

"URBANIZACION INDUSTRIAL LOMAS DE PROSPERINA"

ZONA E

③ 12.-

1.- ALCANCE: La presente reglamentación se aplicará obligatoriamente a la "Urbanización Industrial Lomas de Prosperina", tanto para el uso del suelo, como para el funcionamiento de los negocios que en ella se establezcan, y formará parte del tenor de las escrituras de compraventa de todos los solares vendibles de la mencionada urbanización. Además, los propietarios compradores de lotes, al igual que la propia urbanizadora, deberán ceñirse a lo dispuesto en las leyes, ordenanzas y reglamentos vigentes para las urbanizaciones y parques industriales.

2.- CLASIFICACION DE LOS LOTES: Los lotes vendibles numerados en el Plano Urbanístico del Uno al Nueve inclusive, pertenecen al tipo que, el Control de Planificación y Usos del Suelo del Municipio de Guayaquil denomina GRADO PRIMERO, esto es, aptos para grande y mediana industria; y los lotes numerados del Diez al Dieciséis inclusive, pertenecen al tipo GRADO SEGUNDO, esto es, pequeña industria, talleres artesanales, depósitos, almacenes etc.

3.- LIMITACIONES EN EL USO DEL SUELO: a).- Los lotes de la urbanización sólo podrán destinarse a industrias salubres, incluyendo en esta denominación a bodegas, oficinas, talleres, fábricas, comercios, exposiciones o exhibiciones, etc. que no produzcan o requieran del empleo de cualquiera de los factores de nocividad que se enumeran a continuación:

Gases o emanaciones tóxicos, dañinos, o simplemente molestos, de cualquier naturaleza;

Humo;

Malos olores;

Ruido que no sea confinable en el area del solar;

Vibraciones que se manifiesten fuera del solar;

Deslumbramiento o calor que se perciba fuera del solar;

Riesgo de incendio no confinable al solar; y

Riesgo de explosiones de cualquier magnitud.

No podrá construirse instalación o edificio alguno sobre los terrenos de esta urbanización industrial, si no se deja antes expresamente demostrado al hacer uso de ellos, no se incurrirá en cualquiera de los factores de nocividad arriba enumerados.

b).- La implantación de los edificios no podrá ser mayor del 50% para los lotes del Grado Primero; y del 60% para los lotes del Grado Segundo, en ningún caso podrá exceder las demandas de area de estacionamiento y manobras de vehículos.

c).- Todas las construcciones serán de materiales incombustibles y en ningún caso de materiales inflamables.



caso de mayor altura que quince metros sobre el nivel del piso de la planta baja;

d).- El retiro mínimo frontal a la vía pública de la edificación será de doce metros, para los lotes de Grado Primero, y de seis metros para los lotes de Grado Segundo. El retiro lateral (a cada lado) y posterior será de cinco metros para los lotes de Grado Primero, y de tres metros para los lotes de Grado Segundo. En caso de que la seguridad de las propiedades vecinas así lo exija, a juicio de las autoridades competentes, los retiros deberán ser mayores a lo que aquí se ha especificado.

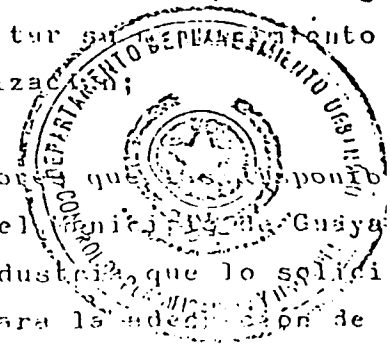
e).- Los espacios no edificables de cada parcela sólo podrán dedicarse a estacionamientos, vías de circulación interiores, espacios ajardinados o arbolados. En el retiro frontal deberá dejarse como mínimo el 50% para área verde y decorativa.

