



**REGLAMENTO INTERNO
DE LA URBANIZACIÓN "VILLA BLANCA"
ETAPA 1**

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- a) Que es atribución del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de GUAYAQUIL, dictar los Reglamentos y Ordenanzas para el desarrollo Urbano de la ciudad.
- b) Que la Urbanización "VILLA BLANCA" está comprendida dentro de los límites urbanos de la ciudad de GUAYAQUIL y que, por consiguiente, las construcciones que en dicha Urbanización se realicen deben estar reglamentadas de acuerdo a lo establecido en la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.
- c) Que para conseguir lo antes mencionado, debe reglamentarse el aprovechamiento urbanístico del suelo, las normas de edificación y demás características técnicas de la urbanización y de las edificaciones.

ACUERDA:

Dictar el presente Reglamento Interno de la urbanización VILLA BLANCA "ETAPA 1".

El presente reglamento interno contiene lo relacionado a condiciones urbanas, arquitectónicas y técnicas, usos de suelo permitidos, mensuras 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.



CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

ART. 1.- DE LA UBICACIÓN

La Urbanización VILLA BLANCA "ETAPA 1", se encuentra ubicado a la altura del kilómetro 24 de la autopista Guayaquil-Salinas, margen izquierdo. En la Parroquia Urbana Chongón, al oeste de la Ciudad de Guayaquil.

ART. 2.- DE LAS AREAS DE ACTUACIÓN: LINDEROS Y MENSURAS

2.1. DE LA URBANIZACIÓN EN GENERAL. -

Sus linderos y mensuras según escritura del solar con código catastral 096-0752-001-0-0-0-1 es el siguiente:

NORTE: Eje E-O AB Jaime Nebot Velásco con 166.35 metros.

SUR: Calle Pública con 158.31 metros.

ESTE: Comuna San Pedro de Chongón con longitudes irregulares de 27.51 + 84.89 + 108.98 + 110.05 + 32.45 + 79.65 + 12.59 + 8.25 + 19.90 + 49.35 + 267.37 + 102.80 + 77.00 metros.

OESTE: Solar #1 MZ 751 con 877.08 + 24.38 metros.

Lo que da una **SUPERFICIE TOTAL** del terreno de **148.264,305 m²**, el mismo comprende 6 etapas, las cuales están delimitadas, tal como consta en el plan maestro correspondiente.

ART. 3.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN. –

El área total del terreno corresponde a una superficie de **148.264,305 m²**, siendo afectado por Alta Tensión con un área de 2.150,35 m², por Aguas Lluvias (AA.LL.) con un área de 2.233,05 m², por Agua Potable (AA.PP.) con un área de 1.760,38 m² y por Vial con un área de 4.003,09 m², dando como área total útil de 138.117,19 m². La urbanización está compuesta por 6 etapas.

CALCULO DE ÁREA A URBANIZAR DEL PLAN MAESTRO		
DETALLE	SUPERFICIE (M2)	Ha
ESCRITURAS	148264.305	14.83
AFECTACION ALTA TENSION	2150.35	0.22
AFECTACION AALL	2233.05	0.22
AFECTACION AAPP	1760.38	0.18
AFECCIÓN VIAL	4003.09	0.40
ÁREA UTIL URBANIZABLE	138117.43	13.81



CUADRO GENERAL DE USOS DEL SUELO					
USOS	LOTES	SUPERFICIE (M2)	(Ha)	PORCENTAJE (%)	
RESIDENCIAL	724	71357.40	7.14	51.66%	ÁREA UTIL VENDIBLE
COMERCIAL	1	2545.20	0.25	1.84%	
ÁREA TOTAL ACV	725	73902.60	7.39	53.51%	
ÁREAS VERDES	37	8587.71	0.86	6.22%	ÁREA CEDIDA AL MUNICIPIO
ÁREA DE RECREACIÓN	15	12426.42	1.24	9.00%	
CENTRO DE ACOPIO	1	316.12	0.03	0.23%	
PLANTA DE TRATAMIENTO	1	363.19	0.04	0.26%	
ÁREA DE VÍAS Y ÁREAS DE PARQUEO		42521.39	4.25	30.79%	
ÁREA TOTAL ACM		64214.83	6.42	46.49%	
TOTAL		138117.43	13.81	100.00%	

Tabla 1. Cuadro General de Usos del Suelo

3.1. DE LA ETAPA 1. -

Sus linderos y mensuras el siguiente:

NORTE: Eje E-O AB Jaime Nebot Velásco y Etapa 6 con 105.29 + 63.69 + 60.56 + 49.19 + 11.00 + 24.96 + 14.83 metros.

