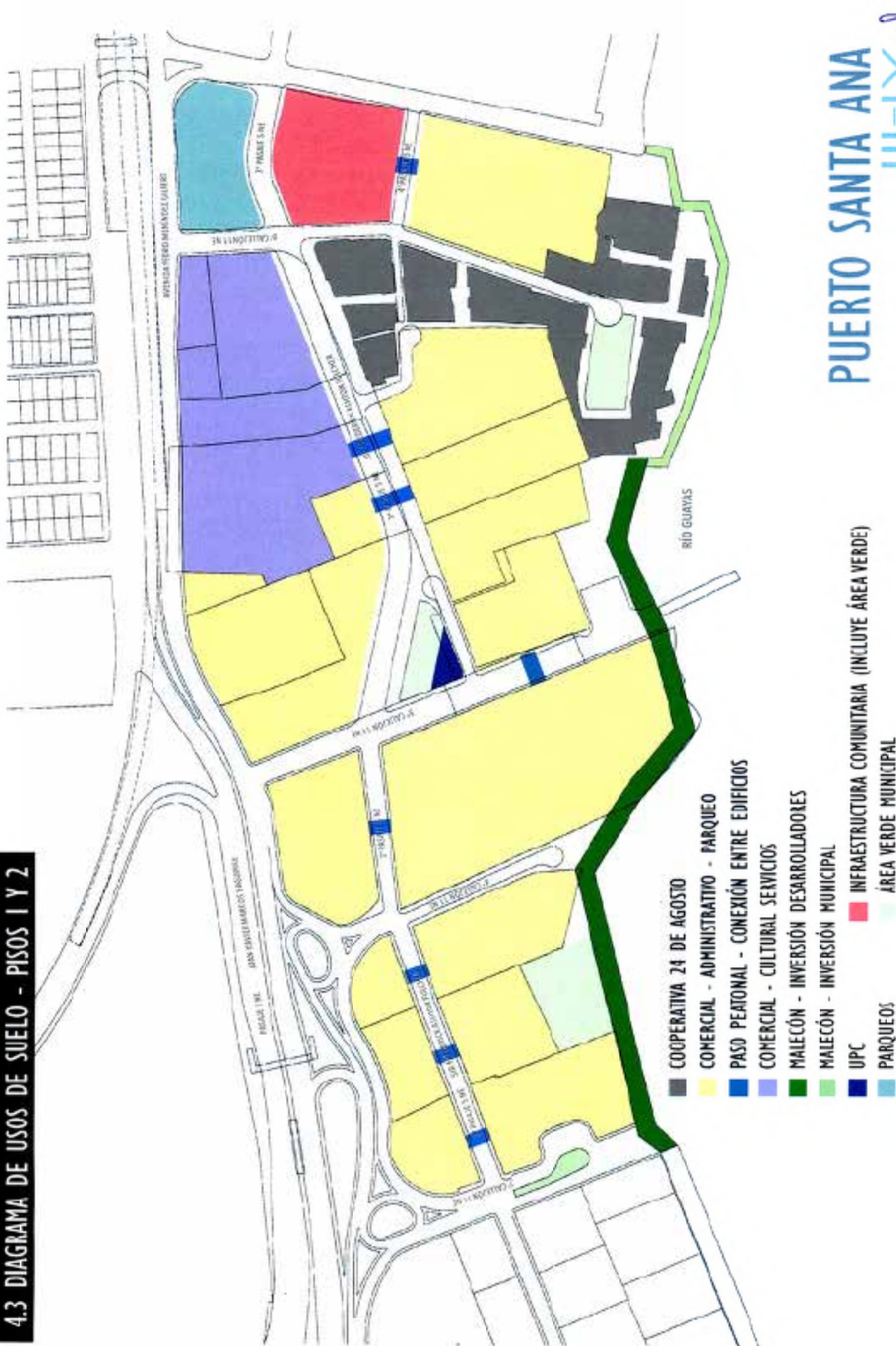


4.1 DIAGRAMA DE CIRCULACIÓN, FLUJOS Y ACCESIBILIDAD

RECORRIDOS PEATONALES - PARQUE LINEAL
 ÁREA PRIVADA DE USO PÚBLICO

- CIRCUITO CICLOVÍA
- AVENIDA DE FLUJO VEHICULAR ALTO
- CALLE DE FLUJO VEHICULAR MEDIO - SERVICIOS
- AVENIDA DE ACCESO Y SALIDA HACIA LA ZONA
- MALECÓN - INVERSIÓN DESARROLLADORES
- MALECÓN - INVERSIÓN MUNICIPAL
- CUS 1200
- CUS 800
- PASO PEATONAL
- ESTACIÓN DE METRONIA

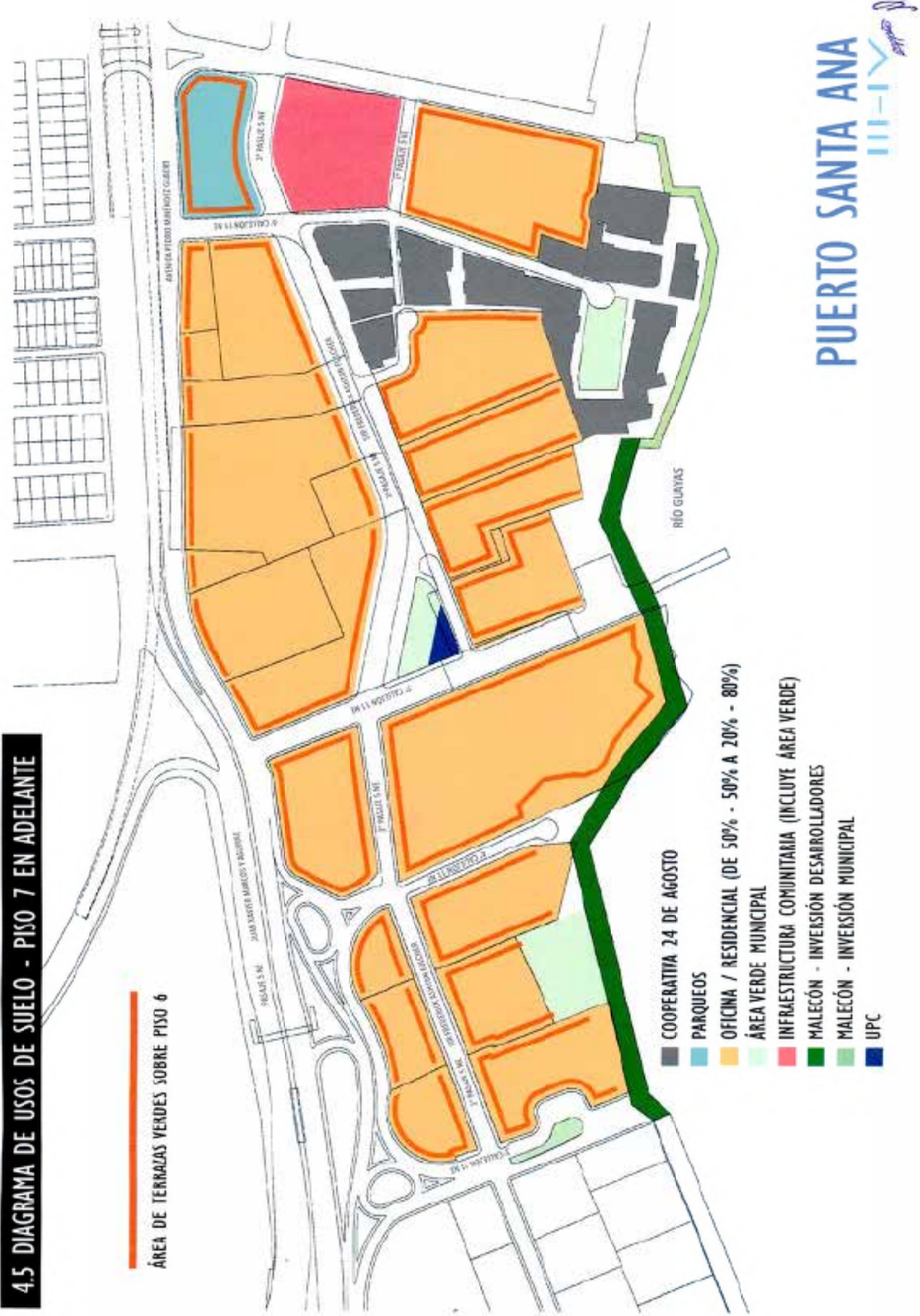
4.3 DIAGRAMA DE USOS DE SUELO - PISOS 1 Y 2



