

REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACIÓN

"ALAMEDA DEL RIO"

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- a- *Que es atribución del M.I. Concejo Municipal de Guayaquil, dictar los Reglamentos y Ordenanzas para el desarrollo urbano de la ciudad.*

- b.- *Que la Urbanización ALAMEDA DEL RIO, está comprendida dentro de los límites urbanos de la ciudad de Guayaquil y que por consiguiente, las construcciones que en dicha Urbanización se realicen, estarán reglamentadas de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza que Regula Los Desarrollos Urbanísticos Tipos Lotes con Servicios Básicos publicada el 10 de marzo del 2001 y la Reforma del año 2005 y el Reglamento Que Norma el Desarrollo Urbanístico y Arquitectónico del Proyecto Habitacional Municipal "MUCHO LOTE 2", Aprobada por el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil el 06 de enero del 2011.*
- c.- *Que para conseguir lo antes mencionado debe reglamentarse los Usos de Suelo, las normas de edificación y demás características técnicas de la Urbanización.*

ACUERDA:

Dictar el presente REGLAMENTO INTERNO de la Urbanización "ALAMEDA DEL RIO" (MACROLOTE 9) DEL PROGRAMA HABITACIONAL "MUCHO LOTE 2".

CAPITULO I

ASPECTO GENERALES CAPITULO I

ART. 1.- DE LA UBICACIÓN.

La Urbanización ALAMEDA DEL RIO (Macrolote 9) del PROGRAMA HABITACIONAL MUNICIPAL "MUCHO LOTE 2", se encuentra ubicada al margen derecho de la Av. 6 NE Santa Narcisa de Jesús Martillo Moran (Autopista Terminal Terrestre-Pascuales), cuyos límites son al Norte Calle Pública, al Sur Calle Pública, al Este Calle pública y al Oeste Calle pública, Parroquia Pascuales Urbano, al Norte de la ciudad de Guayaquil.

ART. 2.- LINDEROS, MENSURAS Y AREAS

2.1.- DE LA URBANIZACION EN GENERAL:

NORTE: Calle Publica con $108.19m + 198.09m + 30.98m + 118.01m + 5.13m = 532.03m$

SUR: Calle Publica con 104.15m

ESTE: Calle Publica con 475.56m

OESTE: Terreno Particular 29.75m + 144.94m + 28.70m = 203.39m

El área total del terreno es de 82.271,47m² (según Plano Aprobado en Sesión del M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, celebrado el 19 de enero del 2012, anexo a oficio N° SMS – 2012 - 560 – 19 de enero del 2012

ART. 3.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION.

La Urbanización ALAMEDA DEL RIO es un megaproyecto tipo lotes individuales con Servicios Básicos estará reglamentada de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos Tipos Lotes con Servicios Básicos publicada el 10 de marzo del 2001 y la Reforma del año 2005 y el Reglamento que norma el desarrollo Urbanístico y Arquitectónico del Proyecto Habitacional Municipal “Mucho Lote 2”, Aprobada por el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil el 06 de enero del 2011. En consecuencia, cualquier desarrollo actual o futura que se lleve a cabo dentro de los predios que conforman la Urbanización, sean éstas de iniciativa pública o privadas deberán sujetarse a las disposiciones y normas contenidas en las referidas ordenanzas.

ART. 4.- DISTRIBUCION GENERAL DE LOS USOS DE SUELO.

La distribución de los usos de suelo de la Urbanización ALAMEDA DEL RIO son los siguientes:

APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO			
	USOS	ÁREA M2	PORCENTAJE %
ÁREA ÚTIL O VENDIBLE	VIVIENDA - VIVIENDA COMERCIO	55.869,48	68.00%
ÁREAS MUNICIPIO	PARQUES	3.346,86	32.00%
	VIA VEHICULAR	10.537,58	
	ACERAS	8.943,35	
	AREAS VERDES EN ACERAS	282,65	
	ESTACIONAMIENTOS	3.291,55	
TOTAL		82.271,47	100.00%

ART.5.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION ALAMEDA DEL RIO

La Urbanización “ALAMEDA DEL RIO” se sujetará a las disposiciones y normas generales previstas en el Reglamento Que Norma el Desarrollo Urbanístico y Arquitectónico del proyecto Habitacional Municipal “MUCHO LOTE 2” y la Ordenanza que Regula los desarrollos Urbanísticos tipos Lotes con Servicios Básicos.

