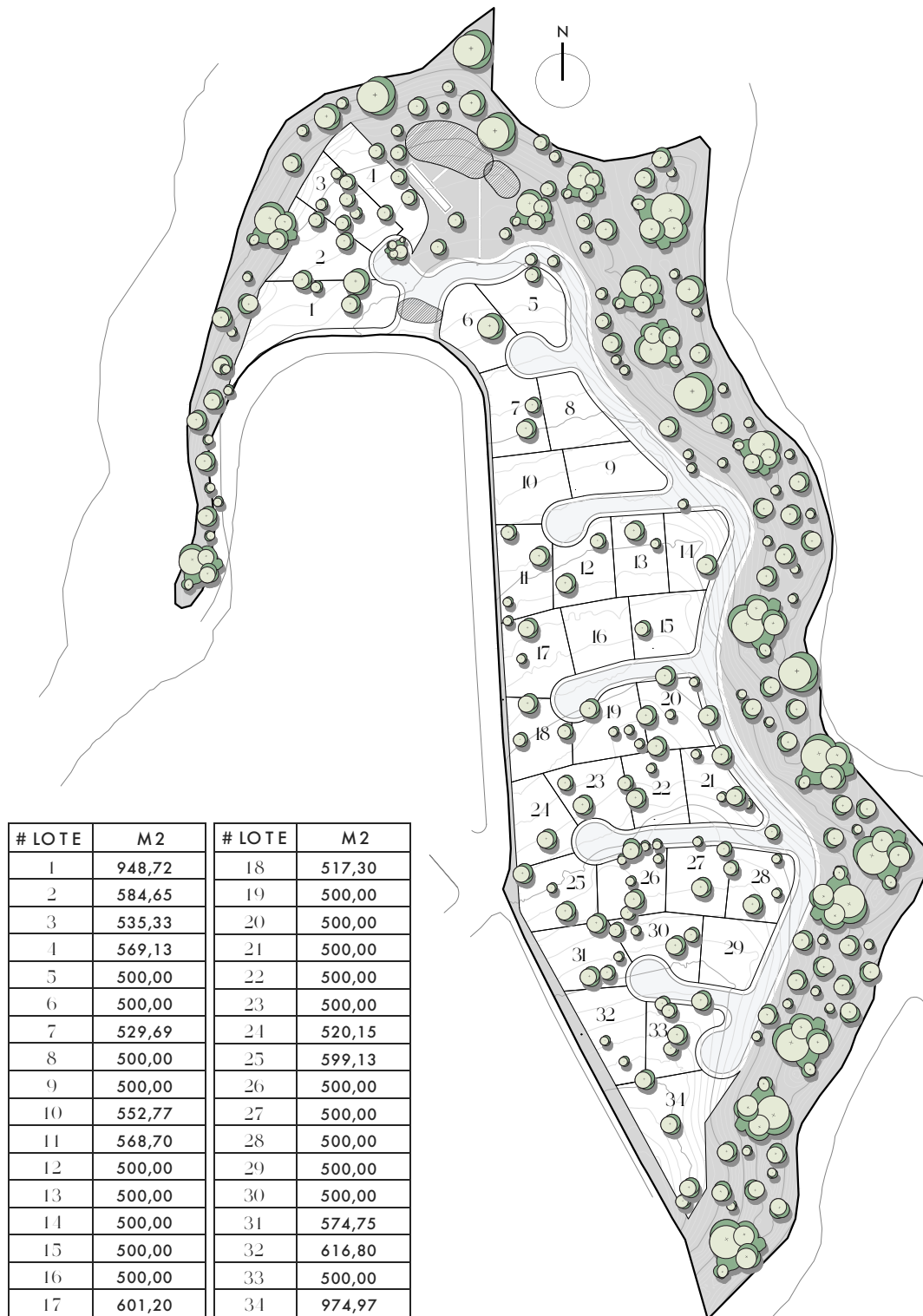


aira

ILALÓ

reglamento



Master Plan

AIRA - Ilaló es un proyecto declarado en propiedad horizontal de 34 alicuotas de 500m² aprox., 3.850 m² de áreas verdes comunales y 0.5 km de senderos ecológicos en quebrada. Vía Principal de 9 m y vías secundarias de 8 m.



Áreas Verdes

Las áreas verdes estan designadas para el equipamiento recreativo; no se podrá modificar, eliminar o construir sobre estas áreas a menos que la Asamblea General de Propietarios autorice mediante resolución que cuente con la aprobación unanime de todos los Propietarios, siempre y cuando, sea para beneficio de todos y no se contravenga este reglamento o las ordenanzas municipales.

