

ZONA 15

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y ORNATO PARA LA PRIMERA ETAPA DE LA
URBANIZACION "LOS SAMANES"

El H. C. Concejo Cantonal de Guayaquil

CONSIDERANDO:

I ETAPA

Que la PRIMERA ETAPA de la Urbanización "LOS SAMANES" se encuentra ubicada dentro del límite urbano de la ciudad de Guayaquil.

Que la PRIMERA ETAPA de la Urbanización "LOS SAMANES" es un programa de venta de Solares y por lo tanto las construcciones que en ella se realizan deben estar reglamentadas por Ordenanza, con el fin de precautelarlas, asegurar su estabilidad, duración, así como su mejor presentación y estética.

ACUERDA:

Expedir la siguiente Ordenanza Ampliatoria de Construcción y Ornato para la PRIMERA ETAPA de la nombrada Urbanización la misma que se adiciona y/o complementa a la Ordenanza de Construcción y Ornato para la Urbanización "LOS SAMANES" en todo aquello que no le afecte ó contradiga.

DE LA UBICACION Y USOS DE SUELO

Art. I - La PRIMERA ETAPA de la Urbanización "LOS SAMANES" se haya ubicada al noroeste de la ciudad de Guayaquil, en la Parroquia Urbana Tarqui, en los terrenos comprendidos en el predio que fue denominado Alegria y cuya localización está determinada en el plano urbanístico de dicha Urbanización.

Art. II - Se han considerado en la PRIMERA ETAPA de la Urbanización "LOS SAMANES" los siguientes usos de suelos de acuerdo a los planos del proyecto aprobado.

- a) En los solares residenciales: residencial
- b) En las áreas de reserva: áreas de mayor densidad, zonificables y susceptibles de subdividirse para usos futuros, según cualesquiera de las zonificaciones aceptadas en esta Urbanización.

... 2 ...
ción y que tendrán las regulaciones que se acordarán en el momento oportuno.

- c) En las áreas cedidas al Municipio: plazas, parques, campos de recreación ó deportes, espacios libres ó abiertos, verdes ó arborizados y para la construcción de escuelas ó colegios, municipales o fiscales y de mercados.
- d) En las áreas de servicio comunal vendible: comercio, oficinas y vivienda.

DE LOS SOLARES:

Art. III .- No podrán dividirse los solares para viviendas residenciales, que originalmente constan en los planos de lotización aprobados por el H. L. Concejo Cantonal de Guayaquil.

Las áreas de reserva se subdividirán de acuerdo al artículo II b) de la presente ordenanza.

Art. IV .- Se permitirán la integración lateral o posterior de dos o más solares adyacentes.

DE LA EDIFICACION:

Art. V .- Todo proyecto que fuere a efectuarse en la PRIMERA ETAPA de la Urbanización "LOS SAMANES", deberá tener la aprobación Municipal del Cantón Guayaquil, la misma que se obtendrá de acuerdo con los requisitos estipulados en el presente documento, demás leyes municipales y las normas emitidas por el Departamento de Uso de Suelo del Municipio de Guayaquil.

DE LA IMPLANTACION:

Art. VI .- En las manzanas destinadas exclusivamente para viviendas, las edificaciones tanto en los solares independientes como en los conjuntos arquitectónicos producto de la integración de dos o más de ellos, ubicados contiguamente, no podrán por ningún motivo tener un área de implantación superior al 70 % del área del solar independiente o acumulado. Con respecto a las manzanas destinadas a servicio comunal vendible, la implantación no podrá superar

el 50 % del área del lote.

Esta área máxima de implantación permitirá emplearse dentro del área inscrita determinada por los límites de retiro del solar que se establecen en los artículos siguientes:

DE LOS RETIROS:

Art. VII - Todos los solares tendrán un mínimo de tres retiros. Los retiros a partir de los linderos del solar son:

1.- RETIROS LATERALES.-

- a) En viviendas de una planta, ubicadas en solares medianeros, los retiros laterales serán iguales al diez por ciento de la medida del lindero del lote que da a la calle. En ningún caso el retiro podrá ser menor de un (1.00) metro.
- b) En caso de haberse integrado lateralmente dos ó más solares medianeros, los retiros laterales de la vivienda, del lote resultante serán iguales al acumulado de cada uno de los lotes integrados.
- c) Cuando la vivienda es de dos plantas, y tiene en la planta alta ventanas que no tengan un antepecho sea igual o menor de 1.50 metros hacia los linderos laterales, debe haber una separación mínima de 2.00 metros hasta el lindero del lote vecino. Si las ventanas laterales tienen un antepecho mayor de 1.50 metros, el retiro podrá ser como el del literal a) de este numeral.

