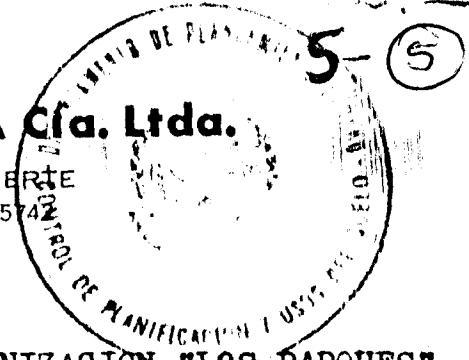


ZONA D

ESTUDIO TECNICO INGENIERIA - ARQUITECTURA Cía. Ltda.

TOMAS MARTINEZ 235 Y ROCAFUERTE
TELEFONO 304-965 — CASILLA 5742
GUAYAQUIL - ECUADOR



REGLAMENTACION INTERNA DE LA URBANIZACION "LOS PARQUES"

Art.1.- La presente Reglamentación se aplicará a la Urbanización "Los Parques" que se halla comprendida dentro de la jurisdicción del Municipio de Guayaquil. Para la interpretación de esta Reglamentación se han definido diferentes zonas cuyas características serán expuestas a continuación.

Art.2.- ESTABLECIMIENTOS DE ZONAS: En el presente Reglamento y en el plano se establecen los siguientes tipos de zonas:
ZONA R-1: Vivienda unifamiliar aislada de una densidad neta máxima de diez (10) habitantes por lote.

ZONA R-2: Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada o pareada, de una densidad neta máxima de veinte (20) habitantes por lote.
R-2, especial de lotes para edificaciones de hasta 4 viviendas en dos pisos.

ZONA C: Area comercial vendible

ZONA AV: Zonas verdes y servicios comunales.

CAPITULO I

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Art.3.- USO DE LA ZONA R-1.- En la zona R-1 se permitirá solamente la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas y sus construcciones complementarias tales como: oficinas o estudios de profesionales residentes, como función secundaria del uso residencial, con la autorización previa del Depto. de Planeamiento Urbano.

ESTUDIO TECNICO
INGENIERIA - ARQUITECTURA Cía. Ltda.

TOMAS MARTINEZ 235 Y ROCAFUERTE
TELEFONO 304-965 — CASILLA 5782
GUAYAQUIL - ECUADOR



Parágrafo 1: En la zona R-1 queda terminantemente prohibida la colocación de rétuless de publicidad comercial.

Parágrafo 2: En la zona R-1 se preponderará a que la pintura de fachadas de las edificaciones sean su color pastel pálido.

Art.4.- DENSIDAD DE POBLACION: La capacidad de la zona R-1 corresponde a una densidad neta máxima de diez (10) habitantes per lote.

Art.5.- AREA DE LOTE: El área mínima de los lotes de las R-1 será de doscientos cincuenta (250) y la longitud mínima de su frente será de diez (10) mts.

Art.6.- AREA DE IMPLANTACION: El área de implantación en la zona R-1 no podrá ser mayor del cincuenta (50) por ciento del área del lote.

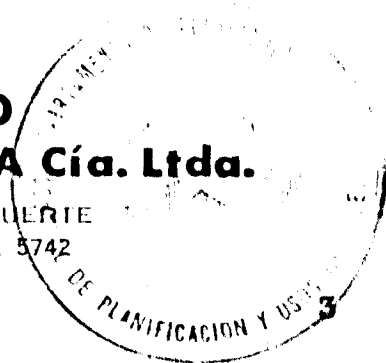
Art.7.- AREA DE CONSTRUCCION: El área de construcción de la zona R-1 no podrá ser mayor del setenta y cinco (75) por ciento del área del lote.

Art.8.- ALTURA DE LA EDIFICACION: La altura total de las edificaciones en la zona R-1 no podrá ser mayor de siete (7) mts. y solo se permitirá un máximo de dos (2) pisos.

Parágrafo: En los lotes cuya topografía lo permita se podrá construir además de los dos (2) pisos permitidos, garages bajo la cota del primer piso, siempre y cuando que ésta no esté a más de treinta (30) cms. sobre la cota promedio del terreno a ocuparse. El área de dicho garage no se computará dentro del área de construcción.