Las áreas verdes constan de pérgola de bambú de 400m², baterías sanitarias y piscina de 20ml.



Portón de Ingreso

Garita para guardianía.

Dos cariles de ingreso y dos cariles de salida para residentes y visitas.

Puerta peatonal.



Vías e Iluminación

Calzadas y aceras de adoquín Versailles Hormipisos o similar.
Canales a cielo abierto de hormigón prefabricados Hormipisos o similar.
Postes de hierro ornamentales.

aira

ILALÓ

Lineamientos Arquitectónicos

Tipología



Pérgolas

Pérgolas de estructura de metal, hormigón, madera o bambú con tireado de carrizo o bambú, mínimo al 50%, vidrio transparente con protección uv. En caso de una pérgola tipo O debe ser revisada y aprobada por Sofía Chiriboga.

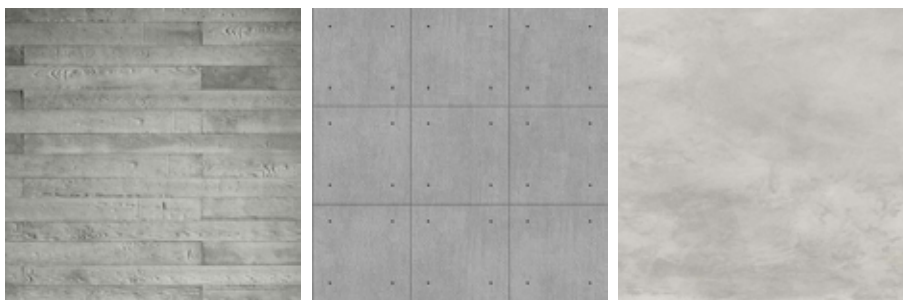


Pérgola tipo O

Recubrimientos

Hacia el exterior:

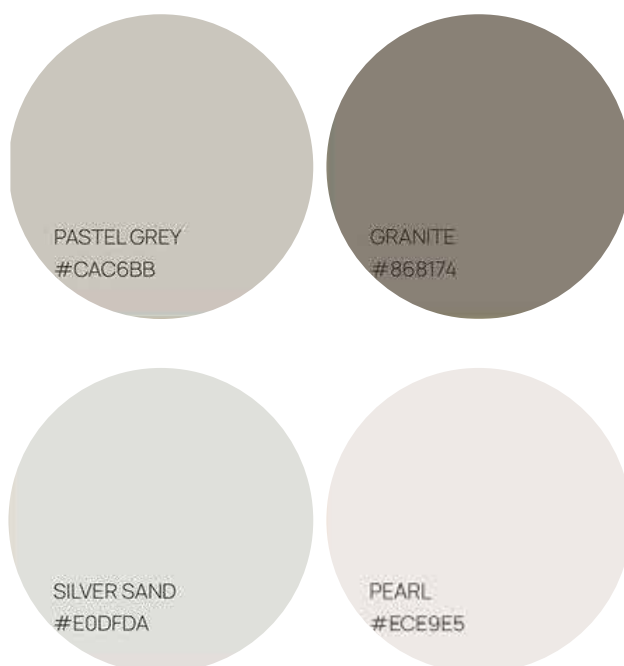
Hormigón visto: encofrado en duela, media duela, liso, etc., o bloque enlucido y pintado en la cromática establecida.



Madera: tono natural seike, pino, eucalipto o tinte wengue.

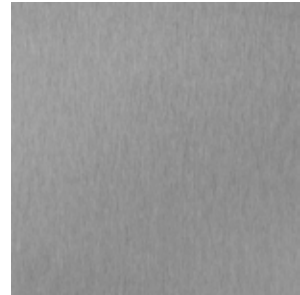
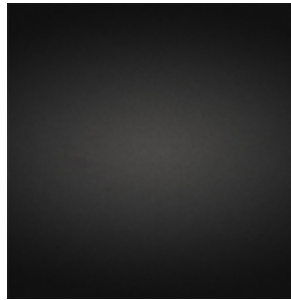


Cromática



Perfilería & Puertas

Perfilería: negra, champagne, grafito o cruda.



Puertas: tono natural seike, pino, eucalipto o tonos wengue o negro.



Losas

Losas planas con bordillo del mismo acabado que las paredes exteriores para contener piedras, lastre o jardines secos.



Señalética & Medidores

Totem de 1m de alto por 1m de ancho recubierto de materiales permitidos con visibilidad desde la vía.

Numeración en metal, tonos permitidos.



Medidor

Iluminación

Luz cálida - daylight

Luminarias de piso altura maxima 60cm.

Luminarias de pared maximo 50cm de alto x 20cm de ancho.

Materiales: Hormigón o metal.