SUR: Etapa 2 con 132.66 + 2.18 + 25.00 metros.

ESTE: Comuna San Pedro de Chongón con longitudes irregulares de 84.89 + 108.98 + 96.06 metros.

OESTE: Solar #1 MZ 751 con 70.67 + 166.15 metros.

Lo que da una **SUPERFICIE TOTAL** del terreno de la ETAPA 1 es **38299.40 m2**.

ART. 4.- DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO DE LA ETAPA 1.

La distribución del uso de suelo dentro de la Urbanización Villa Blanca en su primera etapa, son los que constan en los planos urbanísticos que se detallan a continuación:

CALCULO DE ÁREA A URBANIZAR ETAPA 1		
DETALLE	SUPERFICIE (M2)	HA
AREA SEGÚN LEVANTAMIENTO	38299.40	3.83
AFECTACION ALTA TENSION	1273.42	0.13
AFECTACION AALL	2233.05	0.22
AFECTACION AAPP	1760.38	0.18
ÁREA UTIL URBANIZABLE	33032.55	3.30

El área útil urbanizable, de la ETAPA 1, es de **33032.55 m2**.



ETAPA 1						
AREATOTAL	MACROLOTE		m2		%	
	AREA UTIL DEL TERRENO		33032,55		100%	
CUADRO APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO						
ETAPA	USOS					AREA TOTAL
	AREA UTIL VENDIBLE		A.C.M.		VÍAS	
	RESIDENCIAL	COMERCIAL	AREAS VERDES	EQUIPAMIENTO		
	M2	M2	M2	CENTRO ACOPIO / PLANTA DE TRATAMIENTO		M2
1	12.904,52	0,00	9975,61	679,31	9473,11	33032,55
AREATOTAL	12904,52	0,00	9975,61	679,31	9473,11	33032,55
%	39,07%	0,00%	30,20%	2,06%	28,68%	100,00%
	39,07%		60,93%			100,00%

TOTAL LOTES UNIFAMILIARES	131
TOTAL LOTES MULTIFAMILIARES	0
TOTAL	131

PARQUEOS DE VISITA	19
---------------------------	-----------

Tabla 2. Usos de Suelo de la Etapa 1

ART. 5.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN VILLA BLANCA ETAPA 1.

La Urbanización "VILLA BLANCA" ETAPA 1, se sujetará a las disposiciones y normas generales previstas tanto en La Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones promulgada el 24 de junio del 2000, Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos promulgada en enero 24 del 2011 (Gaceta oficial #5) y en la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, que Determina y Norma las Condiciones de Edificación y los usos de Suelo para el sector denominado Vía a la Costa (Gaceta oficial #18).

En consecuencia, cualquier desarrollo actual o futuro que se lleve a cabo dentro de los predios de esta urbanización, sean éstos de iniciativa pública o privada, deberán sujetarse a las disposiciones y normas contenidas en el presente Reglamento.

ART. 6.-ALCANCE DE PRESENTE REGLAMENTO. –

La presente reglamentación establece Condiciones de Ordenamiento, Edificación y Compatibilidad de Usos de Suelo exclusivamente para la Urbanización Villa Blanca ETAPA 1 tales como: características de los lotes, densidades, intensidad de la edificación (COS y CUS), altura de la edificación, retiros, estacionamientos, usos de suelo.

En consecuencia, cualquier construcción que se lleve a cabo dentro de los Predios que conforman la Etapa 1 de la Urbanización "Villa Blanca", deberán sujetarse a las disposiciones y normas contenidas en este Reglamento.