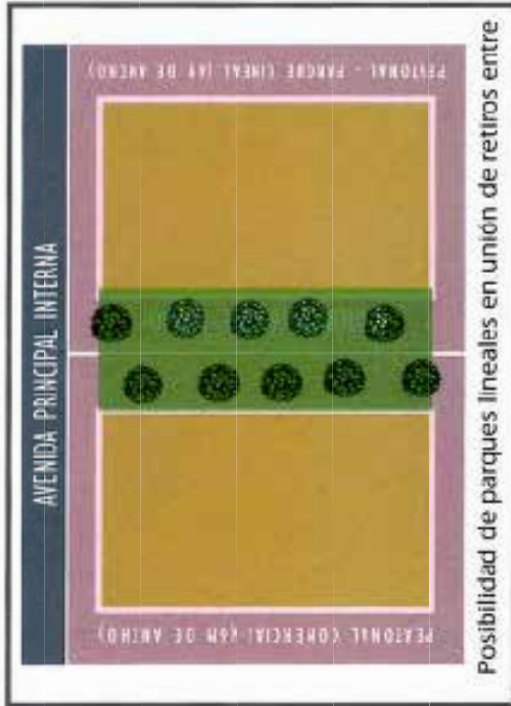
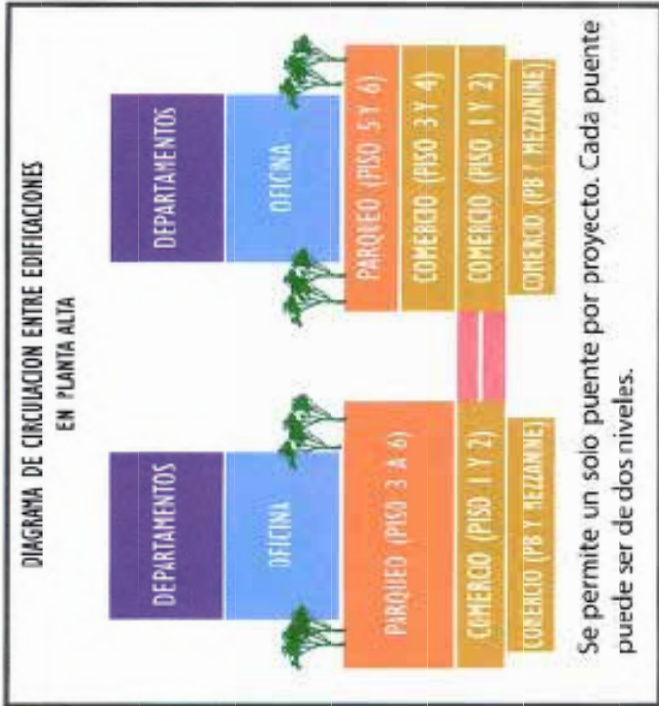
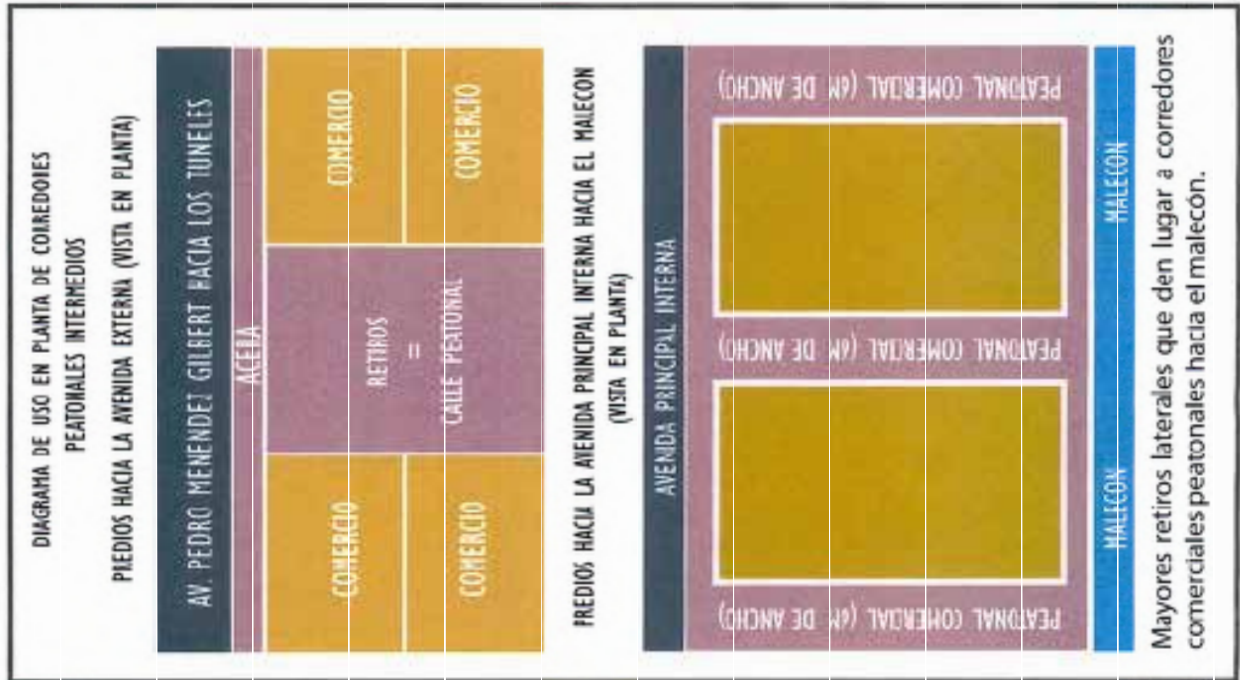
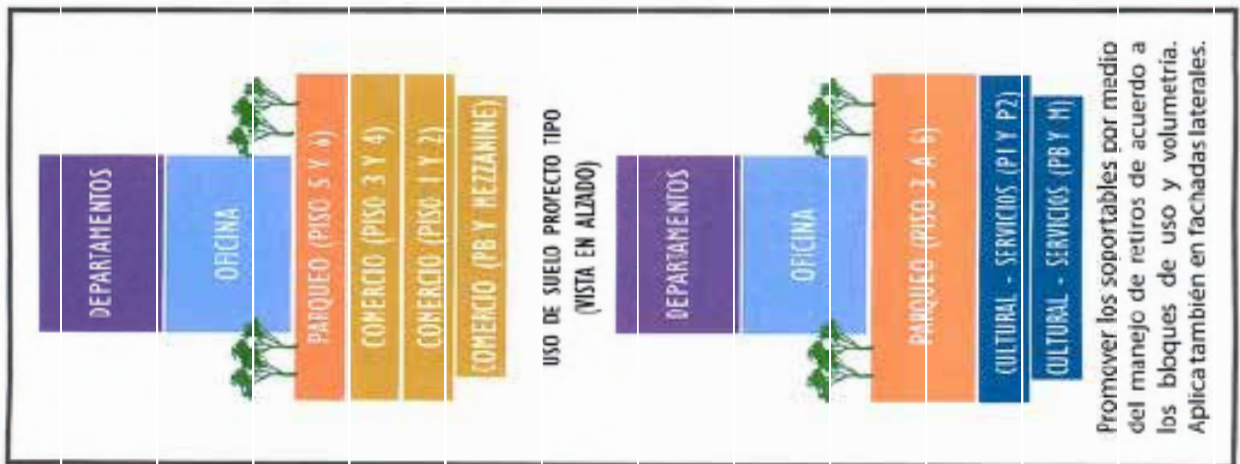
4.4 DIAGRAMA DE USOS DE SUELO - PISOS 3 A 6

