

08/08/2000

EL MUY ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

Que es de responsabilidad municipal proteger los espacios abiertos naturales o de riesgo, de la ciudad, evitando el desarrollo indiscriminado de usos urbanos que afecten las cuencas y microcuencas hidrográficas.

Que la Comisión de Estudio para el desarrollo de la Cuenca del Río Guayas, CEDEGÉ, ha ejecutado los tramos I y II de la obra de trasvase de las aguas del Río Daule a la Península de Santa Elena, las que, en forma parcial o total, se encuentran dentro de territorios bajo la jurisdicción del Cantón Guayaquil;

Que de acuerdo al Art. 23 de la Ley de Régimen Municipal, las Municipalidades tienen el deber de cooperar para la mejor realización de los propósitos de otras entidades de servicio público.

Que entre los fines primordiales del Municipio se hallan los de Preservar, Mantener y Reglamentar el uso de espacios públicos.

En uso de las facultades que le concede la Ley de Régimen Municipal.

EXPIDE

La siguiente "ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO DEL SUELO EN EL ÁREA DENOMINADA EMBALSE CHONGÓN Y ESTABLECE NORMAS DE PRESERVACIÓN, RESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA OBRA DE INGENIERÍA DEL TRASVASE DE LAS AGUAS DEL RÍO DAULE A LA PENÍNSULA DE SANTA ELENA EN LA PARTE CORRESPONDIENTE AL CANTÓN GUAYAQUIL".

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Del ámbito de aplicación y vigencia

Art. 1. Objeto.- Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán la preservación de áreas protegidas, el uso del suelo y la vialidad primaria de las áreas urbanas y rurales del Cantón Guayaquil, donde se ubican los embalses y atraviesas las obras de ingeniería del Proyecto de Trasvase de las Aguas del Río Daule a la Península de Santa Elena, PHASE, a cargo de CEDEGÉ.

Estas disposiciones serán sustituidas o modificadas por disposiciones expresas debidamente aprobadas por el Concejo Cantonal.

Art. 2. Ámbito.- Las áreas reguladas por esta ordenanza, son:

- a) El canal de 39.65 Km. de longitud desde la bocatoma del Río Daule hasta el paso del Embalse Chongón.
- b) El Embalse Chongón, que tiene un área aproximada de 2.717 has., y territorios aledaños correspondientes a las subzonas constantes en el Plano de Subzonas de la Zona Embalse Chongón, Anexo No. 2 de esta Ordenanza.
- c) El canal de descarga (o de desfogue), de sección trapezoidal, construido para restituir al río los caudales aliviados del embalse y evacuar la máxima crecida posible.
- d) El Canal Chongón - Embalse de Cola, de 56 km. de longitud, aproximadamente, el cual termina cerca del recinto San Juan de la Parroquia Rural El Morro.
- e) Embalse de Cola, con un área aproximada de 100 has.
- f) El tramo del canal Chongón - El Azúcar, en la parte que se encuentra dentro del cantón Guayaquil, con una longitud de 9 km. aproximadamente.
- g) Caminos de servicio que se desarrollan paralelos, a lo largo de cada uno de los canales.
- h) Los puentes, diques, alcantarillas y otras obras de ingeniería, que formen parte complementaria del proyecto.

Art. 3. Responsabilidad.- Corresponde a las Direcciones Municipales de:

- Urbanismo, Avalúos y Registro (DUAR), emitir los Registros de Construcción, realizar el Registro Catastral, y la Inspección Final y la certificación de la habitabilidad de las actuaciones que se ejecuten en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza.
- Justicia y Vigilancia (DJV), realizar inspecciones a fin de establecer si una actuación cuenta con el correspondiente Registro de Construcción y, o Licencia de Parcelación y Urbanización, y si aquellas se sujetan a éstos y a las presentes normas, si ha realizado el Registro Catastral y la Inspección Final del caso, y establecer las sanciones a que diere lugar si se infringieren las normas de esta Ordenanza, y de las Edificaciones y Construcciones, y de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.
- Asesoría Jurídica, Medio Ambiente y Plan de Desarrollo Urbano Cantonal, emitir los informes relacionados con los usos del suelo y las normas de edificación que el Concejo Cantonal, previo pronunciamiento de la Comisión de Planificación, deberá autorizar en la Zona Especial Protegida a que hace referencia el numeral 10.1 de esta Ordenanza.
- A las Direcciones Municipales, formular oportunamente las propuestas, que serán procesadas por la Dirección del Plan de Desarrollo Urbano Cantonal, DPLANG, conducentes al mejoramiento y actualización de la presente Ordenanza, con sujeción a las políticas y orientaciones que al respecto emita el Concejo Cantonal.