CAPÍTULO II

NORMATIVA APLICABLE EN ÁREAS RESIDENCIALES

ART. 7.- ÁREA RESIDENCIAL

7.1.- CONDICIONES DE ORDENAMIENTO

Se construirá viviendas unifamiliares tipo aisladas en uno de sus lados en los solares de las siguientes manzanas y de acuerdo al siguiente cuadro:

MZ	SOLAR	TIPO DE EDIFICACION
7420	1 al 10	Unifamiliar
7421	1 al 12	Unifamiliar
7421	14 al 25	Unifamiliar
7422	1 al 36	Unifamiliar
7423	1 al 14	Unifamiliar
7423	16 al 29	Unifamiliar
7424	1 al 18	Unifamiliar
7443	1 al 15	Unifamiliar

Tabla 3. Tipo de edificaciones en ETAPA 1

7.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

7.2.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS SOLARES PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR:

La superficie de estos solares varía entre los 98,00 m² a 123,39 m², tal como se encuentra indicado en el plano urbanístico aprobado por el GAD Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

No se permitirá el desarrollo de viviendas multifamiliares en esta etapa.

Se deberá mantener y respetar la fachada arquitectónica, así como el paisajismo propio de la urbanización, no pudiendo realizar o ejecutar obras o adecuaciones que impliquen un cambio arquitectónico o urbanístico de la urbanización.

7.2.2 DENSIDAD:

a) DENSIDAD NETA

De conformidad con lo establecido en la en la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, que Determina y Norma las Condiciones de Edificación y los usos de Suelo para el sector denominado Vía a la Costa Gaceta 18, para la Zona Residencial del proyecto Villa Blanca, así como a lo determinado para el proyecto en función de los estudios y diseños de sistemas de infraestructura sanitaria y eléctrica, la densidad NETA asignada es de 200 hab. /Ha.

b) DENSIDAD POBLACIONAL (habitabilidad)

Conforme al oficio EOM-SCU-19829-2020 de fecha 23 de noviembre de 2020, Interagua aprueba el diseño hidrosanitario y memorias técnicas en el cual se describe que el proyecto urbanístico Villa Blanca tiene una capacidad de 724 lotes unifamiliares, con una densidad de 4.8 hab./vivienda. La Etapa 1 tiene una capacidad de 131 lotes unifamiliares, con una densidad de 5 hab/vivienda.

7.2.3 INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN:

a) COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO(COS)

El porcentaje máximo del COS, no sobrepasará el 65% del área del solar. El área destinada a garaje no será considerada dentro del área de implantación.

b) COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO(CUS)

El porcentaje máximo de CUS no sobrepasará de 160% del área del solar.

7.2.4 ALTURA

Será máximo dos pisos o una altura equivalente aproximada a 7,00 m dependiendo del CUS, medidos a partir del nivel del piso de planta baja al cumbrero de la cubierta.

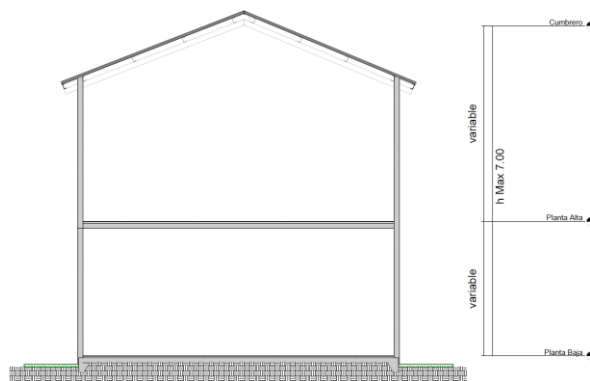


Figura 1. Vivienda de dos plantas



7.2.5 RETIROS:

EN SOLARES MEDIANEROS.

- a) Frontal. - Será de 2,00 metros, tanto en Planta Baja como en Planta Alta. En la zona del estacionamiento vehicular el retiro mínimo será de 5,00 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.

- b) Posterior. - Será de 0,90 metros en Planta Baja.
En Planta Alta el retiro será de 2.00 metros. Para retiros mayores o iguales a 3 metros se permitirán ventanas bajas en Planta Alta.
- c) Lateral 1. - Será de 1,00 metro, prohibiéndose el Registro de Vista en Planta Alta. Para retiros mayores o iguales a 3 metros, se permitirán ventanas bajas en Planta Alta.
- d) Lateral 2. - Será de 0,00 metros, la vivienda será adosada de un lado los lotes interiores, prohibiéndose el Registro de Vista al lateral 2.

