

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

EL M.I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

- QUE,** los propietarios de terrenos en la preindicada Urbanización solicitan autorizaciones para construir edificaciones de mayor altura, y con usos no sólo residenciales, en los solares donde actualmente rigen, que según reglamento de dicha urbanización, son de usos estrictamente residenciales.
- QUE,** la urbanización Kennedy Norte, cuenta con reglamentos internos, para sus diversas etapas, aprobadas por Concejo en sesiones del 12 de febrero de 1988 y 25 de abril de 1991.
- QUE,** la actual administración municipal, debe propender a impulsar el sector de la construcción, tomando las precauciones respecto de mantener las densidades poblacionales establecidas en el reglamento de 1987, de la Urbanización Kennedy Norte, relacionada con la capacidad instalada de la infraestructura vial, agua potable y alcantarillado sanitario.
- QUE,** de conformidad con el art. 64 de la Ley de Régimen Municipal, es competencia del Concejo Cantonal, el trámite y establecimiento de las normas correspondientes.

EXPIDE

La siguiente:

REGLAMENTACION AMPLIATORIA DE LA URBANIZACION KENNEDY NORTE

Art. 1. OBJETO. La presente reglamentación ampliatoria tiene como objeto:

Establecer las normas básicas a las que deberán sujetarse las edificaciones a construirse, ampliarse, o modificarse, en la urbanización Kennedy Norte, en solares integrados o unificados.

Sin perjuicio de esta reglamentación ampliatoria, los propietarios de los terrenos de esta urbanización podrán acogerse a las normas de la reglamentación originalmente aprobada por la Municipalidad.

Art. 2. CONDICIONANTES DE USO DEL SUELO

En los solares de uso residencial, integrados en superficies mínimas de 450 m², podrán construirse edificaciones cuyo uso, único o mixto, contemple actividades de oficinas de administración comercial, y de servicios públicos o privados, compatibles con el uso residencial y acorde a lo establecido en el anexo de esta Reglamentación (ver anexo).



M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

2

La autorización se condiciona a:

- 2.1. Que el funcionamiento de dichos locales sea en las horas y días laborables, y que no generen molestias a los vecinos, -ruido, congestión vibraciones, peligrosidad-. De darse se procederá conforme al Art. 97 de la Ordenanza de Uso del Espacio y Via Pública.
- 2.2. Que no se altere la capacidad de la infraestructura instalada, tomando como referencia la dotación de agua potable será: de 270 lts./hab./día; para cada lote será:

Residencial-comercial tipo A	120 hab.	32.400 lts./día
Residencial-comercial tipo B	48 hab.	12.960 lts./día
Residencial bifamiliar	12 hab.	3.240 lts./día
Residencial unifamiliar	6 hab.	1.620 lts./día

La capacidad disponible será la resultante de la suma de los lotes integrados.

En uso residencial, se considera dormitorio, con una capacidad de 2 personas en cada uno, a los ambientes habitables, -a excepción de sala y comedor-, que así se denominen en planos, como también: estudios, salas de juego, y otros similares.

Para usos de oficinas, consultorios profesionales y otras dependencias administrativas, la superficie de área útil guardará relación con la demanda de agua potable, en un índice máximo de 4 lts./m²/día.

- 2.3. Que en la superficie de solar integrado y, o, en la edificación se contemple espacios de estacionamiento, conforme a la siguiente tabla:

Un espacio por cada:

Residencias vivienda hasta 120.00 m²
(Se incrementará un estacionamiento por cada 60.00 m², o fracción, que exceda el área indicada).

Oficinas/Consultorios/Administración 100 m² útil

- Art. 3. ALTURA DE EDIFICACIONES.** Según las áreas de los solares integrados, las edificaciones a construir en ellos, tendrán las siguientes alturas máximas:

de 450 m ² a 600 m ²	18 mts. (hasta 4 plantas)
601 m ² a 999 m ²	36 mts. (hasta 8 plantas)
1000 m ² y más	54 mts. (hasta 12 plantas)



M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3

Art. 4. COMPENSACION DE OCUPACION DEL SUELO POR ALTURA. En edificaciones que liberen parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá compensar mediante el incremento del volumen de la edificación -con su correspondiente altura- equivalente al área edificable en la superficie de terreno liberada, multiplicada por el CUS aplicable.