Art. 4. Documentación Complementaria.- Para la aplicación e interpretación de esta Ordenanza, forman parte integrante de la misma los siguientes documentos:

4.1. El plano que contiene el trazado del eje del canal desde la bocatoma del Río Daule hasta el vaso del Embalse Chongón, inclusive; el trazado del eje del canal que va desde el Embalse Chongón hasta El Azúcar, en parte que corresponde al Cantón Guayaquil, y el trazado del eje del canal comprendido desde el Embalse Chongón hasta el Embalse de Cola, en el recinto San Juan, de la parroquia rural El Morro. Este plano también incluye la implantación del Embalse de Cola, Anexo No. 1.

4.2. Plano de Subzonas de la Zona Embalse Chongón, Anexo No. 2.

4.3. Plano de la Estructura Vial de la Zona Embalse Chongón, Anexo No. 3.

De las Definiciones

Art. 5.- Para la aplicación de esta Ordenanza y las disposiciones administrativas relativas a ella se atenderán las siguientes definiciones.

ALCANTARILLA.- Tubo, cuneta, canal y cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, aguas lluvias y subterráneas.

CANAL DE RIEGO.- Cauce artificial realizado en el terreno, con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego. Se entiende para este caso el recipiente o lecho construido.

CEDEGÉ.- Comisión de Estudios para el Desarrollo de la Cuenca del Río Guayas.

COMPLEJO DEPORTIVO.- Para efecto de esta Ordenanza se entenderá como tales aquellas instalaciones que sustancialmente desarrollen al aire libre, tales como: campos de golf, deportes ecuestres, etc., y que no impliquen la construcción de instalaciones de concurrencia masiva de espectadores.

CORREDORES DE RESERVA Y PROTECCIÓN.- Franjas de suelo no urbanizable, constituidas por formaciones vegetales naturales o cultivadas, arbóreas, arbustivas o herbáceas, de dominio público o privado, cuyas funciones son las de conservar el agua, el suelo, la flora, la fauna silvestre y/o las áreas aledañas a obras de ingeniería que deben mantenerse bajo medidas especiales de protección.

EMBALSE.- Depósito artificial grande que recoge las aguas de ríos o vertientes para aprovechamiento del ser humano. Para efecto de esta Ordenanza, las normas del caso hacen referencia a los Embalses Chongón y de Cola.

EJE DEL CANAL.- Punto medio de la sección transversal de la base del canal.

HOSTERÍA.- Instalación que sirve de residencia temporal y brinda alojamiento y comida pagados a huéspedes; se admiten con una capacidad máxima de hasta 25 habitaciones.

OBRAS DEL TRASVASE.- Comprenden el conjunto de obras de ingeniería necesarias para la captación, transporte, regulación y conducción, de las aguas del Río Daule, que permiten situarlas en puntos apropiados de la Península de Santa Elena, para abastecer diferentes usos previstos.

RESERVACIONES TERRITORIALES.- Son áreas destinadas a mantener el equilibrio ecológico, la conservación de espacios de valor paisajístico, las reservas para uso recreacional y vial, y, las de preservación por ser áreas de alto riesgo.

SERVICIOS AL TURISMO.- Corresponden a la prestación de servicios tales como restaurantes, cafeterías y fuentes de soda, complementarios a los servicios de hosterías, a las actividades recreacionales y deportivas admitidas en el Embalse Chongón, o las admisibles en las áreas protegidas de las estribaciones de la Cordillera Chongón Colonche y de sus cuencas aportantes.

