

constructora perrone galarza c.ltda.

Apartado Postal 267
Guayaquil - Ecuador

Panamá 321 T. Martínez
Teléfono 303030 - 300009

PROYECTO DE REGLAMENTO INTERNO DE USOS DE SUELO
CONSTRUCCIÓN Y TRANSITO PARA LA URBANIZACION
"BELLAVISTA"

CONSIDERANDO:

Que la Urbanización Bellavista, constituye un valioso aporte al desarrollo Urbano de Guayaquil.

Que la mencionada Urbanización, dada sus condiciones topográficas constituye un importante aspecto del paisaje urbano al permitir el uso racional de las colinas que penetran en el sector de Guayaquil.

Que tal hecho permitirá a sus usuarios tener condiciones favorables de clima y de visión panorámica sobre Guayaquil, promoviendo un correcto y satisfactorio desarrollo de la vida urbana en el sector.

Que la mencionada Urbanización es un aporte que ha permitido dotar a Guayaquil de solares destinados a la vivienda fundamentalmente puestos a disposición de la clase media, aliviando así el grave problema de la vivienda que afronta la ciudad.

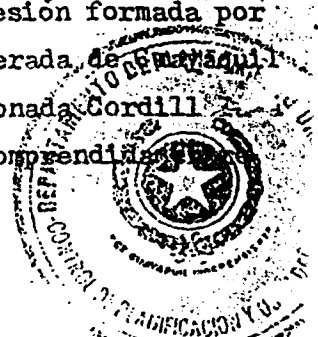
El uso del suelo y las edificaciones que en ellas se construyen deben estar reglamentados a fin de establecer la correcta utilización del suelo en beneficio de la Comunidad, que constituye esta Urbanización.

ACUERDA:

Expedir la siguiente reglamentación de obligatoria observancia, la que regirá también para el desarrollo de una zona incluida en su extensión:

De la ubicación:

Artículo 1o.- La Urbanización Bellavista se encuentra emplazada sobre la ribera norte del Estero Salado, en la depresión formada por la Cordillera Chongón-Colonche, al Oeste del área considerada de Guayaquil y se desarrolla entre las laderas Este y Sur de la mencionada Cordillera en la continuación del sector conocido como San Pedro y está comprendida



160-1300

17

3.5

X ✓

Apartado Postal 267
Guayaquil - Ecuador

Panamá 381 T. Martínez
Teléfono 303030 - 300009

los sectores X, Y, Z, G de la costa fotogramétrica de Guayaquil y con una posición geográfica determinada por los siguientes datos: Longitud S entre los 2 grados, 10'33" y 2 grados 10'54"; latitud N entre los 79 grados 54'42" y 79 grados 54'17".

De los usos del Suelo:

Artículo 20.- Por las condiciones de su emplazamiento propicio para el desarrollo del sector habitacional al beneficiarse con las condiciones de clima y paisaje, y por expresa disposición de sus promotores la Urbanización Bellavista será residencial y sólo se permitirá otro uso siempre que fuese compatible con las viviendas que en ella se desarrollan.

De los solares:

Artículo 30.- Por ningún concepto se permitirá la subdivisión de los solares que constan señalados como tales en el plano de los lotes aprobado en el permiso municipal.

Artículo 40.- Se permitirá la integración de dos o más solares preferentemente cuando se plantee hacerlo sobre los lados mayores del rectángulo que forman el terreno o en casos especiales como los esquineros que pueden adosarse a sus anexos.

Artículo 50.- No se permitirá adosamientos posteriores sobre los lados menores del rectángulo que forman el terreno a excepción que en ellos se realicen proyectos integrados, desarrollados en solares de diez metros de frente en adelante, y que por su topografía beneficie al ornato.

De la Edificación:

Artículo 60.- Del Proyecto.- Para su aprobación el proyecto de la obra a construirse en cada solar, deberá respetar estrictamente la ordenanza de construcción vigente y cumplir con el presente reglamento entregando planos que contengan lo siguiente:

6.1 Implantación con relación al área.

6.2 Desarrollo de cada una de las plantas-pisos; un corte especial



Apartado Postal 267
Guayaquil - Ecuador

Panamá 321 T. Martínez
Teléfono 303030 - 300009

trazado por la escalera en caso de existir circulación vertical, dos cortes transversales, dos cortes longitudinales y todos los detalles que sean necesarios para una objetiva comprensión.

6.3 En los proyectos deberá hacerse constar el cerramiento frontal el que tendrá como altura máxima 2 metros a partir del nivel de 0.00 del bordillo.

Artículo 7o.- Del área de Implantación.- Las edificaciones unifamiliares podrán utilizar el 60% del área para su implantación. Las edificaciones de conjunto arquitectónico, en solares producto de la integración de dos o más de ellos desarrollarán su implantación hasta el mismo porcentaje antes mencionado.

cos

Artículo 8o.- De los Retiros.- El área de implantación señalada anteriormente dentro del área inscrita por las líneas de edificación está determinada con los retiros que se establecen como sigue:

8.1 Retiro Frontal:

Los retiros frontales serán de 3 Mts. a la línea de construcción.

8.2 Retiros Laterales:

En todos los sectores en ningún caso serán menores del 10% de frente por lado.

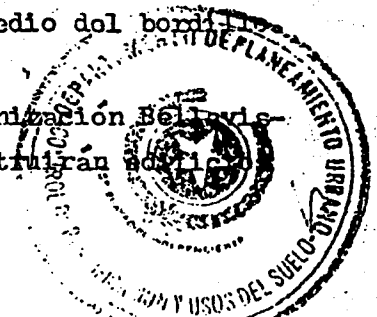
8.3 Retiro Posterior:

Para todos los sectores en ningún caso serán menores del 10% del fondo del solar.