En Planta Baja no podrán ubicarse ventanas, boquetes ni accesos; en Planta Alta sólo podrán ubicarse ventanas altas.

- e) Volados. - Se prohíben los volados en los solares sobre el retiro frontal.
- f) Toda vivienda en lote con frente de 7,00 metros será implantada con adosamiento al lateral 2 es decir al lado izquierdo de cada lote. No se podrán implantar viviendas u ocupar el retiro lateral 1 del lote. Las viviendas con frentes mayores a 7 metros, deberán respetar el retiro de 1,0 metro al lateral 1.

EN SOLARES COLINDANTES AL CERRAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN.

- a) Frontal. - Será de 2,00 metros, tanto en Planta Baja como en Planta Alta. En la zona del estacionamiento vehicular el retiro mínimo será de 5,00 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.

- b) Posterior. - Será de 0,90 metros en Planta Baja.
En Planta Alta el retiro será de 2.00 metros. Para retiros mayores o iguales a 3 metros se permitirán ventanas bajas en Planta Alta.

- c) Lateral 1. - Será de 1,00 metro, prohibiéndose el Registro de Vista en Planta Alta. Para retiros mayores o iguales a 3 metros, se permitirán ventanas bajas en Planta Alta.
- d) Lateral 2. - Será de 0,00 metros y hasta 1,50 metros en los lotes colindantes con el cerramiento de la urbanización. Es decir, la vivienda será adosada de un lado los lotes interiores, prohibiéndose el Registro de Vista al lateral 2.

En Planta Baja no podrán ubicarse ventanas, boquetes ni accesos; en Planta Alta sólo podrán ubicarse ventanas altas.

- e) Volados. - Se prohíben los volados en los solares medianeros sobre el retiro frontal.
- f) Toda vivienda en lote con frente de 7,00 metros será implantada con adosamiento al lateral 2 es decir al lado izquierdo de cada lote. No se podrán implantar viviendas u ocupar el retiro lateral 1 del lote. Las viviendas con frentes mayores a 7 metros, deberán respetar el retiro de 1,0 metro al lateral 1.

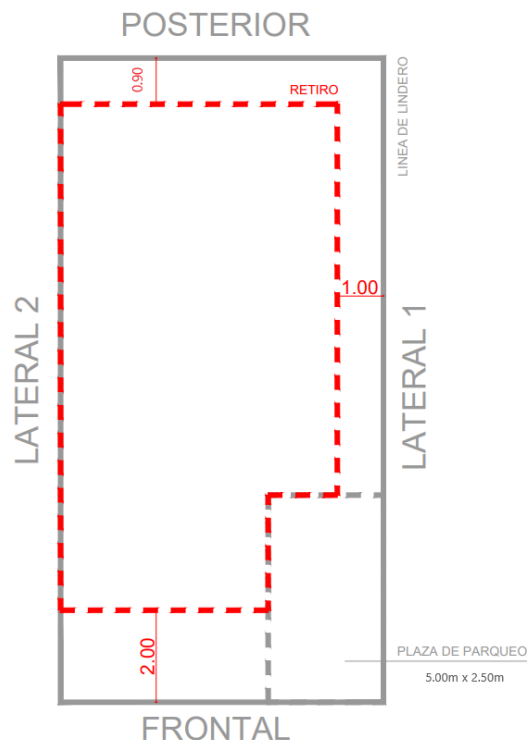


Figura 2. Esquema de implantación de edificación en predio

Nota: Los indicadores de altura y retiro, no restringirán la aplicación de los fundamentales (COS y CUS)



7.2.6 CARTA DE AUTORIZACIONES

No se permitirá por ningún concepto carta de adosamiento que permita construir en el área de los retiros laterales y/posterior.

7.2.7 CUBIERTA

Podrá construirse cubierta de fibrocemento ó losa inaccesible, con recubrimiento de tejas o cubierta metálica pintada del mismo color de la cubierta de la vivienda.

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. Los garajes podrán tener adosamiento lateral, la cubierta deberá tener pendiente hacia la acera o al interior del mismo solar a efectos de no ocupar el espacio de vía pública para dicho objeto. El visitante deberá ocupar los estacionamientos asignados para visitantes de la Etapa 1.