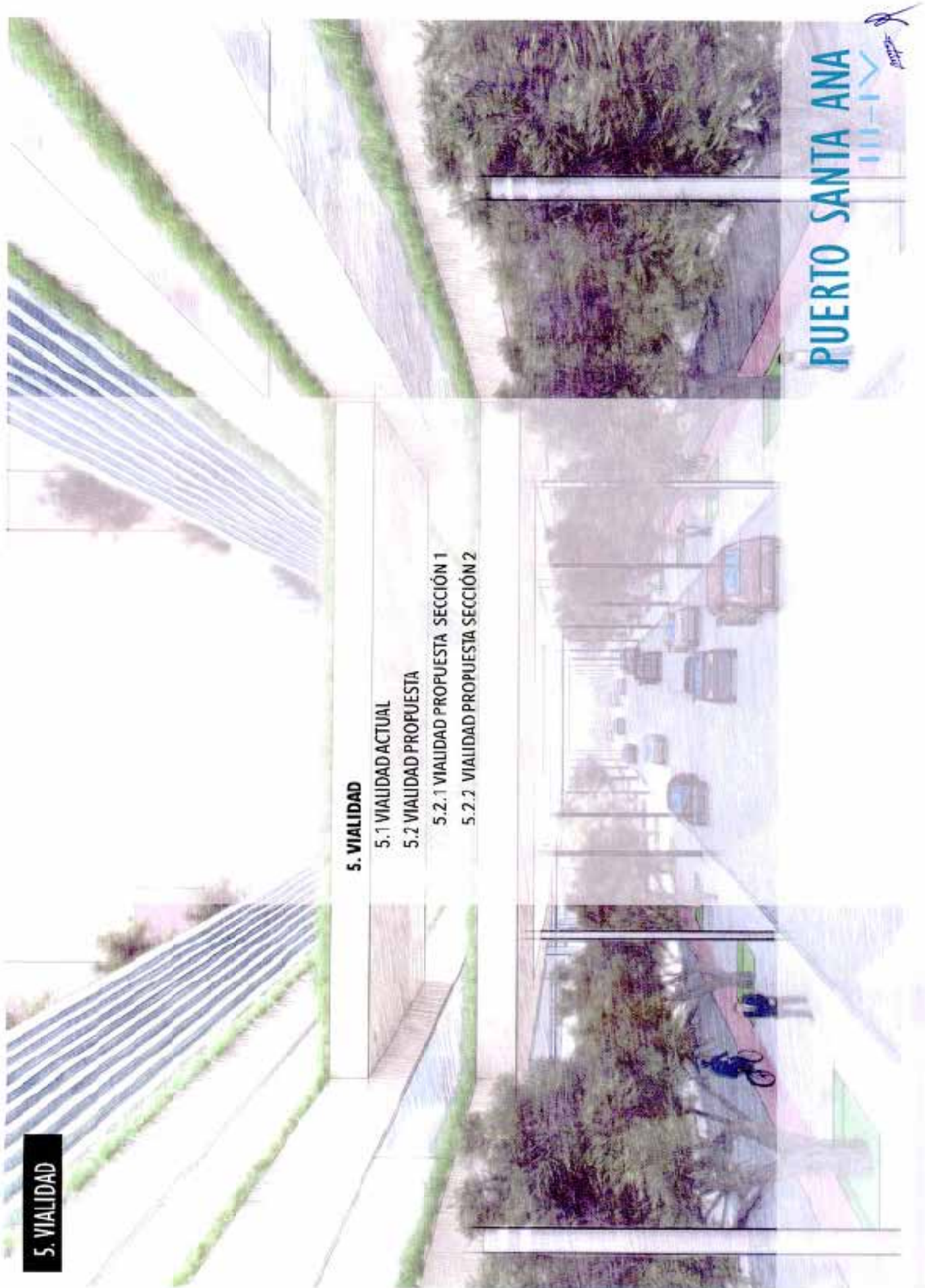
DESDE EL TERCERO AL SEXTO PISO ALTO SE DESARROLLARÁN LAS ÁREAS PARA ESTACIONAMIENTO, DE ACUERDO AL REQUERIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ANEXO 5 DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES VIGENTE DE REQUERIRSE ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES SE OBSERVARÁ LO PREVISTO EN LA ORDENANZA REFERIDA. **EXCEPCIONALMENTE, LA TERCERA Y CUARTA PLANTA ALTA PODRÍAN SER UTILIZADAS COMO COMERCIO.**





