

4-16

URBANIZACION URDESA LOMAS, SECTOR C

PROYECTO DE REGLAMENTO INTERNO

EL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- A. QUE ES ATRIBUCION DE LA M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL DICTAR LOS REGLAMENTOS Y ORDENANZAS PARA EL DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD.
- B. QUE LA URBANIZACION URDESA LOMAS, SECTOR C, ESTA LOCALIZADA DENTRO DE LIMITE URBANO DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL Y QUE POR CONSIGUIENTE, LAS CONSTRUCCIONES QUE EN DICHA URBANIZACION SE REALICEN, DEBEN ESTAR REGLAMENTADAS POR ORDENANZAS.
- C. QUE DADO LO ANTERIOR, DEBE REGLAMENTARSE POR ORDENANZAS LOS USOS DEL SUELO DE LAS EDIFICACIONES Y DEMAS CARACTERISTICAS TECNICAS DE LA URBANIZACION.

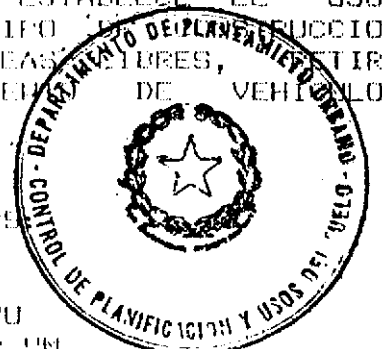
ACUERDA

DICTAR EL PRESENTE REGLAMENTO PARA LA URBANIZACION URDESA LOMAS SECTOR C. A CONTINUACION DEL ARTICULO II 175 DE LA ORDENANZA DE CONSTRUCCION Y ORNATO, AGREGUESE LO SIGUIENTE:

ART. 1. LA URBANIZACION URDESA LOMAS SECTOR C, ESTA UBICADA DENTRO DE LOS LIMITES URBANOS DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, EN EL NOROESTE DE LA CIUDAD, EN LA PARROQUIA YARQUI, EN LOS PREDIOS DE LA ANTIGUA HACIENDA LA ATARAZANA, ENTRE URDESA NORTE Y URDESA CENTRAL, POR LO TANTO, DEBERA AJUSTARSE A LA ORDENANZA Y DEMAS DISPOSICIONES DE LA MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL.

ART. 2. LA PRESENTE REGLAMENTACION ESTABLECE EL USO Y DESARROLLO DE LOS TERRENOS, EL TIPO DE CONSTRUCCIONES PERMITIDAS, AREAS DE IMPLANTACION, AREAS VERDES, ALTURAS DE EDIFICACION, ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS, CERRAMIENTOS Y OTROS.

- ART. 3. USOS DEL SUELO
SE PERMITIRAN LOS SIGUIENTES USOS:
- 3.1. RESIDENCIAL
 - A. VIVIENDA UNIFAMILIAR VU
 - B. VIVIENDA MULTIFAMILIAR VM
 - 3.2. AREA COMERCIAL VENDIBLE
 - A. COMERCIO Y SERVICIOS COMUNALES VENDIBLES AC
 - 3.3. AREA CEDIDA AL MUNICIPIO ACM



ZONA RESIDENCIAL

ART. 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

4.1. USO DEL SUELO.

[Handwritten signature]

EN ESTA ZONA, SOLAMENTE, SE PERMITIRA LA CONSTRUCCION, RECONSTRUCCION O MODIFICACION DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS UNIFAMILIARES. LOS SOLARES DESTINADOS A ESTE USO, SON LOS MARCADOS EN EL PLANO URBANISTICO CON LA SIMBOLOGIA VU.

4.2. AREA DE IMPLANTACION.

EL PORCENTAJE MAXIMO DE AREA DE IMPLANTACION SERA DE 62% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL SOLAR, SIN TRANSGREDIR LAS OTRAS DISPOSICIONES QUE ESTIPULA ESTA ORDENANZA.

