



REGLAMENTO INTERNO DEL PROYECTO

URBANIZACIÓN “VALLE NORTE”

ILUSTRE CONCEJO CANTONAL MUNICIPAL DE DAULE

CONSIDERANDO:

- a) Que es atribución del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Ilustre Municipalidad de Daule, dictar los reglamentos y Ordenanzas para el desarrollo Urbano de la ciudad y del Cantón.
- b) Que la urbanización “Valle Norte” está comprendida dentro de los límites del Cantón Daule y que, por consiguiente, las construcciones que en dicha Urbanización se realicen deben estar Reglamentadas de acuerdo a lo establecido en las Ordenanzas de edificaciones y Construcciones vigentes.

RESUELVE:

Dictar el presente Reglamento Interno de la Urbanización “**VALLE NORTE**”.

El Presente reglamento interno contiene lo previsto en el numeral de la Ordenanzas que regula los desarrollos urbanísticos, tipos de lotes con servicios básicos en lo relacionado a condiciones y tipos de edificación, usos permitidos, medidas de lotes, y demás especificaciones urbanísticas y técnicas, además de las normas de edificación, ornato y usos a lo que estarán sujetas cada una de las edificaciones del presente proyecto.

ART. 1.- NORMAS TECNICAS GENERAL

Cualquier desarrollo que se lleven a cabo dentro de los predios que conforman el desarrollo y deberán sujetarse a las disposiciones y normas contenidas en la Ordenanzas Municipales del cantón Daule que regula los desarrollos urbanísticos y a los del presente reglamento.

ART. 2.- UBICACIÓN

La urbanización Valle Norte se encuentra ubicada en la parroquia Urbana Satélite La Aurora al margen izquierdo de la vía La Aurora-La T de Daule.

ART. 3.- LINDEROS, MESURAS Y ÁREAS:

Sus linderos y medidas según el plano topográfico del solar es el siguiente:

NORTE: Lote #7 y Hacienda Cabuya con una longitud irregular de 456.43 mts + 75.74 mts.

SUR: Lote #9 con 413.70 mts.

ESTE: Vía La Aurora-La T de Daule con 133.79 mts.

OESTE: Hacienda Cubo Bravo con 116.44 mts.



ART. 4.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION.

El predio Código Catastral 16-1-0-0-9. Donde se desarrolla la urbanización denominada “VALLE NORTE”, se encuentra en la Zona Residencial Comercial Dos (ZRC2) de acuerdo a lo dispuesto en el plano de zonificación de la ordenanza de edificaciones y Construcción Vigente a la fecha de la aprobación del proyecto.

En consecuencia, cualquier construcción que se lleve a cabo dentro de los Predios que conforman la Urbanización “VALLE NORTE”, deberán sujetarse a las disposiciones y normas contenidas en este reglamento.

La Urbanización “VALLE NORTE” es un proyecto residencial que va a tener áreas para comercio, área recreacional, cerramiento perimetral y una garita en el ingreso para su control.

ART. 5.- DISTRIBUCION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO.

La distribución de los usos de suelo son los siguientes:

CUADRO GENERAL DE USOS DE SUELO			
USOS		SUPERFICIE (m2)	PORCENTAJE (%)
AREA UTIL VENDIBLE	Área Residencial	29388,97	51,40%
ACM	ACM: Áreas Verdes	8640,97	15,11%
ACV	Lotes de Servicio (Planta de Tratamiento/Garita/Centro de Acopio)	441,09	0,77%
	Área Comercial Vendible	2152,11	3,76%
VIAS	Área de Vías (Vehicular-Peatonal-Área Verde No Computable)	16552,18	28,95%
TOTAL		57175,32	100,00%
TOTAL LOTES			244
Afectación Vial 25 m		2.543,26	
Afectación de Canal		1.080,84	
Afectación de Talud Canal		1.084,38	
AREA TOTAL		61.883,80	

ART. 6.- ALCANCE DE PRESENTE REGLAMENTO. –

La presente reglamentación establece Condiciones de Edificación y Compatibilidad de Usos, determinados por las condicionantes de ordenamiento de Edificación y de usos exclusivamente para la urb. VALLE NORTE, tales como: características de los lotes, densidades, intensidad de la edificación (COS y CUS), altura de la edificación, retiros, estacionamientos, usos del suelo.



ART. 7.- NORMAS DE EDIFICACION

7.1.- CONDICIONES DE ORDENAMIENTO

Se Desarrollarán edificación con retiros de conformidad con lo establecido en el presente reglamento.