Art. 5. RETIROS

Frontal. Se mantienen los retiros mínimos establecidos para cada caso en Reglamento Interno. Se considera frontal todo retiro hacia vías y, o, espacios de uso público.

Posterior. Siete por ciento (7%) de la altura de la edificación; mínimo tres metros (3 mts.).

Laterales. Diez por ciento (10%) del frente del lote integrado; máximo exigible tres metros (3 mts.). No se permitirá adosamiento.

Art. 6. PROCEDIMIENTOS.- Corresponde al Departamento de Control de Edificaciones, de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registros de esta Municipalidad, establecer y supervisar los procedimientos para la aplicación de esta Reglamentación Ampliatoria.

Art. 7. Envíese la presente Reglamentación Ampliatoria a la Empresa Provincial de Agua Potable del Guayas; a la Empresa Municipal de Alcantarillado de Guayaquil; a la Empresa Eléctrica del Ecuador; y, a la Empresa Estatal de Telecomunicaciones, para los fines pertinentes.

Art. 8. Deróganse las disposiciones del Reglamento Interno de la Urbanización Kennedy Norte, que se opondan a la presente Reglamentación Ampliatoria.

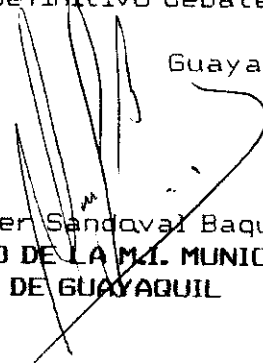
A N E X O

Se permitirá el funcionamiento, en horas y días laborables, de actividades clasificadas como: consultorios, oficinas de representaciones comerciales, turismo, profesionales, administración, publicidad, y afines; condicionadas a la no perturbación de la tranquilidad del vecindario.

DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL, A LOS DOS DIAS DEL MES DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.

CERTIFICO: Que la presente "REGLAMENTACION AMPLIATORIA DE LA URBANIZACION KENNEDY NORTE", fue discutida y aprobada por el M.I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en Sesión Ordinaria de fecha dos de marzo de mil novecientos noventa y cinco, en primero y definitivo debate.

Guayaquil, 03 de marzo de 1995


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

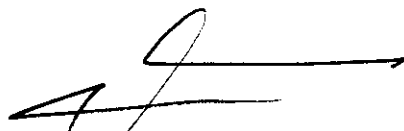


M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

4

De conformidad con lo prescrito en los artículos 127; 128; 129; y 133 de la Ley de Régimen Municipal vigente, **SANCIONO** la presente "**REGLAMENTACION AMPLIATORIA DE LA URBANIZACION KENNEDY NORTE**", y ordeno su **PROMULGACION** a través de su publicación por uno los diarios de mayor circulación en el Cantón.

Guayaquil, 07 de marzo de 1995



Luis Chiriboga Parra
ALCALDE DE GUAYAQUIL, ENCARGADO

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en los diarios de mayor circulación en el Cantón, de la "**REGLAMENTACION AMPLIATORIA DE LA URBANIZACION KENNEDY NORTE**", el señor Luis Chiriboga Parra, Alcalde de Guayaquil, Encargado, a los siete días del mes de marzo de mil novecientos noventa y cinco.- **LO CERTIFICO.**

Guayaquil, 08 de marzo de 1995

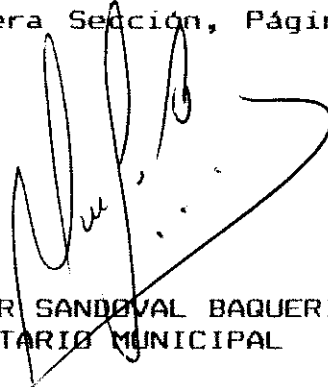


Ab. Xavier Sandoval Baquerizo
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Secretaría Municipal .- Guayaquil, marzo 25 de 1995

