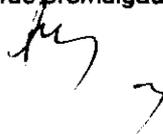


M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

EL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

- QUE, es interes de la Municipalidad, en el campo de la planificación del territorio bajo su competencia, promover la incorporación de nuevos polos de desarrollo urbanísticos para la ciudad, que den como resultado un adecuado manejo y protección de sus reservas territoriales.
- QUE, en el marco de lo anterior, es imperativo dictar normas de control para que el desarrollo de territorios como los que reglamenta la presente Ordenanza, y que poseen características topográficas, ecológicas, o de recursos naturales de suma importancia que deben ser preservados, no sean afectados de manera irreversible por causa, entre otras, de un eventual desarrollo urbanístico espontáneo e intensivo.
- QUE, es responsabilidad municipal proteger los espacios abiertos naturales o de riesgo existentes en la ciudad, evitando el desarrollo indiscriminado de usos urbanos que afecten las cuencas y micro cuencas hidrográficas.
- QUE, la Comisión de Estudio para el Desarrollo de la Cuenca del Río Guayas, CEDEGE, 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, el área Nacional de Recreación del Parque El Lago es un área protegida perteneciente al Sistema Nacional de Áreas Protegidas, creada mediante acuerdo Ministerial 141, publicado en el Registro Oficial N° 32 del 22 de enero del 2003, incorporado en el Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria.
- QUE, la "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA 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", aprobada por el Cuerpo Edificio en sesiones ordinarias de fechas 08 de febrero y 10 de mayo del año 2007, fue objetada parcialmente por el Primer Personero Municipal en mayo 21 del 2007, toda vez que en el texto se estableció una franja de protección de 25 metros, y que por otra parte el Acuerdo Ministerial N° 141, publicado en el Registro Oficial N° 5 de enero 22 del 2003, en su Art. 1 establece una franja de protección de 75 metros para la Zona Especial Protegida o Espejo de Agua del Embalse Parque – Lago, la misma que deberá mantenerse y cuya franja deberá ser respetada por aquellos usos que se autoricen dentro del bien protegido.
- QUE, mediante oficio # DAJ-IJ-2008-10090, Asesoría Jurídica emite informe legal que hace referencia al informe técnico # DMA-2008-3011 formulado por las Direcciones de Medio Ambiente y Urbanismo, Avalúos y Registro, en relación del área que debe tener la franja de protección para la Zona Especial Protegida o Espejo de Agua del Embalse Parque – Lago de 75 metros.
- QUE, el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en sesión ordinaria de fecha 08 de octubre del 2008, conoció y aprobó la "ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO DE 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", la misma que fue promulgada el 25 del mismo mes y año.



M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

REGISTRO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

Pág. 2

- QUE,** conforme lo dispone el numeral 4° del Art. 12 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, son fines esenciales del Municipio, entre otros, promover el desarrollo urbanístico, económico, social, medio ambiental y cultural dentro de su jurisdicción.
- EN** ejercicio de la competencia establecida en el Artículo 63 numeral 49 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal,

EXPIDE

La "ORDENANZA SUSTITUTIVA REFORMADA DE LA 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".

CAPITULO 1

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Del ámbito de aplicación y vigencia

Art. 1. Objeto.- Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán el uso del suelo y la vialidad primaria vinculadas a la preservación de áreas protegidas y bosques protectores de las áreas urbanas y rurales del Cantón Guayaquil, donde se ubican embalses y atraviesan las obras de ingeniería del Proyecto de Traspase de las Aguas del Río Daule, a cargo de Comisión de Estudios para el Desarrollo de la Cuenca del Río Guayas (CEDEGE).

Estas disposiciones solo podrán ser sustituidas o modificadas por disposición expresa y 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 Modificado 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.
- i) Las subzonas urbanizables y no urbanizables constantes en el Plano de Subzonas Modificado de la Zona Embalse Chongón.



M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

SECRETARÍA GENERAL DE LA MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL, GUAYAS, ECUADOR. LA UNIDAD EJECUTIVA DEL PODER EJECUTIVO LOCAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL.
SECRETARÍA GENERAL DE LA MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL, GUAYAS, ECUADOR. LA UNIDAD EJECUTIVA DEL PODER EJECUTIVO LOCAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL.

Pág. 3

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

- Urbanismo, Avalúos y Registro (DUAR), aprobar los Proyectos Urbanísticos, emitir los Registros de Construcción, realizar el Registro Catastral, y la Inspección Final y la certificación de la habitabilidad de las obras que se ejecuten en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza.
- Justicia y Vigilancia (DJV), realizar inspecciones a fin de establecer si una obra 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 de Edificaciones y Construcciones, y de Parcelaciones y Urbanizaciones.
- Medio Ambiente, y Ordenamiento e Infraestructura Territorial (DOIT), emitir los informes relacionados con los usos del suelo y las normas de edificación que el Concejo Cantonal, previo pronunciamiento de la Comisión de Planeamiento y Urbanismo, deberá autorizar en cada uno de los casos previstos en la presente Ordenanza.
- Dirección de Medio Ambiente, evaluar y aprobar, de ser el caso, los Estudios de Impacto Ambiental de las urbanizaciones y proyectos fuera del área protegida y en su zona de influencia, según lo establecido en el Texto Unificado de Legislación Ambiental y Secundaria, la Ordenanza que regula la obligación de realizar Estudios Ambientales, y la Ordenanza de Licenciamiento Ambiental.
- A las Direcciones Municipales, formular oportunamente las propuestas, que serán procesadas por la Dirección de Ordenamiento e Infraestructura Territorial, DOIT, 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 la 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 Calificación del Suelo, Anexo No. 2.
- 4.3.- Plano de Subzonas de Edificación de la Zona Embalse Chongón, Anexo No. 3.1.
- 4.4.- Plano del Esquema de Ocupación y Uso del Suelo, Anexo No. 3.2.
- 4.5.- Plano de la Estructura Vial modificado de la Zona Embalse Chongón, Anexo No. 4.

De las Definiciones

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



M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 4

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

ALOJAMIENTOS.- Establecimientos dedicados de modo habitual, mediante precio, a proporcionar a las personas alojamiento con o sin otros servicios complementarios.

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.

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

COMPLEJO VACACIONAL.- Alojamientos ubicados fuera de los núcleos urbanos, cuya situación, instalaciones y servicios permitan el disfrute de vacaciones en contacto directo con la naturaleza, facilitando hospedaje en régimen de pensión completa, junto con la posibilidad de practicar deportes y participar en diversiones colectivas.

COMPLEJO DEPORTIVO.- Para efecto de esta Ordenanza se entenderá como tales aquellas instalaciones que sustancialmente se 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.