Color: negro, champagne, grafito o crudo.



Cerramientos

Malla cubierta al 100% de vegetación 2.40m altura máxima.



Ingresos & Paisajismo

Peldaños de Hormigón visto, piedra natural , porcelanatos tonos tipo piedra, hormigón o madera tonos establecidos.



Jardines monocromáticos



Niveles & Plataformas

Plano Técnico con niveles establecidos para cada casa

Coeficiente & Alturas

El COS del terreno es 35% - 70%

Es decir 175m² útiles en planta baja

350 m² útiles total

Metrajes establecidos en la propiedad horizontal aprobada

Altura máxima 6m terminado en dos pisos

En casas de un piso 4m terminado

Adicional, se puede contruir subsuelos, pérgolas, parqueos, bodega y piscinas, sin exceder el área bruta establecida en la propiedad horizontal.

CORTE TÉCNICO

Retiro

Se debe resptar retiros:

Frontal 3m

Laterales 3m

Posterior 3m

ESQUEMA TECNICO

Figura Legal

El presente Reglamento Interno tiene como objetivo establecer los principios básicos y normas generales que regirán la convivencia de los Propietarios de AIRA-Ilaló, mediante la determinación de los derechos y obligaciones de los Propietarios, sanciones ante incumplimientos, así como también el establecimiento del uso del suelo, responsabilidad por mantenimiento y la administración.

AIRA - Ilaló es una Propiedad Horizontal aprobada mediante Desintecsa por tanto se regulará por las disposiciones de dicha Ley y por las del presente Reglamento Interno de Propietarios, el cual tendrá prioridad en su aplicación y ejecución.

Las disposiciones de este reglamento interno constituyen uno de los cuerpos jurídicos que garantizan el uso, goce y disposición de los bienes inmuebles de la lotización, quedando todos quienes sean o se conviertan en Propietarios de los inmuebles que son parte de la misma, obligados a cumplir estrictamente con las disposiciones del presente Reglamento.

EL PROMOTOR SE RESERVA EL DERECHO DE MODIFICAR EL REGLAMENTO HASTA LA ENTREGA TOTAL DEL PROYECTO A LOS COPROPIETARIOS. LAS IMAGENES AQUI PRESENTADAS SON PARA UNA ÓPTIMA VIZUALIZACIÓN, PODRÍAN ESTAR SUJETAS A MODIFICACIÓN.

Aprobación de Planos

El Propietario podrá construir una vivienda siguiendo los lineamientos detallados anteriormente. Todos los diseños deben ser presentados y aprobados por Vanessa La Sasso o la administración delegada por los copropietarios previo a que estos pasen a ser revisados y aprobados por las autoridades pertinentes. En caso de que no se cumplan con estos requisitos la autorización no será otorgada y no se permitirá la construcción, pudiendo la administración impedir el ingreso de los materiales y solicitar incluso la suspensión o derrocamiento de la obra a costa del Propietario que la hubiera efectuado. La Administración determinará los turnos y horarios en los que podrán realizarse obras e ingreso de materiales, a fin de que exista la menor perturbación a los otros Propietarios y usuarios.

De acuerdo a la Propiedad Horizontal AIRA-Ilaló, las viviendas serán unifamiliares y deben respetar coheficiente, alturas y retiros expuestos anteriormente.

Alicuotas & Manejo Interno

Una vez entregado el proyecto, la administración pasará a un comite delegado por los copropietarios, el mismo que se hará cargo del cobro de alicoutas y el cumplimiento del manejo interno establecido.

Servicio de Guardianía:

El acceso cuenta con una garita y portón para el control. La Administración inicial a cargo del promotor, contratará el servicio de guardianía 24 horas.

Manejo de basura:

La basura solamente podrá ser colocada afuera de cada vivienda, en la zona de ingreso vehicular para su recolección en los días y horarios que el camión recolector interno de AIRA -Ilaló opere. Se realizará un acopio central para su posterior recolección por parte de la empresa municipal.

La basura deberá estar dentro de fundas plásticas, y estas, dentro de recipientes plásticos debidamente cerrados.

Se recomienda separar la basura al menos en las siguientes categorías: material orgánico, papel y cartón, plásticos y vidrio.

En el caso de sobrantes de materiales de construcción, escombros de cualquier índole, troncos de árboles, etc., son de exclusiva responsabilidad del Propietario de cada lote.

Servicio de jardinería:

La Administración AIRA-Ilaló es la responsable del mantenimiento de la jardinería de todas las áreas comunales.

El mantenimiento de los jardines, árboles, plantas ornamentales, y demás objetos que se encuentren dentro de esta área, serán de responsabilidad del Propietario.