ART.6.- ALCANCE DEL PRESENTE REGLAMENTO.-

La presente reglamentación establece condiciones de Edificación y Compatibilidad de Usos, determinados por las condiciones de Ordenamiento, de Edificación y de uso exclusivamente de la Urbanización ALAMEDA DEL RIO, tales como: características de los lotes, densidades, intensidad de la edificación (COS Y CUS), altura de la edificación, retiros, estacionamientos, usos del suelo.

En consecuencia cualquier construcción que se lleve a cabo dentro de los Predios que conforman la Urbanización "ALAMEDA DEL RIO", deberán sujetarse a las disposiciones y normas contenidas en este reglamento.

CAPITULO II

NORMATIVA APLICABLE EN AREAS RESIDENCIALES

ART.7.- AREA RESIDENCIAL

7.1.- CONDICIONES DE ORDENAMIENTO.

Se construirán viviendas continuas y corresponde a las siguientes:

MANZANA	SOLARES RESIDENCIALES	SOLARES RESIDENCIAL S-COMERCIALES
2825	2 A 78	1, 79 A 164
2813	1 A 40	41 A 79
2769	1, 3 A 21	2
2760	3 A 13	1 Y 2
2759	-	1 A 4
2828	2 A 12	1, 13 A 22
2816	1 A 20	-
2809	1 A 20	-
2800	1 A 20	-
2794	1 A 20	-
2785	1 A 20	-
2784	1 A 20	-
2781	1 A 20	-
2772	1 A 20	-
2810	1 A 26	-
2799	1 A 26	-
2815	1 A 25	-
2795	1 A 34	-
2783	2 A 13	-
2798	1 A 18	-
2811	1 A 18	-

2814	1 A 15	-
------	--------	---

7.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

7.2.1.- CARACTERISTICAS DE LOS SOLARES.-

La superficie de estos solares varía entre 78.00 m² los solares medianeros (423 unidades), 91,00m² los solares esquineros (91 unidades), existiendo un porcentaje de lotes irregulares (130 unidades), con un área desde 78.02 m² hasta 206.07 m², tal como se encuentra indicado en el plano urbanístico aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

7.2.2.- DENSIDAD

a.- DENSIDAD NETA

Se permitirá 1(una) Unidad de vivienda por Solar

b.- DENSIDAD POBLACIONAL (habitabilidad)

5 habitantes por solar

7.2.3.- INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

7.2.3.1 EN SOLARES MEDIANEROS

a. COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS)

El porcentaje máximo del COS, no sobrepasara el 72% del área del solar.
El área destinada a garaje no será considerada en el área de implantación.

b. COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (CUS)

El porcentaje máximo de CUS no sobrepasara el: 141.32%

7.2.3.2 EN SOLARES DE 91 M2 MEDIANEROS Y ESQUINEROS

a. COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS)

El porcentaje máximo del COS, no sobrepasara el 62% del área del solar.
El área destinada a garaje no será considerada dentro del área d implantación.

b. COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (CUS)

El porcentaje máximo de CUS no sobrepasará el: 121.13%

7.2.3.3 EN SOLARES IRREGULARES

a. COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS)

CON RANGO MINIMO DE 104M2

El porcentaje máximo del COS, no sobrepasara el 54% del área del solar.
El área destinada a garaje no será considerada dentro del área d implantación.

CON RANGO MINIMO DE 78.35M2

El porcentaje máximo del COS, no sobrepasara el 72% del área del solar.

El área destinada a garaje no será considerada dentro del área d implantación.

b. COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (CUS)

CON RANGO MINIMO DE 104M2

El porcentaje máximo de CUS no sobrepasará el: 105.99%

CON RANGO MINIMO DE 78.35M2

El porcentaje máximo de CUS no sobrepasará el: 140.69%

7.2.4.- ALTURA

Las viviendas tendrán hasta 2 pisos y una altura máxima de 6,00 (seis) metros medidos a partir del nivel de acera hasta el nivel inferior de la viga de amarre de cubierta.

7.2.5.- RETIROS

EN SOLARES MEDIANEROS.

- a. En los Lotes medianeros el retiro frontal será mínimo de 2.00 mts.*
- b. El retiro lateral no será exigido.*
- c. El retiro posterior será mínimo 1.50 mts., no se permitirán adosamiento, acercamientos, carta de autorización de vecinos o bajo ningún otro concepto de compromiso.*

EN SOLARES ESQUINEROS.

