

constructora perrone galarza c.lda.

Apartado Postal 267
Guayaquil - Ecuador

ZR-2A

Panamá 321 T. Martínez
Teléfono 303030 - 302920 302502

3-97-

PROYECTO DE REGLAMENTO INTERNO DE USOS DE SUELO CONSTRUCCION Y TRANSITO PARA LA URBANIZACION "LA FUENTE"

REA Hzs
1 → 23
2 → 24
3 → 25
4 → 26
5 → 27

CONSIDERANDO:

- Que la Urbanización "La Fuente" constituye el remate occidental de la Avenida 9 de Octubre.
- Que el conjunto urbano a construirse será necesariamente el fondo de la perspectiva hacia el oeste de la arteria vertebral de la ciudad, y,
- Que el uso del suelo y las edificaciones que en ella se construyan deben estar reglamentadas, a fin de utilizar racionalmente su topografía, que asegure una agradable perspectiva urbana y las mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios, en la concurrencia de este conjunto a construirse y el paisaje urbano y con las leyes y ordenanzas vigentes.

ACUERDA:

La siguiente reglamentación de necesaria observancia,

De la Ubicación:

Artículo 1º. - La Urbanización "La Fuente" se halla emplazada sobre la colina de arranque de la Cordillera Chongón-Colonche, al oeste del área considerada de Guayaquil, junto a la acera sur de la vía Carlos Julio Argemena Tola y la acera oeste de la vía que, desde el Puente 5 de Junio sirve de ingreso a la Ciudadela Ferroviaria. (Vía Marginal del Estero Salado).

De los Usos del Suelo:

Artículo 2º. - Por su particular emplazamiento y, por ex-

AREA 4 → 12 PERSONAS
CONJUNTO DE VIVIENDAS

Habitación → 260 lat/h
NO



constructora perrone galarza ltda.

Apartado Postal 267
Guayaquil - Ecuador

Panamá 321 T. Martínez
Teléfono 303030 - 302920 302802

presa disposición de sus promotores, la Urbanización "La Fuente" será residencial permitiéndose sólo otro uso siempre que fuese compatible con el uso residencial.

De los Solares:

Artículo 3º.- Por ningún concepto se permitirá las subdivisiones dentro de los solares que constan señalados como tales en el plano de lotes aprobados por el respectivo Departamento Municipal a excepción de los que excedan de 2.000 Mts.2.

Artículo 4º.- Se permitirá la integración de dos o mas solares preferentemente cuando se plantee hacerlo sobre los lados mayores del rectángulo que forma el terreno.

Esta integración puede hacerse en las zonas marcadas como 1, 2 y 3.

Artículo 5º.- En la zona marcada como 3 no se permitirá adosamientos posteriores sobre los lados menores del rectángulo que forma el terreno a excepción de los proyectos integrados.

No existe excepción para los solares Nº 1, 19, y 23 del área 3.

De la Edificación:

Artículo 6º.- 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 planes que contengan lo siguiente:



constructora perrone galarza c. ltda.

Apartado Postal 267
Guayaquil - Ecuador

Panamú 321 T. Martínez
Teléfono 303030 - 302920 30280

- 6.1 Implantación con relación al área.
- 6.2 Diseño de Jardinería hacia las vías de ingreso.
- 6.3 En el área N° 4 los solares N° 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21; presentarán diseño de jardinería hacia el lado del terreno paralelamente opuesto a la vía de acceso, a fin de mantener el criterio de rematar los muros con jardineras de acuerdo al diseño establecido.
- 6.4 Desarrollo de cada una de las plantas-pises; un corte especialmente trazado por la escalera, en caso de existir circulación vertical, dos cortes transversales, dos cortes longitudinales y 4 elevaciones y todos los detalles que sean necesarios para una objetiva comprensión.
- 6.5 En todas las áreas (N° 1, 2, 3 y 4), los planos del cerramiento frontal (hacia la vía de acceso) y del cerramiento posterior.
- 6.6 La máxima altura de muro no transparente permitido en el cerramiento posterior de los solares N° 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 del área N° 4 será de 0,80 Mts. (ochenta centímetros) contados desde el muro existente, es decir su nivel más bajo.

Artículo 7º: Del Área de Implantación. - Las edificaciones individuales podrán utilizar hasta el 60% del área para su instalación.