USOS EXTRACTIVOS CONDICIONADOS.- Referidos a la explotación de recursos naturales, con la condición de que los procesos de explotación y los subproductos generados no provoquen modificaciones irreversibles del sitio y su entorno.

ZONA ESPECIAL POR INSTALACIONES DE RIESGO Y VULNERABILIDAD.- Áreas no urbanizables en atención a situaciones de insalubridad, peligro o inseguridad, sea por condiciones naturales propias o por usos existentes o previstos.

ZONA ESPECIAL PROTEGIDA.- Área no urbanizable destinable a reserva ecológica, refugio de vida silvestre, reserva biológica, reserva de protección de fauna, o la que corresponda a la declarada como bosque y vegetación protectores o área nacional de recreación.

Adicionalmente, se atenderán las definiciones y siglas constantes en el Anexo No. 7 de la Ordenanza del Plan Regulador Urbano de Guayaquil.

CAPÍTULO 2 NORMAS APLICABLES

Corredores de Preservación, Reservación y Conservación de las Obras de Ingeniería del Traspase.

Art. 6. Para el cumplimiento de los fines de la presente Ordenanza se identifican.-

6.1. Corredores de Preservación, Reservación y Conservación en el Área Urbana de la Ciudad de Guayaquil.- Estos corredores corresponden al trazado del Canal del Traspase y sus obras complementarias; se extienden dentro del límite urbano de Guayaquil establecido por la Ordenanza publicada en el R. O. No. 828 del 9 de diciembre de 1991.

Comprenden los siguientes tramos:

- a) Obra Impulsión Río Daule (2.10 Kms.)
- b) Obra tramo del canal Daule - Túnel (20.75 Kms.)

Para el efecto, se dispone de corredores de reserva y protección de trescientos metros (300 mts.) de ancho, ciento cincuenta metros (150 mts.) a cada lado del eje del canal, en una extensión de 22,85 Kms. Aproximadamente, contados desde la bocatoma del Río Daule hasta su intersección con el límite urbano de Guayaquil.

6.2. Corredores de Preservación, Reservación y Conservación en las Áreas de Expansión Urbana establecidas en la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, y en el Área Rural del Cantón Guayaquil.

Corresponden a terrenos expropiados por CEDEGÉ, o aquellos de propiedad privada que en atención a la Ley de Aguas se constituyen en servidumbre de uso. Tales corredores se desarrollan en los siguientes tramos:

- a) Obra tramo del Canal Daule-Túnel.- Correspondiente a una extensión de 6.48 Kms. de longitud del canal que, partiendo desde su intersección con el límite urbano de Guayaquil, llegan a la boca del túnel de Cerro Azul.
- b) Obra Túnel de Cerro Azul.- Este tramo, atraviesa Cerro Azul en una longitud de 6.7 km., corresponde a un área de preservación por vulnerabilidad urbana.
- c) Obra Canal Túnel-Chongón.- Este segmento, de 4,10 kms. de extensión, se desarrolla en el área protegida por los Acuerdos Ministeriales # 0143 del 20 de Abril de 1982 y # 035 del 27 de Julio de 1994, declarada "Bosque y Vegetación Protector".
- d) Obra Canal Chongón-Embalse de Cola.- Correspondiente al tramo de Canal del Tránsito, de 56 kms. de longitud aproximadamente, que desemboca en el Embalse de Cola, situado en el recinto San Juan.
- e) Obra Canal Chongón-El Azúcar.- Segmento del canal, de 9 Km. aproximadamente, en el territorio perteneciente al Cantón Guayaquil.