4.3. AREA LIBRE

EL PORCENTAJE MINIMO DE AREA LIBRE SERA DE 30% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL SOLAR. EL AREA DESTINADA A GARAGE CUBIERTO NO SERA COMPUTADA COMO AREA DE IMPLANTACION.

4.4. RETIROS.

FRONTAL: EL RETIRO FRONTAL DEBERA TENER COMO MINIMO, TRES METROS (3.00 MTS)

LATERALES: LOS RETIROS LATERALES NO PODRAN SER MENORES DEL 10%.

POSTERIOR: EL RETIRO POSTERIOR SERA DE UN METRO CINCUENTA (1.5 MTS) COMO MINIMO.

4.5. ALTURA DE LA EDIFICACION.

LAS EDIFICACIONES PODRAN SER HASTA DE DOS PISOS, INCLUIDA LA PLANTA BAJA. LA ALTURA DE LAS EDIFICACIONES ESTARA CONDICIONADAS A LA TOPOGRAFIA DEL TERRENO.

4.6. AREA DE CONSTRUCCION.

EL PORCENTAJE MAXIMO DEL AREA DE CONSTRUCCION SERA DE 42% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL SOLAR, SIN TRANSGREDIR LAS OTRAS DISPOSICIONES QUE ESTIPULA ESTA ORDENANZA.

4.7. DENSIDAD.

LA DENSIDAD NETA DE ESTA ZONA ES DE 154.70 HAB/HA CON UNA HABITABILIDAD DE 6 PERSONAS POR SOLAR.

4.8. CERRAMIENTOS.

FRONTAL: SE PERMITIRAN CERRAMIENTOS FRONTALES DE TIPO TRANSPARENTE O VEGETAL, DE HASTA DOS METROS DE ALTURA EN LA LINEA DE FABRICA DEL SOLAR.

LATERALES Y POSTERIOR: SE PERMITIRAN CERRAMIENTOS LATERALES Y POSTERIORES DE MAMPONERIA HASTA DOS METROS DE ALTURA, TALES CERRAMIENTOS PODRAN CONSTRUIRSE DESDE LA LINEA DE FABRICA HASTA EL FONDO DEL SOLAR Y EN EL LIMITE POSTERIOR DEL MISMO.

4.9. SE PERMITIRAN VOLADOS O BALCONES, EN LA PLANTA ALTA, HASTA UN METRO MAXIMO SOBRE LA LINEA DE CONSTRUCCION DEL RETIRO FRONTAL.

4.10. ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS.

DEBERA PROVEERSE UN ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO, PARA CADA VIVIENDA COMO MINIMO, DENTRO DEL SOLAR.



de

[Handwritten signature]

4.11. DIVISION DE SOLAR.

NO SE PERMITIRA EN NINGUN CASO LA SUBDIVISION DE LOS SOLARES UNIFAMILIARES.

ART. 5. EN EL CASO DE QUE SE DESEE IMPLANTAR UNA VIVIENDA ADOSADA, HACIA UNO DE SUS LADOS LATERALES, SE DEBERA OBSERVAR LO DISPUESTO EN EL ART. 4, DESDE EL NUMERAL 4.1 AL 4.11, A EXCEPCION DEL NUMERAL 4.4., CON RESPECTO AL RETIRO LATERAL, ESTE DEBERA SER LA SUMA DE LOS DOS RETIROS LATERALES INDICADOS EN DICHO ARTICULO, ES DECIR, EL RETIRO LATERAL DEBERA SER EL 20% DEL FRENTE DEL SOLAR.

ART. 6. UNIFICACION DE SOLARES.

EN EL CASO DE QUE EN ESTA ZONA EXISTAN PROPIETARIOS DE SOLARES UNIFICADOS, SE PODRA EDIFICAR VIVIENDAS BIFAMILIARES O MULTIFAMILIARES.