2.- RETIRO POSTERIOR.-

- a) Todas las viviendas ubicadas en solares medianeros tendrán un retiro posterior no menor de 2.00 metros.
- b) Las viviendas ubicadas en solares medianeros tendrán además de los retiros frontales un tercer retiro hacia uno cualquiera de

los lados, siendo éste no menor de dos (2.00) metros.

- c) En el caso de retiro posterior de la otra céntrica por integración de los solares, éste será mínimo de tres (3.00) metros.
- d) Si la vivienda es de dos plantas y tiene en la planta alta ventanas cuyo antepecho sea igual o menor de 1.50 metros, con vista hacia el lindero posterior, deberá respetarse una separación de 3.00 metros, hasta el lindero del lote vecino. Si estas ventanas posteriores tienen un antepecho mayor de 1.50 metros, el retiro podrá ser como el del literal a) de este numeral.

3.- RETIRO FRONTAL. -

- a) El retiro frontal de todos los solares, deberá tener un mínimo de 3.00 metros.
- b) En el caso de solares esquineros, el retiro del frente mayor tendrá como mínimo 3.00 metros y el del frente menor un mínimo de 3.00 metros.
- c) Cuando la integración sea a solares esquineros los retiros frontales se incrementarán como mínimo de 1.00 metro a cada retiro frontal.
- d) En el caso de solares con tres frentes a vía, los retiros mínimos serán de 3.00 metros, en el frente menor y 2.00 metros en los dos frentes restantes.
- e) En el caso de los lotes destinados a servicio comunal vendible, el retiro frontal, en el caso de avenidas de jerarquía superior, será como mínimo de 5.00 metros.

4.- En el caso de existir dos variantes de retiro, se aplicará la condicionante que imponga mayor separación.

DE LOS CERRAMIENTOS:

Art. VIII .- Las edificaciones de las viviendas se elevarán en relación con la línea de propiedad y de acuerdo con los retiros determinados en la presente ordenanza ampliatoria.

Art. IX .- En la línea de propiedad de los solares de la zona residencial, se levantará en forma optativa, cerramientos frontales de muros transparentes vivos o con elementos decorativos hasta una altura máxima de 2.00 metros, sobre el nivel de la vereda. La transparencia será obligatoria a partir de 1.20 metros de altura.

Art. X .- Podrán construirse cerramientos de muros sólidos hasta una altura de 2.00 metros, sobre el nivel de la vereda en los límites laterales y posteriores de cada lote o solar. El derecho al uso del cerramiento por parte de los vecinos se regirá por la ordenanza general y más leyes, reglamentos, disposiciones, etc., que hay sobre la materia.

DE LOS TIPOS DE EDIFICACIONES Y DE NÚMERO DE PISOS:

Art. XI .- En la PRIMERA ETAPA de la Urbanización **LOS SÁBANES** se permitirá la construcción de viviendas de mayor densidad, así como locales comerciales solamente en las manzanas destinadas a estos usos.

En la zona para solares residenciales podrán construirse viviendas de hasta dos pisos es decir una familia por piso. Adicionalmente en esta zona podrán construirse también conjuntos arquitectónicos en solares formados por la integración de dos o más solares, siendo el máximo número de departamentos a construirse igual al acumulado de los correspondientes a cada uno de los solares.

La manzana de área de reserva serán destinadas a la construcción de conjuntos arquitectónicos con un mínimo de dos pisos.

En general la densidad mayor de las áreas de reserva que son para mayor número de viviendas y comercio estará limitada por la densidad prevista en el

diseño de las infraestructuras.

La densidad del área destinada para viviendas de un
por densidad deben ser de tal naturaleza que la su-
ma de su población más la suma de la población conti-
nua en las áreas para mit millones no excederán
a 250 hab./hect.

Guayaquil, Abril de 1.989

J. J. J. J.

