

ZONA E

18.-

4-18

63

COOPERATIVA DE VIVIENDA DE LOS  
TRABAJADORES DEL HOSPITAL LUIS VERNAZA

PROYECTO DE REGLAMENTO INTERNO

EL MUY ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- a) Que es atribución de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, dictar los reglamentos y ordenanzas para el desarrollo urbano de la ciudad.
- b) Que la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Hospital LUIS VERNAZA se encuentra ubicada dentro de los límites urbanos de la ciudad, en el Km. 1 1/2 de la Av. Juan Tanca Marengo.
- c) Que por lo anterior, debe reglamentarse por Ordenanzas los usos del suelo de las edificaciones y demás características técnicas de la Urbanización, sin perjuicio y complementando las demás disposiciones vigentes en la materia.

ACUERDA:

A continuación del artículo 175 de la Ordenanza de Construcción y Ornato, agréguese lo siguiente:

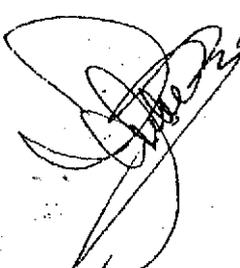
**Capítulo I.- Introducción.-**

Art. 1.- La Urbanización LUIS VERNAZA está ubicada dentro de los límites urbanos de la ciudad de Guayaquil, en el Km. 1 1/2 de la Av. Juan Tanca Marengo y por lo tanto debe ajustarse a las directrices del Departamento de Planeamiento Urbano Ordenanzas y demás disposiciones vigentes de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

Art. 2.- Es necesario normar los aspectos físicos y las actividades a desarrollarse en la Urbanización, para lo cual es necesario delimitar usos del suelo y determinar características formales, especiales y constructivas.

Art. 3.- Este reglamento establece: Zonificación, usos del suelo, densidad poblacional, porcentaje de ocupación de los solares, altura - retiro de los edificios, estacionamiento, garages, cerramiento, áreas verdes, características generales de construcción y ornato.

04 AGO 1992



Art. 4.- Los planos a que hace referencia este reglamento forman parte del mismo, conformado ambos, una vez aprobados por la Municipalidad un cuerpo legal, al que deben ajustarse todas las construcciones a realizarse en la Urbanización Luis Vernaza.

Art. 5.- DENSIDAD.- La densidad neta de esta zona está fijada en 338 hab/Ha.

Art. 6.- LOS CERRAMIENTOS, deben ajustarse a las dimensiones características siguientes:

Cerramientos laterales posteriores:

Cerca de hasta 2 mts. de altura de material incombustible.

Cerramiento frontal.- La cerca frontal tendrá una altura máxima de 1.80 mts. pudiendo ser de elementos decorativos, transparentes o vegetales.

Art. 7.- TIPO DE CONSTRUCCION, los edificios a construirse en los solares de la zona deben ser de material incombustible, a no ser que sean elementos decorativos.

La estructura debe ser de hormigón armado, las paredes de mampostería, prohibiéndose la caña, adobe o barro.

Art. 8.- ESTACIONAMIENTO, en cada solar debe de proveerse un espacio para estacionar mínimo un vehículo por familia por cada lote que tiene frente a una vía vehicular.

Capítulo II.- Usos del suelo.

Art. 9.- Se establecen las siguientes zonas con los límites señalados en el plano U1 y con los usos del suelo que a continuación se detallan:

~~221.-~~ **PARCIAL 4**  
Comprende las manzanas ~~2-3-4-5-6-7-9-11-12-13-14-16-17-18-20.~~

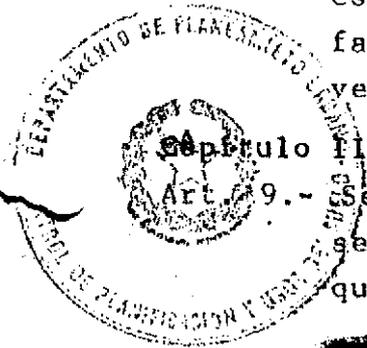
Usos del suelo: Vivienda Unifamiliar - Bifamiliar.  
Los solares hacia las vías V2 serán combinados con comercio en planta baja.

En los lotes combinados se permitirá 3 plantas ( según plano urbanístico )

Zona 22.-

Vivienda Unifamiliar, comprende las manzanas 10-10A-15-15A-23-24-25-26-27.

SOLARES  
2 (visados)



160 1992

*[Handwritten signature]*

Zona Z3.-

Comprende las manzanas 21-22 y lote 10 de la Manzana N° 26.

Uso del suelo.- Comercio de abastecimiento y servicios comunales, educativos, culturales, religiosos, deportivos, sociales, públicos.

Zona Z4.-

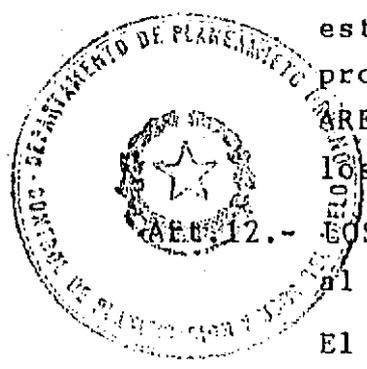
Comprende las manzanas 8 - 19.

Uso del suelo.- Area Municipal.

~~Art. 10.-~~ Zona Z1.- Vivienda Unifamiliar - Bifamiliar.