FIDEICOMISO PARQUE LAGO.- Para efectos de su aplicación a la presente Ordenanza, se entenderá como Fideicomiso PARQUE LAGO, a la entidad que tendrá bajo su responsabilidad, conjuntamente con la M. I. Municipalidad, el manejo y administración el área del Embalse, incluyendo los territorios comprendidos hasta la cota + 54.60 mts.

HOSTERÍA.- Establecimiento hotelero, situado fuera de los núcleos urbanos, que esté dotado de jardines, zona de recreación y deportes y en el que, mediante precio se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, con una capacidad no menor de seis habitaciones.

HOTEL.- Establecimiento que de manera habitual, mediante precio, preste al público en general servicios de alojamiento, comidas y bebidas, de mínimo 30 habitaciones y que reúna además de las condiciones necesarias para la categoría que le corresponda.

HOSTAL.- Establecimiento hotelero que, mediante precio, preste al público en general, servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de veintinueve ni menor de doce 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.



7



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.

USOS EXTRACTIVOS CONDICIONADOS.- Referidos a la explotación sostenible 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 en los respectivos Planes de Manejo.

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

CAPITULO 2

NORMAS APLICABLES

Calificación del Suelo

Art. 6. Calificación del Suelo.- El territorio ámbito de la presente Ordenanza se califica como Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. Tal calificación se expresa gráficamente en el Plano de Calificación del Suelo, Anexo No. 2.

6.1.- En el marco de lo expresado en el Art. 45 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil; los Suelos No Urbanizables en el ámbito de la presente Ordenanza corresponden a: Zona Especial Protegida (ZEP), Zona Especial por Instalaciones de Riesgo y Vulnerabilidad (ZE-V) y Zona Especial Extractiva (ZE-E).

6.2.- En el marco de lo expresado en el Art. 44 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil; los Suelos Urbanizables en el ámbito de la presente Ordenanza corresponden a: Zona Especial Chongón (ZE-CH) y Suelo Urbanizable No Programado (SUNP).

Corredores de Preservación, Reservación y Conservación de las Obras de Ingeniería del Tránsito

Art. 7. Para el cumplimiento de los fines de la presente Ordenanza se identifican:

7.1. Corredores de Preservación, Reservación y Conservación en el Área Urbana de la Ciudad de Guayaquil.-

Estos corredores corresponden al trazado del Canal del Tránsito y sus obras complementarias; se extienden dentro del límite urbano de Guayaquil establecido por Ordenanza Reformatoria de Delimitación Urbana de la ciudad de Santiago de Guayaquil, publicada en el R.O. No. 828 del 9 de Diciembre de 1991.



M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

REGULACIÓN DEL SISTEMA INTEGRADO DE LA GESTIÓN DEL RIESGO DEL SUELO EN EL ÁREA DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, EN EL CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA DE GUAYAQUIL, ECUADOR

Pág. 8

- 11.1.1. En el espejo de agua del Embalse Chongón.-**
Considerado como tal todo el territorio ocupado por el denominado Almacenamiento o Espejo de Agua del Embalse.
- 11.1.2. Borde de Protección del Embalse.-**
Considerado como tal la franja de protección de 75.00 (setenta y cinco) metros, que se medirá a partir de la cota + 54.6, espacio que se mantendrá de propiedad y uso privado.
- 11.1.3. Estribaciones de la Cordillera Chongón-Colonche y las correspondientes cuencas aportantes.-**
Comprendido por el resto del territorio considerado como Zona Especial Protegida.
- 11.2. Zona Especial Chongón (ZE-CH).-**
- 11.2.1.-** A efectos de aplicación de la presente Ordenanza, se establecen dos Zonas de desarrollo Residencial identificadas como ZR (A-B) la una, y como ZE-CH (A-B) la otra, tal como se detallan en el Plano Anexo No. 3.1, Subzonas de Edificación de esta Ordenanza.
- Los proyectos que se desarrollen en estas zonas, deberán cumplir además de lo establecido en la Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones respecto de la Utilización del Suelo, con las Condiciones de Ordenamiento y de Edificación, determinadas para cada una de ellas en el Anexo # 6 de la presente Ordenanza.
- 11.2.2.- Estudios Ambientales.-**
En todos los Proyectos Urbanísticos y otros servicios que se desarrollen en estas áreas, por su condición natural y de vulnerabilidad, se exigirá como condición para su evaluación, la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental, acorde a lo establecido en la Ordenanza que regula la obligación de realizar Estudios Ambientales en las obras civiles y a los establecimientos industriales comerciales y de otros servicios, ubicados dentro del Cantón Guayaquil, mismo que deberá considerar como mínimo los siguientes aspectos:
- Impactos visuales al entorno en relación al tipo de edificación y alturas a ser adoptadas.
 - Provisión de agua potable, alcantarillado de aguas lluvias y tratamiento a los sistemas de evacuación de aguas servidas, cuyas soluciones deben tener como marco la prohibición expresa de considerar al Embalse como destino final, independientemente de la solución técnica que sea adoptada para cada caso.
 - Sistema de recolección de desechos sólidos domiciliarios y patógenos, acorde a las normas y disposiciones municipales sobre la materia.
 - La protección de las cuencas hídricas naturales de aportación al Embalse que existan en el territorio a desarrollar por el proyecto.
 - Demás temas considerados como prioritarios para cualquier desarrollo urbano contemplado en el Plan de Manejo previsto para el desarrollo de la Cuenca del Embalse Chongón.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL
SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, REGULACIÓN Y CONTROL DEL USO DEL SUELO Y DEL ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL
SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, REGULACIÓN Y CONTROL DEL USO DEL SUELO Y DEL ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL

Pág. 8

11.2.3.- Condiciones mínimas de solares en Proyectos Residenciales.-

Zona Especial Chongón.-

Para efectos de la aplicación de la presente ordenanza, la Zona Especial Chongón, se divide en:

- Zona Especial Chongón - 1 – Compatibilidad "A" (ZECH-1-A)
- Zona Especial Chongón - 2 – Compatibilidad "A" (ZECH-2-A)
- Zona Especial Chongón - 3 – Compatibilidad "A" (ZECH-3-A)
- Zona Especial Chongón - 4 – Compatibilidad "B" (ZECH-4-B)

En todos los desarrollos urbanísticos que se lleven a cabo en cualquiera de estas zonas deberán respetar, a más de las condiciones de ordenamiento y de edificación, detallados para cada una de estas zonas en los Anexos # 5 y # 6 de Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo y Condiciones de Edificación respectivamente, las siguientes condiciones generales:

En relación a las Condiciones Generales de las Edificaciones.-

Responderán a las que se determinen y aprueben en el correspondiente Proyecto Urbanístico, el mismo que guarde correspondencia con los objetivos de protección del medio ambiente, utilización de materiales acorde con el medio ambiente del sector, procurando el mantenimiento del equilibrio ecológico, la conservación de espacios de valor paisajístico, las reservas para uso recreacional y vial, y, la preservación de las áreas de alto riesgo.

