

REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCION Y ORNATO QUE REGIRA PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TERRAZAS.

EL MUY ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL
CONSIDERANDO:

Que es atribución de la M. I. Municipalidad de Guayaquil dictar los Reglamentos y Ordenanzas que conlleven al desarrollo urbano de la ciudad;

Que el Conjunto Residencial "Las Terrazas" se encuentra dentro del límite urbano y, por lo tanto, los Usos del Suelo y las Edificaciones a que se hace referencia en el Plano U - 1, deben estar Reglamentados por Ordenanzas, una vez aprobados los planos, conjuntamente con éste Reglamento, por el M. I. Concejo, será de obligatorio cumplimiento.

I en uso de las atribuciones que le confiere lo dispuesto en el Capítulo XVII de la Ordenanza de Construcción y Ornato vigente,

ACUERDA:

A continuación del Art. 175 de la Ordenanza de Construcción y Ornato vigente, póngase lo siguiente:

Art. 1.- DE LA UBICACION Y USOS DEL SUELO

El Conjunto Residencial "Las Terrazas", situado al Sur de la ciudad, en la parroquia Ximena, Sector El Guasmo, con frente a la Avda. 25 de Julio, tendrá los siguientes usos:

a.- Uso Habitacional.- Comprendido en una unidad de 12 manzanas que van de la B hasta la L, respectivamente;

b.- Uso Mixto.- Comercial-Habitacional.- Se indica en el plano U-1 y comprende los solares de la Manz. A y el solar # 11 de la Manz. B, en la que se permitirá el uso combinado;

c.- Area Verde.- Caminerías, juegos infantiles, indicados en el Plano U-1

Art. 2.- DE LOS TIPOS DE EDIFICACION.-

Se establecerán viviendas unifamiliares y bifamiliares de 2 Plantas, con Terrazas accesibles únicamente para personas; en ningún caso, se podrá construir encima de ellas. Por constituir el programa, un Conjunto Residencial Armónico, se permitirá la construcción de ventanas laterales.



Art. 3.- DE LOS RETIROS Y AREAS DE IMPLANTACION.-

Los edificios tipo villa, a implantarse, en un máximo de 60 % del área total del lote y conforme a los siguientes retiros: frontal 3,00 m. - laterales 1,00 m. de cada lado - posterior 2,00 m.; siendo factible el adosamiento a un costado, en común acuerdo con el vecino colindante.

Art. 4.- DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION

Los edificios, tanto unifamiliares, como bifamiliares o comerciales, se construirán con materiales incombustibles; los materiales combustibles, tales como madera y otros, podrán usarse como elementos complementarios y secundarios, sin que formen parte integrante de los elementos estructurales;

Art. 5.- DE LOS CERRAMIENTOS

En la Línea de Fábrica de los lotes habitacionales, se permitirán cerramientos frontales transparentes, a una altura máxima de 2,5 m.

Los cerramientos laterales y posteriores, en los lotes habitacionales, serán levantados hasta una altura máxima de 3,00 m., pudiendo ser no transparentes;

Art. 6.- Quedan prohibidos los cerramientos en las Zonas Verdes, Parque Infantil, Canchas Deportivas, etc.

Art. 7.- Los cerramientos frontales, laterales y posteriores de las terrazas, serán mínimo de 1,00 m. de altura, pudiendo ser de tipo transparentes.

Art. 8.- DE LAS VIAS

Los anchos de las calzadas y aceras, serán los indicados en el Plano U-1, aprobado;

Art. 9.- DE LOS LOTES

Queda impedida cualquier subdivisión que se pretenda realizar en éstos lotes;

Art.10.- DEL ORNATO

A fin de mantener el carácter residencial del Conjunto Residencial Las Terrazas, no se podrán colocar letreros, carteles, ni otro medio de publicidad comercial en las fachadas, salvo en los lugares destinados para este uso;

