

RECIBIDA EN CONTROL DE EDIFICACIONES
EL DIA 10 DE JUNIO DE 1.993, ENTRE-
GADA POR CONTROL DE URBANIZACIONES
Y USOS DEL SUELO.

REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACION RESIDENCIAL

" LOMAS DE PROSPERINA "

15

CAPITULO I

DEL OBJETO

Art. 1.- El objeto de la Urbanización Residencial " Lomas de Prosperina" es facilitar tierras urbanizadas a la comunidad, para que ésta pueda implantar sus viviendas de acuerdo a sus posibilidades.

Art. 2.- El presente Reglamento regirá la construcción de edificios y los usos del suelo de la Urbanización Residencial Lomas de Prosperina.

CAPITULO 2

ZONA RESIDENCIAL

Art. 3.- Las zonas destinadas a viviendas estan clasificadas por rangos; de acuerdo a la superficie de los lotes.

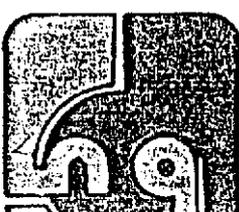
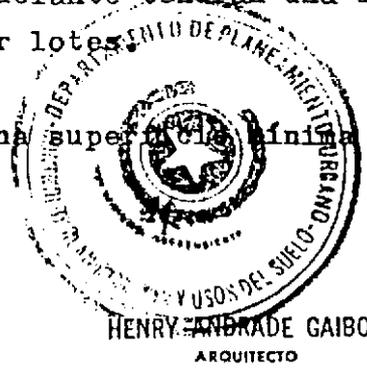
Art. 4.- Los lotes compendidos entre 300 y 691 M². tendrán una densidad neta de 12 habitantes por lotes.

Art. 5.- Los lotes comprendidos entre 692 y 800 M². tendrán una densidad neta de 15 habitantes por lotes.

Art. 6.- Los lotes compendidos entre 801 y 1.000 M². tendrán una densidad neta máxima de 20 habitantes por lotes.

Art. 7.- Los lotes que tengan 1.001 M². en adelante tendrán una densidad neta máxima de 35 habitantes por lotes.

Art. 8.- AREAS DE LOTES.- Los lotes son de una superficie mínima de



300 M². y con un frente mínimo de 12 metros.

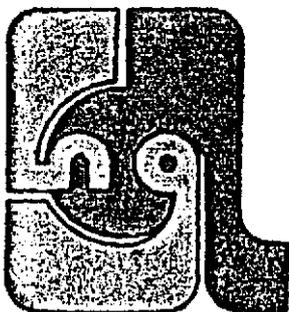
Art. 9.- AREA DE IMPLANTACION.- Todos los lotes de la Urbanización tendrán una área de implantación no mayor del 50 % del área del lote o del área acumulada del solar formado por la integración de dos o más lotes contiguo.

Art.10.- AREA DE CONSTRUCCION: a) Los lotes comprendidos entre 300 y 691 M². no podrán tener una área de construcción mayor al 100 % del área del lote. b) Los lotes comprendidos entre 692 y 800 M². no podrán tener una área de construcción mayor al 150 % del área del lote. c) Los lotes comprendidos entre 801 y 1.000 M². no podrán tener una área de construcción mayor al 15 % del área del lote. d) Los lotes que tengan mas de 1.001 M². no podrán tener una área de construcción mayor al 150 % del área del terreno.

Art.11.- ALTURA DE EDIFICACIONES. Se considerará al terreno natural como nivel base referencial para determinar la altura de las edificaciones.

Art.12.- La altura de los edificios estará de acuerdo al rango de los lotes; así: a) la altura de las edificaciones de los lotes entre 300 a 691 M². no podrán ser mayor de 7 metros de altura, con un máximo de dos niveles; b) De los lotes entre 692 a 800 M². no podrá ser mayor de 7 mts. de altura con un máximo de dos niveles, c) La altura total de las edificaciones de los lotes comprendidos entre 801 y 1.000 M². serán máximo de 11 mts.; y, con un máximo de 3 niveles, d) la altura total de las edificaciones en los lotes que tengan mas de 1.001 M². será de 11 mts.; y, con un máximo de tres niveles.