El infrascrito Secretario Municipal CERTIFICA: Que la presente REGLAMENTACIÓN AMPLIATORIA DE LA URBANIZACIÓN KENNEDY NORTE, ha sido publicada para su promulgación en el DIARIO " EL UNIVERSO " AÑO # 74; Edición # 191; Primera Sección, Página # 10, del día sábado 25 de marzo de 1995.



AB. XAVIER SANDOVAL BAQUERIZO
SECRETARIO MUNICIPAL



M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

EL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

- CUE, los propietarios de terrenos en la preindicada Urbanización solicitan autorizaciones para construir edificaciones de mayor altura, y con usos no sólo residenciales, en los solares donde actualmente rigen, que según reglamento de dicha urbanización, son de usos estrictamente residenciales.
- QUE, la urbanización Kennedy Norte, cuenta con reglamentos internos, para sus diversas etapas, aprobadas por Concejo en sesiones del 12 de febrero de 1988 y 25 de abril de 1991.
- QUE, la actual administración municipal, debe propender a impulsar el sector de la construcción, tomando las precauciones respecto de mantener las densidades poblacionales establecidas en el reglamento de 1987, de la Urbanización Kennedy Norte, relacionada con la capacidad instalada de la infraestructura vial, agua potable y alcantarillado sanitario.
- QUE, de conformidad con el Art. 64 de la Ley de Régimen Municipal, es competencia del Concejo Cantonal, el trámite y establecimiento de las normas correspondientes.

EXPIDE

La siguiente:

REGLAMENTACION AMPLIATORIA DE LA URBANIZACION KENNEDY NORTE

Art. 1. OBJETO. La presente reglamentación ampliatoria tiene como objeto:

Establecer las normas básicas a las que deberán sujetarse las edificaciones a construirse, ampliarse, o modificarse, en la urbanización Kennedy Norte, en solares integrados o unificados.

Sin perjuicio de esta reglamentación ampliatoria, los propietarios de los terrenos de esta urbanización podrán acogerse a las normas de la reglamentación originalmente aprobada por la Municipalidad.

Art. 2. CONDICIONANTES DE USO DEL SUELO

En los solares de uso residencial, integrados en superficies mínimas de 450 m², podrán construirse edificaciones cuyo uso, único o mixto, contemple actividades de oficinas de administración comercial, y de servicios públicos o privados, compatibles con el uso residencial y acorde a lo establecido en el anexo de esta Reglamentación (ver anexo).

La autorización se condiciona a:

- 2.1. Que el funcionamiento de dichos locales sea en las horas y días laborables, y que no generen molestias a los vecinos, -ruido, congestión vibraciones, peligrosidad-. De darse se procederá conforme al Art. 97 de la Ordenanza de Uso del Espacio y Vía Pública.
- 2.2. Que no se altere la capacidad de la infraestructura instalada, tomando como referencia la dotación de agua potable será: de 270 lts./hab./día; para cada lote será:
- | | | |
|------------------------------|----------|-----------------|
| Residencial-comercial tipo A | 120 hab. | 32.400 lts./día |
| Residencial-comercial tipo B | 48 hab. | 12.960 lts./día |
| Residencial bifamiliar | 12 hab. | 3.240 lts./día |
| Residencial unifamiliar | 6 hab. | 1.620 lts./día |

La capacidad disponible será la resultante de la suma de los lotes integrados.

En uso residencial, se considera dormitorio, con una capacidad de 2 personas en cada uno, a los ambientes habitables, -a excepción de sala y comedor-, que así se denominen en planos, como también: estudios, salas de juego, y otros similares.

Para usos de oficinas, consultorios profesionales y otras dependencias administrativas, la superficie de área útil guardará relación con la demanda de agua potable, en un índice máximo de 4 lts./m²/día.

