

REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACIÓN "CAMINO DEL RÍO"

EL I. CONCEJO CANTONAL DE SAMBORONDON CONSIDERANDO:

- a) *Que es atribución de la I. Municipalidad de Samborondón, dictar los Reglamentos y Ordenanzas para el Desarrollo Urbano.*
- b) *Que la urbanización "**CAMINO DEL RÍO**", está comprendida dentro de los límites urbanos del Cantón Samborondón y que por consiguiente, las construcciones que en dicha Urbanización se realicen deben estar reglamentadas para sus construcciones y su uso.*

ACUERDA:

*Dictar el presente Reglamento Interno para la Urbanización "**CAMINO DEL RÍO**".*

Art. 1.- DE LA UBICACIÓN.

*La Urbanización "**CAMINO DEL RÍO**", se encuentra ubicada a la altura del Km. 3,2 de la Vía Perimetral, Avenida Samborondón, en un sector de desarrollo urbanístico del Cantón Samborondón conocido como Lotización Manglero, lote identificado con código catastral 40060-014-0002.*

Art. 2.- DEL ÁREA A URBANIZAR.

El área a urbanizar está determinada en escritura con 74.042,00 m².

Art. 3.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

Esta Urbanización se desarrollará siguiendo los parámetros urbanísticos para el sector como una Zona Residencial de Densidad Media.

*En consecuencia, cualquier desarrollo actual o futuro que se lleve a cabo dentro de los predios que conforman la Urbanización "**CAMINO DEL RÍO**", sean éstas de iniciativa pública o privada, deberá sujetarse a las disposiciones y normas contenidas en el presente Reglamento.*

Art. 4.- ALCANCE DEL PRESENTE REGLAMENTO.

La presente reglamentación establece por tanto, Normas de Edificación y Compatibilidad de Usos tales como: características del lote, densidades, intensidad de la edificación (COS y CUS) estacionamientos, usos del suelo.

Art. 5.- DENSIDAD.

La densidad de diseño aplicable para esta urbanización es de 75 Ha.

Art. 6.- DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO.

La distribución de los Usos del Suelo para la Urbanización "**CAMINO DEL RÍO**" que constan en el plano urbanístico aprobado son los que a continuación se detallan:

6.1.-	ÁREA DE USO RESIDENCIAL	44.552.75m ²	60,17 %
6.2.-	ÁREA CEDIDA AL MUNICIPIO (ACM)	7.661,27 m ²	10,35 %
6.3.-	ÁREAS COMUNALES (AC)	1.849,82 m ²	2,50 %
6.4.-	ÁREA DESTINADAS A VÍAS	19.978.16m ²	26,98 %
TOTAL DE LOTES:		167	

Art. 7.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USOS.

7.1.- EN ÁREA RESIDENCIAL.

Las condicionantes de Ordenamiento, Edificación y Usos correspondientes para las Zonas Residenciales o Área Neta son las siguientes:

7.1.1.- CONDICIONES DE ORDENAMIENTO.

7.1.1.1.- VIVIENDAS TIPO AISLADAS

Son 167 y corresponden a los solares:

Nos. 2 al 20 de la Manzana # 1

Nos. 1 al 15 de la Manzana # 2

Nos. 1 al 42 de la Manzana # 3

Nos. 1 al 11 de la Manzana # 4

Nos. 1 al 25 de la Manzana # 5

Nos. 1 al 41 de la Manzana # 6

Nos. 1 al 39 de la Manzana # 7

7.1.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

7.1.2.1.- ÁREA DE SOLAR.

La superficie de los solares varia en esta zona entre 242,94 m² y 482,20 m², las mismas que se encuentran indicadas en el Plano Urbanístico Aprobado por el I. Concejo Cantonal.

7.1.2.2.- DENSIDAD.

*La habitabilidad en esta zona será de **6** habitantes por cada solar.*

7.1.2.3.- INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

A.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS).-

*El porcentaje máximo del **COS**, no sobrepasará el **70 %** del área del solar. El garaje no será considerado dentro del área de implantación.*

B.- COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS).-

*El porcentaje máximo de CUS no sobrepasará el **150%** de área del Solar.*

7.1.2.4.- CUBIERTA

En las viviendas podrá construirse cubierta de fibrocemento o losa inaccesible.

7.1.2.5.- ALTURA SEGÚN FRENTE DEL SOLAR

La altura máxima de la edificación no sobrepasará los 8,00 metros.

7.1.2.6.- RETIROS

Frontal.-

Será de 3,00 metros como mínimo frente a vías vehiculares.

Laterales.-

*Serán mínimo el **10%** del frente del solar, en ningún caso será menor a 1,00 metro.*

Posterior.-

Será de 3,00 metros. Para los solares esquineros los retiros son laterales, no hay retiros posteriores.

7.1.2.7.- ESTACIONAMIENTOS.

En toda edificación se deberá prever dos plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda.

Dichas plazas deberán ser previstas al interior del predio, con el objeto de no ocupar espacio de vía pública.

7.1.3.- CONDICIONES DE USO.