En cuanto a las Condiciones Generales de Usos.-

Responderán a las que se determinen y aprueben en el correspondiente Proyecto Urbanístico, sujetos no obstante a las siguientes determinaciones:

- En áreas Residenciales, se admitirán exclusivamente edificaciones destinadas para vivienda.
- Se exceptúa de lo anterior, instalaciones complementarias comerciales o de servicio que se desarrollen al interior de edificaciones o complejos hoteleros de cualquiera de los tipos contemplados en la presente Ordenanza.
- En la zona identificada como "ZECH-4-B", se permitirán instalaciones o edificaciones destinadas parcial o totalmente a usos combinados de vivienda – comercio – oficinas.

11.3. Zona Especial por Instalaciones de Riesgo y Vulnerabilidad (ZE-V).-

Corresponde a las zonas de protección del Canal Chongón-Playas, tal como consta en el Plano Anexo # 3 de esta Ordenanza, cuya utilización y condiciones se establezcan en los Anexos # 5 y # 6 del Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo y Condiciones de Edificación respectivamente.

11.4. Suelos Urbanizables No Programados (SUNP):

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, en el marco de lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Sección Segunda, Instrumentos de Ordenamiento, de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil.

[Handwritten signature]
7

[Handwritten signature]

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

ORDENANZA INTERIOR DE LA MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL QUE ESTABLECE EL USO DEL SUELO EN EL AREA DE EMBALSE Y ZONA DE
COMPLEMENTACION VIAL EN EL AREA DE DESARROLLO Y COMPLEMENTACION DE LA ZONA DE EMBALSE CHONGÓN, TENDIENTE EN LA
ZONA DEL EMBALSE CHONGÓN EN LA ZONA DE DESARROLLO Y COMPLEMENTACION VIAL

Pág. 18

Adicionalmente, en la Subzona SUNP deberán realizarse obligatoriamente Estudios de Impacto Ambiental.

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

Territorios destinados preferentemente a usos agrícolas, acuícolas, agro-industriales, hotelería y recreación; cuyas condiciones de edificación son las que se determinan en el Anexos # 5 y # 6 del Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo y Condiciones de Edificación respectivamente de esta Ordenanza.

Art. 12. Uso del Suelo en el Canal Chongón-Embalse de Cola y en el Canal Chongón-El Azúcar.-

Territorios destinados a la protección de las obras de ingeniería relacionadas con los canales mencionados, en los que por su calidad de suelo no urbanizable se permitirá lo que se establece en el Anexo # 5 correspondiente.

Art. 13. Uso del Suelo en el Área del Embalse de Cola.-

Considerado como tal al área circundante al Embalse cuya utilización está condicionada en los Anexos # 5 y # 6 del Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo y Condiciones de Edificación respectivamente de esta Ordenanza.

CAPITULO 3

VIALIDAD

Art. 14. Estructura Vial.- Corresponde a las vías de categoría V1, V3 y V5 definidas por el Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil y que consta en el Plano de la Estructura Vial Modificado de la Zona Embalse Chongón, Anexo No.4 de esta Ordenanza.

Para efectos del desarrollo residencial, es necesario contar con la adecuada superficie vial para cada urbanización, además de procurar que se adapte a la topografía del terreno, con el objeto de no cambiar sustancialmente la cobertura del lugar.

En relación a la red vial secundaria, se aconseja secciones menores de vías, con el objeto de no fraccionar el ecosistema (no mayores de 15 metros. Sus trazados no deben ser alineados regularmente sino en forma sinuosa, ramal o riñón, a fin de mantener los procesos ecológicos.

Además se requerirá de un macro plan vial que esté en concordancia con la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano "Red Vial Fundamental" referente a las vías proyectadas y existentes que se enlazan con la Autovía Guayaquil - Salinas.

Art. 15. 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.

15.1.- 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 Programas de Ordenamiento Urbanístico, Planes Parciales o Proyectos Urbanísticos.

15.2.- Sin embargo, en consideración a las características del sitio o en función de procesos de reparcelación, los desarrollistas podrán poner a consideración de la

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INSTRUMENTO LEGISLATIVO DE LA MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL PARA LA REFORMA DE LA LEY DE SERVICIOS BÁSICOS DE LA ZONA EMBALSE CHONGÓN

Pág. 11

Municipalidad, la rectificación de los trazados y/o de las secciones transversales 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. 16.** El acceso a puntos de interés turístico 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. 17. Carriles de Servicio.-**
Los carriles de servicio, contemplados en las secciones de vías de categorías V1, V3 y V5, constantes en el Plano Anexo No. 4, 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. 18. 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 la Comisión de Estudios para el Desarrollo de la Cuenca del Río Guayas (CEDEGE) quien establecerá las restricciones de tránsito correspondientes, en coordinación con la Comisión de Tránsito del Guayas y la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

CAPITULO 4

NORMAS AMBIENTALES Y DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS BÁSICOS

Art. 19. 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:

19.1.- Aguas Servidas.- Se prohíbe el desalojo de aguas negras de cualquier índole, directa o indirectamente al Embalse Chongón, y sólo se permitirá descargas sometidas a tratamiento terciario y que cumplan con normas de descargas señaladas en el Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria (TULAS). En todo caso, para los usos admitidos en la Zona 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 del Embalse y del sistema de trasvase a cargo de la Comisión de Estudios para el Desarrollo de la Cuenca del Río Guayas (CEDEGE).

En los desarrollos admisibles, a falta de la correspondiente red de alcantarillado sanitario, se exigirán las aprobaciones de las autoridades competentes, las que deberán realizar el tratamiento de las aguas residuales de tal forma que no afecten al ambiente, para lo cual se observarán los siguientes parámetros:

- Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria (TULAS). Normas de Calidad Ambiental y de Descarga de Efluentes. Recurso Agua: Tablas 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12 y 14.

19.2.- Usos e Instalaciones Prohibidas.-

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.

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL SISTEMA DE LA PRESERVAZIONE DEL AMBIENTE EN LA ZONA DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL Y
CONSTITUYE EL SISTEMA DE PRESERVACION DEL AMBIENTE Y LA ZONA DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL EN LA ZONA DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL
ORDENANZA QUE ESTABLECE EL SISTEMA DE LA PRESERVAZIONE DEL AMBIENTE EN LA ZONA DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 12

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 al ambiente, aprobados por las autoridades competentes.

19.3.- Barrera Protectora.- Se podrá utilizar el Borde de Protección del Embalse prescrito en el Art. 11, Numeral 11.1.2 de esta Ordenanza, como "Barrera Protectora" (BUFFER STRIPS), con el objeto de que dicha barrera filtre o retenga sedimentos.