4.6 USOS DE SUELO - CONCEPTOS Y ORGANIZACIÓN





5. VIALIDAD

5. VIALIDAD

5.1 VIALIDAD ACTUAL

5.2 VIALIDAD PROPUESTA

5.2.1 VIALIDAD PROPUESTA SECCIÓN 1

5.2.2 VIALIDAD PROPUESTA SECCIÓN 2

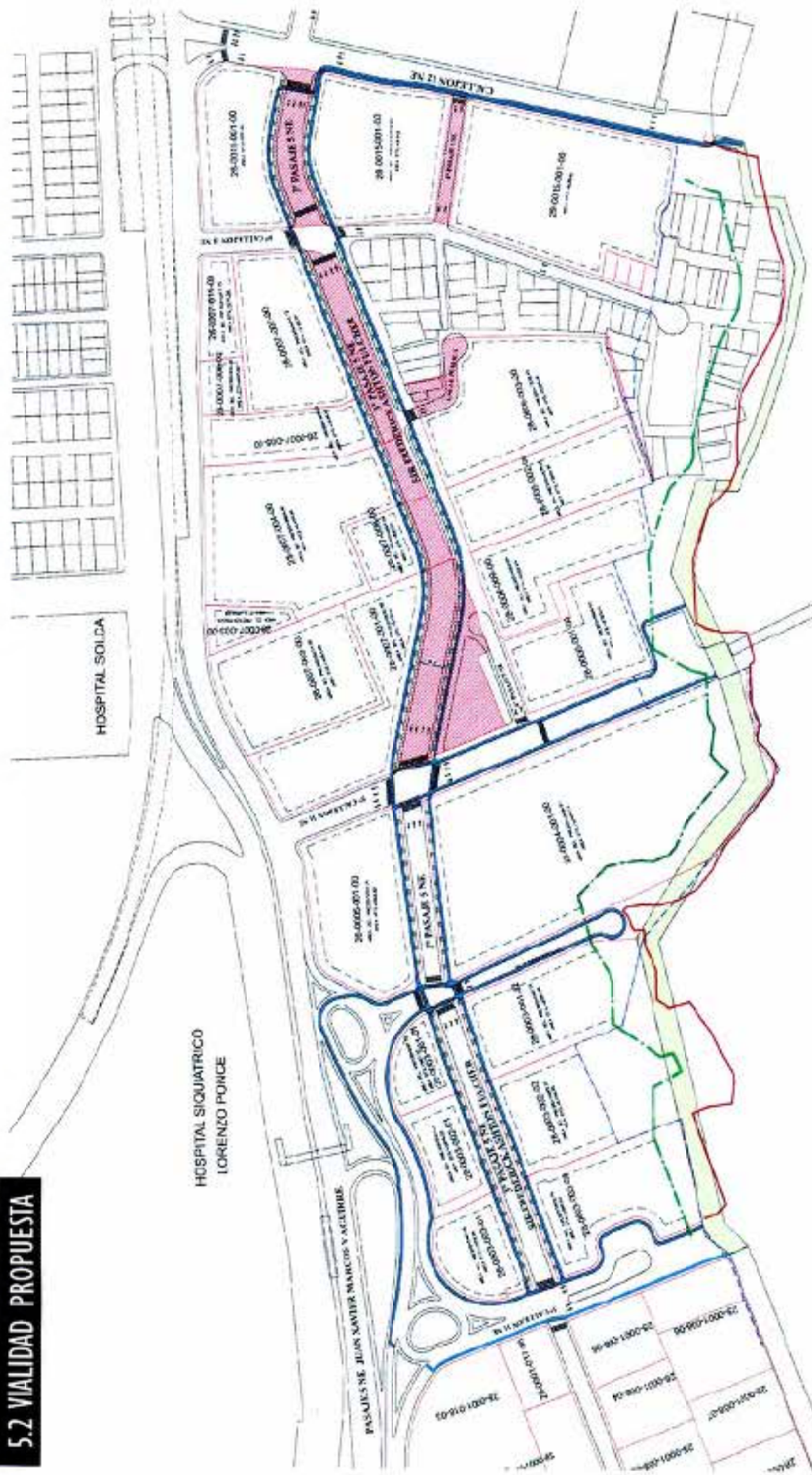
PUERTO SANTA ANA



5.1 VIALIDAD ACTUAL



PUERTO SANTA ANA
III-1-1

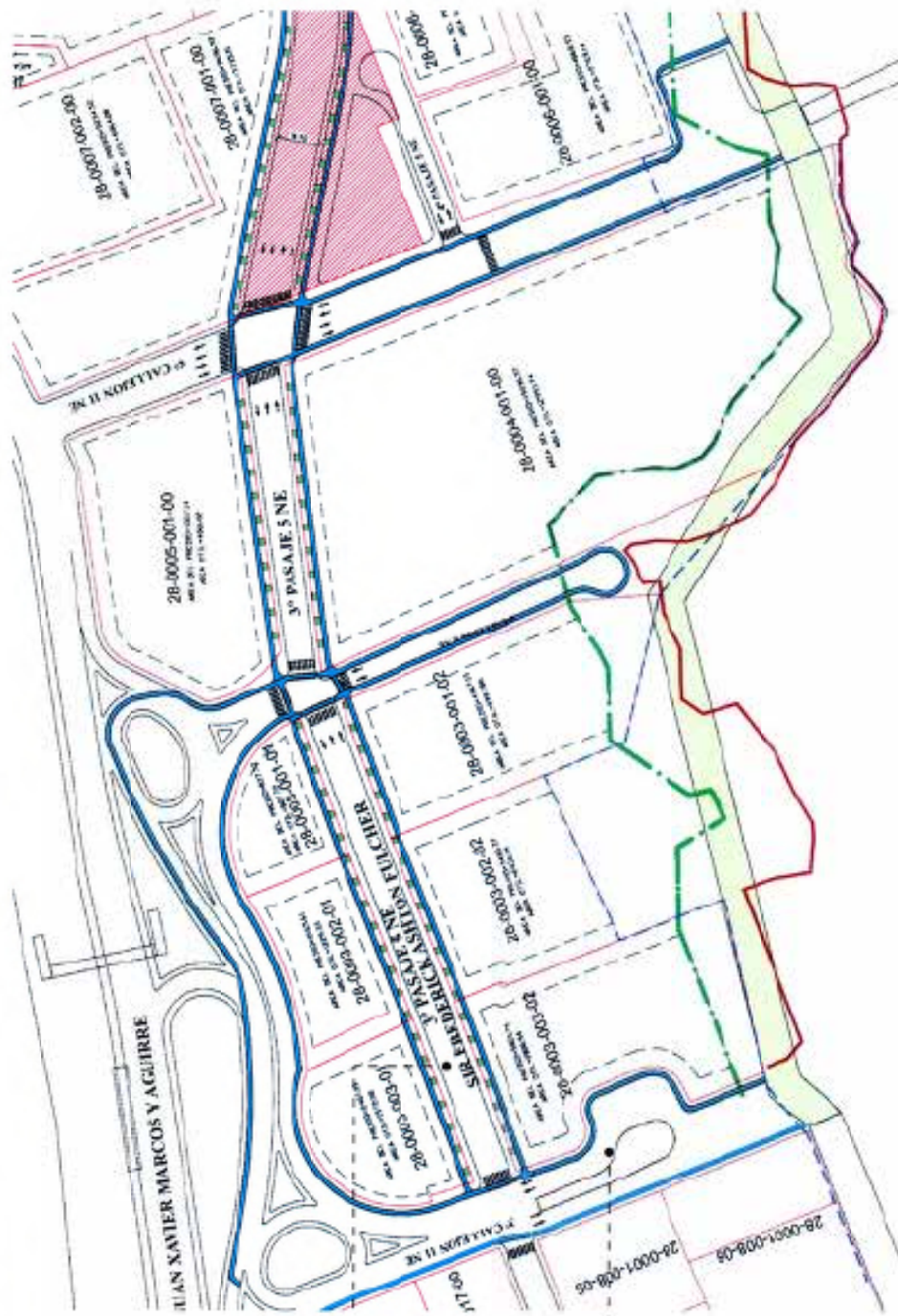


5.2 VIALIDAD PROPUESTA

- Límite de predios
- Línea de retiros
- Límite de zona de playa - límite de predio hacia el río
- Línea de límite 25 m según POT
- Límite de PLEAMAR
- Ciclovia
- Propuesta de moción peatonal
- Afectaciones



5.2 VIALIDAD PROPUESTA: SECCIÓN I



AVENIDA PRINCIPAL INTERNA:
FLUJO VEHICULAR ALTO

CALLE LATERAL:
SERVICIO

- Linea de predios
- Linea de retiros
- Limite de zona de playa - limite de predio hacia el rio
- Linea de limite 25 m segun POT