Las edificaciones de conjuntos arquitectónicos en solares producto de la integración de dos o más de ellos, deberán desarrollar su implantación en el 50% del área del solar.

Artículo 8º: Del Retiro. - El área de implantación señalada en el artículo anterior debe considerarse emplazada dentro del área inscrita por las líneas

$$CUS = 140\% = 351 \text{ m}^2 \text{ A } 600 \text{ m}^2$$

$$120\% = 601 \text{ m}^2 \text{ A } 1000 \text{ m}^2$$

CUS = VER CON ORDENANZA
CONST PATY



constructora perrone galarza c.a.

Apartado Postal 267
Guayaquil - Ecuador

Panamá 321 T. Martínez
Teléfono 303030, 302920, 302802

de codificación determinada con los retiros:

Los retiros mínimos son:

8.1 Retiro frontal:

- Los retiros frontales serán de 3 Mts. los que se cumplirán hasta la línea de proyección de cubiertas o volados sean estas construcciones uni o multifamiliares.

8.2 Retiros laterales:

- Para todos los solares de todas las áreas (Nº 1, 2, 3 y 4), en ningún caso será menor del 10% del frente por lado.

8.3 Retiro posterior:

- El retiro posterior para todos los solares será considerado en función del 10% del fondo del solar.

8.4 En ningún caso se permitirá adosamiento a los linderos vecinos, sean laterales o posteriores, cualquiera que sea el área donde se propenga hacerlo, excepción hecha de proyectos integrados.

8.5 En el lote único que forma la Manzana Nº 5 se permitirá retiros hasta 1,50 Mts. por permitirlo las condiciones del muro y la particular condición del lote.

Artículo 98: De los tipos de Edificación en la Urbanización "La Fuente"

se permitirá la construcción de edificaciones tipo villa, que estén rodeadas por área libre en todos sus costados (edificación aislada a excepción de lo estipulado en el numeral 8.4).

9.1 En los solares 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, y 15 del área Nº 1 y en los solares 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 del área Nº 2, las viviendas de edificaciones aisladas deben tener como



constructora perrone galarza citda

Apartado Postal 267
Guayaquil - Ecuador

Panamá 321 T. Martfnez
Teléfono 303030 - 302920 302

cota máxima 5,50 Mts. de altura sobre su cota mas alta y serán UNIFAMILIARES. → 6 PERSONAS COM. PAT.

9.2 En los solares N° 1, 2, y 3 del área N° 1 se construirán edificios para viviendas con una cota máxima equivalente al 10 Mts. sobre el bordillo.

9.3 En el solar N° 4 del área N° 1 se podrá construir un conjunto residencial multifamiliar cuya altura máxima será de 20 Mts.

9.4 En las viviendas previstas para el numeral 9.2 las edificaciones estarán concebidas como unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes aptas para dar albergue a tres o mas familias en el mismo lote, de acuerdo a la densidad para cada caso.

9.5 En el área N° 3, los solares 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y los solares 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23, respetarán las mismas disposiciones del numeral 9.1, aunque en el segundo grupo (N°13 al 23), la cota de terreno haya aumentado.

9.6 En el área N° 4, los solares N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18 las viviendas de edificación aislada pueden ser bifamiliares y la altura máxima a permitir será 7 Mts. sobre su cota promedio.

9.7 Los solares N° 19, 20 y 21 del área N° 4 pueden construir conjuntos residenciales.

Su cota de máxima altura será de 10 Mts. "

9.8 Los conjuntos arquitectónicos se pueden construir también en solares resultantes de la integración de dos o mas unidades, siempre que el máximo número de departamentos a construirse, sea igual al acumulado de los correspondientes a cada uno de los solares.



constructora perrone galarza c. ltda

Apartado Postal 267
Guayaquil - Ecuador

Panamá 321 T. Martínez
Teléfono 303030 - 302920

9.9 En el área N° 5 se permite la construcción de edificaciones multifamiliares con un número total de 15 departamentos y área verde privada. La altura máxima de construcción será de 25 Mts.

Artículo 10º: De los materiales de construcción.-

- 10.1 Las construcciones permitidas serán de materiales in combustibles.
- 10.2 Los materiales combustibles pueden ser utilizados como parte complementaria, no como parte integral de los elementos estructurales.
- 10.3 Las características y normas técnicas de las construcciones serán las señaladas en las ordenanzas vigentes y en el código ecuatoriano de construcción.