19.4. Franja de Protección de Drenajes.- 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.

19.5.- Río Chongón.- Se protegerá el sistema de drenaje del Río Chongón con una franja de setenta y cinco (75 mts.) de ancho, a ambos lados del río, medidos a partir del borde natural del río.

19.6.- Interconectado, Poliducto, Gasoducto, Acueductos.- 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.

19.7.- Desechos Sólidos.- El grupo de edificaciones de hasta dos pisos, cuya producción diaria de basura doméstica sea inferior a 267 kilos, deberán disponer de contenedor o contenedores herméticos con tapa y ruedas para recibir la basura depositada en fundas plásticas para basura.

El o los contenedores deberán ser accesibles al servicio de recolección para el vaciado correspondiente en los carros recolectores designados por la Municipalidad.

En el evento de que la urbanización diseñe un solo lugar general para el depósito de basura, las características técnicas requeridas para el emplazamiento de los contenedores será un espacio cercado con malla metálica de 4 x 5 mts., que incluye un contenedor de 270 x 180, una puerta lateral de 1,00 metro y dos puertas frontales de 1,80 c/u., para el acceso del carro recolector, con su respectiva rampa de pendiente mínima del 2%, y un surtidor de agua para limpieza.

Art. 20.- 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.

CAPITULO 5

DISPOSICIONES VARIAS

Art. 21.- 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.

Jus
7

M

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA 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 TRASFASE DE LAS AGUAS DEL RÍO DAULE A LA PENÍNSULA DE SANTA ELENA EN LA PARTE CORRESPONDIENTE AL CANTÓN GUAYAQUIL

Pág. 13

Art. 22.- Los propietarios de los terrenos afectados por la disposición señalada en el artículo precedente, conservarán su derecho de dominio sobre las áreas afectadas, condicionado al 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 deberá ser aprobado por la Dirección de Medio Ambiente de la Municipalidad.

Art. 23.- 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. 24.- En el término de 60 días, contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza, los propietarios y, o responsables procederán a las Regularizaciones que no estén conformes a Ordenanza, en relación a los retiros de las edificaciones y cercados continuos y, o paneles publicitarios a los que hacen referencia el artículo 16 de esta Ordenanza.

De no hacerlo, la Municipalidad los retirará, previa la aplicación de las sanciones que correspondan.

Art. 25.- 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. 26.- 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.

Art. 27.- En los territorios comprendidos entre el nivel del espejo de agua del Embalse y la cota +54.6 del mismo, CEDEGE y/o el FIDEICOMISO PARQUE LAGO, así como los propietarios de predios colindantes a dichos territorios, no podrán edificar ningún tipo de obra, salvo aquellas relacionadas con jardines o muelles, bajo los condicionamientos y especificaciones técnicas que la Municipalidad establezca previamente para cada caso y de conformidad con el Plan de Manejo del Áreas Protegidas y el Plan de Manejo del Área Nacional de Recreación Nacional Parque El Lago (PMANRPL).

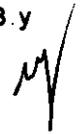
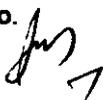
A más del tipo de obras descritas anteriormente, se autorizarán las consideradas como imprescindibles para el funcionamiento, protección y mantenimiento del Embalse.

CAPITULO 6 DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Todas aquellas instalaciones, edificaciones u otro tipo de obra que existan previo a la fecha de aprobación de la presente ordenanza, podrán seguir funcionando siempre y cuando procedan a regularizar sus instalaciones a través de los procedimientos establecidos en la Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones y/o la Ordenanza de Edificaciones, según sea el caso.

CAPITULO 7 DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Por efectos de la aprobación del presente instrumento, DERÓGASE la "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA 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 TRASFASE DE LAS AGUAS DEL RÍO DAULE A LA PENÍNSULA DE SANTA ELENA EN LA PARTE CORRESPONDIENTE AL CANTÓN GUAYAQUIL", aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil en sesión ordinaria del 08 de octubre del 2008 y promulgada el 25 del mismo mes y año.



M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 14

SEGUNDA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón.

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


Luis Chiriboga Parra
VICEPRESIDENTE DEL M.I.
CONCEJO CANTONAL


Ab. Henry Cucalón Camacho
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

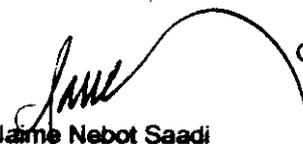
CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA SUSTITUTIVA REFORMADA DE LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO DEL SUELO EN EL ÁREA DENOMINADA EMBALSE CHONGÓN Y ESTABLECE NORMAS DE PRESERVACIÓN, RESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA OBRA DE INGENIERÍA DEL TRASVASE DE LAS AGUAS DEL RÍO DAULE A LA PENÍNSULA DE SANTA ELENA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

Guayaquil, 9 de julio del 2009


Ab. Henry Cucalón Camacho
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

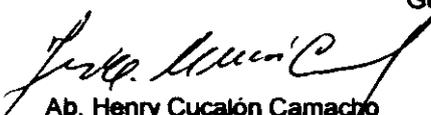
De conformidad con lo prescrito en los artículos 123, 124, 125, 126, 129 y 130 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, SANCIONO la presente "ORDENANZA SUSTITUTIVA REFORMADA DE LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO DEL SUELO EN EL ÁREA DENOMINADA EMBALSE CHONGÓN Y ESTABLECE NORMAS DE 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 uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón.

Guayaquil, 13 de julio del 2009


Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón, de la presente "ORDENANZA SUSTITUTIVA REFORMADA DE LA 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 abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los trece días del mes de julio del año dos mil nueve.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 13 de julio del 2009


Ab. Henry Cucalón Camacho
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

ORDENANZA INSTITUTIVA REFORMADA DE LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO DE SUELO EN EL ÁREA DENOMINADA EMBALSE CHONGÓN Y ESTABLECE NORMAS DE PRESERVACIÓN, RESERVA Y CONSERVACIÓN DE LA OBRA DE INGENIERÍA DEL TRÁNSITO DE LAS AGUAS DEL RÍO DAULE A LA PENINSULA DE SANTA ELENA EN LA PARTE CORRESPONDIENTE AL CANTÓN GUAYACUL.