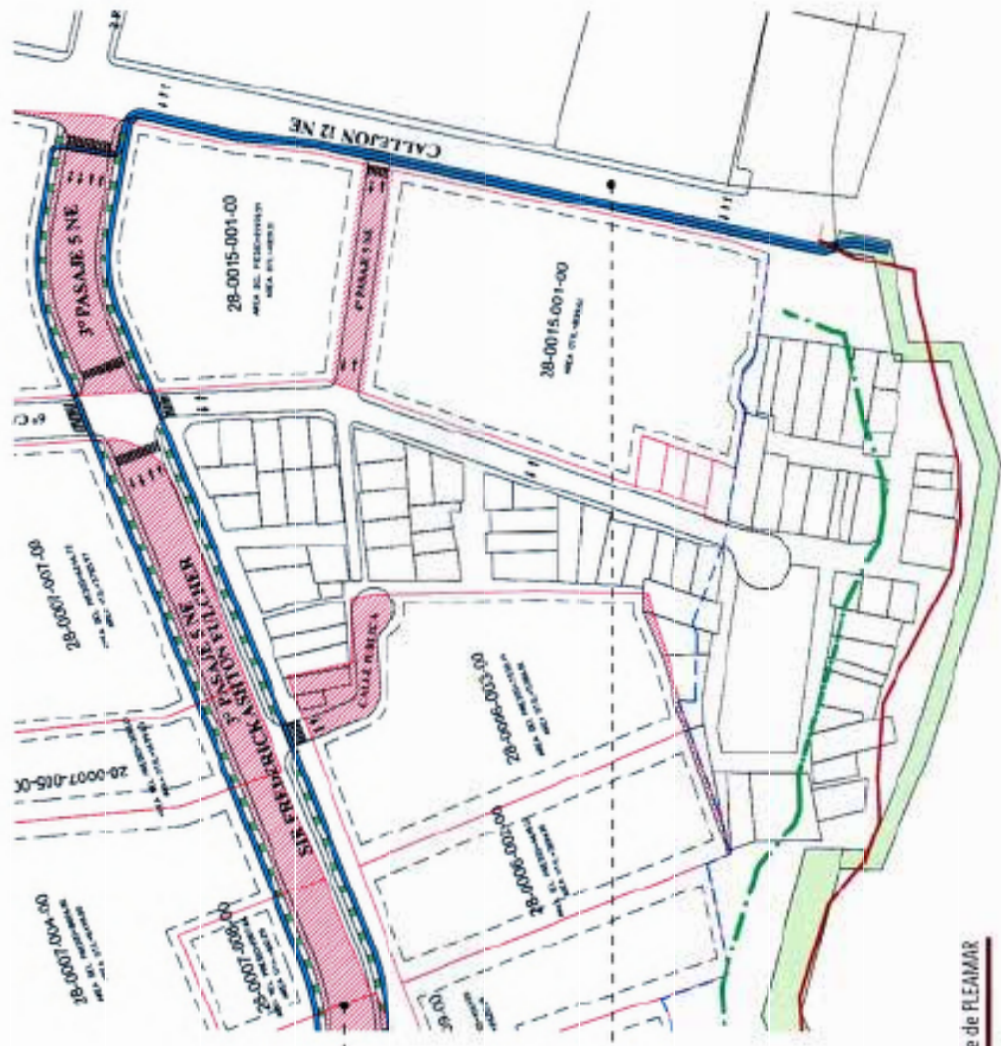
- Limite de FLEAMAR
- Cidavia
- Prequiza de malcion postional
- Afectaciones



PUERTO SANTA ANA



5.2 VIALIDAD PROPUESTA: SECCIÓN 2



AVENIDA PRINCIPAL INTERNA:
FLUJO VEHICULAR ALTO

AVENIDA DE ACCESO
Y SALIDA DE LA ZONA

- Límite de PLEAMAR
- Ciclovía
- Propuesta de malecón peatonal
- Mistaciones

- Línea de predios
- Línea de retiros
- Límite de zona de playa - Límite de predios hacia el río
- Línea de límite 25 m según POT

6. PORCENTAJES DE OCUPACIÓN POR PLANTA Y RETIROS

6. PORCENTAJES DE OCUPACIÓN POR PLANTA Y RETIROS

6.1 PORCENTAJE DE OCUPACIÓN - PLANTA BAJA

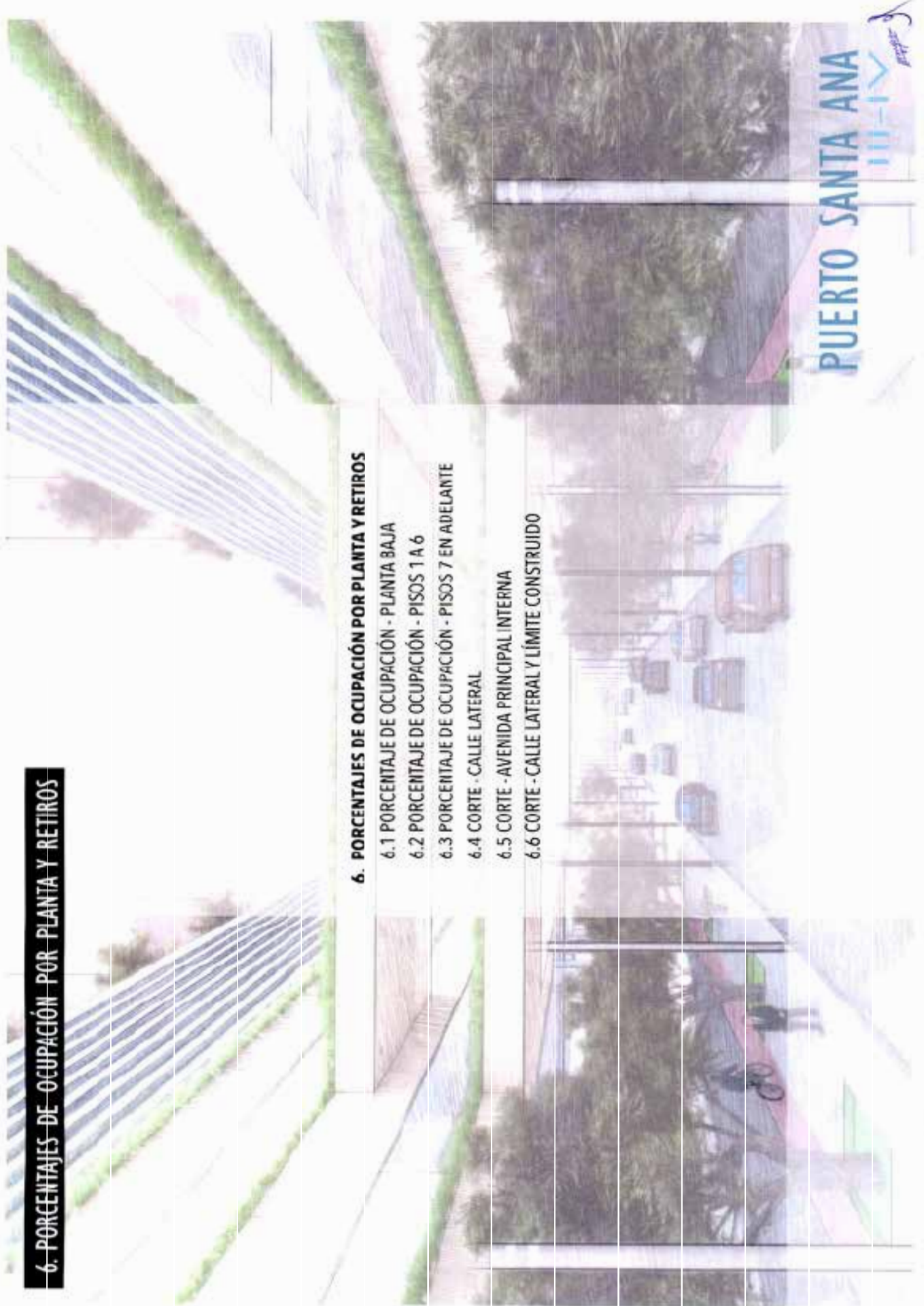
6.2 PORCENTAJE DE OCUPACIÓN - PISOS 1 A 6