4.- DEL USO DE LOS SERVICIOS: a).- No podrán instalarse industrias que requieran más de DIEZ litros de agua potable, por metro cuadrado de terreno y por día (10 lts/ m²/ día), a menos que se haya obtenido, por separado, de EMAP-G, el abastecimiento del agua adicional requerida;

b).- Las aguas servidas de la industria no podrán ser descargadas a la red de la urbanización si es que contienen -en forma sólida, líquida o de emanaciones gaseosas- ácidos, álcalis o sales corrosivos, o tóxicas, o perjudiciales para las tuberías de concreto, o que no puedan ser tratadas por los métodos empleados por EMAG para la depuración de las mismas. En estos casos, la empresa industrial se obligará a instalar una planta de tratamiento previo de las aguas de deshechos industriales, hasta dejarlas en condiciones de poder ingresar, sin peligro de deterioro para la red, o de dificultar su normal operación, en el sistema de alcantarillado de la urbanización;

c).- En caso de requerimientos de fuerza eléctrica mayores que los requerimientos de energía de la urbanización, a juicio del Comité de Energía de Guayaquil y de la Empresa Eléctrica del Ecuador Inc., la industria que lo solicite deberá proveer del área de terreno que sea necesaria para la instalación de instalaciones indispensables para la provisión del fluido adicional pedido;

d).- Excesivamente queda prohibido el estacionamiento de vehículos en la vía pública tanto para los propietarios, como para los funcionarios, dependientes, contratistas, visitantes, clientes y/o cualquier persona que tenga relación con la empresa o persona propietaria del terreno. Es obligación de los propietarios el proveer espacio dentro del terreno de su propiedad, para estacionamiento y maniobras para todos los vehículos, de cualquier tamaño o tipo que



te, se deberá indicar previamente cuántos y qué tipo de vehículos operarán o concurrirán al lugar en los momentos de mayor afluencia y, en los planos deberán figurar los estacionamientos suficientes para los mismos;

e).- Todos los desperdicios industriales y la basura de uso humano y otros excedentes sólidos, deberán ser evacuados enteramente por cuenta del propietario del terreno, hasta los sitios que el Municipio haya destinado para depositarlos, mediante vehículos que no los derramen sobre la vía.

5.- CERCAS: La cerca frontal y las cercas laterales en sus doce primeros metros medidos desde la vía pública, deberán ser transparentes, pero, con la debida aprobación del Departamento Municipal de Construcción y Ornato, mediante una justificación estética funcional, podrán ser de otra naturaleza, cuando, y sólo cuando no se obstaculice la visibilidad óptima para el tránsito en la vía y/o para la salida de vehículos desde el terreno. Las cercas interiores y posterior podrán ser de bloques de concreto y de cualquier altura que se requiera, a juicio del propietario, para la seguridad de sus instalaciones.

6.- FISCALIZACION, CONTROL Y MEJORAS: Cuando dos o más propietarios lo consideren conveniente, se conformará un Comité pro Conservación y Mejoras de la Urbanización Industrial Lomas de Prosperina, que se gobernará por sus estatutos y reglamentos, cuya función principal será tratar de velar por el cumplimiento del presente reglamento, o exigir de las autoridades competentes que hagan cumplir, en caso de reiterada infracción o rebeldía; y obtener del Municipio el mantenimiento adecuado de las áreas que se le han destinado y son de su pertenencia.

H. A. (D.)
 Ing. Handel O. Adoum A.
 Reg. 01 - G - 35



IMPLEMENTACION DE LAS AREAS VERDES PUBLICAS Y DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
EN LA "URBANIZACION INDUSTRIAL LOMAS DE TROSERINA".

En el espacio destinado a "Area Municipal", indicado en el Plano Urbanístico aprobado, se construirán canchas de indoor fútbol, voleybol y otros juegos, en vista de que el terreno rocoso no permite su empleo para siembra de árboles o diseño de jardines. En vista de que aún deben realizarse algunos trabajos de preparación del terreno, en un lugar de características geológicas difíciles e impredecibles, especialmente por la ocasional presencia de monolitos gigantes, es prematuro someter a consideración del M. I. Municipio de Guayaquil cualquier anteproyecto de trazado de las mencionadas canchas. La empresa urbanizadora se compromete a presentar oportunamente las alternativas propuestas, antes de la recepción final, por parte del Municipio, del Area Municipal, con el objeto de hacerlo sobre bases reales y practicables.

En lo referente a los parterres, serán sembrados con arbustos y árboles, tanto para la decoración de la vecindad, como para impedir el deslumbramiento nocturno causado por los vehículos que vienen en dirección contraria por el otro lado de la avenida. Para el efecto se ha solicitado la asesoría y colaboración del Departamento de Arborización Municipal.

H. O. A. D. A.

Ing. Handel O. Adoum
Reg. 01-G-35