En los indicados tramos se dispone un corredor de reserva y protección de trescientos metros (300 mts.) de ancho, ciento cincuenta metros (150 mts.) a cada lado del eje del canal. Se exceptúa el tramo de la obra del túnel de Cerro Azul, en el cual, se extiende el ancho del corredor de trescientos metros (300 mts.) a seiscientos metros (600 mts), trescientos metros (300 mts.) a cada lado del eje, medidos desde el punto medio de las bocas de entrada y de salida de la base del túnel, medida que será proyectada hasta la cota 100 metros sobre el nivel del mar.

Área de Embalse Chongón

Art. 7. Embalses.- Para el cumplimiento de las normas de esta Ordenanza, se identifican los siguientes embalses:

7.1. Embalse Chongón.- Comprende el territorio incluido dentro del polígono constante en el Plano de Subzonas de la Zona Embalse Chongón, Anexo No. 2.

7.2. Embalse de Cola.- Ubicado en cercanías del recinto San Juan de la Parroquia rural El Morro.

Art. 8.- Zonificación.- La Zona Embalse Chongón a efecto del establecimiento del régimen de uso del suelo y de protección del Embalse, tal como se grafica en el Anexo No. 2 de esta Ordenanza, se estructura de acuerdo a las siguientes zonas y subzonas:

8.1. Del Embalse, que incluye el lago artificial, las instalaciones hidráulicas y otras obras complementarias, el borde de protección del Embalse, y las estribaciones de la Cordillera Chongón-Colonche y las correspondientes cuencas aportantes, la que se califica como Zona Especial Protegida, ZE-P.

8.2. De Influencia Directa, que corresponde a los suelos inmediatamente colindantes con el borde de protección del Embalse, que incluye las siguientes subzonas:

- a) Zona Especial Chongón, ZE-CH, y,
- b) Zona Especial por Instalaciones de Riesgo y Vulnerabilidad, ZE-V.

8.3. De Influencia Indirecta, ubicada entre los límites de la Zona Embalse Chongón y los del área de influencia directa, que incluye las siguientes subzonas:

- a) Suelo Urbanizable No Programado Chongón, SUNP-CH.
- b) Suelo Urbanizable No Programado, SUNP.
- c) Zona Especial Extractiva, ZE-E.
- d) Zona Residencial, ZR-1/2 (A-B).

Compatibilidad de Usos del Suelo y Normas de Edificación.

Art. 9. Definición.- Los usos del suelo son los clasificados y descritos en el Art. 120 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil; se caracterizan según usos del suelo predominantes o permitidos, que no excluyen otros condicionados que los complementan.

Art. 10. Usos del Suelo en la Zonal Embalse Chongón.- Los usos predominantes, que caracterizan a las Zonas identificadas en el Art. 8 d esta Ordenanza, son los siguientes:

10.1. Zona Especial Protegida.- En esta Zona se admite:

10.1.1. En el espejo del agua del Embalse Chongón: Se permitirá el remo y la navegación a vela; no se permitirá la navegación en naves a motor.

10.1.2. Borde de Protección del Embalse: Se protegerá al borde el Embalse con una franja mínima de setenta y cinco metros (75 mts.), que se medirá a partir de la cota +54.6, nivel máximo de inundación.

En esta franja no se permitirá edificar ni realizar ningún uso, salvo los relacionados con las de operación y mantenimiento a cargo de CEDEGÉ, y las relacionadas con las de navegación que se permiten en el Embalse y se describen en el numeral 10.1.1.

El borde de protección del Embalse, a que hace referencia este numeral, podrá incrementarse con la incorporación de las Áreas Cedidas a la Municipalidad imputables a equipamientos, ACM, que los desarrollistas por Ley deberán entregar a esta institución.

10.1.3. Estribaciones de la Cordillera Chongón-Colonche y las correspondientes cuencas aportantes: Por corresponder a suelo calificado como No Urbanizable se admite:

- a) Usos Permitidos: Reserva ecológica, refugio de vida silvestre, reserva biológica, reserva de producción de fauna, parque nacional, bosque y vegetación protectores, jardines botánicos, zoológicos, museos, senderos pedestres, ecuestres y de bicicletas.
- b) Usos condicionados: Cabañas vacacionales, hostería y servicios complementarios de recreación y alimentación, siempre y cuando de acuerdo a sus características arquitectónicas y constructivas se integren a las características del entorno y no afecten a la ecología del área.