6.3 PORCENTAJE DE OCUPACIÓN - PISOS 7 EN ADELANTE

6.4 CORTE - CALLE LATERAL

6.5 CORTE - AVENIDA PRINCIPAL INTERNA

6.6 CORTE - CALLE LATERAL Y LÍMITE CONSTRUIDO



6.1 PORCENTAJE DE OCUPACIÓN - PLANTA BAJA

LOS PORCENTAJES DE OCUPACION POR PREDIO ESTAN DETERMINADOS POR LOS RETIROS RESPECTIVOS



RETIROS EN PLANTA BAJA

PREDIOS UBICADOS ENTRE AV. PEDRO MENENDEZ GILBERT Y AVENIDA PRINCIPAL INTERNA:

- Frente hacia P. Menéndez Gilbert: **3 m**
- Frente hacia avenida principal interna: **7 m**
- Laterales hacia calle: **3 m**
- Laterales entre predios: **6 m**

Mínimo uso comercial en PB **30%**

PREDIOS UBICADOS ENTRE LA AV. PRINCIPAL INTERNA Y EL MALECON:

- Frente hacia avenida principal interna: **7 m**
- Frente hacia malecón: **Límite de zona de playa**
- Laterales: **6 m CADA LADO**

Mínimo uso comercial en PB **35%**

LOGRAR FACHADAS COMERCIALES EN LA MAYORIA DEL PERIMETRO DE PLANTA BAJA.

línea de predios
 límite de zona de playa- Límite de predio hacia el río
 línea de límite 25 m según PCI
 límite de PLEAMAR
 Ciclovía

* LA PB COMPARTE USO COMERCIAL CON USO DE EQUIPAMIENTO Y CIRCULACIONES DE TORRE DE DEPARTAMENTOS Y OFICINAS.

PUERTO SANTA ANA III-IV

6.2 PORCENTAJE DE OCUPACIÓN - PISO 1 AL 6

LOS PORCENTAJES DE OCUPACION POR PREDIO ESTAN DETERMINADOS POR LOS RETIROS RESPECTIVOS



RETIROS EN PLANTA EN PISOS 1 A 6

PREDIOS UBICADOS ENTRE AV. PEDRO MENENDEZ GILBERT Y AVENIDA PRINCIPAL INTERNA:

- Frente hacia P. Menéndez Gilbert: **3 m**
- Frente hacia avenida principal interna: **5 m**
- Laterales hacia calle: **3 m**
- Laterales entre predios: **4 m**

PREDIOS UBICADOS ENTRE LA AV. PRINCIPAL INTERNA Y EL MALECON:

- Frente hacia avenida principal interna: **5 m**
- Frente hacia malecón: **2 m adicionales sobre límite de 25 m según POT**
- Laterales: **4 m CADA LADO**

AL VOLAR 2 METROS SOBRE LAS ACERAS HAS ANCHAS, LAS PLANTAS COMERCIALES (1 Y 2) Y DE PARQUEOS (3 A 6) CREAN SOPORTALES QUE ESTIMULAN AL PEATÓN A USAR LAS CALLES.

Extensión de área útil en pisos 1 a 6

Límite de retiros en planta baja

Línea de predios

Límite de zona de playa - Límite de predio hacia el río

Línea de límite 25 m según POT

Límite de PLEAMAR

Cedevía

PUERTO SANTA ANA



6.3 PORCENTAJE DE OCUPACIÓN -- PISO 7 EN ADELANTE

LOS PORCENTAJES DE OCUPACION POR PREDIO ESTAN DETERMINADOS POR LOS RETIROS RESPECTIVOS



- RETROS EN PLANTA EN PISOS 7 EN ADELANTE
- PREDIOS UBICADOS ENTRE AV. PEDRO MENENDEZ GILBERT Y AVENIDA PRINCIPAL INTERNA:
 - Frente hacia P. Menéndez Gilbert: **Mínimo 6 m**
 - Frente hacia avenida principal interna: **8 m**
 - Laterales hacia calle: **6 m**
 - Laterales entre predios: **4 m**
- PREDIOS UBICADOS ENTRE LA AV. PRINCIPAL INTERNA Y EL MALECON:
 - Frente hacia avenida principal interna: **8 m**
 - Frente hacia malecón: **2 m adicionales sobre límite de 25 m según POT**
 - Laterales: **7 m CADA LADO**

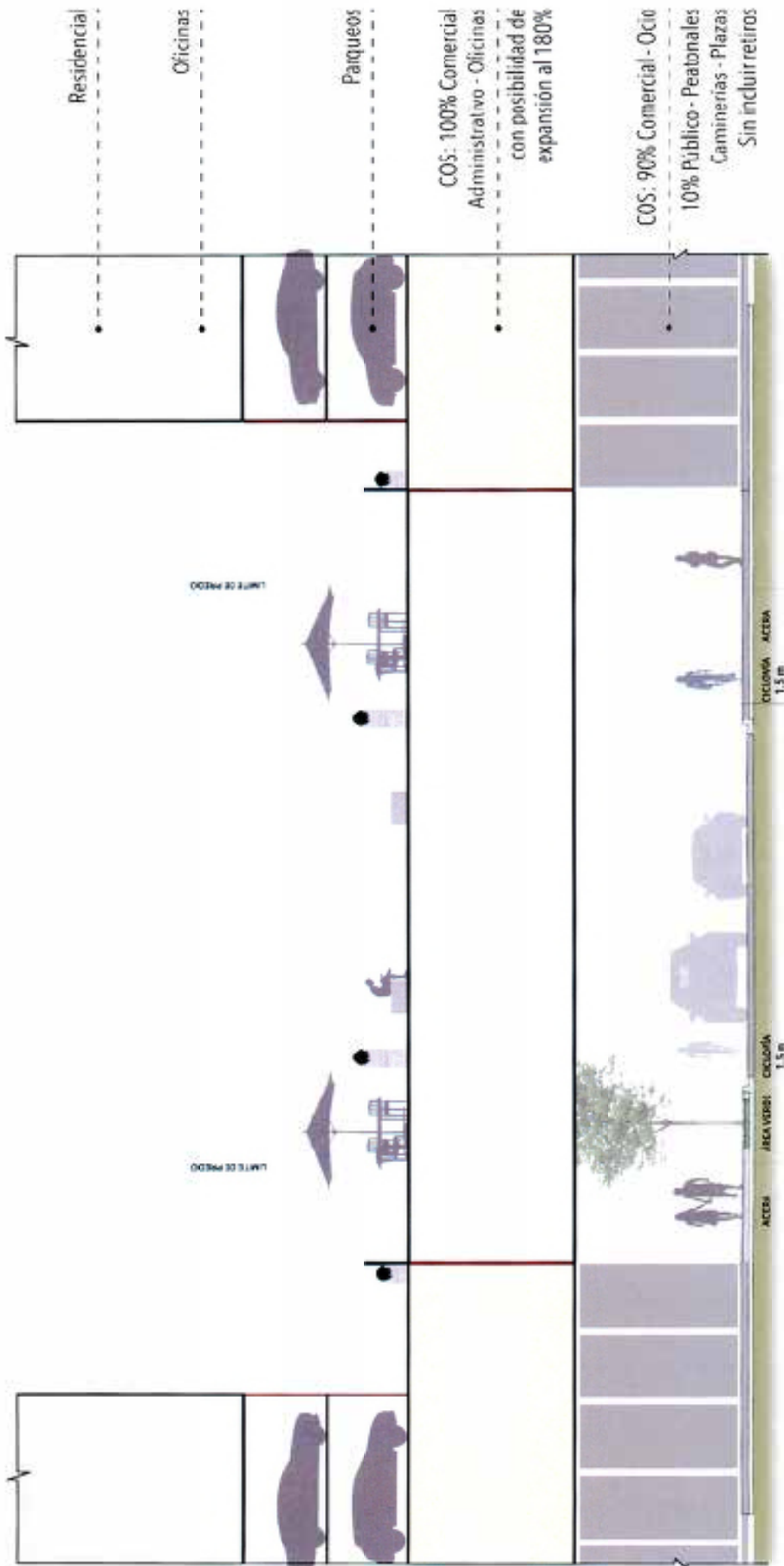
- LOS ESPACIOS GENERADOS ENTRE EL VOLUMEN COMERCIAL Y DE LOS PRIMEROS PISOS Y LA TORRE PUEDEN UTILIZARSE COMO TERRAZAS.
- Area útil en pisos 7 en adelante
- Extensión de Area útil en pisos 1 a 6
- Límite de retiros en planta baja
- Línea de predios
- Límite de zona de playa- Límite de predio hacia el río
- Línea de límite 25 m según POT
- Límite de PLEAMAR
- Coleoría