7.2 CONDICIONES DE EDIFICACION

7.2.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES:

En esta área el tamaño de los lotes varía entre 120 m² a 134.95 m² (8m x 15m) para los medianeros y de 135.00 m² (9x15) para los esquineros y los irregulares con área mayor a 135 m² (en los remates de manzanas de forma irregular).

No se permitirá desarrollo de viviendas multifamiliares.

Se deberá respetar al conjunto arquitectónico de la urbanización, por lo cual no se permitirá ampliaciones o cambios en las fachadas de las viviendas, con la sola excepción de lo permitido en viviendas tipo Begonia o Buganvilla ampliándola a la vivienda tipo Gardenia. Se deberá mantener la fachada arquitectónica.

7.2.2 HABITABILIDAD:

Solo se podrán desarrollar Viviendas unifamiliares de una planta y dos plantas, aisladas en un metro de ambos linderos longitudinales del predio como el mínimo establecido en este reglamento.

Las mismas que podrán ser medianeras o esquineras.

Las ampliaciones de las viviendas deberán generar armonía con la urbanización y sus vecinos, y en consecuencia deberán ser aprobadas por la Junta de Vecinos de la urbanización, y deberán cumplir con los diseños de las viviendas de la urbanización.

Queda terminantemente prohibido la modificación o ampliación hacia la fachada Frontal. Solo se permitirá construir cubiertas no accesibles para uso de Garaje, el cual no podrá ser cerrado en ninguno de sus lados.

El diseño de la cubierta deberá respetar la materialidad, arquitectura y colores de las viviendas desarrolladas. Para la estructura no se deberá utilizar materiales de fácil combustión como madera, caña, etc.

Se permite ampliaciones hace el lindero posterior (Fachada Posterior), las cuales deberán ser de la misma materialidad, arquitectura y color de las viviendas desarrolladas en la urbanización. Siempre y cuando respeten los retiros y normativas municipales.

La techumbre deberá ser de la misma materialidad y colores de las viviendas de la urbanización.

De acuerdo con la ordenanza de Construcción y Edificaciones, la densidad neta considerada para este proyecto de edificaciones es de 600 Hab/Ha.

La habitabilidad se la obtendrá multiplicando, la densidad bruta por el del solar correspondiente (120 m², 135 m² o variables para los irregulares), dividido para 10,000.

7.3 INTENSIDAD DE LA EDIFICACION:

Todo proyecto a efectuarse en la urbanización valle Norte, deberá tener la aprobación municipal del cantón Daule, la misma que se obtendrá de acuerdo con los requisitos estipulados en el presente documento y demás leyes y ordenanzas pertinentes.

7.3.1 PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE UNA PLANTA

Coficiente de Ocupación del Suelo (COS) Máximo 70% del área del solar. Coficiente utilización del Suelo (CUS) Máximo del 150% del área del solar con futuras expansiones.

7.3.1.1 CUBIERTA:

Las viviendas que se desarrollen dentro de las etapas 1-2-3-4-5-6 normadas en el presente reglamento, podrán tener una cubierta en fibrocemento, Steel panel o similar.

7.3.1.2 ALTURA:

La altura máxima para viviendas de una planta, será de 4.5 metros para solares medianeros o esquineros, la altura será tomada de Planta baja al Cumbretero de la Cubierta.

Para los casos de viviendas de 1 planta que se amplíen a dos niveles deberán respetar los artículos aplicables para Viviendas de Dos Plantas (Art. 1.3.2).

7.3.1.3 AREA DE PARQUEO:

Todas las viviendas deberán tener dentro del lote un espacio de 2,50 x 4,50 metros como mínimo que servirá para garaje o parqueo de vehículos.

7.3.1.4 RETIROS:

- a) Frontal. - Sera de 3,00 metros, tanto en Planta baja. Este podrá ser utilizado únicamente para jardineras y/o áreas verdes. En la zona de estacionamiento vehicular el retiro mínimo es de 4.5 metros en planta baja. Toda vivienda requerirá dejar estacionamiento para al menos parquear 1 vehículo.

Se considerará como retiro frontal aquel que se encuentre hacia la vía, en caso de existir más de una vía, como en el caso de solares esquineros, se considerará como frontal el lado más corto, y el más largo como lateral.

- b) Posterior. - Sera de 3,00 metros. En planta baja no existe restricción de registro de vista por ventanería.

No son permitidos los adosamientos. No se permiten los accesos hacia los ACM.

- c) Lateral Izquierdo. - Sera de 1,00 metros, prohibiéndose el registro de Vista. En planta baja no existe restricción de registro de vista por ventanería.

No son permitidos los adosamientos. No se permiten los accesos hacia los ACM.