8.4 En ningún caso se permitirá el adosamiento a los linderos, sean estos laterales o posteriores, cualquiera que sea el sector que se proponga hacerlo a excepción de los proyectos integrados.

Se permitirá el adosamiento posterior con el permiso del vecino para lavanderías o dependencias de servicio, siempre que la altura máxima sea 2,50 Mts. sobre las cotas promedio del bordillo.

Artículo 9o.- De los tipos de Edificación.- En la Urbanización se permitirá la construcción de edificios de tipo multifamiliar.



Apartado Postal 267
Guayaquil - Ecuador

Panamá 321 T. Martínez
Teléfono 303030 - 300009

tipo villa que están rodeadas por áreas libres a excepción de lo establecido en el numeral 8.4

9.1 En todos los solares cuya superficie sea menor de 200 Mts². se construirán viviendas unifamiliares. *Dens.*

9.2 En los solares de 200 Mts². o más se podrá construir viviendas bifamiliares.

* 9.3 La disposición anterior rige para los solares ubicados sobre las dos avenidas principales que cumplan con el requisito antes mencionado, pudiendo destinar su planta baja total o parcialmente para el comercio o servicios, siempre que fueran compatibles con el uso habitacional.

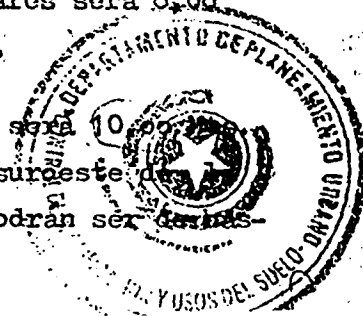
9.4 En las manzanas asignadas con los números: 42, solares 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16; Manzana 43, solares 1, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23; Manzana 46, solares 6, 7, 8, 9, 10; Manzana 47, solares 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17; Manzana 49, solares 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65; Manzana 53, solares 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24; Manzana 57, solares 1 y 3; Manzana 58, solares 47 y 48; Manzana 59, solar 14; Manzana 74, solar 1. Se podrán construir viviendas multifamiliares basados en su topografía.

9.5 Los conjuntos arquitectónicamente integrados se pueden construir siempre que el máximo número de departamentos sea igual al acumulado correspondiente a cada uno de los solares.

9.6 De las Alturas.

9.6.1. La altura máxima para viviendas unifamiliares será 6.00 Metros sobre la cota promedio del terreno.

9.6.2. Para los multifamiliares la altura máxima será 10 sobre las cotas respectivas. En el lado sur este Avenida Principal, según su topografía, podrán ser *de las*



ta 15,00 Mts. sobre la cota promedio del terreno.

Artículo 10.- De los Materiales de Construcción.

- 10.1 Las construcciones permitidas, serán de materiales incombustibles.
- 10.2 Los materiales combustibles pueden ser utilizados como parte integrante de los elementos estructurales.
- 10.3 Las características y normas técnicas de las construcciones serán señaladas en las ordenanzas vigentes y en el código ecuatoriano de construcción.

Artículo 11.- De las Construcciones Anexas.

- 11.1 Se permitirán construir anexos para garage en los retiros frontales siempre que éstos no impidan la visión de la vía desde las construcciones colindantes.
- 11.2 En los solares cuya topografía permita, se podrá hacer garages subterráneos en caso de convenir al proyecto.
- 11.3 En todos los casos pueden ser o no cubiertos. Siempre obligadamente se considerará un garage por familia como mínimo.

Artículo 12.- De los volados.

- 12.1 Se prohíben los volados laterales que sobrepasen la línea de implantación en los solares destinados a viviendas unifamiliares.
- 12.2 Los volados sobre los retiros frontales serán hasta de 1,00 Mt. máximo sobre la línea de fábrica. Const.
- 12.3 En los proyectos integrados se permitirá construir volados siempre que éstos se mantengan en su línea de proyección sobre el solar al 10% de la dimensión frontal del mismo.

Artículo 13.- De los Cerramientos.



- 13.1 En los linderos de los solares se podrá levantar cerramientos. Estos no deberán ser mayores de 2,50 Mts. de altura.
- 13.2 Los cerramientos frontales serán transparentes, utilizándose para el efecto cualquier material que permita esta condición.
- 13.3 En los cerramientos de los solares cuyas condiciones topográficas lo permitan se cuidará de que, sean éstos frontales o posteriores, armonicen con el paisaje.

Artículo 14o.- De las Vías.

- 14.1 Todas las vías son de doble sentido.
- 14.2 Queda prohibido el aparcamiento sobre la vía, tanto durante el día como la noche, salvo casos de fuerza mayor.
- 14.3 Queda prohibida la preparación de hormigón en las vías y aceras, así como cualquier acción que conlleve deterioro de las mismas.
- 14.4 La dirección domiciliaria deberá ser colocada en lugar visible por los propietarios de los solares, de acuerdo al correspondiente número.
- 14.5 Los propietarios que tengan en sus cerramientos vegetación están obligados a mantenerla constantemente arreglada de manera que no interfiera con el paso de los peatones.

Artículo 15o.- Del Aseo Urbano.- Los habitantes de la Ciudadela quedan obligados a mantener sus frentes en perfecto estado, debiéndose preocupar especialmente de la limpieza del mismo.

Se cuidará de sacar los desperdicios a la hora de la recolección, debidamente protegidos a fin de evitar la contaminación ambiental.