6.1. DENSIDAD.

LA DENSIDAD RESULTANTE PARA LAS EDIFICACIONES EN SOLARES UNIFICADOS, SERA IGUAL A LA DENSIDAD DE LOS SOLARES INTEGRADOS CON UNA HABITABILIDAD DE 6 PERSONAS POR SOLAR.

6.2. LAS EDIFICACIONES DE SOLARES UNIFICADOS PODRAN SER DE UNA SOLA ESTRUCTURA O FORMANDO UN CONJUNTO ARQUITECTONICO, LOS CUALES NO PODRAN TENER MAS DE DOS PISOS INCLUIDA LA PLANTA BAJA.

6.3. RETIROS.

LOS RETIROS, FRONTAL Y POSTERIOS, DEBERAN SER LOS MISMOS INDICADOS EN EL ART. 4, NUMERAL 4.1, CON RESPECTO AL RETIRO LATERAL, DEBERA SER EL 10% DEL TOTAL DEL FRENTE ACUMULADO, APLICADO EN LOS SOLARES MAS EXTREMOS, EXCEPTUANDOSE ESTA DISPOSICION DE LA LINEA DE RETIRO ENTRE LOS SOLARES ADYACENTES.

6.4. AREA DE IMPLANTACION.

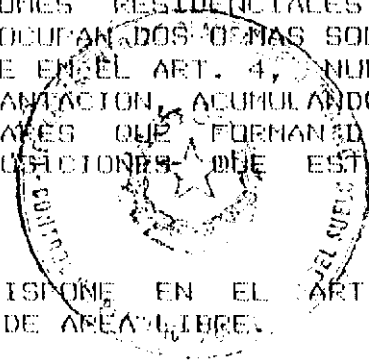
EN EL CASO DE EDIFICACIONES RESIDENCIALES DEL TIPO BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR QUE OCUPAN DOS O MAS SOLARES CONTIGUOS, SE OBSERVARA LO QUE SE DISPONE EN EL ART. 4, NUMERAL 4.2. SOBRE EL PORCENTAJE DE AREA DE IMPLANTACION, ACUMULANDO LOS PORCENTAJES DE CADA UNO DE LOS SOLARES QUE FORMAN DICHAS UNIDADES, SIN TRANSGREDIR LAS OTRAS DISPOSICIONES QUE ESTIPULA ESTA ORDENANZA.

6.5. AREA LIBRE.

SE OBSERVARA LO QUE SE DISPONE EN EL ART. 4, NUMERAL 4.3 SOBRE EL PORCENTAJE MINIMO DE AREA LIBRE.

6.6. AREA DE CONSTRUCCION

EN EL CASO DE EDIFICACIONES RESIDENCIALES DEL TIPO BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR QUE OCUPAN DOS O MAS SOLARES CONTIGUOS, SE OBSERVARA LO QUE SE DISPONE EN EL ART. 4, NUMERAL 4.6. SOBRE EL PORCENTAJE DE SUPERFICIE DEDICADA A LA CONSTRUCCION, ACUMULANDO LOS PORCENTAJES DE CADA UNO DE LOS SOLARES, QUE FORMAN DICHAS UNIDADES, SIN TRANSGREDIR LAS OTRAS DISPOSICIONES QUE SE ESTIPULAN EN ESTAS ORDENANZAS.



[Handwritten signature]

6.7. CERRAMIENTOS.

SE OBERVARA LO QUE SE DISPONE EN EL ART. 4, NUMERAL 4.8. SOBRE LOS CERRAMIENTOS DE LOS SOLARES.

6.8. SE PERMITIRA VOLADOS O BALCONES EN LA PLANTA ALTA HASTA UN METRO MAXIMO SOBRE LA LINEA DE CONSTRUCCION DEL RETIRO FRONTAL.

6.9. ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS.

DEBERA PREVEERSE UN ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO COMO MINIMO PARA CADA UNIDAD DE VIVIENDA DENTRO DEL SOLAR.