7.2.9 COLOCACIÓN DE ACONDICIONADORES DE AIRE. -

Los aires acondicionados podrán estar ubicados en el retiro lateral 1 y en el retiro posterior de la vivienda. Así también, podrán estar ubicados en la fachada principal de la vivienda, solamente apoyados sobre la loseta de entrada a la vivienda. Nunca podrán ser colocados en otra posición de la fachada principal de la vivienda.

7.3 CONDICIONES DE USOS.

En la ETAPA 1 el uso permitido será exclusivamente para vivienda, no se permitirá ningún tipo de comercio o servicio.



CAPÍTULO III

NORMATIVA APLICABLE EN ACM

ART. 8.- ÁREA CEDIDA AL MUNICIPIO (ACM) Y EQUIPAMIENTO

Son las áreas identificadas en el plano urbanístico con la simbología ACM.

8.1.- CONDICIONES DE USO.

Los usos de los lotes ACM están destinados a actividades recreativas como canchas, juegos infantiles, áreas sociales, áreas verdes y a las actividades Contemplativas de interés ecológico destinadas a la protección ecológica (área no urbanizable/no desarrollable por pendientes pronunciadas), y canalización de aguas lluvias, según cuadro adjunto:

ACM					
ACM	MZ	SOLAR	EQUIPAMIENTO/ PARQUES	AREA VERDE	unidad
1	7420	1	2762,08	0,00	m2
01A	7420	4	859,64	0,00	m2
01B	7420	n/a	0,00	18,37	m2
01C	7420	n/a	0,00	11,50	m2
01D	7420	n/a	0,00	47,85	m2
2A	7420	2	343,88	0,00	m2
2B	7420	3	0,00	751,56	m2
2C	7420	6	0,00	120,20	m2
3	7420	5	0,00	30,37	M2
4	7420	7	0,00	1424,57	m2
5	7444	1	0,00	72,38	m2
6	7442	2	0,00	575,10	m2
7	7444	3	0,00	1260,88	m2
8	7421	26	630,28	0,00	m2
9	7421	13	0,00	171,46	m2
11	7423	30	425,28	0,00	m2
12	7423	15	0,00	206,43	m2
13A	7424	37	0,00	87,58	m2
AREA			5021,16	4954,45	m2

Tabla 4. ACM de ETAPA 1

Art.9.- CONSIDERACIONES GENERALES DE ORNATO.

9.1.- CERRAMIENTOS

Se deberán utilizar en la construcción de cerramientos, materiales duraderos como muros de placa de hormigón, de mampostería, rejas o cultivar cercas vivas sin sobrepasar la línea de lindero.

Ningún predio llevará cerramiento frontal hacia el ingreso principal de la edificación.

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

Los cerramientos esquineros o laterales de la vivienda serán de placa de hormigón, bloque y podrán ser pintados o cubiertos de hiedra o alguna vegetación que no afecte a los vecinos o al cerramiento, y que no humedezca el cerramiento.

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

9.1.1.- CERRAMIENTO LATERAL Y POSTERIOR

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

Las paredes de cierre entre los cerramientos laterales y las edificaciones deberán estar retiradas al menos 0,10 metros de la línea frontal de construcción de planta baja, el cual deberá ser el lado del retiro lateral 1.

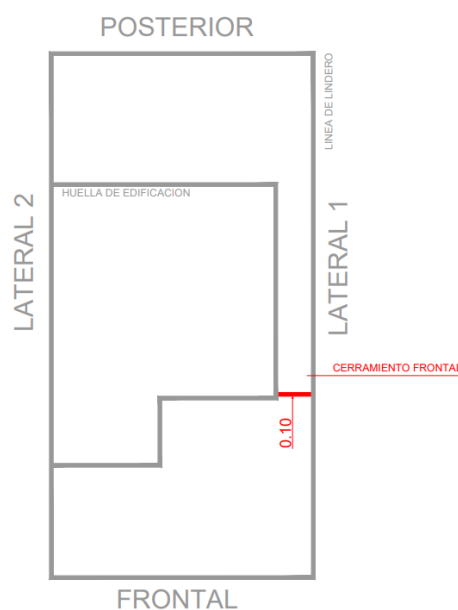


Figura 3. Esquema de Cerramiento Frontal



9.2.- SALIENTES O VOLADIZOS

En las viviendas unifamiliares, sin propiciar registros de vista a vecinos, se regularán los cuerpos salientes o voladizos en sus fachadas de acuerdo a lo siguiente:

En edificaciones con retiro. - equivaldrá a un treinta por ciento del retiro medido a partir de la línea de construcción.