DEJAR RETIROS MAYORES E IMPLEMENTAR TERRAZAS VERDES ALTAS PUEDE OTORGAR MAYOR CUS.



6.4 CORTES

CORTE TRANSVERSAL TIPO DE CALLE LATERAL (VIENDO HACIA EL MALECÓN)

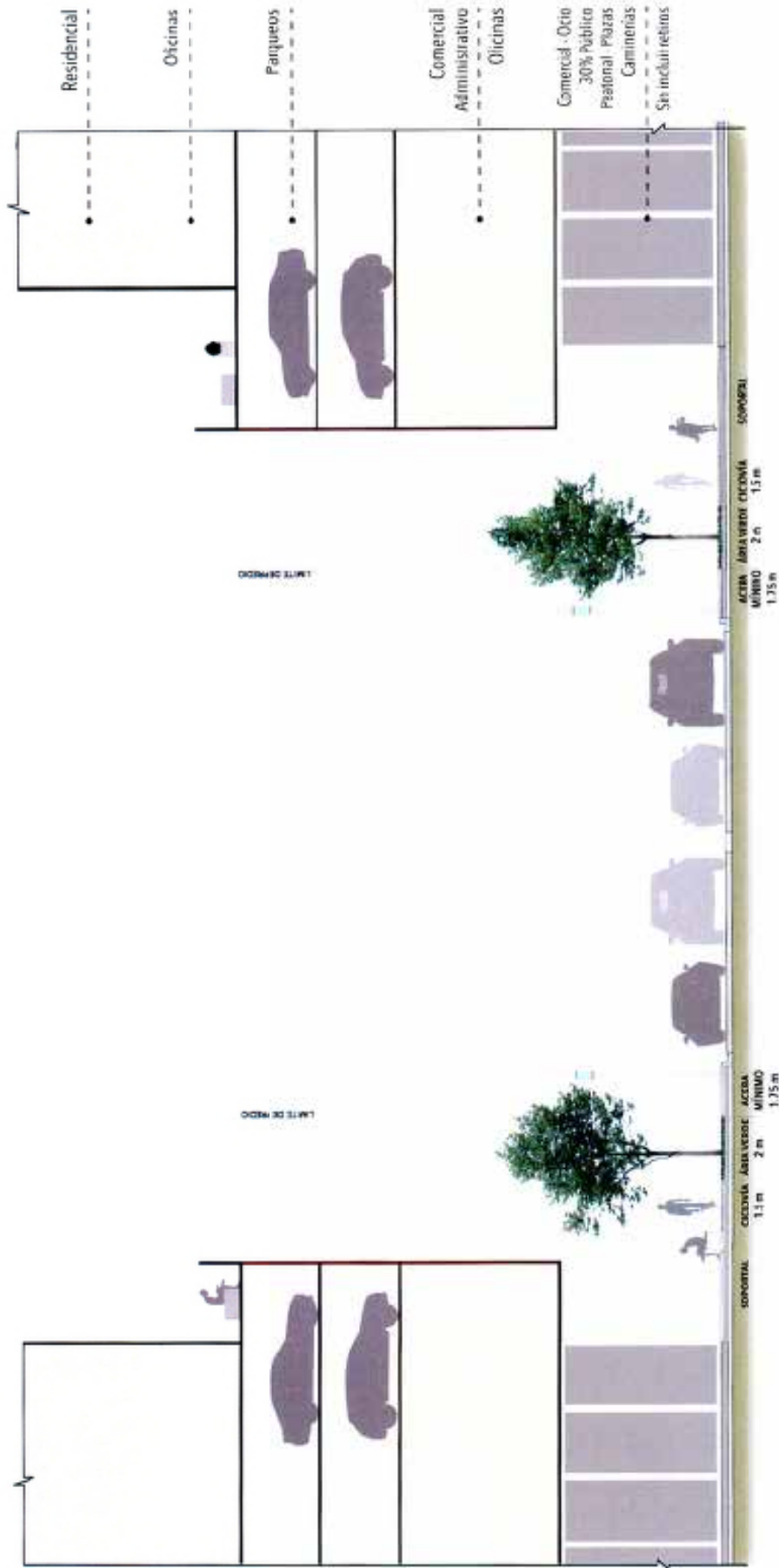


*SOLD SE PERMITE 1 FUENTE DE DOS NIVELES POR PROYECTO.