ZONA ESPECIAL PROTEGIDA (ZE-P)		CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO		ZONA ESPECIAL PROTEGIDA (ZE-P)		CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO	
ANEXO # 5 COMPATIBILIDAD DE USOS							
ESPEJO DE AGUA DEL EMBALSE CHONGÓN							
Barco y navegación a Vela		I	IV	Recreación Turística		I	IV
Regates de Velocidad en Aguas Transables		I	IV	Navegación en botes a motor		I	III, IV, V
BORDE DE PROTECCIÓN DEL EMBALSE							
Estacionamiento y Arboledas y de Recreación Pasiva		II	IV	Instalaciones recreativas de carácter privado (golf, piscinas, canchales deportivos, instalaciones recreativas), y las instalaciones relacionadas con las operaciones de navegación		II	III
Senderos Recreativos y Ciclo Vías		II	V				
ESTRIBACIONES DE LA CORDILLERA CHONGÓN-COLONCHE Y LAS CORRESPONDIENTES CUENCAS APORTANTES (SUELO NO URBANIZABLE)							
Reserva Ecológica		IV		Zoológico		II	IV
Reserva de Vida Silvestre		IV		Museos		II	IV
Reserva Biológica		IV		Banderos Pelegrinos, Scoutistas y de Bicicletas		II	IV
Reserva de Producción de Fiumes		IV		Cabañas recreativas, hoteles, hostales y servicios complementarios de recreación y alimentación, siempre y cuando de acuerdo a sus características arquitectónicas y materiales se integren a las características del entorno y no afecten a la ecología del área		II	IV, VI
Parques Recreativos		IV					
Reserva y Vegetación Protectora		IV					
Reserva Botánica		IV					

CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

- I.- En neveras refrigeradas, autorizadas previamente como aptas para realizar dichas operaciones.
- II.- La autorización de los usos y de las normas de edificación aplicables en todos los territorios señalados como de Zona Especial Protegida (ZEP), serán los que surten de Planes Especiales, los que de acuerdo al Art. 134 de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, deberán ser autorizados por el Consejo Cantonal previo pronunciamiento y informe de la Comisión Permanente de Planeamiento y Urbanismo, de Asesoría Jurídica, y de las Direcciones del Ordenamiento e Infraestructura Territorial y de Medio Ambiente.
- III.- Solo se permitirán aquellos proyectos por materia de riesgo, con uso de combustibles convencionales o por fuentes de energía alternativa.
- IV.- En concordancia a lo que establece el Plan de Manejo que para tal efecto debe ser aprobado por la Autoridad Ambiental.
- V.- Si las condiciones del terreno lo permiten.
- VI.- En concordancia con lo que establece el Plan de Manejo, no podrá utilizarse ni realizar ningún otro uso o actividad, salvo las relacionadas con las de operación y mantenimiento establecidas en el Plan de Manejo del Área Nacional de Recreación Parque El Lago.
- VII.- Las actividades de edificación y de edificabilidad estarán en función de los Planes Especiales que se establezcan para las áreas involucradas.

ZONA ESPECIAL POR INSTALACIONES DE RIESGO Y VULNERABILIDAD (ZE-V)		CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO		ZONA ESPECIAL POR INSTALACIONES DE RIESGO Y VULNERABILIDAD (ZE-V)		CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO	
ANEXO # 5 COMPATIBILIDAD DE USOS							
Instalaciones que CIBERGE haya autorizado o previsto a efecto de la ubicación del Embalse Chongón				Obras que se realicen por utilidad pública o privada o a nombre del gobierno		I	

CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

- I.- Deberán ser autorizadas previamente por la Municipalidad.

SUELOS URBANIZABLES NO PROGRAMADOS (SUNP)		CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO		SUELOS URBANIZABLES NO PROGRAMADOS (SUNP)		CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO	
ANEXO # 5 COMPATIBILIDAD DE USOS							

CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

- Si el terreno es apto para el desarrollo en el Art. 114 de la presente ordenanza.

M

80

ORDENANZA SUSTITUTIVA REFORMADA DE LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO DE SUELO EN EL AREA DEMORADA EMBALSE CHONGÓN Y ESTABLECE NORMAS DE PRESERVACION, RESERVACION Y CONSERVACION DE LA OBRA DE INCREMENTO DEL TRAFASO DE LAS AGUAS DEL RIO DAULE A LA PENANILLA DE SANTA ELENA EN LA PARTE CORRESPONDIENTE AL CANTÓN GUAYAQUIL.

ANEXO # 5 COMPATIBILIDAD DE USOS											
CANAL CHONGÓN-EMBALSE DE COLA Y EN EL CANAL CHONGÓN-EL AZÚCAR (SUELO NO URBANIZABLE)			CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO			CANAL CHONGÓN-EMBALSE DE COLA Y EN EL CANAL CHONGÓN-EL AZÚCAR (SUELO NO URBANIZABLE)			CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO		
Cultivo de Especies Vegetales											
ÁREA EMBALSE DE COLA											
Parques Libéres y Metropolitanos					Instalaciones Deportivas						
Cultivo de Especies Vegetales					Servicios al Turismo						

CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

- I.- Contribuir a la estabilización de los bordes de las mencionadas canales.
- II.- De regular la contaminación del agua proveniente del CEGEDEC.
- III.- Reserva y cuando no haya de conservación ambiental de aguas.
- IV.- Hasta tanto se realice un ordenamiento del suelo alrededor, se permitirá, en un radio de quinientos metros (500 m).

ANEXO # 5 COMPATIBILIDAD DE USOS											
ZONA ESPECIAL CHONGÓN (ZE-CH)			CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO			ZONA ESPECIAL CHONGÓN (ZE-CH)			CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO		
Compatibilidad "A"											
Residencial			Instalaciones comerciales o de servicio complementarias al uso residencial			Residencial			Instalaciones complementarias comerciales o de servicio		
Parques Libéres y Metropolitanos			Servicios de Alojamiento, tales como: Hoteles y Hostales			Residencial			Servicios de Alojamiento, tales como: Hoteles y Hostales		
Complejos Deportivos al Aire Libre, tales como: Campos de Golf, deportes acuáticos, etc.											
Compatibilidad "B"											
Instalaciones o edificaciones destinadas para el comercio o para combinadas de viviendas comercio y oficinas			Instalaciones complementarias comerciales o de servicio			Residencial			Instalaciones complementarias comerciales o de servicio		
Servicios al Turismo, tales como: Restaurantes, Cafeterías y Fuentes de Soda						Residencial			Servicios de Alojamiento, tales como: Hoteles y Hostales		

CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

- I.- Se se desarrollan al interior de las edificaciones.
- II.- No debe ser terreno de al menos veinte mil metros cuadrados (20.000 m²), y, Hostales: en terrenos de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).
- III.- Los Proyectos Residencial - Comercio, deberán responder a un Proyecto Residencial de estas áreas (2 Hect) totales. Cuando sea Proyecto Residencial, deberá responder a Proyecto Urbanístico, cuya área de actuación será de máximo diez (10) Hect totales.
- IV.- Cumplir con las Disposiciones Especiales referidas al contenido mismo de los Estudios Ambientales a los que hace referencia el Art. 11 (último) 11.2.2 de esta Ordenanza.
- V.- Siempre y cuando en los proyectos que se desarrollen incorporando al Bordo de Protección del Embalse, no se sobrepase en las primeras setenta y cinco (75) m, medidos a partir de la cola + S.A.S. tal como lo menciona el art. 11.1.2 de esta Ordenanza.