Sin embargo, la autorización de dichos usos y de las normas de edificación aplicables, serán los que deriven de estudios específicos, los que de acuerdo al Art. 124 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil deberán ser autorizados por el Concejo Cantonal previo pronunciamiento e informes de la Comisión de Planificación, de Asesoría Jurídica, y de las Direcciones del Plan de Desarrollo Urbano Cantonal y de Medio Ambiente.

10.2. Zona Especial Chongón (ZE-CH).- En esta Zona se admite:

- a) Usos Permitidos: Parques urbanos y metropolitanos.
- b) Usos condicionados: Hosterías, en terrenos de al menos cuarenta mil metros cuadrados (40.000 m²), y separadas entre sí con un mínimo de cuatro kilómetros (4.0 km.); complejos deportivos, sustancialmente al aire libre y siempre y cuando no sean de concurrencia masiva de espectadores; servicios al turismo, en terrenos de al menos veinte mil metros cuadrados (20.000 m²) y separados entre sí con un mínimo de cuatro kilómetros (4.0).

Adicionalmente, se podrán admitir viviendas unifamiliares de hasta dos plantas (planta alta y planta baja), de acuerdo a las siguientes condicionantes:

- En terrenos inmediatamente colindantes al borde de protección del Embalse, los lotes deberán tener al menos veinte mil metros cuadrados (20.000 m²) de área y trescientos metros (300 mts.) de fondo promedio.
- En predios que se dispongan luego de esta primera franja de solares, los que deberán al menos cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de área y cuarenta metros (40.00 mts.) de frente.

En todos los predios colindantes al borde de protección del Embalse, y para cualquier uso admitido, no se deberá edificar en el área comprendida en los primeros setenta y cinco metros (75 mts.) medidos a partir del indicado borde.

- c) Normas de edificación: Tipo de edificación, aislada; densidad neta máxima, 60 hab/ha; COS, 0.05 en solares de veinte mil metros cuadrados o más, y 0.10 en los solares de menor área; CUS, 0.10 en solares de veinte mil metros cuadrados o más, y 0.25 en los solares de menor área; altura máxima, dos plantas; retiros: frontal, variable, lateral, 0.15 del frente, y posterior, 0.20 del fondo; estacionamiento, 2 por cada unidad de vivienda, para usos no residenciales se atenderán las normas establecidas en el Anexo No. 5 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones.

10.3. Zona Especial por Instalaciones de Riesgo y Vulnerabilidad (ZE-V), se admite:

- a) Usos Permitidos: Corresponderán a las instalaciones que CEDEGE haya construido o previsto a efecto de la utilización del Embalse Chongón.
- b) Usos Condicionados: otros que CEDEGE solicite, por iniciativa propia o a nombre de terceros, y sean autorizados por la Municipalidad.
- c) Normas de Edificación: Tipo de edificación o instalación, aislada; área mínima de lote, cuatro hectáreas (4has.), con un frente mínimo de doscientos metros (200 mts.); retiros, estos deberán ser de al menos veinticinco metros (25 mts.) a líneas férreas, cincuenta metros (50 mts.) a industrias y red vial local, ciento cincuenta metros (150 mts.) a la red vial primaria y secundaria, y a carreteras y subestaciones eléctricas.

10.4. Suelos Urbanizables No Programados (SUN y SUNP-CH): En estos suelos se establecen como incompatibles, o prohibidos, los usos industriales, de comercio y servicios, e instalaciones de riesgo y vulnerabilidad. El establecimiento de la compatibilidad de usos y de las normas de edificación aplicables a estos suelos se realizará a través de la ejecución del correspondiente Plan Parcial, o en su defecto, de un Programa de Ordenamiento Urbanístico.

Adicionalmente, en la Subzona SUNP-CH deberá realizarse obligatoriamente estudios de impacto ambiental.