ART. 7. VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

7.1. USO DEL SUELO.

EN ESTA ZONA SOLAMENTE SE PERMITIRA LA CONSTRUCCION, RECONSTRUCCION, O MODIFICACIONES DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS MULTIFAMILIARES. LOS SOLARES DESTINADOS PARA ESTE USO SON LOS MARCADOS EN EL PLANO URBANISTICO CON LA SIMBOLOGIA VM.

7.2. DENSIDAD.

LA DENSIDAD NETA DE ESTA ZONA ES DE 582.72 HAB/HA. LAS VIVIENDAS QUE SE EDIFICAREN DEBERAN TENER UNA HABITABILIDAD MAXIMA DE 6 HABITANTES POR DEPARTAMENTO.

7.3. AREA DE IMPLANTACION.

EL PORCENTAJE MAXIMO DE IMPLANTACION SERA DEL 50% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL SOLAR.

7.4. AREA LIBRE.

EL PORCENTAJE MINIMO DE AREA LIBRE SERA DEL 50% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL SOLAR. EL AREA DESTINADA A GARAGE CUBIERTO, NO SERA COMPUTADA COMO AREA DE IMPLANTACION.

7.5. AREA DE CONSTRUCCION.

EL PORCENTAJE MAXIMO DEL AREA DE CONSTRUCCION SERA DE HASTA EL 150% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL SOLAR.

7.6. ALTURA DE LA EDIFICACION.

LAS EDIFICACIONES PODRAN SER DE HASTA TRES PISOS, INCLUIDA LA PLANTA BAJA. LA ALTURA DE LAS EDIFICACIONES ESTARAN CONDICIONADAS A LA TOPOGRAFIA DEL TERRENO Y DEBERA OBERVARSE LA ORDENANZA DE NORMAS DEL SECTOR A

7.7. RETIROS.

FRONTAL: EL RETIRO FRONTAL DEBERA SER COMO MINIMO CINCO METROS.

LATERALES: NO PODRAN SER MENOR DEL 10% DEL FRENTE DEL SOLAR POR CADA LADO.

POSTERIOR: SERA DE 2.50 MTS COMO MINIMO.

7.8. SE PERMITIRAN VOLADOS O BALCONES EN LA PLANTA ALTA, HASTA DOS METROS MAXIMO SOBRE LA LINEA DE CONSTRUCCION DEL RETIRO FRONTAL.



[Handwritten signature]

7.9. DIVISION DEL SOLAR.
NO SE PERMITIRA EN NINGUN CASO LA SUDDIVISION DE
LOS SOLARES EN ESTA ZONA.

7.10. ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS.
DEBERA PREVEERSE UN ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO
COMO MINIMO PARA CADA UNIDAD DE VIVIENDA DENTRO DEL SOLAR.

ART. 8. AREA COMERCIAL VENDIBLE.

8.1. USOS DEL SUELO.
EN ESTA ZONA SOLAMENTE SE PERMITIRA LA
CONSTRUCCION, RECONSTRUCCION O MODIFICACION DE EDIFICIOS
DESTINADOS A COMERCIO Y SERVICIOS COMUNALES TALES COMO MERCADOS,
ALMACENES, ESCUELAS, TEATROS, IGLESIAS, CLUBS SOCIALES, OFICINAS
COMERCIALES, ETC., SALVO AQUELLAS QUE IMPLIQUEN EXPENDIO DE
BEBIDAS ALCOHOLICAS, BARES, ETC., O CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD
COMERCIAL QUE HA JUICIO DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO,
RESULTARE NOCIVA PARA LA ZONA RESIDENCIAL. LOS SOLARES
DESTINADOS PARA ESTE USO SON LOS MARCADOS EN EL PLANO
URBANISTICO CON LA SIMBOLOGIA ACV.

8.2. AREA DE IMPLANTACION.
EL PORCENTAJE MAXIMO DE IMPLANTACION SERA DE 50%
DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL SOLAR.