M

S.P

ORDENANZA SUSTITUTIVA REFORMADA DE LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO DE SUELO EN EL AREA DENOMINADA EMBALBE CHONGÓN Y ESTABLECE NORMAS DE PRESERVACIÓN, RESERVA Y CONSERVACIÓN DE LA OBRA DE INGENIERIA DEL TRAMBADE DE LAS AGUAS DEL RIO DAULE A LA PENINSULA DE SANTA ELENA EN LA PARTE CORRESPONDIENTE AL CANTÓN GUAYAQUIL.

ANEXO # 5 COMPATIBILIDAD DE USOS											
ZONA ESPECIAL EXTRACTIVA (ZE-E)		CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO				ZONA ESPECIAL EXTRACTIVA (ZE-E)		CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO			
Producción Agropecuaria y Servicios Agrícolas (101)		V				Clases para tipos:					
Servicios Agrícolas (102)		V				Escuelas e Institutos Técnicos vocacionales o tecnológicos agrícolas (30105)	II	V			
Biotecnología (121)		V									
Acuicultura (130)		V				Agropecuaria, avicultura y conservación de masas y semillas (31121, 31132, 31133 y 31134)	II	III	V		
Uso agrícola sin restricciones en suelos no vulnerables con pendientes del 10% a 25%		I	V			Plantación y Taleros de Madera agrícola	II	V			
Cafetalas (3201)		II	V			Recreación y Deportes: Pedestre, equestre náutico y de recreación	IV	V			
Hortícolas (3202)		II	V								

CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

- I.- De acuerdo al pendiente, de prioridad el uso de las zonas con cultivos que los establecen.
- II.- En áreas planificadas y autorizadas por la Municipalidad.
- III.- Siempre y cuando sus áreas sean biodegradables.
- IV.- Sus instalaciones deberán ocupar un máximo del 5% del área UE.
- V.- Cumplir con lo que establece el Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo, respectivo.

ANEXO # 5 COMPATIBILIDAD DE USOS											
ZONA ESPECIAL RECREACIONAL, DEPORTIVA Y/O TURÍSTICA (ZE-T)		CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO				ZONA ESPECIAL RECREACIONAL, DEPORTIVA Y/O TURÍSTICA (ZE-T)		CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO			
Complejos Deportivos		IV	V			Comercio y Servicios Personales	IV	V			
Estadion		IV	V			Café y Artesanías	III	IV	V		
Piscinas Urbanas y Recreativas		IV	V			Instalaciones para atención emergente de salud	III	IV	V		
Estadion y Mármol		IV	V			Agropecuaria y Agricultura moderadamente mecanizada	II	IV	V		
Centros de Turismo		IV	V			Recreación en lugares abiertos y cerrados, integrados a proyectos de desarrollo turístico	I	III	IV	V	
Áreas Verdes		IV	V			Plantaciones de tipo recreativo y áreas recreativas	III	IV	V		
Instalaciones Culturales		IV	V								

CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

- I.- Siempre y cuando no sean de naturaleza masiva de espectadores.
- II.- Las actividades de acuicultura, maricultura y agricultura, establecidas áreas de la vigencia de la presente ordenanza, podrán seguirse desarrollando dentro de su rubro de implementación, así armonizado con las nuevas zonas asignadas en la presente ordenanza.
- III.- Cuando instalaciones complementarias de los usos permitidos.
- IV.- Siempre y cuando en los proyectos que se desarrollen incorpore el Estudio de Protección del Embudo, no se edifique en los frentes costales y áreas márgenes (75 m), medidas a partir de la costa + S.A.S. así como lo establece el art. 11.1.2 de esta Ordenanza.
- V.- Cumplir con lo que establece el Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo, respectivo.

N

SP

ORDENANZA SUSTITUTIVA REFORMADA DE LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO DE SUELO EN EL AREA DENOMINADA EMBALSE CHONGÓN Y ESTABLECE NORMAS DE PRESERVACIÓN, RESERVA Y CONSERVACIÓN DE LA OBRA DE INGENIERIA DEL TRASVASE DE LAS AGUAS DEL RIO GAULE A LA PENINSULA DE SANTA ELENA EN LA PARTE CORRESPONDIENTE AL CANTÓN GUAYAQUIL.

ZONA ESPECIAL CHONGÓN (ZE-CH)

ANEXO # 6 CONDICIONES DE ORDENAMIENTO Y DE EDIFICACION

SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO			CONDICIONES DE EDIFICACION					
	TIPO DE EDIFICACION	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD META (hab/ha)	COS	CUS	RETIROS MINIMOS		
		AREA MINIMA	FRENTE MINIMO				FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR
ZE-CH-1	Aislada	3000 m2	40 m	50	10%	20%	10 m	3,00 m	15 m
ZE-CH-2	Aislada	1000 m2	20 m	100	15%	30%	10 m	1,50 m	10 m
ZE-CH-3	Aislada	500 m2	20 m	100	30%	60%	5 m	2,00 m	4,50 m
ZE-CH-4	Aislada	1000 m2	20 m	100	15%	30%	10 m	2,00 m	10 m
ZR 1/2	Las normas para la Subzona ZR-1/2 (A-B) se encuentran en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.								

ZONA ESPECIAL VULNERABLE (ZE-V)

ANEXO # 6 CONDICIONES DE ORDENAMIENTO Y DE EDIFICACION

SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO			CONDICIONES DE EDIFICACION
	TIPO DE EDIFICACION	CARACTERISTICAS DEL LOTE		RETIROS MINIMOS
		AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	
ZE-V	Aislada	4 Has	200 m	26 m a carreteras o caminos. 50 m a industrias y red vial local. 150 m a la red primaria y secundaria, y a carreteras y subestaciones eléctricas.

Handwritten signature

Handwritten initials

ORDENANZA SUSTITUTIVA REFORMADA DE LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO DE SUELO EN EL AREA DENOMINADA EMBALSE CHONÓN Y ESTABLECE NORMAS DE PRESERVACIÓN, RESERVA Y CONSERVACIÓN DE LA OBRA DE INGENIERIA DEL TRAVASE DE LAS AGUAS DEL RIO DAULE A LA PENINSULA DE SANTA ELENA EN LA PARTE CORRESPONDIENTE AL CANTON GUAYAQUIL.