Artículo 11º: De las construcciones anexas.-

- 11.1 Se permitirán construcciones anexas para garages, en los retiros frontales únicamente en aquellos solares que formen parte integrante de las áreas N° 3 y 4.
- 11.2 En los solares pertenecientes a las áreas N° 1 y N°2 los garages estarán sobre el frente que da hacia la vía interior pudiendo hacerse garages subterráneos en caso de convenir al proyecto y asegurar la correcta evacuación de aguas lluvias.
- 11.3 En todos los casos, los garages pueden ser o no cubiertos y siempre un garage por familia como mínimo. En caso de ser cubierto, el cerramiento será transparente, especialmente para los comprendidos en los que están con frente hacia la vía V2.

Artículo 12º: De lo Volado.- Quedan prohibidos los volados laterales. Sobre los retiros



constructora perrone galarza citoa.

Apartado Postal 267
Cayambe - Ecuador

Ramón 321 E. Martínez
Teléfono 303030 - 302929 302902

se establece la siguiente disposición:

12.1 En todas las áreas, los volados salientes sobre la fachada que da hacia la muralla que rodea la urbanización, pueden tener hasta un máximo de 2 Mts. siempre que en cada planta se mantenga igual dimensión o que en el diseño se logre un juego volumétrico que armonice con el ambiente general de la urbanización.

12.2 En todas las áreas los volados salientes de la fachada opuesta a la muralla que rodea la urbanización tendrán como límite la línea de fábrica antes establecida, esto es 3 Mts. a su proyección desde la línea de fábrica.

30% = Volado.

Artículo 13º: De los Cerramientos. - En la línea de fábrica de los solares se podrá levantar cerramientos.

13.1 Los solares de las áreas Nº 1 y Nº 2 cuyos frentes dan sobre la muralla que rodea la urbanización, respetarán la jardinería que como rasante superior de la misma existe, como único cerramiento, pudiéndose poner mallas o cerramientos transparentes siempre que esto no atente al ornato de la muralla.

13.2 En los lados opuestos de los solares que dan sobre la muralla, de los que habla el numeral anterior, el cerramiento frontal será transparente, vivo o de rejas, a una altura constante de 2,00 Mts. contados desde la cota de la rasante de la construcción a partir de la vereda.

13.3 En las áreas Nº 3 y Nº 4, los cerramientos frontales serán un muro cuya cota de altura es de 1 Mt. sobre el nivel del bordillo, el mismo que podrá interrumpirse para el garage. Sobre dicho muro se podrán elevar cerramientos transparentes y estos serán hasta 2 Mts. desde el nivel del bordillo.

13.4 En el área N° 5 podrá no haber cerramiento.

Artículo 14º: De las Vías.

- 14.1 Todas las vías son de doble sentido. Queda prohibido el aparcamiento sobre la vía, tanto durante el día como durante la noche, salvo casos de fuerza mayor.
- 14.2 Queda prohibida la preparación de hormigón en las vías y aceras así como cualquier acción que conlleve deterioro de las mismas, en la que se incluye la siembra de arboles que puedan por efecto de sus raíces deteriorar veredas o pavimentos.
- 14.3 La dirección detallada deberá ser colocada en lugar visible por los propietarios de los solares, de acuerdo al correspondiente número.
- 14.4 Queda expresamente prohibido utilizar las vías, los muros, fachadas y cubiertas para ubicar cualquier tipo de publicidad.
- 14.5 Así mismo los propietarios de solares que tengan en sus cerramientos jardinerías de revante al muro se obligan a mantenerla constantemente arreglada y con vegetación.
- 14.6 Los propietarios de solares que tengan como linderos la muralla que rodea la urbanización sobre la vía Carlos Julio Arosemena y Avenida Marginal del Salado se obligan a dar las facilidades para la instalación y mantenimiento de la Fuente que en esta muralla se ha proyectado.

Artículo 15º: Del Aseo Urbano. - Los usuarios de la Ciudadela "La Fuente" depositarán sus desechos en fundas de plástico o recipientes cerrados a fin de evitar contaminación ambiental, a una hora determinada previamente por el Departamento de Aseo de Calles.