10.4. Zona Especial Extractiva (ZE-E), se establece:

- a) Usos Permitidos: Producción agropecuaria y servicios agrícolas (101 y 102) silvicultura (121) y acuicultura (130). Se admitirán usos agrícolas sin restricciones en suelos no vulnerables con pendientes de hasta el 5%. De superarse tales pendientes, se propiciará el uso de tales suelos con cultivos que los estabilicen.
- b) Usos Condicionados: En áreas planificadas y autorizadas por la Municipalidad se admiten cabañas (63201), hosterías (63202), clínicas para reposo, y escuelas o institutos técnicos vinculados a actividades extractivas (93195).

Agroindustria, envasado y conservación de frutas y legumbres (31131, 31132, 31133 y 31134) en áreas planificadas y siempre y cuando sus desechos sean biodegradables.

Depósitos y talleres de maquinaria agrícola, en áreas planificadas para el efecto.

Recreación y deportes pedestres, ecuestres, náuticos y de aeronavegación si sus instalaciones ocupan un máximo del 5% del suelo.

- c) Normas de Edificación: Tipo de edificación, aislada; área mínima del lote, 5 has. con un frente mínimo de 100 m; densidad neta máxima, 10 hab/ha; COS, 0.05; CUS, 0.15; altura máxima, 0.10 del frente.

10.6. Zonas Residenciales Uno y Dos (ZR1 y ZR2): Estas zonas son de uso predominantemente habitacional.

De acuerdo a la tipificación del proyecto residencial del caso, que lo califique como ZR1 o ZR2, la compatibilidad de usos y las normas de edificación aplicables deberán ser especificadas para cada caso por el respectivo desarrollista, en atención a los cuadros de Compatibilidad de Usos y Normas de Edificación, anexos a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones.

Art. 11. Uso del Suelo en el Canal Chongón-Embalse de Cola y en el Canal Chongón-El Azúcar.- Por ser suelo no urbanizable, no se admitirá ningún uso, salvo el cultivo de especies vegetales que contribuyan a la estabilización de los bordes de los indicados canales, para lo cual se requerirá el correspondiente informe de CEDEGE.

Art. 12. Uso del Suelo en el Área del Embalse de Cola.- Hasta tanto se realice un ordenamiento del suelo circundante, se permitirá, en un radio de quinientos metros (500 mts.).

- a) Usos Permitidos: Parques urbanos y metropolitanos.
- b) Usos condicionados. Hosterías; complejos deportivos, siempre y cuando no sean de concurrencia masiva de espectadores; y servicios al turismo.
- c) Normas de Edificación: Coeficientes máximos de ocupación (COS) y de utilización del suelo (CUS), de diez por ciento (10%) y veinticinco por ciento (25%), respectivamente.

CAPÍTULO 3 VIALIDAD

Art. 13.- Estructura Vial.- Corresponde a la definida por el Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil y que consta en el Plano de la Estructura Vial de la Zona Embalse Chongón, Anexo No. 3 de esta Ordenanza.

A efecto de la determinación de la vialidad secundaria y local derivada de eventuales desarrollos urbanísticos se atenderá las normas constantes en las Ordenanzas del Plan Regulador, y de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.

Art. 14.- De conformidad al Art. 1 de la Ley de Caminos, se reconocen como caminos públicos a los senderos existentes que han brindado servicio vial complementario, por no menos de 15 años, y que constan en la cartografía del Instituto Geográfico Militar, I.G.M., Actualización de los años 1981 - 1982.

14.1. Tales caminos se los calificará como vías locales, con derecho de vía de diez a quince metros (10 a 15 mts.), con sección de calzada mínima de ocho metros (8 mts.), sin perjuicio de que la Municipalidad pueda requerir de mayores secciones según necesidades viales establecidas en los correspondientes Planes Parciales y, o Programas de Ordenamiento Urbanístico.

14.2. Sin embargo, en consideración a las características del sitio o en función de procesos de reparcelación, los desarrollistas podrán poner a consideración de la Municipalidad, la rectificación de los trazados de los indicados caminos o vías locales, de tal forma que se ajusten de mejor manera a topografía del lugar, o a la reparcelación resultante.