9.3.- CUBIERTA

Podrá construirse cubierta de fibrocemento ó losa inaccesible, con recubrimiento de tejas o cubierta metálica pintada del mismo color de la cubierta de la vivienda.

9.4.- REGISTRO DE VISTA

Queda prohibida la construcción de ventanas bajas, terrazas, miradores o azoteas con vista a las habitaciones y espacios abiertos que colindan con un predio vecino, a menos que se interponga una distancia mínima de tres (3,00) metros entre el plano vertical más saliente y la línea de lindero común.

Para 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, o en su defecto con ventanas bajas con vidrio acabado arenado.

9.5.- GARAJES

Los garajes se ubicarán dentro del predio (parte frontal y lateral) y serán lateral y frontalmente abiertos; la pendiente de la cubierta (si la hubiere) será hacia la acera o al interior del predio. Las columnas, vigas, y fachada deberán ser de color gris o blanco (igual a los tonos de color de la vivienda), y su techumbre será de color gris, del mismo tono de color del techo de la vivienda.

9.6.- LUZ Y VENTILACIÓN

En los ambientes habitables se procurará que la iluminación de a los retiros, y en los casos en que esto no sea posible se hará uso de elementos como pozos de luz e iluminación artificial de acuerdo a lo que establezca el código de la Arquitectura.

ART. 10.- DE LA DIVISIÓN Y FUSION DE SOLARES

No se permitirá ni la división, ni la fusión de lotes.

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 y 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 de la ETAPA 1 de la Urbanización Villa Blanca, no podrán instalarse letreros o carteles que sirva de promoción para algún tema comercial que esté a la vista del público en los solares y/o edificaciones ubicadas en las áreas destinadas para el uso residencial de la urbanización, salvo señalización e identificación provisional de información del Proyecto Urbanístico colocado por la Promotora.

Quedan exentos de esta limitación los letreros o sistemas de señalización de calles, nombres de instalaciones, etc, que permita expresamente el diseño.

ART. 13.- DE LAS GARITAS DE INGRESO A LA URBANIZACIÓN Y A LA ETAPA 1.-

De conformidad con lo estipulado en el artículo 14 de la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos, con el objeto de propiciar el espíritu comunitario, la Municipalidad convendrá con la agrupación de moradores del sector que legalmente los represente, para su administración y mantenimiento; por lo que dichas garitas de ingreso, tanto de la urbanización general, como de la ETAPA 1, serán administradas por el organismo que legalmente represente a los moradores del sector.

ART. 14.- DEL ASEO URBANO. -

El mantenimiento del aseo de las calles, avenidas, plazas, etc., se sujetará a lo prescrito para dichos temas en la Ordenanza que norma el manejo de desechos sólidos no peligrosos generados en el cantón Guayaquil y del Reglamento Interno para el Manejo de los Desechos Domiciliarios aprobado por la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipio de Guayaquil. Sin perjuicio de lo anterior, los desechos sólidos que se generen en la ETAPA 1 de la urbanización, serán recolectados y transportados hasta el centro de acopio que estará ubicado en la ETAPA 1 de la urbanización, centro hasta el cual ingresarán los camiones recolectores de basura de la empresa concesionaria de dicho servicio para la ciudad de Guayaquil, y transportarán los desechos sólidos hasta los botaderos municipales.

ART. 15.- DE LAS SERVIDUMBRES. -

Las áreas determinadas como servidumbre en el plano urbanístico correspondiente, no podrán contener edificaciones sobre éstas.



ART. 16.- DE LAS VÍAS DE LA URBANIZACIÓN. -

La o las vías principales de acceso a las distintas etapas de la urbanización serán de asfalto, con bordillo-cuneta de hormigón.

ART. 17.- DE LAS VÍAS DE LA ETAPA 1.-

Corresponden a las vías de ingreso principal a la urbanización Villa Blanca, a las de acceso a las viviendas, áreas comunes y a la Planta de Tratamiento y Centro de Acopio de la urbanización.

ART. 18.- DEL SANEAMIENTO AMBIENTAL.