- 2.3. Que en la superficie de solar integrado y, o, en la edificación se contemple espacios de estacionamiento, conforme a la siguiente tabla:

Residencias	Un espacio por cada: vivienda hasta 120.00 m ² (Se incrementará un estacionamiento por cada 60.00 m ² , o fracción, que exceda el área indicada).
Oficinas/Consultorios/Administración	100 m ² útil.

- Art. 3. ALTURA DE EDIFICACIONES.** Según las áreas de los solares integrados, las edificaciones a construir en ellos, tendrán las siguientes alturas máximas:
- | | |
|--|----------------------------|
| de 450 m ² a 600 m ² | 18 mts. (hasta 4 plantas) |
| 601 m ² a 999 m ² | 36 mts. (hasta 8 plantas) |
| 1000 m ² y más | 54 mts. (hasta 12 plantas) |

- Art. 4. COMPENSACION DE OCUPACION DEL SUELO POR ALTURA.** En edificaciones que liberen parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá compensar mediante el incremento del volumen de la edificación -con su correspondiente altura- equivalente al área edificable en la superficie de terreno liberada, multiplicada por el CUS aplicable.

Art. 5. RETIROS

- Frontal. Se mantienen los retiros mínimos establecidos para cada caso en Reglamento Interno. Se considera frontal todo retiro hacia vías y, o, espacios de uso público.
- Posterior. Siete por ciento (7%) de la altura de la edificación; mínimo tres metros (3 mts.).
- Laterales. Diez por ciento (10%) del frente del lote integrado; máximo exigible tres metros (3 mts.). No se permitirá adosamiento.

- Art. 6. PROCEDIMIENTOS.** - Corresponde al Departamento de Control de Edificaciones, de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registros de esta Municipalidad, establecer y supervisar los procedimientos para la aplicación de esta Reglamentación Ampliatoria.

- Art. 7.** Envíese la presente Reglamentación Ampliatoria a la Empresa Provincial de Agua Potable del Guayas; a la Empresa Municipal de Alcantarillado de Guayaquil; a la Empresa Eléctrica del Ecuador; y, a la Empresa Estatal de Telecomunicaciones, para los fines pertinentes.

- Art. 8.** Deróganse las disposiciones del Reglamento Interno de la Urbanización Kennedy Norte, que se opongan a la presente Reglamentación Ampliatoria.

ANEXO

Se permitirá el funcionamiento, en horas y días laborables, de actividades clasificadas como: consultorios, oficinas; de representaciones comerciales, turismo, profesionales, administración, publicidad, y afines; condicionadas a la no perturbación de la tranquilidad del vecindario.

DADO EN LA SALA DE SESION DEL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL, A LOS DOS DÍAS DEL MES DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.

CERTIFICO: Que la presente "REGLAMENTACION AMPLIATORIA DE LA URBANIZACION KENNEDY NORTE", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en Sesión Ordinaria de fecha dos de marzo de mil novecientos noventa y cinco, en primero y definitivo debate.

Guayaquil, 03 de marzo de 1995

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

De conformidad con lo prescrito en los artículos 127, 128, 129, y 133 de la Ley de Régimen Municipal vigente, SANCIONO la presente "REGLAMENTACION AMPLIATORIA DE LA URBANIZACION KENNEDY NORTE", y ordeno su PROMULGACION a través de su publicación por uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón.

Guayaquil, 07 de marzo de 1995

Luis Chiriboga Parra
ALCALDE DE GUAYAQUIL, ENCARGADO

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en los diarios de mayor circulación en el Cantón, de la "REGLAMENTACION AMPLIATORIA DE LA URBANIZACION KENNEDY NORTE", el señor Luis Chiriboga Parra, Alcalde de Guayaquil, Encargado, a los siete días del mes de marzo de mil novecientos noventa y cinco.-LO CERTIFICO.

Guayaquil, 08 de marzo de 1995

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