- a. El retiro frontal será mínimo de 2,00 mts., hacia vía vehicular peatonal, plazas de parqueos y áreas verdes.*
- b. Retiro lateral mayor podrá ser adosado.*
- c. El retiro lateral menor será mínimo 1.50 mts.*

7.2.6.- VOLADOS

- a. En los lotes medianeros hacia el retiro frontal, se permitirá volados de hasta 1.00 mts., quedando expresamente prohibidos volados hacia el retiro posterior.*
- b. Para los solares esquineros, se permitirá volados de 1.00 (un) metro hacia los dos retiros frontales con frente hacia vías vehiculares, peatonales, plazas de parqueos y áreas verdes.*

7.2.7.- CUBIERTA

Podrá construirse cubierta de láminas de Steel Panel, eternit o similar y tendrán una pendiente mínima de 20%.

La pendiente de la cubierta en edificaciones continua, tendrán inclinación hacia los retiros frontales y posteriores, y la proyección del alero de la cubierta será máximo 0.50mts.

7.2.8.- ESTACIONAMIENTOS (# DE PLAZAS)

Deberá prever al menos una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda.

Dichas plazas deberán ser previstas en el interior del predio. Las entradas a los garajes no podrán tener adosamiento lateral, no están permitidas las cubiertas en estas áreas.

7.3.- CONDICIONES DE USO

En esta zona el uso permitido será exclusivamente para vivienda, no se permitirá ningún tipo de comercio o servicio, a excepción de las viviendas construidas con frente a la Avenida Principal (Perimetral).

Solo se permitirá actividades comerciales contempladas en el Cuadro de Compatibilidad de Usos en un mínimo de 15,00 m², quedando expresamente indicado que los usos o actividades no contempladas en el mencionado cuadro, se consideran prohibidos. (Ver Cuadro de Compatibilidad de Usos del Proyecto Lotes Con Servicios Básicos "Mucho Lote" 2).

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL PROYECTO LOTES CON SERVICIO BASICOS			
"MUCHO LOTE 2" GUAYAQUIL			
Solo se permitirá actividades comerciales contempladas en este cuadro de Compatibilidad de Usos, en un mínimo de 15.00m ² , quedando expresamente indicado que los usos o actividades no contempladas en este cuadro, se consideran prohibidos.			
USO RESIDENCIAL			
0	VIVIENDA		
USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS			
62108	Venta de productos agrícolas	62548	Joyería, relojería y fantasías
62111	Abarrotes (productos de primera necesidad-papas-verduras-etc.)	62549	Juguetería, venta de juegos infantiles y artículos para fiestas
62112	Alimento para animales	62552	Librerías
62113	Aves y Huevos	62558	Marcos, cuadros
62115	Carnicerías	62559	Material eléctrico, aparatos, artefactos y accesorios eléctricos.
62121	Confiterías	62560	Venta de suministros de computación
62122	Embutidos y fiambrerías	62563	Papelerías y artículos de oficina
62131	Fruterías	62564	Perfumerías y cosméticos
62141	Heladerías y pastelerías	62565	Productos naturales y almacenes naturistas
62151	Pescadería y Mariscos	62566	Repuestos de Vehículos Motorizados
62161	Puestos de Pan	62572	Venta de repuestos y material electrónico
62181	Venta de productos Lácteos	62575	Ópticas
62411	Artículos de cuero excepto calzado	62578	Venta de productos veterinarios

62412	Calzado	62579	Tarjeterías
62413	Venta de productos de zapatería	62588	Venta de equipos de comunicación, teléfonos
62414	Venta de material de tapicería	63103	Fuente de soda (puestos de ventas de hamburguesas, papas fritas, refrescos, etc.)
62423	Prendas de vestir (excepto calzado)	71912	Agencia de turismo (incluye venta de pasajes)
62426	Sábanas, cubrecamas, manteles, toallas, etc.	83254	Servicios de agencias de publicidad
62427	Sombreros, guantes, pañuelos y corbatas.	83288	Sociedades civiles, Compañías, Consorcios, Estudio Jurídicos, etc.
62509	Accesorios y adornos para vehículos motorizados (autolujo)	83289	Oficinas de profesionales
62516	Artículos de aseo y detergentes	93316	Consultorio médico (General, Odontólogo, Ginecólogo y otros profesionales de la salud)
62520	Venta de repuestos electrodomésticos	93322	Médicos Veterinarios
62523	Artículos plásticos y de caucho	95111	Reparación de calzado y artículos de cuero
62524	Artículos religiosos	95121	Talleres de reparaciones eléctricas (incluye reparación de electrodomésticos en general)
62525	Artículos típicos (artesanías)	95141	Reparación de relojes y joyas
62529	Bazares	95201	Lavanderías, tintorerías, lavasecos
62533	Boutiques	95911	Salones de cosmetología-peluquería-belleza
62534	Casas de música, instrumentos musicales, discos, cassettes, etc.	95921	Estudios fotográficos, fotógrafos, fotomecánicas
62538	Cristalerías, loza, porcelana, menajes, etc.	95981	Alquiler de artículos para recepciones
62539	Equipos de computación	95982	Copiadores de documentos-llaves-planos-etc.
62544	Farmacias	95994	Cyber (alquiler de equipos de computación) Locutorios
62545	Ferreterías y almacenes de pintura, barnices, uten para pinturas y herramientas en general, si son de carácter barrial y se comercializan productos	95995	Modista y sastres (elaboración y reparación de ropas)
62547	Floristería (flores, maceteros, etc.)		