ESTUDIO TECNICO
INGENIERIA - ARQUITECTURA Cía. Ltda.

TOMAS MARTINEZ 235 Y ROCAFUERTE
TELEFONO 304-965 — CASILLA 5742
GUAYAQUIL - ECUADOR



Art.9.- AISLAMIENTOS: El aislamiento de frente para la zona R-1 no podrá ser menor de tres (3) mts. El Depto. de Planeamiento Urbano podrá fijar aislamientos de frentes mayores de tres (3) mts. de acuerdo con las características de cada vía; los aislamientos laterales no podrán ser menores de un (1) y el posterior no menor de tres (3) mts. No se permitirán adosamientos.

Parágrafo: Uno de los aislamientos laterales podrá ser utilizado para el emplazamiento de un garage cubierto y abierto, cuya altura no debe sobrepasar la del muro medianero, de cincuenta (2,50) mts. Este garage solo podrá ser cerrado con elementos transparentes de hierro, madera, malla metálica.

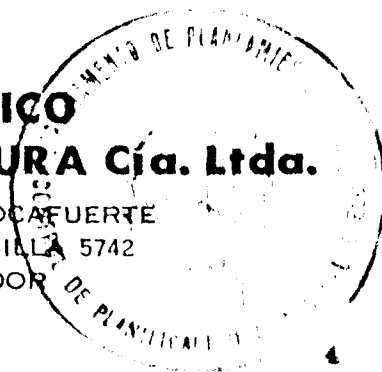
Art.10.- CERCAS: En los lotes de la zona R-1 se permitirá la construcción de muros o paredes de fondo y medianeros siempre que su altura no exceda de dos cincuenta (2,50) mts. hasta la línea de construcción de frentes. Siempre que exista una justificación funcional y estética, se permitirá cerrar el lindero de frente con aprobación del Depto. de Planeamiento Urbano, sección Control de edificaciones, de lo contrario el cerramiento será con elementos transparentes de hierro, madera, malla metálica, etc. ó cercas vivas.

Art.11.- ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En la zona R-1 se requerirá en cada lote un (1) espacio para garage.

Art.12.- VARIACIONES: En la zona R-1 se permitirá la integración de lotes para formar grupos de viviendas unifamiliares debiendo conservar las características predominantes de la zona. Para la aprobación de dichos grupos es necesario ob

ESTUDIO TECNICO
INGENIERIA - ARQUITECTURA Cía. Ltda.

TOMAS MARTINEZ 235 Y ROCAFUERTE
TELEFONO 304-965 — CASILLA 5742
GUAYAQUIL - ECUADOR



tener la aprobación previa del Depto. de Planeamiento Urbano.

Art.13.- En la zona R-1 no se permitirá la subdivisión de los lotes.

CAPITULO II

VIVIENDAS UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA R-2

Art.14.- USOS EN LA ZONA R-2: En la zona R-2 se permitirá solamente la construcción, reconstrucción e modificación de edificios destinados a vivienda unifamiliar y bifamiliar aisladas y pareadas y construcciones complementarias tales como oficina e estudios de profesionales residentes como función secundaria del uso residencial.

Parágrafo 1: En la zona R-2 queda terminantemente prohibida la colocación de rótulos de publicidad comercial.

Parágrafo 2: En la zona R-1 se propenderá a que la pintura de fachadas de las edificaciones sean su color pastel pálido.

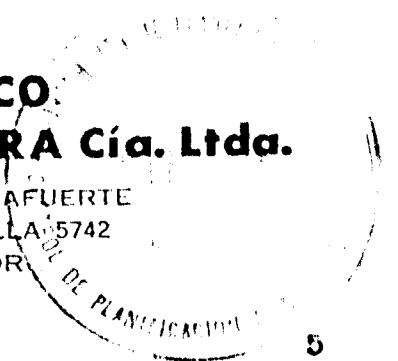
Art.15.- DENSIDAD DE POBLACION: La capacidad de la zona R-2 corresponde a una densidad neta máxima de veinte (20) habitantes por lote.

Art.16.- AREA DE LOTE: El área mínima del lote en la zona R-2 será de doscientos cincuenta (250) mts.² y la longitud mínima de su frente será de diez (10) mts.