18.1.- 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.

18.2.- A fin de contribuir con el embellecimiento de la Urbanización y el Saneamiento Ambiental, los propietarios de cada solar mantendrán un espacio de siembra de árboles evitando que con sus raíces dañen las tuberías subterráneas.

Por ningún motivo se permitirá daños o perjuicios en los elementos constructivos urbanísticos a las propiedades vecinas.

18.3.- El servicio 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.

18.4.- Antes de la construcción de cualquier edificación de ampliación, requerirá el Registro de Construcción otorgado por la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro de la Municipalidad de Guayaquil y su Departamento de Control de Edificaciones.

18.5.- Cualquier reforma a la presente reglamentación deberá ser aprobada por el Primer Personero Municipal o su delegado previo informes de la Subdirección de Uso de Suelo, Control de Edificaciones y Urbanizaciones.

18.6.- Así mismo, queda establecido que el Proyecto Urbanístico "VILLA BLANCA", se sujetará a la ordenanza de Ordenamiento Territorial; a la en la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, que Determina y Norma las Condiciones de Edificación y los usos de Suelo para el sector denominado Vía a la Costa Gaceta 18 y a aquellas subsiguientes de haberlas. Para ampliaciones a la Ordenanza Sustitutoria de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil y, así mismo a la leyes, reglamentos y ordenanzas aplicables y vigentes.



VILLA BLANCA

18.7.- Los artículos que reglamentan los usos de suelo y edificaciones podrán incluirse en las escrituras correspondientes a cada solar y deberán ser acatados obligatoriamente por los propietarios y/o residentes de la urbanización.

ART. 19.- DE LOS CASOS ESPECIALES. -

19.1.- Las edificaciones a realizarse en solares en pendiente deberán respetar la topografía natural del terreno, adaptándose en forma ordenada al perfil natural del mismo, para lo cual el diseño arquitectónico deberá contemplar la construcción en terrazas.

19.2.- En los retiros colindantes con los terrenos vecinos no podrán realizarse movimientos de tierra con maquinarias, ya que al hacerlo el cerramiento 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.

19.3.- Para los casos que existan tuberías, para cuyo trazado demanda la servidumbre de solares vecinos, debe observarse el retiro mínimo que establece en Art. 2 de la Ordenanza de Servidumbre y Cesión Gratuita de Terrenos para Alcantarillado Sanitario y Pluvial, que dice: "Que en la zona del terreno sobre el cual establece la servidumbre, el propietario no podrá levantar construcciones o edificaciones. Por lo tanto, se dejará estipulado el paso de servidumbre en las escrituras de transferencia de dominio de todos los solares por donde atravesarán las descargas de aguas servidas y aguas lluvias."

19.4.- Por expresa aprobación de las empresas prestatarias de servicios, podrán implementarse en los retiros frontales, minipostes de telefonía, transformadores tipo *Pad mounted*, que sean indispensables para la dotación de servicios básicos y/o complementarios de la urbanización, sin alterar el diseño de las viviendas y solares, lo cual deberá estipularse en las escrituras de transferencia de dominio de los solares respectivos.



Firmado electrónicamente por:
MATTIAS
HOLZAPFEL DE
LA FUENTE

Ing. Matias Holzapfel De la Fuente

INMOBILIARIA GALILEA-ECUADOR S.A.

RUC: 09-93052973001

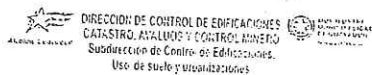
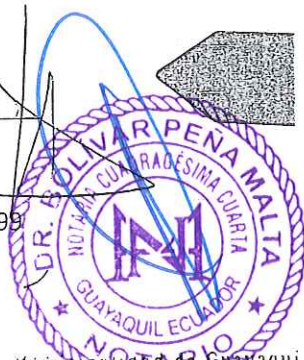
Representante Legal

Luis Vera Grunauer

Arq. Luis Vera Grunauer

REG. PROF # 1038-06-709799

Responsable Técnico



Anexo a oficio n°: DCAM-CCOS-2026-11088

Guayaquil: _____ de _____ del 20____ DEAM

Aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil según Resolución de Alcaldía No. _____ de Fecha: 18 MAY 2024

CERTIFICO:



Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA MUNICIPAL