*En esta zona el Uso permitido será **EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL** para **VIVIENDA**, no permitiéndose ningún tipo de Comercio, ni de Servicios Vecinales como Oficinas de cualquier tipo, panaderías, sastrerías, etc.*

7.2.- EN ÁREA COMUNAL (AC)

***Comprende:** El solar # 1 de la Manzana # 5, donde funcionará la planta de tratamiento de aguas servidas y el depósito para almacenamiento y recolección de basura; el solar # 3 de la Manzana # 5 donde funcionará el Club Social y Recreacional; y, el solar # 2 de la Manzana # 8, destinado a la garita de ingreso.*

*La identificación de estos solares, en el plano urbanístico aprobado, deben aparecer con la simbología **AC**.*

7.2.1.- CONDICIONES DE ORDENAMIENTO

*En esta zona las edificaciones serán de tipo **AISLADAS**.*

7.2.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

7.2.2.1.- ÁREA DE SOLAR

La superficie de los solares varía en esta zona entre 106,63 m² a 1.425,76 m², los mismos que se encuentran ubicados en la Manzana # 5 solar 1 área = 428,06 m²; solar # 3 área 1.425,76 m²; Manzana # 8 solar # 2 área = 102,63 m²; los mismos indicados con sus respectivas dimensiones en el Plano Urbanístico Aprobado por el I. Concejo Cantonal.

7.2.2.2.- INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

A.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS).-

*El porcentaje máximo del **COS**, no sobrepasará el **60%** del área del solar.*

B.- COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS).-

*El porcentaje máximo del **CUS**, no sobrepasará el **120%** del área del Solar.*

7.2.2.3.- RETIROS

Frontal.-

Será de 6,00 metros como mínimo frente a vías vehiculares.

Laterales.-

En ningún caso será menor a 1,00 metro.

Posterior.-

*Será el **10%** del fondo del solar. Podrán edificarse construcciones auxiliares como SS.HH., vestidores y bodegas, siempre y cuando el adosamiento no sobrepase la altura del cerramiento perimetral.*

7.2.2.4.- ESTACIONAMIENTOS

Únicamente los establecidos en lanzadera junto al Club.

7.2.3. CONDICIONES DE USO

El Solar # 1 de la Manzana # 5 será destinado para la Planta de Tratamiento de AA.SS. y se ha destinado parte del mismo para que en ella se haga la Recolección de Desechos Sólidos.

El Solar #3 de la Manzana # 5 será destinado exclusivamente para el club.

El solar # 1 de la Manzana # 8 será destinado para la Garita de Control de ingreso para Vehículos y Personas.

7.3. ÁREAS CEDIDAS AL MUNICIPIO

*Las áreas destinadas como Áreas Cedidas al Municipio se encuentran identificadas en plano urbanístico como **ACM** y serán destinadas a parques, plazas, áreas libres, campos deportivos y franjas arborizadas.*

Art. 8.- CONSIDERACIONES GENERALES DE ORNATO

Las condiciones generales de Ornato deberán responder a las siguientes exigencias.

8.1.- DE LOS CERRAMIENTOS.-

Todos los solares del área residencial tendrán cerramientos laterales y posteriores con materiales duraderos como muros y rejas o cultivar cercas vivas, las mismas que deberán respetar la línea de lindero.

8.1.1.- CERRAMIENTO FRONTALES

Por las características de la urbanización se prefiere la no existencia de cerramientos frontales.

Adicionalmente en los solares esquineros, el cerramiento frontal podrá construir atendiendo a cualquiera de las siguientes opciones:

- a) De plantas (cerramientos vivos) a menos de 1,00 metros de altura
- b) Transparente (rejas) hasta no más de 1,40 metros.

8.1.2.- CERRAMIENTO LATERAL Y POSTERIOR

Se permitirá cerramiento hasta 2,40 mts. de altura, podrán construirse desde la línea de construcción hasta el fondo del solar y en el límite posterior del mismo.

8.1.3.- VOLADIZOS

En las edificaciones, se permitirá en sus fachadas frontales cuerpos salientes ó voladizos, sin propiciar registro de vista. El retiro será de 1,00 metro medido a partir de la línea de construcción.

8.1.4.- REGISTRO DE VISTA

Prohibición de que ventanas, balcones, terrazas, miradores ó azoteas, den vista a las habitaciones ó espacios abiertos de un predio vecino, a menos que se interponga una distancia de tres **(3,00)** metros entre el plano vertical más saliente de aquellos y la línea de lindero común.

8.1.5.- GARAJES

Serán lateralmente abiertos, las aguas lluvias deberán ser canalizadas a la acera.

8.1.6.- LUZ Y VENTILACIÓN

Los ambientes habitables en todos los pisos deberán tener iluminación directa (ventanas) que den a los retiros. Podrán hacer uso de pozo de luz cuando el caso lo requiera.

ART.9.- DE LA DIVISIÓN DE SOLARES

NO se permitirá la división de solares.