6.5 CORTES

CORTE TRANSVERSAL TIPO DE AVENIDA PRINCIPAL INTERNA



6.6 CORTES

CORTE TRANSVERSAL TIPO DE CALLE LATERAL Y LÍMITE YA CONSTRUIDO



7. PUENTES PEATONALES

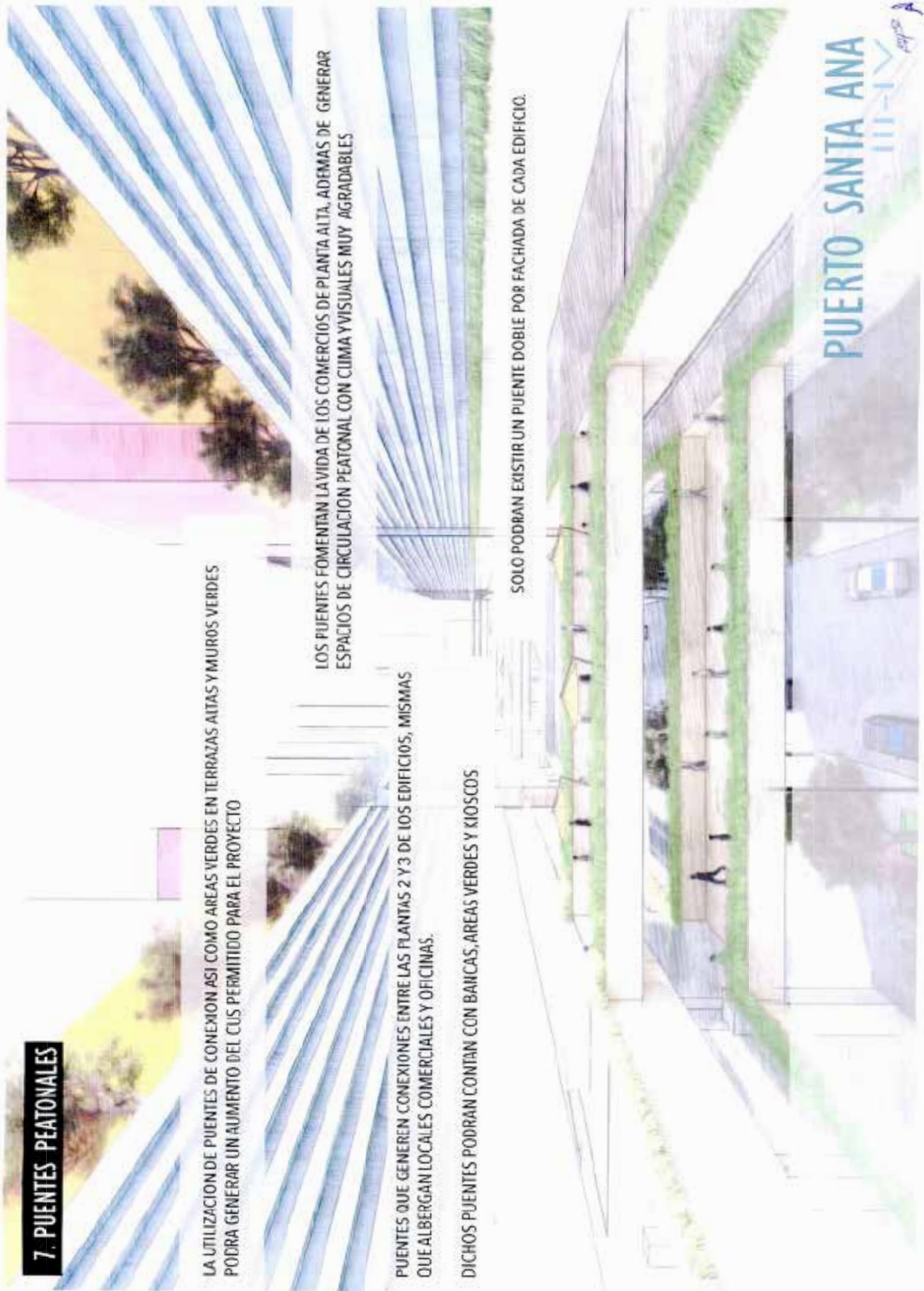
LA UTILIZACION DE PUENTES DE CONEXION ASI COMO AREAS VERDES EN TERRAZAS ALTAS Y MUROS VERDES PODRA GENERAR UN AUMENTO DEL CUS PERMITIDO PARA EL PROYECTO

LOS PUENTES FOMENTAN LA VIDA DE LOS COMERCIOS DE PLANTA ALTA, ADEMAS DE GENERAR ESPACIOS DE CIRCULACION PEATONAL CON CLIMA VISUALES MUY AGRADABLES

PUENTES QUE GENEREN CONEXIONES ENTRE LAS PLANTAS 2 Y 3 DE LOS EDIFICIOS, MISMAS QUE ALBERGAN LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS.

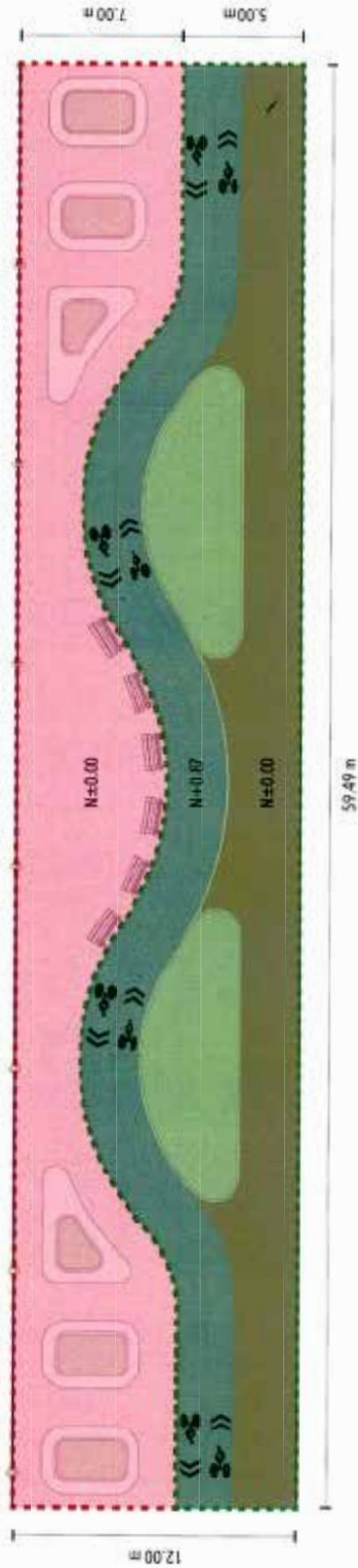
DICHOS PUENTES PODRAN CONTAR CON BAIRICAS, AREAS VERDES Y KIOSCOS

SOLO PODRAN EXISTIR UN PUENTE DOBLE POR FACHADA DE CADA EDIFICIO.



8. MALECÓN

- MALECÓN DESTINADO A USUARIOS EN SU MAYORÍA A UN PÚBLICO ABIERTO. INVERSIÓN MUNICIPAL
- MALECÓN DESTINADO A USUARIOS EN SU MAYORÍA PROVENIENTES DE LOS EDIFICIOS DE LA ZONA. INVERSIÓN POR PARTE DE LOS DESARROLLADORES



SE PROPONE LA DIVISIÓN EN SENTIDO LONGITUDINAL DEL MALECÓN PARA QUE DICHO CORREDOR NO SE INTERRUMPA NI DEPENDA DE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS PROYECTOS EN LA ZONA

9. IMÁGENES

ESQUINA DE AVENIDA PRINCIPAL INTERIOR Y LATERAL



PUERTO SANTA ANA
III-1-V
Puerto Santa Ana

RETIROS EN PLANTA BAJA QUE DAN LUGAR A SOPORTALES

9. IMÁGENES

VISTA GENERAL



9. IMÁGENES

VISTA DESDE PUENTE DE CONEXION



9. IMÁGENES

VISTA DESDE PUENTE DE CONEXION



TERRAZAS VERDES

TERRAZAS VERDES

PUENTES DE CONEXION

AVENIDA DE ALTO FLUJO VEHICULAR

PUENTES DE CONEXION

PARQUEADEROS MANEJADOS EN PLANTA ALTA CON ELEMENTOS ARQUITECTONICOS

PUERTO SANTA ANA



9. IMÁGENES

VISTA DESDE AVENIDA PRINCIPAL INTERNA



PUERTO SANTA ANA
III-11