ZONA ESPECIAL EXTRACTIVA (ZE-E)

ANEXO # 6 CONDICIONES DE ORDENAMIENTO Y DE EDIFICACION

SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO				CONDICIONES DE EDIFICACION			
	TIPO DE EDIFICACION	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA (hab/Ha)	COS	CUS	Altura máxima	
		AREA MINIMA	FRENTE MINIMO					
ZE-E	Aislada	5 Hás	100 m	10	5%	15%	0.10 del frente del solar	

ÁREA EMBALSE DE COLA

ANEXO # 6 CONDICIONES DE ORDENAMIENTO Y DE EDIFICACION

SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO				CONDICIONES DE EDIFICACION			
	TIPO DE EDIFICACION	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA (hab/Ha)	COS	CUS	Retiros	
		AREA MINIMA	FRENTE MINIMO					
	Aislada				10%	25%		

ZONA ESPECIAL RECREACIONAL, DEPORTIVA Y/O TURÍSTICA (ZE-T)

ANEXO # 6 CONDICIONES DE ORDENAMIENTO Y DE EDIFICACION

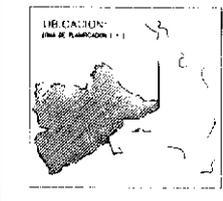
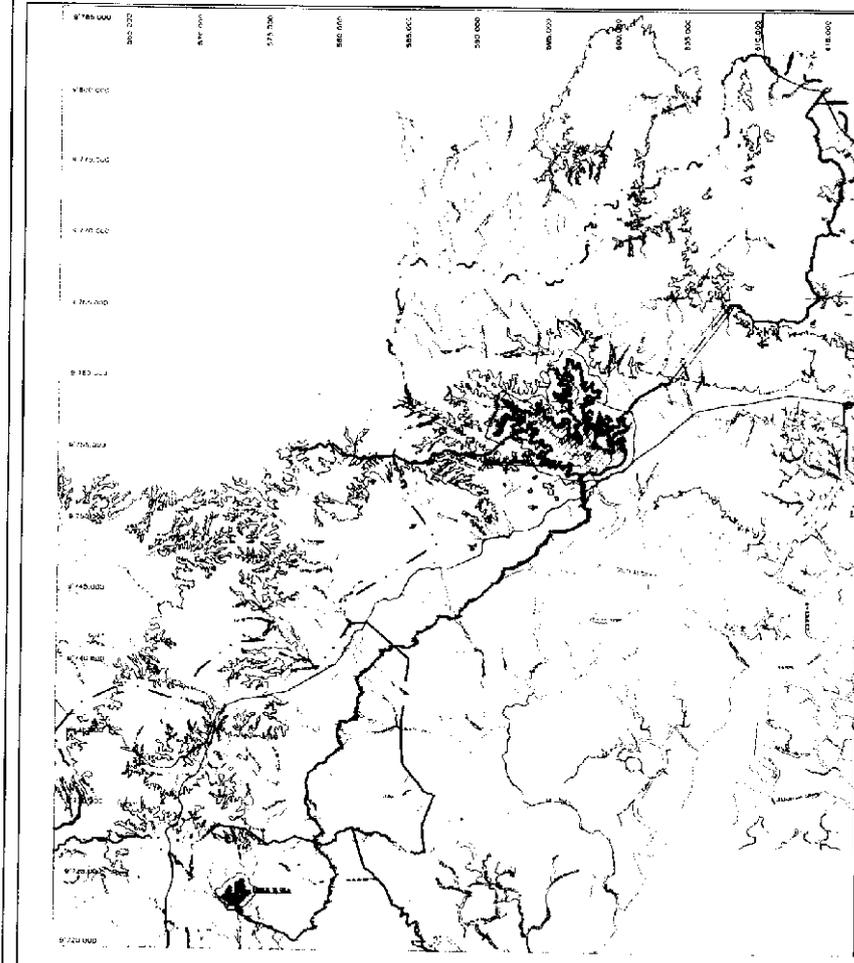
SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO				CONDICIONES DE EDIFICACION							
	TIPO DE EDIFICACION	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA (hab/Ha)		COS	CUS	Altura (*)	RETROS MINIMOS			PARQUEOS
		AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	bruta	neto				FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	
ZE-T	Aislada	1 Ha.	20 m	35	60	10%	25%	0,5	V.	0.15	0.2	1 por vivienda comercio : 1 a/75 m2 servicios : 1 a/100 m2

(*) Del frente del lote

V.= Variable (Ver Art. 14.6, literal C de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones)

N

S P



M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

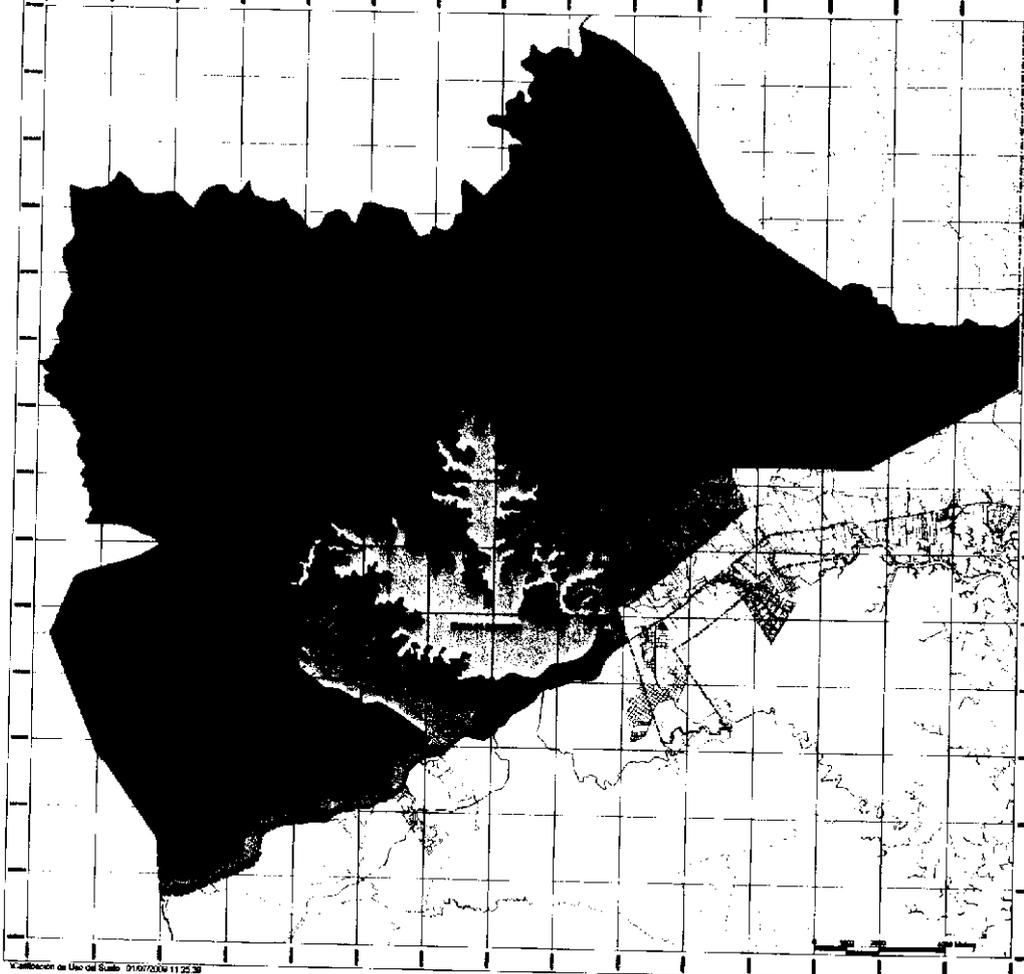
ALCALDE: AB. JAMIE NEBOT SAADI

DIRECCION DE URBANISMO
 AVALUOS Y REGISTRO
 DIV. PROYECTOS ESPERANZAS

dar

El presente documento es propiedad de la Municipalidad de Guayaquil y no puede ser reproducido, distribuido o publicado sin el consentimiento escrito de la Municipalidad de Guayaquil.