ART.8.- AREA CEDIDA AL MUNICIPIO (áreas verdes y parques)

Son las identificadas en el plano urbanístico con la simbología ACM y están ubicadas en las siguientes manzanas:

La manzana 2771 solar # 01 con un área de 2.132,03 m²

La manzana 2783 solar # 01 con un área de 1144.15 m².

La manzana 2825 solar # 164 con un área de 70.68 m²

8.1.- CONDICIONES DE USO

La manzana 2771 con un área de 2132.03 m² y el área correspondiente en la manzana 2783 con un área de 1144.15 m², están destinadas para parques recreacionales y club social de acuerdo al diseño presentado.

ART.9. CONSIDERACIONES GENERALES DE ORDENATO

9.1.- CERRAMIENTOS.-

Los cerramientos de la urbanización ALAMEDA DEL RIO serán muros y paredes de bloque PL-9 en el perímetro posterior del patio.

Cerramiento de malla electro soldada en el perímetro de las ACM.

9.1.1.- CERRAMIENTO FRONTAL

No están permitidos.

9.1.2.- CERRAMIENTO LATERAL Y POSTERIOR

Los cerramientos laterales y posteriores serán construidos hasta 2,00 m de altura, no pudiendo elevarse ni extenderse hasta la línea de fábrica.

9.1.2.3.- REGISTRO DE VISTA

Queda prohibido la construcción de ventanas bajas, terrazas, miradores o azoteas con vista a las habitaciones y espacios abiertos de un predio vecino, a menos que se interponga una distancia de tres (3.00) metros entre el plano vertical saliente línea de lindero común.

Para las distancias menores a 3,00 metros entre el plano vertical más saliente y la línea de lindero común, se permitirán ventanas altas con un antepecho de al menos 1,80 m

9.1.2.4.- GARAJES

Se ubicaran dentro del predio y serán lateralmente abiertos. No están permitidas las cubiertas.

9.1.2.5.- LUZ Y VENTILACION

Los ambientes habitables en todos los pisos tienen iluminación directa (ventanas) que dan a los retiros.

ART.11.- UNIFICACION O FUSION DE SOLARES

No se permitirá por ningún concepto fusión de solares.

ART.12.-DE LOS MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Las edificaciones serán construidas con estructuras sismo resistentes y con materiales en pisos y paredes que por su naturaleza y tratamiento son resistentes al fuego. Los materiales como: madera y similares deberán utilizarse como elementos complementarios y secundarios sin que formen parte integrante de los elementos de la estructura.

ART.13.- DE LOS LETREROS Y CARTELES

Para la colocación de rótulos publicitarios o de letreros y carteles en todas las áreas del proyecto deberán observarse las disposiciones de la Ordenanza para la instalación de Rótulos Publicitarios en el cantón Guayaquil, publicada el 16 de junio del 2003 y sus correspondientes reformas.

ART.14.- UTILIZACION DE LA VIA PÚBLICA

14.1.- Queda prohibido el aparcamiento sobre las aceras, igualmente no se podrá modificar la altura ni el diseño de las mismas, ni tampoco podrán destruirse los bordillos por ningún motivo.

14.2.- Queda prohibido la preparación de hormigón en la vía y aceras; así como cualquier acción que conlleve al deterioro de éstas.

14.3.- No se permitirá por ningún concepto el cierre de las calles, avenidas, plazas, parques, aceras, etc. por constituir bienes de uso público.

Las rampas de acceso a los garajes privados de cada vivienda están provocadas en las respectivas aceras y son de hormigón. Estas facilitan el buen mantenimiento y no impiden la limpieza del colector o sumidero respectivo.