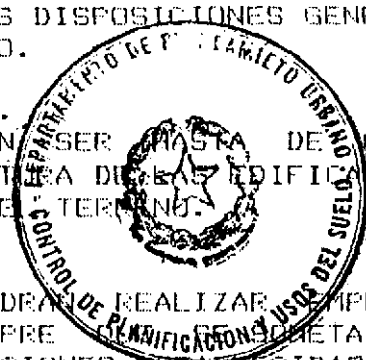
8.3. AREA LIBRE.
EL PORCENTAJE MINIMO DE AREA LIBRE SERA DE 50% DE
LA SUPERFICIE TOTAL DEL SOLAR. EL AREA DESTINADA A GARAGE
CUBIERTO NO SERA COMPUTADA COMO AREA DE IMPLANTACION.

8.4. RETIROS.
SERAN DADOS POR EL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO
URBANO, DE ACUERDO A CADA CASO Y A LAS DISPOSICIONES GENERALES
DE LA ORDENANZA DE CONSTRUCCION Y ORNATO.

8.5. ALTURA DE LA EDIFICACION.
LAS EDIFICACIONES PODRAN SER MAYOR DE CUATRO
PISOS, INCLUIDA LA PLANTA BAJA. LA ALTEA DE LAS EDIFICACIONES
ESTARAN CONDICIONADAS A LA TOPOGRAFIA DEL TERRENO.

ART. 9. TIPO DE CONSTRUCCION.
LAS EDIFICACIONES SE PODRA REALIZAR EMPLEANDO
CUALQUIER TECNICA CONSTRUCTIVA, SIEMPRE SUJETA A LOS
REGLAMENTOS AUTORIZADOS Y A LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS PARA
EL CASO. DEBERAN SER DE MATERIALES INCOMBUSTIBLES. LOS
MATERIALES COMO MADERA Y SIMILARES, PODRAN USARSE COMO ELEMENTOS
COMPLEMENTARIOS Y SECUNDARIOS O DECORATIVOS, SIN QUE FORMEN
PARTE INTEGRANTE DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES.

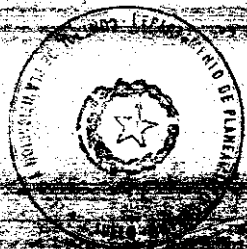
la. ART. 10. A FIN DE MANTENER EL CARACTER ESTRICTAMENTE RESIDENCIAL
DE LA URBANIZACION URDESA LOMAS, SECTOR C, NO PODRAN COLOCAR
LETREROS, CARTELES, EN NINGUN SITIO PUBLICO O QUE ESTE A LA
VISTA DEL PUBLICO EN LOS SECTORES RESIDENCIALES DE LA
URBANIZACION, SALVO EN LOS LUGARES DEDICADOS A ESTE OBJETO Y EN



[Handwritten signature]

LOS SITIOS CONSTRUIDOS EXPERIMENTALMENTE PARA TENER OJETO
SITIOS CONSTRUIDOS EXPERIMENTALMENTE PARA ESTABLECER EN LAS
CALLES PRINCIPALES Y LATERALES DE LA URBANIZACION.

ART. 11. PARA PROPORCIONAR LA BUENA CONSERVACION, PRESENTAR
CUIDADO DE LA URBANIZACION, EL CUIDADO DE LAS AVENIDAS Y
LOS SOLARES PARTICULARES, ASI COMO EN LAS AVENIDAS Y
PARQUES Y ZONAS VERDES LA MUNICIPALIDAD INICIA
ASOCIACIONES DE RESIDENTES Y VECINOS PARA PROMOVER
CERTAMENTE CON PREMIOS QUE ESTIMULAN A LOS RESIDENTES Y
RESIDENTES Y LESI HAN VILLAR POR EL CUIDADO DE LA URBANIZACION
LA URBANIZACION.



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]