- d) Lateral Derecho. - Sera de 1,00 metros, prohibiéndose el registro de Vista.

En planta baja no existe restricción de registro de vista por ventanería.

No son permitidos los adosamientos. No se permiten los accesos hacia los ACM.

- e) Volados. - Se prohíbe los volados en los solares medianeros y esquineros hacia el retiro frontal.

7.3.2 PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE DOS PLANTAS

Coeficiente de Ocupación del suelo (COS) Máximo 70% de solar. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) Máximo 150% del área del Solar.

7.3.2.1 CUBIERTA:

Las viviendas que se desarrollen dentro de las etapas 1-2-3-4-5-6 normadas en el presente reglamento, podrán tener una cubierta en fibrocemento, Steel panel o similar.

7.3.2.2 ALTURA:

La altura máxima para Viviendas de dos plantas la altura máxima será 7.00 metros, la altura será tomada de planta baja al Cumbretero de la Cubierta.

7.3.2.3 AREA DE PARQUEO:

Todas las viviendas deberán tener dentro del lote un espacio de 2,50 x 4,50 metros como mínimo que servirá para garaje o parqueo de vehículos.

7.3.2.4 RETIROS:

- a) Frontal. - Sera de 3,00 metros, tanto en Planta baja como en Planta Alta. Este podrá ser utilizado únicamente para jardineras y/o áreas verdes. En la zona de estacionamiento vehicular el retiro mínimo es de 4.5 metros en planta baja. Toda vivienda requerirá dejar estacionamiento para al menos parquear 1 vehículo.

Se considerará como retiro frontal aquel que se encuentre hacia la vía, en caso de existir más de una vía, como en el caso de solares esquineros, se considerará como frontal el lado más corto, y el más largo como lateral.

- b) Posterior. - Sera de 3,00 metros. Para Retiros mayores o iguales a 3 metros se permitirán ventanas bajas en Planta alta. No son permitidos los adosamientos. No se permiten los accesos hacia los ACM. En planta baja no existe restricción de registro de vista por ventanería.
- c) Lateral Izquierdo. - Sera de 1,00 metros, prohibiéndose el registro de Vista. Para Retiros mayores o iguales a 3 metros se permitirán ventanas bajas en planta alta. No son permitidos los adosamientos. No se permiten los accesos hacia los ACM.

En planta baja no existe restricción de registro de vista por ventanería.

- d) Lateral Derecho. - Sera de 1,00 metros, prohibiéndose el registro de Vista. Para Retiros mayores o iguales a 3 metros se permitirán ventanas bajas en planta alta. No son permitidos los adosamientos. No se permiten los accesos hacia los ACM.

En planta baja no existe restricción de registro de vista por ventanería.



- e) Volados. - Se prohíbe los volados en los solares medianeros y esquineros hacia el retiro frontal.

ART. 8.- AREA CEDIDA AL MUNICIPIO(ACM)

8.1.- Las edificaciones que se construyan en las Áreas Cedidas a la Municipalidad (ACM), se ceñirán a las normas que para cada caso dicte la Municipalidad.

8.2.- Las áreas sociales y recreacionales serán para uso exclusivo para uso de las familias que residan en los solares de las manzanas 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11.

8.3.- AREAS CEDIDAS AL MUNICIPIO (A.C.M)

Parques: Áreas Verdes
Manzana 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

8.4.- En Caso de las mejoras construidas dentro de los ACM, y que requieran de mantenimiento, tales como clubes, piscinas, gimnasios, etc. Se podrá limitar el acceso a quienes no paguen las alcúotas o cuotas de mantenimiento de la infraestructura.

ART. 9.- AREA COMERCIAL VENDIBLE(ACV).

Son las identificadas en el plano urbanístico con la simbología ACV y corresponden a los siguientes Lote.

9.1.- ÁREAS COMERCIAL VENDIBLES. - (A.C.V)

- a) Planta de Tratamiento
Manzana 1
- a) Acopio Basura
Manzana 1
- b) Área Comercial Vendible
Manzana 1

9.2.- Las edificaciones que se construyan en las Áreas Comerciales vendibles (A.C.V), se ceñirán a las normas que para cada caso dicte la Municipalidad.

9.3.- RETIROS DEL AREA COMERCIAL

- a) FRONTAL
El retiro frontal mínimo será de 5,00 metros.



b) RETIRO POSTERIOR
El retiro posterior mínimo será de 3,00 mts.

c) RETIROS LATERALES
Los retiros laterales mínimos serán de 3,00 mts.

9.4.- Se permitirán actividades comerciales solamente en las áreas (ACV) que se han destinado para este fin y que están fuera del área habitacional de la vivienda.