ART.15.- DEL ASEO URBANO

El servicio de recolección de desechos sólidos, será realizado a través de un sistema de recolección interno y su disposición en un Centro de Acopio Temporal de acuerdo al memorando DACMSE-P-2012-1618.

Los residentes de la Urbanización ALAMEDA DE RIO, estarán obligados a depositar los desechos sólidos en contenedores adecuados, los cuales deberán estar ubicados frente a cada vivienda. No está permitido depositar los desechos fuera de los horarios establecidos por la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, ni colocarlos en las aceras ni áreas comunales.

Los desechos a depositar en el o en los contenedores particulares deberán estar debidamente enfundados en bolsa de material plástico, el usuario deberá presentarlos cerrado y debidamente anulada.

Cabe anotar que el operador de Servicio de Aseo Urbano deberá prestar servicio de barrido de calles según la frecuencia y horario establecido para esta zona, en la calle catalogada como vehicular.

El área a barrer comprenderá todas las calles de la urbanización incluyendo los separadores viales, zonas verdes públicas con excepción de portales y aceras de propiedad particular. Este servicio de recolección

de desechos sólidos incluye barrido de hojas, papeles y similares que se encuentran en las zonas mencionadas.

Por lo expuesto los propietarios de las viviendas deben cumplir con las disposiciones del memorando referido anteriormente, en cuanto al manejo de los desechos sólidos no peligrosos generados.

ART.16.- DEL SANEAMIENTO AMBIENTAL

16.1.- *Queda terminantemente prohibido a todos los propietarios, realizar actividades que impliquen la producción de desechos de tipo orgánico (basura, desperdicios, etc.) en forma incontrolada, de tal manera que contaminen las redes de servicios sanitarios, así como los elementos naturales básicos tales como el aire, agua, etc.*

16.2.- *Por ningún motivo se permitirá perjuicios en los elementos constructivos urbanísticos (mobiliario urbano) si los hubiere.*

A fin de contribuir con el embellecimiento de la Urbanización ALAMEDA DEL RIO y el Saneamiento Ambiental, los propietarios de cada solar cuentan con un espacio ubicado en el retiro frontal de su villa junto al garaje, destinado exclusivamente para área verde, cuyo mantenimiento será de responsabilidad del mismo. No se permitirá siembra de árboles que con sus raíces dañen las tuberías subterráneas.

16.3.- *El sistema de alcantarillado sanitario interno será canalizado al colector principal del Plan Maestro del Sistema Sanitario Público.*

El servicio particular de drenaje de aguas servidas y aguas lluvias de cada edificación o solar, está conectada a la red instalada en esta urbanización.

Queda terminantemente prohibido la instalación de desagües de cualquier otro tipo que no sea el ya instalado; la violación de esta disposición será sancionada con la máxima multa y demolición inmediata de las obras correspondientes.

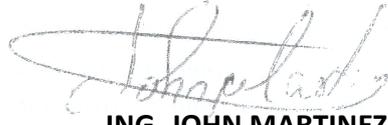
16.4.- *No se permite la remodelación y aumento de las edificaciones ya existentes.*

16.5.- *Cualquier reforma a la presente reglamentación deberá ser aprobada por el Consejo Cantonal, previo los informes de la Comisión Técnica de Lotes con Servicios Básico, Asesoría Jurídica y de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro a través de su Departamento de Control de Urbanizaciones y Usos de Suelo, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.*

16.6.- *Así mismo, queda establecido que la Urbanización "ALAMEDA DEL RIO", se sujetara en lo no especificado en el presente Reglamento Interno, a lo establecido en la Ordenanza que regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes Con Servicios Básicos, su reforma y el reglamento que Norma el Desarrollo Urbanístico y Arquitectónico del Proyecto Habitacional Municipal "MUCHO LOTE 2", como a las demás leyes, reglamentos y ordenanzas aplicables y vigentes.*

16.7.- *El Reglamento Que Norma el Desarrollo Urbanístico y Arquitectónica del Proyecto Habitacional Municipal "MUCHO LOTE 2", Aprobada por el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil el 06 de enero del 2011, publicado en la Gaceta Oficial N° 5 el 24 de enero del 2011, debe incluirse en las*

Escrituras de Dominio correspondiente a cada predio, y deberá ser acatado obligatoriamente por los propietarios y/o residentes de la urbanización.



ING. JOHN MARTINEZ ZAMBRANO
REPRESENTANTE LEGAL
CONSORCIO JOHN MARTINEZ Z.-ALESSMART S.A.