Art.17.- AREA DE IMPLANTACION: El área de implantación en la zona R2 no podrá ser mayor del cincuenta (50) por ciento -

ESTUDIO TECNICO
INGENIERIA - ARQUITECTURA Cía. Ltda.

TOMAS MARTINEZ 235 Y ROCAFUERTE
TELEFONO 304-965 — CASILLA 5742
GUAYAQUIL - ECUADOR



del área del lote.

Art.18.- AREA DE CONSTRUCCION: El área total de construcción en la zona R-2 no podrá ser mayor del cien (100) por ciento del área del lote.

Art.19.- ALTURA DE LA EDIFICACION: La altura de las edificaciones en la zona R-2 no podrá ser mayor de siete ^{8.00} (7) mts. y solo se permitirá un máximo de dos (2) pisos.

Parágrafo: En terrenos cuya topografía lo permita, se podrá construir además de los 2 pisos permitidos, garages bajo la cota del primer piso siempre y cuando ésta no esté a más de treinta (30) cmts. sobre la cota promedio del terreno a ocuparse. El área de dicho garage no se computará dentro del área de construcción.

Art.20.- AISLAMIENTOS: El aislamiento de frente en la zona R-2 no podrá ser menor de tres (3) mts. El Depto. de Planeamiento Urbano podrá fijar aislamientos de frente mayores a tres (3) mts., de acuerdo a las características de cada vía. Se mantendrá un aislamiento no menor de un (1) mt. ^{0.50} por uno de los linderos laterales y aislamiento posterior, no menor de tres (3) mts.

Parágrafo: El aislamiento lateral podrá ser utilizado para el emplazamiento de un garage cubierto y abierto, cuya altura no debe sobrepasar el muro medianero de dos cincuenta (2,50) mts. Este garage solo podrá ser cerrado con elementos transparentes de hierro, madera, hormigón etc.

Art.21.-CERCAS: En los lotes en la zona R-2 se permitirá la construcción de muros o paredes de fondo o medianeros siem

ESTUDIO TECNICO
INGENIERIA - ARQUITECTURA Cía. Ltda.

TOMAS MARTINEZ 235 Y ROCAFUERTE
TELEFONO 304-965 — CASILLA 5742
GUAYAQUIL - ECUADOR

6

pre que su altura no exceda de dos cincuenta (2,50) mts. hasta la línea de construcción de frente; cuando exista una justificación fundional y estética, se permitirá cerrar el lindero de frente, con aprobación del Depto. de Planeamiento Urbano, sección de control de edificaciones; de lo contrario el cerramiento será con elementos transparentes de hierro, madera, malla metálica, etc. ó cercas vivas.

Art.22.- ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En la zona R-2 se requerirá un espacio destinado a garage por cada vivienda dentro del área del terreno.

Art.23.- VARIACIONES: En la zona R-2 se permitirá la construcción de edificaciones multifamiliares de hasta cuatro (4) viviendas en total y con un máximo de dos (2) pisos, en los lotes de la zona R-2 especial señalados en los planes urbanísticos aprobados. Estos lotes tienen una superficie mayor de 550 mts.².

Art.24.- VARIACIONES: En la zona R-2 se permitirá la integración de lotes para formar grupos de viviendas, debiendo conservar la característica dominante de la zona. Para la aprobación de dichos grupos es necesario la aprobación previa del Depto. de Planeamiento Urbano.

Art.25.- En la zona R-2 no se permitirá la subdivisión de los lotes.

CAPITULO IV

ZONA COMERCIAL VENDIBLE C

Art.26.- USO DE LA ZONA: En la zona C solo se permitirá la construcción, reconstrucción ó modificación de los edificios destinados a;

ESTUDIO TECNICO
INGENIERIA - ARQUITECTURA Cía. Ltda.

TOMAS MARTINEZ 235 Y ROCAFUERTE
TELEFONO 304-965 — CASILLA 5742
GUAYAQUIL - ECUADOR

7

Venta al detal de artículos de consumo inmediatos de la vivienda, tales como: tiendas de víveres, venta de licores envasados; carnicería, pescadería, ventas de periódicos y revistas, panadería y biscotería cuyos productos se vendan al detal y solamente dentro de la pertenencia, restaurant y fuente de seda, farmacia y droguería, salón de belleza y peluquería; reparaciones eléctricas y de plomerías, lavandería, sastrería y taller de medas, siempre que no empleen mas de seis (6) personas en esa actividad y se utilice solo equipo de uso corriente en el hogar; pequeños bazares, joyerías y papelerías. No se permitirá la instalación de rekelas, altoparlantes u otras instalaciones que puedan perturbar la tranquilidad de las viviendas.