Art.13.- Se permitirá de acuerdo a la topografía la utilización de



OFICINA: LUQUE Nº 1402
TELEFONO: 526248
CASILLA: 9892
GUAYAQUIL - ECUADOR

áreas para parqueos o garages, esta área no será computada dentro del área de construcción.

- Art.14.- RETIROS: a) Frontal.- Todos los lotes tendrán un retiro frontal de 5 mts. exceptuándose los que se detallan en las consideraciones especiales artículo referente a los retiros.
- b) Lateral.- Los retiros laterales no podrán ser menores de 1/10 del frente del solar, uno de los dos retiros laterales como garages abierto o cubierto, en este caso, no podrá tener una altura mayor de 2,50 mts.
- c) Posterior.- El retiro posterior mínimo permitido será el 1/10 del fondo del solar.

Art.15.- Se prohíbe adosamiento entre edificaciones.

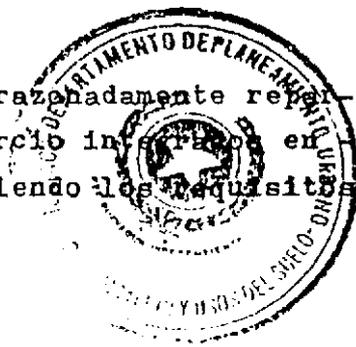
- Art.16.- CERRAMIENTOS. a) Podrá construirse muros o paredes en el fondo o costados con una altura máxima de 2,50 mts.
- b) El cerramiento frontal deberá ser diseñados y junto con el proyecto arquitectónico aprobado por el departamento de planeamiento urbano Sección Control de Construcciones y Ornato; no podrá tener mas de 2,50 mts. de altura y se utilizarán materiales que permitan observar la edificación.

Art.17.- Todo parqueo será dentro del predio.

CAPITULO III

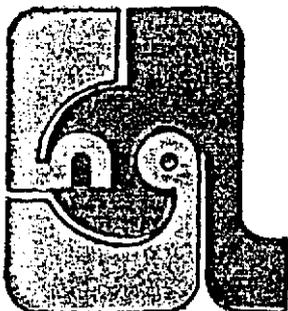
ZONA COMERCIAL

Art.18.- La zona comercial comprende tres áreas razonablemente repetida; en cada una se desarrollarán comercio en grandes locales ; o por separados cumpliendo los requisitos



HENRY ANDRADE GAIBOR
ARQUITECTO

OFICINA: LUQUE N° 1402
TELEFONO: 526248
CASILLA: 9802
GUAYAQUIL - ECUADOR



establecidos para cada caso.

Art.19.- En esta zona estará ubicados los centros comerciales que proporcionen los servicios básicos siguientes: víveres, carnicería, pecadería, panaderías, restaurant o fuentes de sodas, - farmacias o boticas, salón de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrería, taller de modas, almacenes de ropa, bazar, electrodomésticos, mueblería, librería, ferretería, talleres de radio y televisión, talleres eléctricos y de plomería, y, servicios higiénicos.

Art. 20.-En esta zona se prohíbe el funcionamiento de rocolas, auto parlantes u otros aparatos que puedan perturbar la tranquilidad de los moradores.

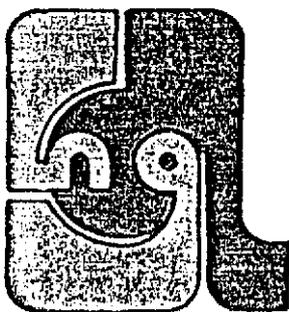
Art.21.- En esta zona se podrá colocar anuncios comerciales, propagandas u otros medios de publicidad iluminados paralelos al plano de la pared que no sean de luces intermitentes y que no excedan el anuncio de 2,50 M².

Art. 22.-Los Centros comerciales tendrán los siguientes porcentajes de ocupación en el terreno.:

- 1.- área de implantación 50 %
- 2.- área de construcción 100 % del área del lote.
- 3.- área del parqueo y áreas verdes el 50 % del área del lote

Art.23.- Los centros comerciales deben tener un retiro frontal de 10 mts. que pueden servir de áreas de parqueo.

Art.24.- En el caso del área comercial 2C según plano Urbanístico tendrá un retiro posterior mínimo de 6 metros y lateral de 6 metros cuando lindan con los lotes residenciales.