Art.10.- EL USO DEL SUELO.- En esta zona permite exclusivamente viviendas Unifamiliares y Bifamiliares en las que pueden instalarse oficinas y/o consultorios profesionales, con acceso común e independiente. De conformidad a las disposiciones emitidas por el Departamento de Planeamiento Urbano, se considera compatible para áreas residenciales, que de una manera opcional se puede implementar comercio local de uso cotidiano, para artículos de primera necesidad, siempre y cuando se garantice ninguna perturbación, ruido, parqueo y demás afectaciones que pudieren alterar la tranquilidad de los vecinos en los lotes destinados para tal efecto.

Art.11.- No se permite bajo ninguna circunstancia la subdivisión de los lotes, no está comprendida en esta prohibición lo proveniente del régimen de propiedad horizontal.



AREA DE LOTES.- Dentro de esta zona se consideran los lotes entre 196 y 400 m2.

Art.12.- LOS PORCENTAJES DE OCUPACION, se ajusta en la zona al siguiente criterio:

El porcentaje máximo de ocupación: 60% del área del solar.

El área de construcción no excederá del 120% del área del solar.

El área libre de los solares se ajusta a los siguientes criterios:

Area libre mínimo 40% del solar.

Art.13.- LA ALTURA máxima en la zona es de 8,00 mts. permitiéndose hasta un máximo de dos plantas en los lotes para vivienda, incluida la terraza.

04 AGO 1992

En los lotes combinados con comercio su altura será de 9 mts.

Art.14.- LOS RETIROS tendrán las siguientes dimensiones:

a) Retiro frontal: 3 mts. como mínimo.

Cuando el solar tiene dos frentes, uno hacia la calle vehicular 3mts. y el otro hacia la calle peatonal 2 mts. como mínimo.

b) Retiro posterior; 2 mts. como mínimo.

c) Retiro frontal: Será de 1 mt. a cada lado.

Se permiten volados o balcones en la planta alta hasta de 1 mt. sobre el retiro frontal.

Capítulo IV.- Zona Z2.- Vivienda Unifamiliar.

Art.15.- EL USO DEL SUELO.- En esta zona permite exclusivamente vivienda Unifamiliares y Bifamiliares en las que pueden instalarse oficinas y/o consultorios profesionales, con acceso común e independiente. De conformidad a las disposiciones emitidas por el Departamento de Planeamiento Urbano, se considera compatible para áreas residenciales, que de una manera opcional se pueda implemetar comercio local de uso cotidiano, por artículos de primera necesidad, siempre y cuando se garantice ninguna perturbación, ruido, parqueo y demás afectaciones que pudieren alterar la tranquilidad de los vecinos.

AREA DE LOTES.- En esta zona se considera los lotes entre 110 y 266 m2.

Art.16. LOS PORCENTAJES DE OCUPACION, se ajusta en la zona al siguiente criterio:

El porcentaje máximo de ocupación: 70% del área del solar.

El área de construcción no excederá del 180% del área del solar.

El área libre de los solares se ajusta a los siguientes criterios:

Area libre mínimo del 40% del solar.

Art.17.- LA ALTURA máxima en la zona es de 9,00 mts. permitiéndose construir un 50% sobre la misma (Pent - house).

Art.18.- LOS RETIROS tendrán las siguientes dimensiones:

a) Retiro frontal 1.50 mts. como mínimo.

Cuando el solar tiene dos frentes, uno hacia la



0 4 AGO 1992

calle vehicular y el otro hacia la calle peatonal deberá ser 1,50 mts. mínimo hacia la calle vehicular y 1 mt. hacia la calle peatonal.

b) Retiro posterior 1 mt. como mínimo.

c) Retiro lateral: se permitirá adosamiento a un solo lado en cuyo caso el retiro restante deberá ser de 1 mt. mínimo.

Se permiten volados o balcones en la planta alta hasta de 1.00 mt. sobre el retiro frontal.

\* Capítulo V.- Zona Z3.- Comercio y Servicios Comunes.

Art.19.- USO DEL SUELO, se permitirá la construcción de edificaciones destinadas a:

- Actividades comerciales comprendida en los rubros:
- Equipos, todos los comprendidos en el uso doméstico profesional.
- Enseres, todos los comprendidos en el uso doméstico y profesional.
- Higiene y salud, venta de productos y prestación de servicios, inclusive los de internación.
- Oficinas profesionales.
- Oficinas y agencias de ventas de servicios, tales como turísticos, financiación, etc.
- Hoteles, restaurantes, fuentes de sodas, cafeterías.
- Servicios comunales, cuya prestación sea el sector público o de carácter:  
Cultural, educativo, deportivo (en locales cubiertos), recreativos, religiosos.

Específicamente se prohíbe todo tipo de industrias, a excepción de la de turismo.

AREA DE LOTES.- En esta zona se consideran los lotes entre 250 a 853 m2. y el lote 10 de la Manzana Nº 26 con 5.776 m2.

Art.20.- LA OCUPACION DEL SUELO para los solares de la zona Z3, está fijada en un máximo de 50% del área del solar.

El área libre debe ser como mínimo el 50% del área del solar.



04 AGO 1992

Art.21.- LA ALTURA de la edificación en la zona Z3, no podrá ser superior a 12 mts. permitiéndose hasta 4 plantas como máximo, incluido planta baja.

Capítulo VI.- Zona Z4.- Area Municipal.

Art.22.- USO DEL SUELO, para estas áreas cedidas al Municipio será de acuerdo a lo que determina el Art. 5 de la Ordenanza de parcelaciones y urbanizaciones vigente.



04 AGO 1992



Arq. Piedad Barrezueta S

Arq. Rosa María Piedad Barrezueta Sánchez  
Registro Profesional G 2294

CONTENIDO :

- 1.- UBICACION
- 2.- TOPOGRAFIA DEL TERRENO
- 3.- RED VIAL DEL PROYECTO
- 4.- CARACTERISTICAS GENERAL DEL USO DEL SUELO