9.5.- Estos comercios deberán cumplir con las reglamentaciones municipales sobre ocupación, ruido, recolección de desecho y obtención de permisos.

9.6.- Se prohíbe los comercios dentro de las viviendas, ACM u otras áreas dentro del área habitacional del proyecto.

ART. 10.- CONSIDERACIONES GENERALES DE ORNATO

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

10.1.- DE LOS CERRAMIENTOS

En las zonas residenciales se deberán utilizar en la construcción de cerramientos, materiales duraderos como muros de mampostería, rejas o cultivar cercas vivas sin sobrepasar la línea de lindero.

Bajo ninguna circunstancia se podrá afectar las paredes perimetrales de la urbanización para pasos vehiculares o peatonales.

Los Cerramientos esquineros o laterales de la vivienda serán de bloque y podrán ser pintados o cubiertos de hiedra o alguna vegetación que no afecte al vecino o al cerramiento.

Sobre los muros perimetrales de la urbanización se permitirá colocar objetos cortantes, cercos eléctricos, etc.

10.1.1 CERRAMIENTO LATERAL Y POSTERIOR.

Se permitirá cerramiento hasta 2,40 mts, de altura, podrán ser de bloque o ladrillo por lo menos revocado.

Las Paredes de cierre entre los cerramientos laterales y las edificaciones deberán estar retiradas al menos 0.60 metros de la línea frontal de construcción.

10.1.2 CERRAMIENTO FRONTAL.

No se permitirá por ningún concepto los cerramientos Frontales.



10.1.3 CERRAMIENTO ZONAS DE SERVICIO COMUNAL

Se permitirán cerramiento de máximo 1.60 metros.

10.2. REGISTRO DE VISTA. -

No se permitirá registro de vista a solares colindantes. Para Ventanas en segunda planta que estén a menos de 3 metros del lindero serán arenadas o con un antepecho mínimo de 1,70 metros, para evitar registros a solares vecinos.

10.3. LUZ Y VENTILACION.

Todo espacio habitable será ventilado e iluminado en forma natural, esto es, recibirá luz y aire desde el exterior directamente.

10.4. DE LOS LETREROS Y CARTELES.

A fin de mantener el carácter estrictamente residencial, no se podrán utilizar letreros, carteles, en ningún sitio público o que esté a la vista pública en los sectores residenciales del Proyecto VALLE NORTE.

ART. 11.- DE LA DIVISION DE SOLARES.

11.1.- No se permitirá la división de solares.

11.2.- No se podrá utilizar ningún solar como servidumbre de acceso a otro adyacente.

11.3.- No se permitirá la división de villas, para crear dos departamentos o habitaciones de alquiler.

ART. 12.- UNIFICACION O FUSION DE SOLARES.

12.1.- En el caso de que existan propietarios de dos o más solares, se podrá edificar la vivienda de tal manera que la densidad resultante sea igual a la suma de la densidad de los solares integrados.

ART. 13.- DE LOS MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS.

13.1.- Se permitirán exclusivamente edificaciones con estructuras de hormigón armado o de hierro, las paredes exteriores de bloques de cemento o arcilla, pudiendo ser también de ladrillo de arcilla. El piso será de concreto. Las mimas que deberán ser sismorresistentes y cumplir con la normativa vigente y aplicable.

13.2.- Por ningún concepto tanto la estructura como las paredes exteriores podrán ser de madera, caña o material de fácil combustión.

13.3.- Los materiales como: madera y similares podrán utilizarse como elementos complementarios y secundarios sin que formen parte integral de elementos de la estructura.



13.4.- La ampliación de las viviendas deberá ser presentadas mediante planos en el sistema CAD, e impresos, se entregarán de manera conjunta a la Junta de Vecinos de la urbanización. Estas deberán ser aprobadas previamente al inicio de la construcción. La Junta de Vecinos podrá aprobar o rechazar la solicitud de ampliación si esta no cumple con lo indicado en el presente Reglamento Interno.

ART. 14.- DE LA UTILIZACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y/O PRIVADAS. -

14.1.- 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.

14.2.- Queda prohibido la preparación de hormigón en las vías 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 (VEHICULARES Y PEATONALES), plazas, parques, aceras, etc., por constituir bienes de uso público.

ART. 15.- DEL ASEO URBANO. -

15.1.- Salvo que se especifique en el reglamento disposiciones específicas referentes al tema, el mantenimiento del aseo de las calles, avenidas, plazas, etc., se sujetará a lo prescrito para dichos temas en la Ordenanza y en el *Reglamento de Aseo de Calle y Recolección de Basura*.