HENRY ANDRADE GAIBOR
ARQUITECTO

OFICINA: LUQUE N° 1402
TELEFONO: 526248
CASILLA: 9892
GUAYAQUIL - ECUADOR

Art.25.- De existir componentes por separados de los centros comerciales, se permitirá el adosamiento entre ellos.

Art.26.- La altura máxima sobre nivel de bordillo será de 8 mts.

CAPITULO IV

Art.27.- ZONA COMUNAL.- Esta zona tiene cuatro áreas específicamente destinadas a zonas comunales; tales como:

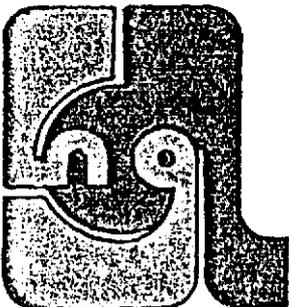
a) Cuerpo de bomberos, que estará ubicado en un sitio estratégico para el sector (según plano 3/Urbanístico 3a) con un área de implantación del 120 % del área del lote.

Art.28.- A) RETIROS.- Por el lado de la Avenida Dr. Juan Tanga Marenango 6 mts. por el lado de la vía DD - V:IV - 7; 5 mts. y por el lado de la vía DD - V:IV - 3, 5 mts.; su implantación deberá cumplir con las recomendaciones técnicas del cuerpo de bomberos.

Art.29.- B) RETEN POLICIAL; RETEN COMISION DE TRANSITO Y DISPENSARIO MEDIDO.- Su ubicación está dado en el plano 3/Urbanístico área comunal 3b lotes a, b. y c respectivamente, podrá adosarse a la roca que existe en ese sector y tendrá un retiro frontal de 5 mts. Las edificaciones estarán sujetas a las necesidades que las instituciones tengan.

Art.30.- C) ESCUELA I JARDIN DE INFANTES.- La ubicación está dada en el plano 3/Urbanístico afea comunal 3c, tendrá un retiro frontal de 8 mts. desde la línea de fábrica de la vía DD- V:IV - 9, éste a su vez servirá de área de parqueo.

En el fondo se dejará un retiro de 4 mts. como mínimo de igual forma se respetará éste, para los retiros laterales.



OFICINA: LUQUE N° 1402
TELEFONO: 526248
CASILLA: 9892
GUAYAQUIL - ECUADOR

Art.31.- La Escuela Jardín tendrá una capacidad máxima de 400 alumnos con 40 alumnos por aulas.

Art.32.- Se respetarán los siguientes porcentajes: 40 % de área techada 43 % de área de estacionamiento área verdes y servicios 17 % margen de expansión.

Art.33.- Tendrán una altura máxima de 7 mts. aprovechables en dos niveles .

Art.34.- D) AREAS DESTINADAS A CULTO Y CASA COMUNAL.- Se encuentra ubicado según plano 3/Urbanístico área comunal 3d, lotes a ; b respectivamente. Los retiros serán de 5 mts. por el frente que da a la calle CC Y V:III - 9, mediante un mínimo de 4 mts. entre los dos servicios.

Art.35.- Los locales destinados al culto estarán sujetos sus diseños a la aprobación por parte del Departamento de Planeamiento Urbano - Sección Control de Construcciones y Ornato; para desarrollar este servicio se tomará en cuenta el tipo de religión y la población.

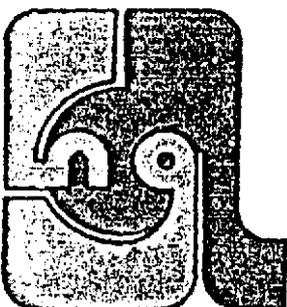
CAPÍTULO V

Art.36.- ZONAS VERDES I CAMPOS DEPORTIVOS.- Estas áreas son de uso público - recreativo y se encuentran repartidas de la siguiente manera : Recreación activa : 70 % del área del lote.

- a) canchas deportivas,
- b) circulación y,
- c) Juegos infantiles.

2) Recreación Pasiva: 30 % del área del lote

- a) Zona cubierta,
- b) zona aire libre y,
- c) circulación i áreas verdes.