Art. 15. Carriles de Servicio.- Los carriles de servicio, contemplados en las secciones de vías de categorías V1, V2 y V3, constantes en el Plano Anexo No. 3, serán construidos por los respectivos propietarios o desarrollistas en los tramos colindantes con sus predios. En su defecto, tales vías de servicio podrían ser construidas por la Municipalidad, recuperándose su inversión a través de los mecanismos de tributación establecidos por Ley.

Art. 16. Control de Tráfico.- El control de la circulación vehicular por los caminos de servicio y mantenimiento, que se desarrollan a lo largo de los canales del trasvase, será privativa de CEDEGE, quien establecerá las restricciones de tránsito correspondientes, en coordinación con la Comisión de Tránsito del Guayas.

CAPÍTULO 4 REGULACIONES ESPECIALES

Art. 17.- Con el propósito de garantizar la conservación y, o el mejoramiento de las características ambientales de la Zona Embalse Chongón, se establecen las siguientes regulaciones:

17.1. Se prohíbe el desalojo de aguas negras de cualquier índole, directa o indirectamente al Embalse Chongón. En todo caso, para los usos admitidos en la Zona de Embalse Chongón, se podrán instalar sistemas sanitarios autónomos, los cuales deberán implementar, previa autorización de los organismos competentes, medidas que eviten la contaminación de las aguas de Embalse y del sistema de trasvase a cargo de CEDEGE.

17.2. No se permitirá, en una franja de quinientos metros (500 mts.) alrededor del Embalse:

a) La ubicación de rediles, establos y rebaños, para explotación comercial.

- b) Pozos ciegos u otra modalidad de tratamiento sanitario que arroje residuos contaminantes al medio. Se permitirán pozos sépticos, cuyos diseños deberán ser aprobados por ECAPAG.

En los desarrollos admisibles, a falta de la correspondiente red de alcantarillado sanitario, se exigirán instalaciones autónomas, las que deberán realizar el tratamiento de las aguas residuales de tal forma que no afecten el ambiente.

17.3. Para garantizar el sistema de drenaje de las cuencas del área de aportación al Embalse Chongón, se protegerá la ribera de los cauces naturales, con una franja de diez metros (10 mts.), a ambos lados de los cauces, medidos desde el nivel máximo de agua. En tales franjas no se permitirá edificar, ni realizar usos que obstruyan el recorrido de las aguas, ni perjudiquen su calidad.

17.4. Se protegerá el sistema de drenaje del Río Chongón con una franja de veinticinco metro (25 mts) de ancho, a ambos lados del río, medidos a partir del nivel más alto de agua.

17.5. En el recorrido de redes del sistema interconectado de electrificación, poliductos, gasoductos, acueductos, no se permitirá edificar en una franja de veinticinco metros (25 mts.) a cada lado del eje de los mismos.

En dichas franjas se podrá realizar, previo autorización municipal, y, o, de las empresas correspondientes, obras de infraestructura como ductos, sifones, etc., siempre que no alteren el drenaje natural.

17.6. El acceso a puntos de interés turísticos se hará a través de vías relacionadas con recorridos paisajísticos, áreas verdes, zonas agrícolas, etc., donde se prohíbe la interrupción de tales vistas con edificaciones y cercados continuos y, o paneles publicitarios.

Art. 18. Subdivisiones y Desarrollos Urbanísticos.- No se permitirán subdivisiones y parcelaciones que originen predios con frentes y áreas menores a los prescritos en esta Ordenanza.

Para desarrollos urbanísticos se atenderá a las normas establecidas para el efecto, en la Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.

CAPÍTULO 5 DISPOSICIONES VARIAS

Art. 19.- Luego de la promulgación de la presente Ordenanza se aplicarán las disposiciones relacionadas con la preservación de los corredores de protección, según lo determinado en artículos anteriores.