FECHA DE ELABORACION:	FECHA DE IMPRESION:
ELABORADO POR:	IMPRESO EN:
REVISADO POR:	IMPRESOR:



SIMBOLOGIA :

- USOS DEL SUELO:**
- USOS URBANIZABLES RESIDENCIALES
 - USOS URBANIZABLES RESIDENCIALES PROFESIONALES
 - USOS URBANIZABLES RESIDENCIALES PROFESIONALES
 - USOS NO URBANIZABLES

- LINEALES CONVENCIONALES:**
- LIMITE URBANO CONVENCIONAL
 - LIMITE DE EXPANSION URBANA
 - LAGOS
 - RIOS Y ESTEROS
 - ELEVACIONES

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DDT
 DIVISION DE ORDENAMIENTO E INFRAESTRUCTURA URBANA
ALCALDE AB. JAIMES NINHOY RAADI
 ADMINISTRACION 2006 - 2009

EMBARCACION DEL SUELO

El presente documento es resultado de la elaboracion del catastro y el levantamiento de datos de terreno de la zona de estudio, el cual se ha elaborado en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, Ley Orgánica del Poder Judicial y el Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

UNIDAD DE INFORMACION GEOGRAFICA

PROYECTO: EMBARCACION DEL SUELO

FECHA: 11/02/2009

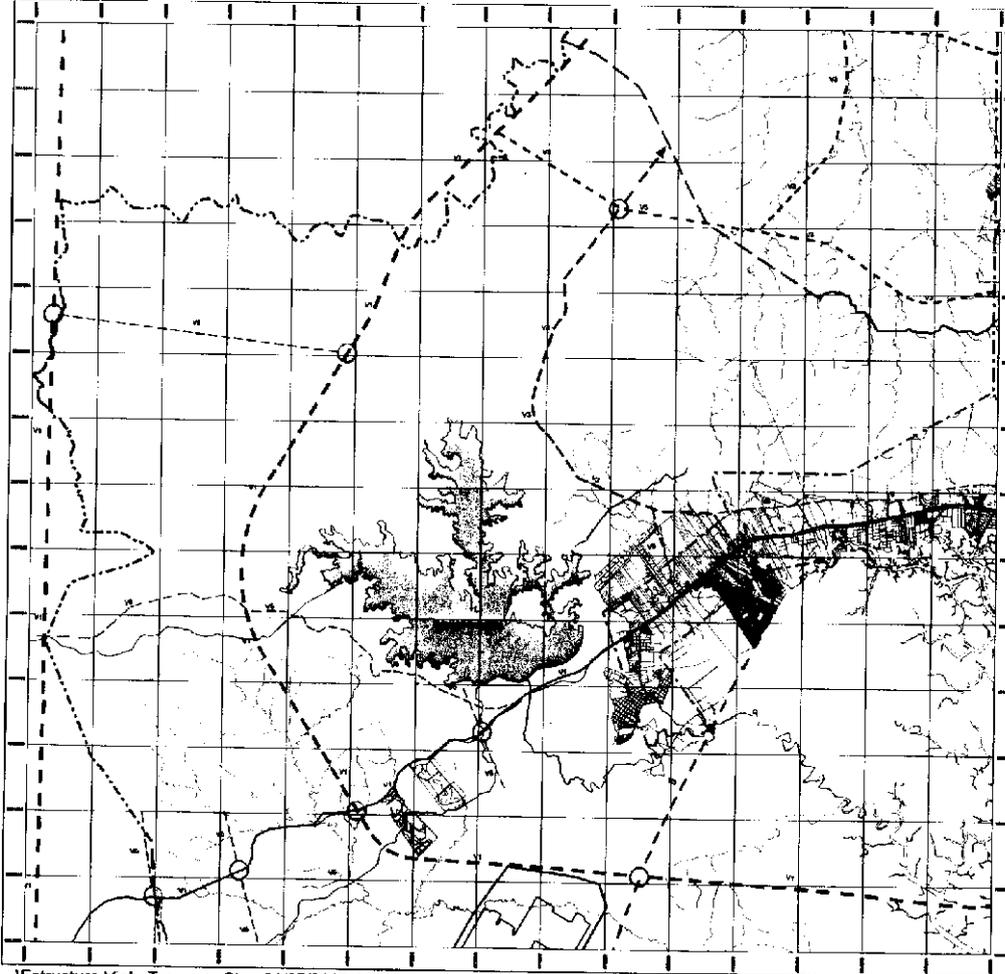
ESCALA: 1:1000

PROYECTADO POR: [Name]

REVISADO POR: [Name]

APROBADO POR: [Name]

Verificación de Uso de Suelo: 01/02/2009 11:22:38



SIMBOLOGIA
ESTRUCTURA VIAL

RED VIAL FUNDAMENTAL (PRIMARIA)

V1	---	AUTOPISTAS PROPUESTAS	(80 - 100km)
	---	AUTOPISTAS EXISTENTES	
V2	---	VAS ARTERIALES PROPUESTAS	(30 - 70km)
	---	VAS ARTERIALES EXISTENTES	

RED VIAL SECUNDARIA

V3	---	VMS COLECTORAS PROPUESTAS	(15 - 25km)
	---	VMS COLECTORAS EXISTENTES	

SIMBOLOS CONVENCIONALES

---	---	---	---
---	---	---	---
---	---	---	---
---	---	---	---



M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DOT
DIRECCION DE ORDENAMIENTO E INFRAESTRUCTURA TERRESTRE
ALCALDE: AD. JAMES NIEBOT BAADI
ADMINISTRACION: 2008 - 2011

Ordenanza Municipal Referente de la Ordenación por el territorio de la zona de Embalse y red vial de Tránsito, Arteriales y Colectoras, de la zona de influencia del Proyecto de las Obras del Embalse y de la Red Vial de la zona correspondiente al Estado Guayaquil.

TITULO DE INFORMACION GEOGRAFICA

PROYECTO:	...
FECHA:	...
...	...

'EMBALSE CHONGON'
ESTRUCTURA VIAL