15.2.- Los residentes e la Urbanización VALLE NORTE, estarán obligados a depositar los desechos solidos en un espacio dentro de su residencia enfundadas en bolsas de material plástico cerradas y debidamente anudadas hasta que el recolector municipal de la basura realice el recorrido retirando tales desechos.

15.3.- Los centros comerciales, restaurantes, y todo tipo de establecimiento donde se produzcan desechos sólidos, orgánicos, fácilmente putrescibles, deberán implementar un cuarto frio para almacenar estos desechos sólidos, hasta que sean recolectados por el operador de servicio, según la frecuencia establecida para el efecto.

ART. 16.- DEL SANEAMIENTO AMBIENTAL.

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

16.2.- A fin de contribuir con el embellecimiento 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 a las propiedades vecinas.

16.3.- 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.

16.4.- Antes de la construcción de cualquier edificación de aumento o remodelación en las ya existentes, requerirá el permiso de edificación otorgado por la Dirección de Planificación del GAD Municipalidad de DAULE y su Departamento de Control de Edificaciones.

16.5.- Cualquier reforma a la presente reglamentación deberá ser aprobada por la Dirección de Planificación del GAD Municipal DAULE.

16.6.- Así mismo, queda establecido que el Proyecto Urbanístico “VALLE NORTE”, se sujetarán a las Ordenanzas que Regulan Los Desarrollos Urbanísticos, y a las ORDENANZAS REFORMATARIAS REGULAN LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS, aprobada por el Concejo Cantonal de DAULE. se sujetará así mismo a las leyes, reglamentos y ordenanzas aplicables y vigentes.

16.7.- Los artículos que reglamentan los usos de suelo y edificaciones deben incluirse en las escrituras correspondientes a cada solar.

ART.17.- DE LA CONVIVENCIA. –

17.1.- Para precautelar la seguridad de los habitantes y de la Urbanización, el ingreso vehicular a esta se hará pasando por el sistema de control de “Garita”.

17.2.- Los vehículos circularan a una velocidad máxima de 20 km/h. No es permitido por ningún concepto que permanezcan en las calles interiores de la urbanización vehículos de carga, camiones, buses, volquetas, etc. Salvo el tiempo necesario para carga y descarga.

17.3.- No podrán circular ninguna clase de vehículos que produzcan ruidos producidos por escapes libres, silenciadores defectuosos, o produzcan sonidos que molesten a los residentes.

17.4.- Los propietarios de los terrenos e inmuebles de la Urbanización están obligados a mantener sus propiedades limpias de monte, maleza, desperdicios, etc.

17.5.- Los Propietarios deben someterse a los sistemas de seguridad que se establezcan en la urbanización, obligándose a satisfacer los gastos que demanden el mantenimiento de los sistemas antedichos, así como el mantenimiento de las áreas verdes, club social, canchas deportivas y la cera frontal de la urbanización, todo lo cual será incluido dentro del pago de las expensas a la urbanización.

ART.18.- DE LAS CANCHAS DEPORTIVAS Y AREAS DE RECREACION. –



18.1.- Las canchas y demás áreas deportivas serán utilizadas exclusivamente por los propietarios de viviendas, por sus hijos o sus invitados, siempre que estos últimos se encuentren en compañía de uno de los primeros.

18.2.- Los propietarios, sus hijos o sus invitados para hacer uso de las canchas deportivas, la zona de equipamiento urbano o el club social y sus instalaciones deberán estar al día en el pago de las expensas o cuotas a la entidad administradora de la urbanización o club social, así como cumplir con todas las normas deberes y obligaciones que emanan del presente reglamento interno, normas de construcción y servidumbre voluntarias.

ART. 19.- DE LOS CASOS ESPECIALES. -

19.1.- En los retiros colindantes con los terrenos vecinos no podrá realizarse movimientos de tierra con maquinarias, va que al hacerlo se debilita, para la adaptación del nivel original en el lindero con el vecino al de la nueva edificación se lo hará en forma escalonada.

19.2.- Todo talud vertical deberá ser protegido por un muro resistente al empuje resultante del relleno a colocar entre éste y el corte, y además contará con un sistema de drenaje y relleno que garantice la evacuación del agua.

19.3.- Para los casos que existan tuberías, para cuyo trazado demanda la servidumbre de solares vecinos, debe observarse el retiro mínimo que establece la normativa aplicable desde cualquier elemento de la edificación, principalmente en la zona de cimientos; deben precautelarse, además, las condiciones adecuadas de mantenimiento y el fácil acceso para eventuales revisiones.