Art. 20.- Los propietarios de los terrenos afectados por la disposición señalada en el artículo precedente, conservarán su derecho de dominio sobre las áreas afectadas, condicionado a un plan de manejo que incluya protección, preservación y reforestación

de especies vegetales, el que podrá ser formulado por los propietarios, o en su defecto por CEDEGE, el mismo que será aprobado por la Municipalidad.

Art. 21.- A partir de la promulgación de esta Ordenanza, queda terminantemente prohibida la utilización de los corredores de protección con usos no conformes con los asignados en esta disposición.

Art. 22.- En el término de 60 días, contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza, los propietarios y, o responsables procederán al retiro de las edificaciones y cercados continuos y, o paneles publicitarios a que hace referencia el numeral 17.6 de esta Ordenanza. De no hacerlo la Municipalidad los retirará, previa la aplicación de las sanciones que correspondan.

Art. 23.- En caso de usos del suelo existentes y no conformes a las asignaciones establecidas por la presente Ordenanza, se reconocerá tal situación con las restricciones establecidas en la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil.

Art. 24.- Una vez promulgada la presente Ordenanza, póngase en conocimiento a través de la Secretaría Municipal, para los fines pertinentes, a los Señores Notarios, al Registrador de la Propiedad, y a las instituciones públicas relacionadas con la planificación, ejecución y control de recursos naturales y de obras de infraestructura de agua, alcantarillado, electricidad, y telefonía.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL, A LOS QUINCE DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL UNO.

Luis Chiriboga Parra
**VICEPRESIDENTE DEL M. I.
CONCEJO CANTONAL**

Ab. Xavier Sandoval Baquerizo
**SECRETARIO DE LA M. I.
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

CERTIFICO: Que la presente "**ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO DEL SUELO EN EL ÁREA DENOMINADA EMBALSE CHONGÓN Y ESTABLECE NORMAS DE PRESERVACIÓN, RESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA OBRA DE INGENIERÍA DEL TRASVASE DE LAS AGUAS DEL RÍO DAULE A LA PENÍNSULA DE SANTA ELENA EN LA PARTE CORRESPONDIENTE AL CANTÓN GUAYAQUIL**", fue discutida y aprobada por el M.I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en Sesiones Ordinarias de fechas veintisiete de julio y tres de agosto del año dos mil, en primero, y segundo y definitivo debate, respectivamente.

Guayaquil, 3 de agosto del 2000.

Ab. Xavier Sandoval Baquerizo

**SECRETARIO DE LA M. I.
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 126, 127, 128, 129 y 133 de la Ley de Régimen Municipal vigente, **SANCIONO** la presente "**ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO DEL SUELO EN EL ÁREA DENOMINADA EMBALSE CHONGÓN Y ESTABLECE NORMAS DE PRESERVACIÓN, RESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA OBRA DE INGENIERÍA DEL TRASVASE DE LAS AGUAS DEL RÍO DAULE A LA PENÍNSULA DE SANTA ELENA EN LA PARTE CORRESPONDIENTE AL CANTÓN GUAYAQUIL**", y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en los principales medios de prensa escrita en el Cantón.

Guayaquil, 3 de agosto del 2000.

León Febres-Cordero R.
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en los diarios de mayor circulación en el Cantón, de la presente "**ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO DEL SUELO EN EL ÁREA DENOMINADA EMBALSE CHONGÓN Y ESTABLECE NORMAS DE PRESERVACIÓN, RESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA OBRA DE INGENIERÍA DEL TRASVASE DE LAS AGUAS DEL RÍO DAULE A LA PENÍNSULA DE SANTA ELENA EN LA PARTE CORRESPONDIENTE AL CANTÓN GUAYAQUIL**", el señor ingeniero León Febres-Cordero R., Alcalde de Guayaquil, a los tres días del mes de agosto del año dos mil.- **LO CERTIFICO.-**

Guayaquil, 7 de agosto del 2000.

Ab. Xavier Sandoval Baquerizo
**SECRETARIO DE LA M. I.
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

Se publicó el 8 de agosto del 2000 en el diario El Universo.