OFICINA: LUQUE Nº 1402
TELEFONO: 526248
CASILLA: 9892
GUAYAQUIL - ECUADOR

CAPITULO VI

CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 37.- VIAS.- Las veredas serán de 1,50 y 2,00 mts. de ancho de acuerdo a los diseños establecidos en el proyecto, con franjas verdes de 2 mts. y 0,75 respectivamente para los diferentes tipos de calles; éstas franjas verdes estarán al cuidado de los propietarios con cuyos solares colinden.

Art. 38.- ARBOLIZACION.- Para el embellecimiento de la Urbanización y la protección ambiental los propietarios de cada solar serán en la obligación de sembrar césped, plantar por lo menos un árbol en los retiros de su solar.

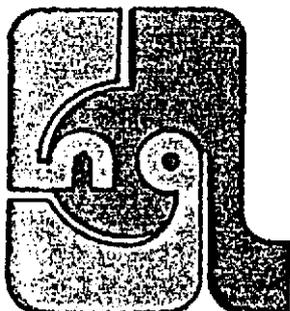
Art. 39.- Los árboles que se siembren será de aquellos recomendados por el Departamento de Arbolización y parte de la M.I. Municipalidad; de ningún modo se permitirán la siembra de árboles que por su naturaleza provoquen perjuicios en los elementos constructivos, urbanísticos y de la vivienda.

Art. 40.- SANEAMIENTO AMBIENTAL.- Se prohíbe todo tipo de actividad que produzca polución. No podrá utilizarse el interior del área de habitación ni los patios para la cría de animales a una escala tal que determine el deterioro de la salud ambiental; así como también no podrá utilizarse la vivienda para otros fines ajenos al objeto de la urbanización, mediante la instalación de Centros Nocturnos, introducción o fabricación de materiales explosivos o de otro tipo que ponga en peligro la integridad de los moradores.

CAPITULO VII

CONSIDERACIONES ESPECIALES

Art. 41.- RETIROS.- Los lotes con frente a la avenida BB...



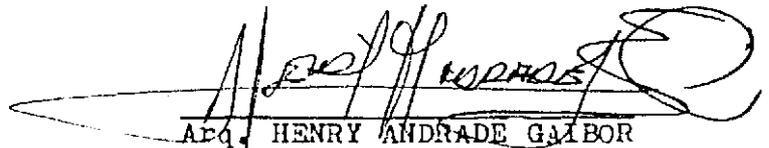
OFICINA: LUQUE Nº 1402
TELEFONO: 526248
CASILLA: 9892
GUAYAQUIL - ECUADOR

nados con los números 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 y 9; de la manzana II; y, los lotes 1 - 14 - 13 - 12 - 11 10 y 9 - de la manzana I - E tendrán un retiro frontal de 10 mts. Los lotes de la Manzana "I - LL" signados con los números 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26; y , los lotes - 6 - 7 + 8 - 9 de la manzana "I i " tendrán un retiro frontal de 3 mts., ya que estos lotes estan frente al retiro obligatorio de 5 mts., que la Empresa Municipal de Agua Potable exige por razón de seguridad y protección a las tuberías de agua potable, que atraviesa por esa zona.

Art.42.- No se permitirá la subdivisión de lotes destinados a viviendas.

Art.43.- Los lotes comerciales y comunales, serán sub-divididos de acuerdo a las necesidades y al tipo de edificación a implantarse.

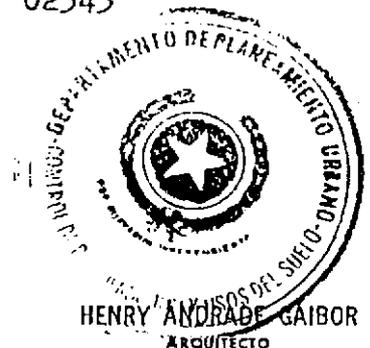
Art.44.- SERVIDUMBRE.- Todos los propietarios de los lotes que se encuentren debajo de la cota de bordillo tendrán derecho a la servidumbre en los términos contemplados en el Código Civil y Leyes Especiales.



ARQ. HENRY ANDRADE GAIBOR

Reg. Prof.: G - 471

Reg. Mun. : 02343



OFICINA: LUQUE Nº 1402
TELEFONO: 526248
CASILLA: 9892
GUAYAQUIL - ECUADOR