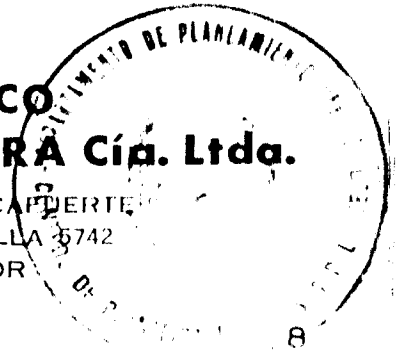
Parágrafo: En esta zona se permitirá la colocación de avisos comerciales sin iluminación intermitente, colocados de plano y paralelos a la pared, hasta una área máxima de dos (2) metros cuadrados debiendo someterse a la ordenanza de vía pública vigente. La instalación definitiva o provisional de un nuevo local, edificio, mejora, ampliación o uso comercial, requerirá la autorización previa del Depto. de Planeamiento Urbano mediante certificados de aprobación.

Art.27.- AREA DE OCUPACION, CONSTRUCCION: En la zona C el área de ocupación y construcción serán determinadas por el Depto. de Planeamiento Urbano de acuerdo con las necesidades del uso, las posibilidades de servicios públicos de la zona y los desarrollos existentes, en todo caso, se fomentará que las características de las edificaciones sean similares a las exigidas para la zona residencial predominante más próxima. En los-

ESTINAR

ESTUDIO TECNICO INGENIERIA - ARQUITECTURA Cía. Ltda.

TOMAS MARTINEZ 235 Y ROCA PIERTE
TELEFONO 304-965 — CASILLA 5742
GUAYAQUIL - ECUADOR



locales comerciales u oficinas ubicadas en la planta baja se -
permitirá la construcción de mezzanines hasta un treinta (30)-
por ciento del área total. Se pedrá permitir adosamientos late
rales.

Art.28.- ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En la zona C se
rá obligatorio un retiro de frente de 8 mts. como mínimo que -
servirá para estacionamiento de vehículos.

CAPITULO V

ZONAS VERDES Y SERVICIOS COMUNITARIOS

Art.29.- USOS DE LA ZONA A-V: En la zona A-V solo se -
permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edi
ficios destinados a los siguientes usos:

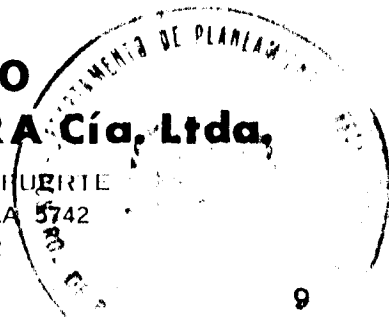
- a) Edificios complementarios de los parques
- b) Campos de deportes y anexos
- c) Otros usos relacionados con servicios comunales ad
ministrativos, asistenciales, de seguridad y de culto.

Art.30.- AREA DE LOTES: En la zona A-V el área de los
lotés será determinada por el Depto. de Planeamiento Urbano de
acuerdo con las actividades específicas previstas en cada pro
yecto.

Art.31.- AREA DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION: En la -
zona A-V el área de ocupación y de construcción serán determi
nadas por el Depto. de Planeamiento Urbano de acuerdo con las
necesidades del uso, las posibilidades de servicios públicos -
de la zona y los desarrollos existentes.

ESTUDIO TECNICO
INGENIERIA - ARQUITECTURA Cía. Ltda.

TOMAS MARTINEZ 235 Y ROCAHUERTE
TELEFONO 304-965 — CASILLA 5742
GUAYAQUIL - ECUADOR



Art.32.- ZONAS VERDES: Corresponden a las áreas libres empedradas • arborizadas de uso público, comunal, • destinadas para la ornamentación • recreación de la comunidad, como son los jardines públicos, parques, plazas, terrenos de deportes, et.

ARQTO. JOSE NUÑEZ CEBALDANSEN
0 8 - G - 1 4 1