Art.10.- UNIFICACIÓN O FUSIÓN DE SOLARES

En el caso de que existan propietarios de 2 o más solares, se podrá edificar vivienda de tal manera que la densidad resultante sea igual a la suma de la densidad de los solares integrados para uso unifamiliar ó bifamiliar.

Art.11.- DE LOS MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Se permitirán exclusivamente edificaciones con estructuras sismo resistentes y con materiales en pisos y paredes, que por su naturaleza ó tratamiento sean resistentes al fuego. Los materiales como: madera y similares podrán utilizarse como elementos complementarios y secundarios sin que formen parte integrante de los elementos de la estructura.

Art.12.- DE LOS LETREROS Y CARTELES

A fin de mantener el carácter estrictamente residencial, en la Urbanización "CAMINO DEL RÍO", no podrá utilizar letreros, carteles, en ningún sitio público ó que esté a la vista del público en los sectores residenciales de la Urbanización salvo en los lugares dedicados a este objeto, como el Área Comunal Vendible.

Art.13.- DE LA UTILIZACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y/O PRIVADAS

Queda prohibido el aparcamiento sobre las aceras, igualmente no podrá modificar las alturas ni alterar el diseño de las mismas, ni tampoco podrán destruirse los bordillos por ningún motivo.

Las rampas de acceso a garajes privados deben tener buen mantenimiento de manera que no impidan la limpieza del colector ó sumidero respectivo.

Queda prohibida la preparación de hormigón en las vías y aceras; así como cualquier acción que conlleve deterioro de estas.

Las franjas de jardinería frentistas a cada lote son responsabilidad de cada propietario, quien velará por su cuidado y mantenimiento.

No se permitirá por ningún concepto el cierre de las calles (VEHICULARES Y PEATONALES), plazas, parques, aceras, etc. por constituir bienes de uso público.

Art.14.- DEL ASEO URBANO

El mantenimiento del aseo de las calles, avenidas, plazas etc., se sujetará a las disposiciones que la Administración estipule una vez que la urbanización se encuentre habitada.

Los desperdicios de desechos sólidos serán recogidos por personal a cargo de la Administración de la Urbanización y entregados por los propietarios en fundas de color negras para desechos contaminantes y fundas de color verde para desechos como botellas y/o papeles.

Estos desperdicios serán entregados en el horario que establezca la Administración y depositados por el personal correspondiente en el solar # 1 de la Manzana # 5.

Art.15.- DEL SANEAMIENTO AMBIENTAL

Art. 15.1.- *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 los elementos naturales básicos tales como el aire, agua, etc.*

Art. 15.2.- *A fin de contribuir con el embellecimiento de la Urbanización y el Saneamiento Ambiental, los propietarios de cada solar estarán en la obligación de*

mantener un espacio de siembra de plantas y arbustos en los retiros frontales de sus propiedades. De ningún modo se permitirá perjuicios en los elementos constructivos urbanísticos y a las propiedades vecinas.

- Art. 15.3.-** *El servicio particular de drenaje de aguas servidas y aguas lluvias, de cada edificación o solar, debe conectarse a la red instalada en esta Urbanización. Queda terminantemente prohibida la instalación de desagües de cualquier otro tipo; la violación de esta disposición será sancionada con la máxima multa y demolición inmediata de las obras correspondientes.*
- Art. 15.4.-** *Antes de la construcción de cualquier edificación, de aumento o remodelación en las ya existentes, requerirá el permiso de edificación otorgado por la Municipalidad de Samborondón y sus correspondientes departamentos y/o Direcciones.*
- Art. 15.5.-** *Así mismo, queda establecido que la Urbanización "**CAMINO DEL RÍO**", se sujetará a las Ordenanzas existentes y a aquellas subsiguientes de haberlas; así mismo a las leyes reglamentos y ordenanzas aplicables y vigentes.*
- Art. 15.6.-** *Los artículos que reglamentan los usos del suelo y edificaciones deben incluirse en las escrituras correspondientes a cada solar.*

Samborondón a enero 30 del 2001

*Arq. Josefina Bastidas Yunes
Reg. Prof. G-09-283*

Dado y firmado, en el Palacio Municipal del Cantón Samborondón, a los veinticuatro días del mes de Julio del año dos mil dos.

CERTIFICO: Que el presente Reglamento Interno de la Urbanización "Camino del Río", ubicada en el lote "E", de la lotización Manglero, a la altura del Km. 3.2 de la Avenida Samborondón, jurisdicción Cantonal de Samborondón, fue aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal en el

transcurso de su Sesión Ordinaria, celebrada el día miércoles veinticuatro de julio del año dos mil dos.

Atentamente,
Dios, Patria y Libertad

Miguel G. Soriano Valverde
Secretario General

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTON SAMBORONDON
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO: Que el presente contiene las Reformas del Reglamento Interno de la Urbanización "**Camino del Río**", constante de 5 fojas útiles. Fue aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal de Samborondón, en el transcurso de su Sesión Ordinaria #015/2.007, celebrada el día jueves doce de Abril del dos mil siete. Lo Certifico

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDON

Abg. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL