

EL CONCEJO CANTONAL DE CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA

Considerando:

Que, la Constitución política de la República de Ecuador en su art. 264 numeral 1, establece que los gobiernos descentralizados municipales tendrán entre otras atribuciones la competencia de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural de su jurisdicción, ejerciendo, igualmente el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, este mismo artículo 264 numeral 9, le da facultad para estructurar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales de la jurisdicción cantonal;

Que, de igual manera, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en su art. 54 literal c, determina, como una de sus funciones la de establecer el régimen del uso del suelo y urbanístico, para lo cual determina las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento, de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales, y controlar y regular las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control de construcciones, su prevención de riesgos y desastres;

Que, a la municipalidad del cantón Crnel. Marcelino Maridueña le corresponde el control y la autorización de las construcciones de toda clase, que se ejecuten dentro de su territorio cantonal; así como el uso y destino que se les dé a dichas construcciones;

Que, por tanto, debe normarse el uso del suelo y el levantamiento de las construcciones, acordes con el ornato y ordenamiento de la ciudad;

Que, concomitantemente con lo anterior, es necesario reglamentar el trámite de aprobación de proyectos y permisos de construcción;

Que, en uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y descentralización, COOTAD y las leyes inherentes en vigencia,

RESUELVE:

EXPEDIR LA “ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO URBANO Y RURAL, Y USO DE SUELO EN EL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA, PROVINCIA DEL GUAYAS”.

DISPOSICIONES PRELIMINARES
Finalidad, Ámbito, Aplicación y Control

Art. 1. – FINALIDAD.- La presente Ordenanza que regula el Desarrollo Urbano y Rural, y Uso de suelo, tiene como finalidad establecer y propender a que las edificaciones que se ejecutan en el perímetro urbano del cantón, sean ejecutadas técnicamente tanto en su fase arquitectónica, como estructural, eléctrica y sanitaria, mediante la aplicación de normas de edificación y buen uso del suelo, en base a una zonificación previamente establecida, a las que deberán sujetarse todas las personas naturales y jurídicas que levanten edificaciones en esta jurisdicción; de igual forma que regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir a la Municipalidad.

Art. 2. – ÁMBITO.- Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán y se aplicarán dentro de los límites urbanos de la cabecera cantonal de Marcelino Maridueña.

Art. 3. – APPLICACIÓN Y CONTROL.-

Aprobación de solicitud de permiso de construcción.-

Previo a la aprobación de la solicitud de permiso de construcción, la Dirección de Planificación Urbana a través del Departamento de Catastros y Avalúos, estudiará la documentación y los planos arquitectónicos estructurales, eléctricos y sanitarios presentados, observando que estos reúnan los requisitos mínimos indispensables de construcción, como decir: ventilación natural, alumbrado natural, higiene de los ambientes, no vistas al vecino, etc.

Habiendo cumplido esto, la solicitud pasará a la Dirección de Planificación Urbana para que emita su informe de aprobación o rechazo, en cuyo caso, se deberán hacer las respectivas notificaciones.

Se extenderá, en consecuencia, el respectivo permiso de construcción para el inicio de la edificación, cuando el propietario o responsable técnico haya cumplido con los siguientes requisitos:

- a.- Carpeta de construcción y ornato.
- b.- Certificado de no adeudar al Municipio
- c.- Certificado del Registro de Solar
- d.- Planos aprobados y sellados por la Dirección de Planificación Urbana, a través del Departamento de Avalúos y Catastros;
- e.- Informe favorable de la Dirección de Obras Públicas Municipales y Planificación.

Una vez emitidos los informes, una copia será entregada al interesado y otra a la Dirección Financiera para la emisión del respectivo título de crédito por permiso de construcción, ampliación o reparación de la vivienda, y por concepto de estudio y revisión de los planos, de acuerdo a la disposición de los artículos

566 y 568 literal a), del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD; debiendo el interesado cancelar dicho valor antes de la iniciación de la obra.

Para el cálculo del valor del costo por m^2 de construcción, se determinará sobre la base de los factores o costos de edificación que emita la Dirección de Planificación.

El Departamento de Avalúos, Catastros y Terrenos, ejercerá el respectivo control catastral.

Comisaría Municipal se encargará de realizar inspecciones periódicas a las construcciones, a fin de determinar si las mismas cuentan con el respectivo permiso, planos aprobados, responsabilidad técnica, y si se ha cumplido con el control catastral y con la inspección final a la que está sujeta toda edificación. Establecerá las sanciones del caso si no cumpliera con las normas de esta Ordenanza.

La Dirección de Planificación ejercerá la debida supervisión.

DE LA TERMINOLOGÍA

Art.4.- TÉRMINOS UTILIZADOS.- Se inserta el anexo1, que contiene definiciones útiles para la correcta aplicación de esta ordenanza:

ANEXO 1:

ACERA: Es la parte lateral izquierda o derecha de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada incluido el bordillo, destinada al tránsito de peatones.

AFECTACIÓN: Acción por la cual se destina un terreno para la obra pública o de interés social.

ALTURA DE EDIFICACIÓN: Es la máxima distancia vertical permitida. Se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desniveles, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo. Los tanques de agua, cajas de ascensores y elementos de remate y mecánicos, no están considerados dentro de la máxima altura.

ÁREA DE RESERVA INDUSTRIAL: Es aquella destinada a ocupación futura de actividades industriales.

ÁREA URBANA: Es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos.

ÁREA DE IMPLANTACIÓN: Es el área sobre la cual se asienta la edificación en el terreno.

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: Es la suma de áreas edificadas por pisos.

AUMENTO: Incremento de volumen de la edificación.

BALCÓN: Elemento exterior en voladizo, generalmente prolongación del piso.

BLOQUE: Edificación aislada, multiusuario de más de 3 pisos.

CATASTRO DE CONSTRUCCIÓN: Declaración formal a la que está obligado el responsable o propietario de una construcción, aumento, remodelación o reparación efectuada.

CERRAMIENTO: Obra menor de carácter permanente, que se levanta en el predio, a partir de la línea de lindero respecto de las áreas de uso público o de predios colindantes, y que tiene por objeto impedir el acceso hacia el predio y delimitarlo.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): Relación entre el área del lote y la máxima área aplicable en planta baja.

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS): Relación entre el área del lote y el área máxima permitida de edificación, a partir del nivel natural del terreno.

CONJUNTO DE EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Agrupación de edificaciones o ambientes destinados a uso residencial, comercial o de oficinas que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o construcción, que albergan dos o más unidades independientes que pueden ser enajenadas individualmente.

CONSTRUCCIÓN: Es la acción de construir elementos arquitectónicos, estructurales o urbanos.

ZONA VÍAL COMERCIAL: Está constituida por los predios frentistas a los ejes viales, a los que predominantemente se asigna usos comerciales, de servicios o habitacionales, de mediana y alta intensidad.

DENSIDAD BRUTA: Es la relación entre el número de habitantes y el área total de predios a urbanizarse.

DENSIDAD NETA: Es la relación entre el número de habitantes y el área del lote sobre el cual se edificará.

D.P.U: Departamento o Dirección de Planificación Urbana.

EDIFICIO COMERCIAL: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

EDIFICIO DE ALOJAMIENTO U HOTEL: Edificio usado como habitación temporal.

EDIFICIO INDUSTRIAL: Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

EQUIPAMIENTO URBANO: Instalaciones públicas y/o privadas que facilitan servicios a las personas o a la ciudad en general.

ESTACIONAMIENTO: Área cubierta o descubierta destinada a acomodar vehículos, pueden ser áreas públicas o privadas.

ESTACIONES DE SERVICIO: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento.

Incluye cualquier otra actividad comercial que preste servicio al automovilista sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

ESTRUCTURA: Elementos que soportan las cargas permanentes y accidentales, y los esfuerzos laterales y oscilatorios de una edificación.

FACHADA: Plano vertical que limita una edificación, sea con el espacio urbano o con espacios abiertos interiores.

HABITALIDAD: Condiciones mínimas, funcionales y constructivas, para que una construcción pueda constituirse en un local habitable.

Para el efecto, no es necesario que se hayan concluido los trabajos tales como: carpintería, pintura al interior de la edificación, cerramientos u otras obras exteriores, siempre que tal situación no represente riesgo a la seguridad de los ocupantes.

Inspección Final: Acto que lo ejecuta la Dirección de Planificación Urbana (DPU) para verificar y determinar que la construcción se ajuste a los planos, diseños y especificaciones técnicas y que cumple con las disposiciones de la presente ordenanza.

LINDERO: Línea común que defina legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público y comunal.

Línea De Construcción: Delimita el área implantable de una construcción en un lote, según normas municipales.

Línea De Soportal: Delimita el retiro que, en planta baja, deberá observar las construcciones en las zonas en donde es exigido el soportal.

Manzana: Área dentro de un trazado urbano, limitado por espacios de uso público, que generalmente son las calles.

Normas de Edificación: Características técnicas básicas a las que deberán, sujetarse las edificaciones.

Obras Menores: Son obras complementarias a la edificación principal, a la cual mejora, sin comprometer su integridad, ni contravenir normas municipales, así como las que se realizan en solares no edificados, tales como cerramientos,

arreglos exteriores de jardinería, cisternas, pavimentos, exteriores, pintura, etc. También se consideran obras menores a las edificaciones que no están en serie y que no excedan un área de veinte y ocho (28) metros cuadrados.

OO.PP.MM: Obras Públicas Municipales.

Permiso de Construcción: Instrumento público otorgado por el municipio conforme a normas técnicas, que declaran apto el poder iniciar la construcción.

Portal: Es lo mismo que soportal.

Plano Aprobado: Plano de construcción aprobado por el DPU, que contiene los correspondientes sellos y observaciones.

Profesional: Arquitecto o Ingeniero Civil o quien, dentro de su ámbito profesional, le corresponde elaborar estudios, diseños o dirigir la ejecución de la obra.

Remodelación: Modificaciones que se hacen a construcciones existentes, en rubros como: distribución interna, puertas y ventanas exteriores, paredes interiores. No se consideran remodelaciones, obras como apertura de ventanas o puertas interiores, adecuación de jardines, enlucidos, pinturas, reparación de cubierta, etc.

Reparación: Sustitución de elementos defectuosos de una edificación que, de comprometer elementos estructurales, requieren de autorización, por parte de (DURA). No será aplicable construcciones declaradas obsoletas.

Responsable Legal: Persona natural o jurídica, titular del dominio del predio sobre el cual se va a actuar, o que se dispone de expresa y delegación del propietario o en su defecto expresa que asume la responsabilidad civil y penal para fungir como tal para la actuación requerida.

Art. 6.- APLICACIÓN. Para la aplicación de esta ordenanza y sus normas, se utilizará la zonificación propuesta que se adjunta en el plano general de implantación, que abarca todo el perímetro urbano del cantón, que divide el suelo urbano en 7 zonas, derivada de desarrollos urbanísticos enfocándose bajo conceptos del control de conflictos funcionales y de degradación de sectores, en cuanto a calidad ambiental, entorno seguro, modernización de servicios públicos, calidad espacial, integración con otras actividades, demandas de bienes y servicios, complejidad tecnológica, movilidad, revitalización de sectores, dinamización social y económica. Todo lo anterior orientado a lograr una mezcla de usos y de actividades económicas con la vivienda con mayor intensidad y diversidad de usos según la vocación y categoría de los distintos sectores.

1. Zona Central (ZC)
2. Corredores Comerciales y de Servicios (CC)
3. Zonas Mixtas Residenciales Consolidadas (ZMR-C)

4. Zonas Residenciales (ZR)
5. Zonas Industriales (ZI)
6. Zonas de Equipamiento Comunal (ZEQ)
7. Zonas Especiales:
 - 7.1 Protegida (ZE-P)
 - 7.2 Extractiva (ZE-E)
 - 7.3 De Riesgo y Vulnerabilidad (ZE-V)

Descripción de cada una de ellas:

1. Zona Central (ZC)

Delimitada por las siguientes coordenadas:

P1	X 673385 Y 9755356	P4	X 673663 Y 9755973
P2	X 673760 Y 9755437	P5	X 673510 Y 9755883
P3	X 673762 Y 9755709	P6	X 673322 Y 9755600

Uso Permitido:

Vivienda

Servicios Prestados a las empresas, Finanzas, Servicios personales diversos excepto moteles y casas de cita.

Uso Condicionado:

Centros comerciales que incluyan comercio al por menor.

Servicios Comerciales

Clubes de deportes, estadios y piscinas en lugares cerrados sin concurrencia masiva de espectadores

Servicios de educación y cultura

Servicios relacionados con el transporte terrestre, si se controlan emisiones de ruido y vibraciones que afecten a vecinos.

Servicios comerciales de diversión y Turismo, incluye bares, discotecas etc. Si se controlan emisiones que afecten a vecinos y se localicen a no menos de 100 m de servicios culturales, instalaciones de salud y asistencia social, servicios de educación y organizaciones religiosas

2. Corredores Comerciales y de Servicios (CC).

Uso Permitido:

Vivienda

Se establecen como Corredor comercial a los predios que se encuentran frente a las siguientes avenidas:

Av. Perimetral de la Cdla. Los Parques

Av. Quinta de la Cdla. Los Parques

Av. Central de la Cdra. Los Parques I - II y Cdra. Buenos Aires
Av. Principal Terceava

En la Av. Central de la Cdra. Los Parques I - II y Cdra. Buenos Aires, además de locales comerciales, se podrá ubicar bares o discotecas, SOLO del lado izquierdo de la vía en el sentido norte a sur.

Servicios de Espacimientos: Discotecas, bares. Distancia de 100m de establecimientos educacionales, culturales y de salud; Control de emisiones de ruidos, olores y vibraciones

Salas de billar, video juegos, etc en áreas de al menos 36 m²

Lubricadoras, lavado de vehículos, en locales teniendo control de emisiones de olor, ruido. Sin afectar a los vecinos

Centros comerciales que incluyan comercio al por mayor y menor

Carnicerías y mariscos son admisibles en locales dotados de instalaciones frigoríficas.

Restaurantes, cafés y otros establecimientos, que expenden comidas y bebidas en locales.

3. Zona Mixta Residencial Consolidada (ZMR-C).

Usos Permitidos: Vivienda.

Usos Condicionados:

Servicios comerciales diversos, siempre que estos sean al por menor y controlando emisiones de ruido, olor y vibraciones.

Organizaciones Religiosas, si se controlan emisión sonora.

Educación Técnica y Especial, si se controlan emisiones de ruidos, olores y vibraciones

Educación preescolar, Escuelas primarias, controlando las emisiones que afecten a los vecinos.

Servicios prestados a las empresas, cuya área será un máximo el 25% de la residencia unifamiliar.

4. Zonas Residenciales (ZR)

Uso permitido: Vivienda

Dentro del área urbana existen dos zonas residenciales que son:

Cdra. El Paraíso, con las siguientes coordenadas:

P1 X 674556
 Y 9756033

P2 X 674548
 Y 9756037

P3 X 674597
 Y 9756098

P4 X 674516
Y 9756241

P5 X 674262
Y 9756131

5. Zona Industrial (ZI).-

Delimitado por las siguientes Coordenadas:

P1	X 673756 Y 97552333	Y 9756308
P2	X 674222 Y 9755312	P6 X 674543 Y 9756273
P3	X 674175 Y 9755743	P7 X 674108 Y 9756086
P4	X 674803 Y 9755854	P8 X 673667 Y 9756019
P5	X 674777	P9 X 673778 Y 9755712

Unidad territorial en la cual se agrupan varias actividades industriales, que comparten infraestructura y servicios complementarios, gestionada con responsabilidad social y ambiental.

Se desarrollaran actividades que conllevan a transformar, elaborar o explotar productos naturales o artificiales, mediante procedimientos mecánicos, físicos, químicos, biológicos y otros que requieren de instalaciones adecuadas, para sus necesidades de producción.

El movimiento de carga y descarga de materias primas, producción en proceso o producción terminada se realizara dentro del predio de cada empresa.

Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos: Incluyendo edificaciones de oficinas, factoría, talleres mecánicos, batey, bodegas de insumos de azúcar y de maquinarias; Centro Hospitalario e Iglesia San Francisco.

De Papelera Nacional: Comprende todas las instalaciones industriales, oficinas, bodegas de materiales y productos terminados, instalaciones de la Planta; Cartonera, Subestación eléctrica, etc.

De Soderal: Instalaciones industriales; oficinas; bodegas; complejo deportivo y futuras instalaciones.

Expansión del Área Industrial. - si una empresa que se encontrare dentro del área industrial quiere expandirse debe tener en cuenta la compatibilidad de usos de suelo, la afectación que hubiere con las zonas residenciales cercanas, formas de mitigación de daños a terceros.

Delimitado por las siguientes Coordenadas:

P1 X 673758
 Y 9755217

P2 X 674322
 Y 9755301

P3 X 674331
 Y 9755163

P4 X 674422
 Y 9755163

P5 X 674367
 Y 9754386

P6 X 674114
 Y 9754375

P7 X 673840
 Y 9754171

P8 X 673793
 Y 9754267

6. Zona de Equipamiento Comunal (ZEQ).-

Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas.

En función a las actividades o servicios específicos a que corresponden se clasifican en: equipamiento para la salud; educación; comercialización y abasto; cultura, recreación y deporte; administración, seguridad y servicios públicos

7. Zona Especial de Riesgo y Vulnerabilidad (ZE-V).-

Son todas aquellas zonas que se encuentran expuestas a eventos naturales, como el incremento del cauce del río el cual ocasionaría inundaciones periódicas.

NOTA.-Si en un predio que se encontrare en Zona Mixta Residencial o Corredor Comercial quisiera poner un servicio comercial, puede hacerlo siempre y cuando cumpla con lo que dicta la Ordenanza de tasas administrativas.

Toda actividad de ventas de legumbres se deberá realizar en el lugar que ha sido establecido como “Mercado Municipal” y “Feria Libre”. Se prohíbe la colocación de un negocio de venta de legumbres en zonas residenciales.

Art. 7.- ZONA DE PROTECCION ESPECIAL (Z.P.E.).

Se regirán por Ordenanzas Especiales.

Art. 8.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS (Z.E.U.).

Se Ubican en diversos sectores dentro del perímetro urbano.

Art.9.- DELIMITACIÓN DE ZONAS.

Para el caso de terrenos que tengan su frente hacia una vía que delimita zonas de diferentes normas de edificación se considerará las características de las edificaciones predominantes.

Art. 10.- Se deja expresa constancia que el uso del suelo en la zona mixta residencial deberá tener una estricta aplicación de sus disposiciones, con la finalidad de evitar la proliferación de negocios que vayan a romper la calma y la tranquilidad de las que deben gozar los habitantes y sus familias allí residentes.

CAPÍTULO II

Art. 11.- CONSIDERACIONES GENERALES DE ORNATO

Adicionalmente, todo propietario de(los) solar(es) de las ciudadelas, Brasilia, Los Samanes, La Unión, Papelera Nacional, Los Parques I y II Buenos Aires, Mariano González, Miraflores, Entre Ríos y Acapulco, se obliga(n) incondicional e irrevocablemente a respetar las siguientes normas particulares:

En solares esquineros, el cerramiento en esquina se construirá como frontal hacia las dos calles, atendiendo a cualquiera de las siguientes opciones:

- a) Transparente, hasta no menos de tres metros de distancia cada lado de la esquina.
- b) Redondeado, según un radio no menos a 1 metro.
- c) Los remates superiores de los cerramientos, ubicados a una altura de 2.40ml o 3.00 ml., pueden consistir en elementos corto punzantes, siempre que los mismos no representen peligro para la normal circulación de los transeúntes, ni se los coloque invadiendo áreas de uso público.

11.1.- CERRAMIENTO LATERAL Y POSTERIOR.- Se permitirá cerramientos hasta 3,00 ml. de altura.

NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS OBRAS EXTERIORES EN LOS EDIFICIOS

Línea de Construcción.- Toda edificación que se realice, deberá ajustarse a la línea de construcción establecida por norma. De existir dudas sobre esta, deberá realizarse ante la Jefatura de Avalúos y Catastro la consulta denominada Registro de Solar, por lo cual se presentara la siguiente documentación:

Art. 12.- Salientes y Voladizos.- Los motivos arquitectónicos y los balcones con frente a la calle pública no podrán sobresalir más de un (1.00) metro de la línea de edificación o de fábrica hacia el bordillo, cuando la acera tiene más de un (1.00) metro, o las $\frac{3}{4}$ partes del ancho, cuando la acera tiene un (1.00) metro o menos, a fin de evitar un posible colapso debido al estacionamiento de vehículos grandes. Tampoco serán permitidos si la distancia del edificio colindante a la ventana es menor o igual a un (1.00) metro.

Sera de forma obligatoria en las cubiertas la colocación de canalones para las respectivas bajantes y sean estas conectadas a la red de desalojo de AA.LL. evitando así el deterioro de la acera o calzada vial.

El volado máximo de la cubierta será de las dos terceras partes del ancho máximo de la acera, contados a partir de la línea de fábrica.

A continuación se presentara un cuadro de los volados máximos en las cubiertas:

ANCHO DE ACERA	VOLADO MAXIMO CUBIERTA A PARTIR DE LINE DE FABRICA
1.00 m	0.60 m
1.20 m	0.80 m
1.50 m	1.00 m
2.00 m	1.30 m

De igual manera, las decoraciones y motivos arquitectónicos del edificio no podrán sobresalir más de 5 cm de la línea de edificación y/o línea de lindero, a partir de una altura de 2.60 m con relación a la acera.

A partir de la línea de construcción hacia el exterior, se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

12.1.- En las edificaciones, sin propiciar registro de vista a vecinos, los cuerpos salientes o volados, seguirán las siguientes regulaciones:

a.- En edificaciones con retiros lateral y posterior, llegará hasta un 30% del ancho del retiro, medido a partir de la línea de construcción.

b.- En edificaciones a línea de lindero y sin retiro lateral o posterior, no podrán abrirse ventanas con vistas al vecino, a fin de precautelar la privacidad de los colindantes.

c.- En edificios a línea de lindero hacia la calle pública, se atenderá a lo siguiente:

1.- Voladizos de hasta 1.00 metro a partir de una altura de 3.50 metros sobre el nivel de la acera, cuando la acera es de más de 1.20 metros.

2.- Si sobre la acera existieren cables de energía eléctrica o de matriz telefónica pública, se permitirán voladizos hasta el 30% de ancho de la acera. En todo caso, se debe guardar la distancia prudencial indicada.

3.- En edificaciones que enfrenten calles peatonales, solo se admitirán voladizos equivalentes al 10% del ancho de la calle, hasta un máximo de 60cm.

12.2.- Hacia el subsuelo no se admitirán desarrollos fuera de la línea de fábrica, sobre todo en cimentaciones, capaces de invadir la zona de acera; pero sí bajo las áreas de retiro y de soportal.

Art. 13.- Fachadas: Las fachadas de las edificaciones en general, con frente a la vía pública o a espacios libres y visibles, responderán a la exigencia del ornato, en todo cuanto se refiere a la correcta armonía del entorno y de los materiales que se empleen.

Art. 14.- Iluminación de los Ambientes: Los ambientes en todos los pisos que conforman una edificación, deberán tener luz solar directa a través de ventanas o por medio de pozos de luz, pero en ningún caso se abrirán ventanas, boquetes o tragaluces hacia el vecino, para iluminar una habitación.

Nota importante: Como consecuencia de lo anterior, por ningún motivo se autorizarán vistas al vecino.

Art. 15.- Gradas.-Con la finalidad de precautelar la integridad y la movilidad de las personas, y de acuerdo al Código Ecuatoriano de la Construcción, las gradas deberán tener una huella mínima de 25 cm y una contra huella máxima de 18 cm.

Art. 16.- Soportal.- Es el área cubierta en Planta Baja, que se ubica a continuación de la acera, al mismo nivel o a un nivel mayor, que es parte del predio y de uso público, que siempre debe estar libre y sin obstáculos, útil para la circulación peatonal. Tendrá las siguientes características:

Piso de material antideslizante;

Pendiente hacia la acera, que no podrá exceder del 2%.

En esta área sólo se permitirá la construcción de pilares o columnas dispuestos en la línea de lindero o de fábrica, que disminuyen el ancho del soportal solo en la sección en que fueron diseñadas.

Altura mínima del soportal será de 3.20 m y máxima de 6.00 m

Nivel.- Para determinar el nivel del piso del soportal, se lo hará en relación al nivel del bordillo colindante o de la esquina de manzana más cercana al predio, que no excederá a 20 cm medidos desde el nivel del bordillo.

Ancho del soportal.- Es variable y va desde los 3.00 metros en adelante; a excepción de los soportales existentes, en virtud de lo cual las construcciones nuevas deberán adoptar dichas medidas.

NOTA IMPORTANTE: Queda expresamente tipificado que ninguna edificación podrá interrumpir la trayectoria o continuidad del área de soportal en una manzana; y en lo posible, todas las construcciones deberán observar el mismo nivel del soportal.

Altura de Entrepiso. Su altura mínima será de 2.60 metros.

DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Art.17.- De acuerdo a la forma y ocupación del lote, las construcciones se clasifican en:

- . Construcciones desarrolladas en línea de lindero o de fábrica: con soportal y sin soportal.
- . Construcciones con retiros laterales: aisladas, adosadas y continuas.

17.1.- Construcciones desarrolladas en línea de lindero o fábrica.

- Con soportal:** Se permitirán en zonas determinadas por la presente ordenanza.
- Sin soportal:** Se permitirán en áreas en que predomine esta forma de ocupación de lotes.

Nuevas zonas de esta tipología serán permitidas cuando las aceras que enfrenten las edificaciones tengan no menos de 3 metros.

17.2.- Construcciones con Retiros: Se admitirá en lotes medianeros de al menos 6.00 metros de frente; y lotes esquineros de al menos 8,00 metros, de frente y con más de 120 m² de área:

- Aisladas.** Con retiro frontal, posterior y 2 laterales en lotes mayores de 8.00 metros de frente.
- Adosada.** Con retiro frontal, posterior y un lateral en lotes con frentes máximo de 8.00 metros.
- Continua.** Con retiro frontal, sin retiros laterales, y con o sin retiros posteriores, en sectores que predominen este tipo de construcción o áreas previamente determinadas.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

Para la realización de los cuadros de las Normas de Edificación, que se anexan a esta Ordenanza (Anexo 2) se ha tomado en consideración los siguientes indicadores:

Art. 18.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.- Está determinada en los cuadros del anexo 2.

Para la estimación de la altura, no se tomará en consideración lo siguiente:

- Elementos auxiliares dispuestos sobre la cubierta, tales como caseta cubierta de escalera o de ascensores; depósitos o tanques elevados de hormigón armado o metálico o similares para almacenar de agua; cuarto de máquina, casetas cubiertas de pozos de luz, etc.
- Volumen conformado por los planos de cubierta inclinada.
- Los pisos destinados exclusivamente a áreas de uso común, como son: terrazas e instalaciones técnicas.

Art. 19.- LUZ Y VENTILACIÓN.- En las viviendas de dos plantas, la fachada lateral en la parte superior, se evitara el registro de vista al solar vecino mediante antepechos de ventanas y muros de terrazas en plantas altas de 1.80 metros de altura.

Los antepechos de ventanas podrán ser de hasta 1 metro de altura siempre que el retiro lateral sea mayor a 3m.

Art. 20.- ÁREA DE IMPLANTACIÓN.- el porcentaje máximo del área de implantación será determinada en función de los retiros frontales, laterales y posteriores.

Art. 21.- 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. Las edificaciones que se realicen deberán requerir de cimentación, estructuras, losa de hormigón armado y paredes de mampostería, etc. a fin de garantizar en mayor grado la durabilidad de los inmuebles. 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. 22.- Retiro de la Edificación:

22.1 . - Retiros Laterales.-

22.1.1 Lateral Derecho.- Deberá respetar un retiro mínimo de 1.00 metros. No se permitirá adosamientos de ningún tipo en las viviendas, ni volados en planta alta.

22.1.2 Lateral Izquierdo.- 0.00 metros. La vivienda deberá adosarse a su línea de fábrica lateral izquierda.

22.2.- Retiros Posterior es.-Los solares deberán respetar un retiro mínimo de 1.50 metros.

En los retiros anotados se podrán construir pavimentos, patios descubiertos y jardines siempre y cuando no se siembren árboles, arbustos, ni pastos que produzcan efectos dañinos a los vecinos.

En tal caso se prohíbe terminantemente la siembra de plantas o árboles que puedan producir destrucción en redes subterráneas e instalaciones en general.

22.3.- Retiros Frontales.- Prevalecerán los que se considere en los cuadros de edificación del anexo 2. En ningún caso, en el retiro frontal podrá dirigirse al aumento de la construcción, ni colocarse cubierta. Solo se admite cerramiento con verjas de hierro.

De no existir disposición expresa, se hará en función del ancho de la calle, de la acera y de la posición del cableado público de electricidad:

·Para Vías de más de 30.00 metros de ancho, el retiro frontal será 5.00 metros.

·Para Vías de 6.00 metros a 25.00 metros de ancho, el retiro será de 3.00 metros.

·Para Vías de menos de 6.00 metros de ancho, el retiro será de 2.00 metros.

Art. 23.- Régimen de Excepción.- En caso de retiros laterales y/o posteriores, se admitirá dimensiones menores a las indicadas en el Art. 16, siempre y cuando se incorpore en la solicitud carta notariada de acercamiento o adosamiento, suscrito por los correspondientes propietarios de los predios colindantes.

De estos retiros menores a 3.00 metros, se deberá prever medidas de diseño en ventanas, terrazas y balcones, que no permitan el registro de vista a los vecinos.

Art. 24.- Densidad Poblacional.-Es la que nos permite cuantificar la utilización urbanística del suelo, para lo cual, se establecerá el número de habitantes u ocupantes permanente de una edificación. La densidad poblacional se establece

multiplicando el área del lote o solar por la densidad neta establecida por los cuadros del anexo 2, para las correspondientes zonas.

-Para estimación del número de habitantes imputables a un proyecto de edificación de uso residencial, el cálculo de la densidad neta se realizará estimando lo siguiente:

- Dos personas por dormitorio principal.
- Una persona por cada espacio habitable (cuarto o dormitorio), cuya privacidad esté asegurada por algún componente de cierre o puerta.

Art. 25.- Intensidad de Edificación.- Es el área eficaz de construcción formada por los siguientes componentes:

- a) ocupación del suelo y,
- b) utilización del suelo, que dan los coeficientes de ocupación del suelo y de utilización del suelo, respectivamente.

25.1. C.O.S.- Coeficiente de ocupación del suelo: Es la relación entre el área mínima de implantación de la edificación y del área del lote.

C.O.S = área de implantación de la edificación

Área del lote

El COS máximo no sobrepasará el 65% del área total del solar.

25.2. C.U.S.- Coeficiente de utilización del suelo: Es la relación entre el área de la construcción y el área del lote.

C.U.S= área de la construcción

Área del lote

NOTA: Para el cálculo de este componente no se considera la parte edificada hacia el subsuelo, ni las destinadas a estacionamientos para el servicio de sus residentes, ni las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.

Art. 26.- Indicadores Fundamentales.- Están constituidas por la densidad neta poblacional, el COS Y EL CUS, por lo que prevalecerá su aplicación de acuerdo a los valores establecidos en los respectivos cuadros del anexo2.

NOTA: En programas habitacionales de interés social, se admitirá un C.U.S igual o mayor a 0,80.

Art. 27.- Régimen de Excepción.- En los siguientes casos se exceptúa la aplicación total o parcial de las siguientes normas.

27.1.- Incompatibilidad de normas por condiciones de haber construcciones previas.- En el supuesto caso de que las condiciones de edificabilidad prevista en esta Ordenanza para una determinada zona, sean distintas a las predominantes en el sitio, estas serán motivo de un informe particular del Departamento de Planificación Urbana, a fin de determinar las aplicables.

27.2.- Los edificios que en razón de su volumen e importancia para el desarrollo del sector urbano, requieran de un régimen de excepción podrán acogerse al mismo; para lo cual los interesados deberán solicitarlo al Concejo Cantonal, el mismo que resolverá en base al informe del Departamento de Planificación Urbana y de acuerdo a los siguientes casos:

- a) Si se tratare de una intensificación del número de usuarios o de la edificabilidad admitidos: Para el efecto, se presentará el informe de los departamentos municipales que prestan el servicio de infraestructura básica, quienes indicarán si es posible y conveniente dicha intensificación.
- b) Si se tratare de las modificaciones a las condiciones de ordenamiento que impliquen cambios a las normas relativas al tipo de edificación admisible en los retiros o en el COS, el informe debe incluir un análisis de la volumetría de los edificios existentes de la manzana en referencia y de los ubicados en frente de la misma.

La municipalidad consultará a los vecinos colindantes con el predio del caso, si están o no de acuerdo con las características del proyecto sometido a régimen de excepción. De existir pronunciamiento negativo, no se autorizará dicho régimen solicitado en los dos casos.

Art. 28.-Compensación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).-

En la edificación que libere parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá la compensación, mediante el incremento del volumen de la edificación en su correspondiente altura, equivalente al área edificable en la superficie del terreno liberada por el CUS aplicado, incrementando en un 10%.

Art. 29.-Ocupación Parcial de Retiros.- Los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente, siempre y cuando no se propicie registro de vista al vecino, ni el frente del predio de una red vial principal, ni estén ubicados en los corredores comerciales, según los siguientes propósitos y posiciones.

- a) En las áreas destinadas a retiros y hasta un máximo del 50% de cada uno de ellos, se podrá utilizar la construcción de edificaciones auxiliares, destinadas a uso como garajes, porterías, garitas de vigilancia, instalaciones de equipos

para energía eléctrica o agua potable. Estas áreas no podrán constituirse en edificios independientes o previstos, ni podrán sobrepasar la altura correspondiente a la planta baja, ni se contabilizarán en el cálculo del COS y CUS.

b) En retiros frontales. - En caso de los retiros frontales, cuando más del 50% de los predios de la manzana del caso, se encuentran a línea de lindero o con retiros inferiores a los normales, regirá la traza establecida.

Art. 30.- Retiros Posteriores y Pozo de Luz: En edificaciones destinadas a uso habitacional, se podrá prescindir del retiro posterior, en los siguientes casos:

a) En caso de edificación de hasta 3 pisos: Si el área correspondiente es incorporada a un espacio central libre, cuyo lado menor sea igual a la mitad de la altura de la edificación servida por él.

b) En edificaciones de más de 3 pisos: si la ventilación e iluminación de ambientes de uso residencial, se realiza por pozo de luz, cuya área mínima será 4.50 m², el lado menor será mínimos de 1.50 metros.

c) En edificios de usos comerciales, se podrá prescindir del retiro posterior y/o pozo de luz, si se los dota del sistema de ventilación o climatización artificial. Los locales no habitables podrán ser ventilados por medio de ductos o extractores.

Art. 31.- Tolerancias. - A efecto del control de las normas aplicables a un permiso de construcción, se admitirá una tolerancia de hasta el 10% en más o menos de los valores establecidos.

De las condiciones de Uso de Suelo y de los materiales de construcción. -

Art. 32- Tipos de uso de suelo. - A fin de determinar el uso de suelo con fines constructivos, se establecen los siguientes tipos, descritos en el anexo 2.

32.1.- Usos permitidos: Los que están admitidos expresamente en cada zona.

32.2.- Usos condicionados: Los que requieren ciertas limitaciones en su intensidad, o formas de uso para ser compatibles.

32.3.- Usos compatibles: Los que pueden coexistir sin perder ninguno de ellos las características y efectos de la zona.

32.4.- Usos prohibidos: Son los que presentan problemas, peligro o malestar a personas y bienes, o distorsionen las características de la zona.

NOTA 1:En las zonas comercial, bancaria y residenciales, se permitirán construcciones solo de hormigón armado con estructura sismo resistente y con materiales en pisos y paredes que, por su naturaleza o tratamiento, sean

resistentes al fuego, como decir, cerámica o baldosa, bloque de arcilla, ladrillos y bloques de hormigón simple de piedra pómez.

NOTA 2: Bajo ninguna circunstancia se permitirán estructuras y paredes de madera o caña gadúa o cualquier otro material frágil y de poca durabilidad.

En todo caso, para levantar las edificaciones en las zonas comercial y bancaria y residencial, deberán observarse estrictamente las normas establecidas por el ente regulador, en este caso el municipio de Marcelino Maridueña.

Art. 33.- De la subdivisión de solares.- Corresponde al pleno del Concejo Cantonal autorizar la subdivisión de solares, para cuyo efecto se deberán observar las siguientes normas:

a) En las zonas comercial y bancaria y residencial, la subdivisión de un solar no podrá ser inferior a los 6.00 metros de frente, cuando el solar es medianero.

b) Cuando el solar es esquinero, la subdivisión podrá efectuarse conforme lo indica el literal a) utilizando un frente o utilizando la longitud de fondo como otro frente.

DE LA SEGURIDAD

Art. 34.- Prevención contra incendio.- Todo proyecto arquitectónico y/o urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios, contemplados en la Ley respectiva.

Art. 35.- Accesibilidad para minusválidos.- Las edificaciones de uso público deberán satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, como: corredores, camineras, rampas, escaleras, puertas, unidades sanitarias, interruptores y señalización, establecidas en las normas de Arquitectura y de Construcción, de tal manera que permitan a las personas con capacidades especiales y a los grupos vulnerables el uso cómodo y seguro de las diferentes dependencias públicas y privadas en los edificios.

Art.36.- Estabilidad Estructural.- En la construcción de las edificaciones se deberá atender a las normas del sismo resistencia y otras, constantes en el Código Ecuatoriano de la Construcción vigente, de cuyo cumplimiento se encargará la Jefatura de Planificación.

NOTA: Los Responsables: Técnicos, maestros de obra o albañiles, deberán tomar las debidas precauciones a fin de no causar problema alguno a las edificaciones colindantes; cuidado sobre todo que al efectuar las excavaciones para cimentar, no provoquen un colapso en las viviendas colindantes. Lo aconsejable es la entibación del terreno en donde se ejecutan los trabajos.

Art.37.- Ascensores y escaleras.- En el caso de edificaciones que tengan 3 o más plantas, estas deberán contar tanto con sistemas electromecánicos de circulación vertical, como escaleras a prueba de fuego. El número y dimensiones de estos elementos, deberá sustentarse en estudios de circulación.

Art.38.- Normas para edificaciones industriales.- Para edificaciones industriales de bajo, mediano y alto impacto, se aplicarán las normas de seguridad previstas en las Normas de Arquitectura e Ingeniería de la Construcción y en el Código de la Construcción vigente.

DEL ORNATO

ART. 39.- Accesorios de las Construcciones.-

39.1. Toldos.- El nivel del toldo será de al menos 2.40 metros respecto del nivel del soportal o de la acera, según sea el caso. Podrán desarrollarse en voladizos hasta en un 30% del ancho de la acera del sitio; pero no podrán disponerse de soportes verticales.

39.2. Marquesinas.- Se podrá autorizar la construcción de marquesinas, siempre y cuando el nivel inferior de aquella se encuentre a no menos, de dos metros, cuarenta centímetros (2.40 m), con relación al nivel del piso de acceso y que no sobresalga del plano vertical del edificio.

39.3. Directorio.- Toda edificación multiusuario, de uso comercial o de servicios, deberá contar en el ambiente de acceso con un directorio, en donde consten la identificación de las personas naturales o jurídicas que lo ocupen.

Art. 40.- Cerramientos.- En la zona comercial y bancaria, se exigirá estrictamente cerramiento en los predios no edificados, que deberá ser construida con columnas de hormigón armado y paredes de ladrillo o bloque, hasta una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros (2.40m). También puede utilizarse otros materiales apropiadas para cerramiento.

Art. 41.- En la zona residencial, los cerramientos podrán ser de cualquier material, excepto caña guadua, siempre que no presenten peligro para la integridad de los transeúntes y vecinos.

Art. 42.- En la zona industrial, los predios y sus instalaciones deberán contar con cerramientos cuyas características y materiales estarán en función de los requerimientos de seguridad, que determine la peligrosidad de la actividad, materiales e instalaciones.

En ningún caso, tanto en la zona comercial y bancaria, como en la zona residencial, se permitirán depósitos de materiales reciclables como decir, botellas plásticas, papel y cartones, plásticos y otros, que por su fácil combustión puedan causar eventuales incendios. De la misma manera, con líquidos inflamables, como aceites, gasolinas y otros.

Art. 43.- Cerramientos esquineros.- En solares esquineros ubicados en cualquiera de las zonas, el cerramiento de su esquina se construirá atendiendo a cualquiera de las siguientes opciones:

43.1.- Transparente, hasta no menos de tres (3.00) metros, en cada uno de los frentes.;

43.2.- Redondeado.- Cuyo radio no será menor a dos (2) metros.

43.3.- Forma biselada o chaflán recto.- Tomando dos (2.00) metros de cada frente.

Art.44.- Medidas de protección en los cerramientos.- Los remates superiores de los cerramientos, que se deben ubicar a una altura mínima de dos metros, cuarenta centímetros (2.40); pueden consistir en elementos corto punzantes, siempre que los mismos no representen peligro para la normal circulación de los peatones, ni se los coloque invadiendo las líneas de lindero, o áreas de uso público.

LA CONSTRUCTIBILIDAD

Art.45.- Obras preliminares.- Los trabajos de limpieza, preparación del terreno, obras de protección para los transeúntes y de las edificaciones vecinas, cerramiento de construcción; caseta para bodegas, y unidades sanitarias para los obreros, serán llamadas obras preliminares, las cuales deben ser canalizadas, por el constructor o propietario y sus desalojos evacuados de inmediato en un sector del botadero municipal.

Art.46.- Demoliciones.- Para efecto de demolición parcial o total de edificaciones existentes, se comunicará al municipio y se solicitará el permiso respectivo. Los materiales residuales de la construcción demolida, serán desalojados en el plazo improrrogable de 48 horas, a costa del propietario o constructor. Por ningún motivo podrá utilizarse la calzada o la acera para hacer acumulación momentánea o permanente.

Art. 47.- El propietario y/o el responsable técnico comunicarán a las empresas de servicios de electricidad, telefónicas o Tv cable, sobre el inicio de los trabajos de demolición, a efectos de tomar las acciones de precaución, que deberán realizarse para la preservación de las redes y componentes de los sistemas de infraestructura.

Art.48.- El predio en proceso de demolición deberá estar cercado y contará, en cada uno de sus frentes, con un letrero que diga: **PELIGRO, DEMOLICION.**

Art.49.- Proceso constructivo.- El control del proceso constructivo a cargo del municipio, se atendrá a lo siguiente:

49.1.- Inspecciones.- En todo predio donde se realice una construcción, debe permitirse el acceso, previo presentación de credenciales, a funcionarios

municipales, con el exclusivo fin de verificar el cumplimiento de las normas municipales de construcción y de esta ordenanza.

49.2.- Actas de Inspecciones.- Para el cumplimiento de lo establecido en el artículo. 44 numeral 44.1, en la obra, anexo al permiso de construcción se mantendrá una bitácora en la que se consignarán las observaciones efectuadas en las visitas de inspección.

DE LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 50.- Alcance de la Ordenanza.- La presente sección regula el régimen de edificaciones en Propiedad Horizontal, en los términos determinados por el Art. 1 de la Ley de propiedad Horizontal y su Reglamento.

En los aspectos no previstos por la presente ordenanza, se aplicará lo determinado en dichas normas.

Art. 51.- Objeto.- Pueden someterse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, locales comerciales u otros bienes que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Art. 52.- Aprobaciones no municipales.- Las edificaciones que se sometan al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud efectuada a la municipalidad.

Art. 53.- Materiales a usarse.- Para que un edificio construido o en proceso de construcción pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser resistente al fuego y sismos, con pisos y paredes de medianería y exteriores impermeables al agua, humedad y a ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.

Art.54.- Normas.- Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las siguientes normas:

54.1.- Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad de vivienda tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso común, tendrá un medidor independiente.

54.2.- Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñará de tal manera que cada unidad de vivienda tenga su propia instalación, hasta conectarse con la red pública.

54.3.- En el sistema eléctrico, cada unidad contará con medidor propio. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

Art.55.- Clasificación de las áreas comunes.- Las áreas comunes en los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, se clasifican en:

55.1.- Áreas de circulación vehicular y peatonal.

55.2.- Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.

55.3.- Áreas comunes construidas que contienen ambientes para diferentes usos, como decir:

- a.- Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.
- b.- Espacios para portería y habitación de personal de guardianía.
- c.- Sala común de propietarios.

Art.56.- Entrepisos y Mezzanines.- En los edificios a construirse o ya construidos, sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el entrepiso ubicado sobre la Planta baja, comunicado o adscrito a ésta, que se define como mezzanine, o cualquier otro entrepiso, no podrá ser considerado como local independiente; por lo que, los propietarios de éstos locales no podrán traspasar el dominio de éstos, ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

Art. 57.- Planos protocolizados.- Los planos que sirvan de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal, individualizarán e identificarán claramente a cada local respecto de los linderos bajo los cuales pueden ser objeto de transacción o uso, independientemente del resto de locales. Tales planos, deberán protocolizarse en la notaría del cantón e inscribirse en el Registro de la Propiedad, previo a su registro catastral en la municipalidad.

Art.58.- Modificación de Planos y Alícuotas.- Las alícuotas y planos de una Propiedad Horizontal, podrán modificarse, en atención a lo aprobado unánimemente por la Junta de Propietarios, y sujeto a la aprobación de la municipalidad si se justifica el propósito o necesidad de los cambios propuestos, en cumplimiento de las normas de edificación en vigencia. No se permitirá afectar ni comprometer la funcionalidad de las áreas privadas, ni las áreas de las instalaciones comunes.

DE LAS PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO

Art.59.- Plazas de Estacionamiento.- Se denominarán así a los espacios para estacionamiento vehicular en los proyectos de construcciones donde éstas fueran exigibles en función del número de viviendas, oficinas y/o de la superficie de los locales que se determinan en los cuadros anexos.

Art. 60.- En los casos en que el área o forma de terreno impidiera la construcción en referencia, no podrá exceder en altura o en volumen, la edificabilidad que le permitirá adaptarse a esta norma.

Art. 61.- En la zona comercial y en los corredores comerciales, se exigirá estacionamiento cuando el lote tenga al menos 12.00 metros de frente o 360 metros cuadrados en terrenos medianeros, o 420 m² en terrenos esquineros.

Art. 62.- La exigencia de estacionamiento también podrá cubrirse total o parcialmente, por el número de plazas disponibles, según regulaciones de tráfico, y adyacente a la acera que enfrenta el predio.

Art. 63.- En caso de faltante de parqueo en un proyecto determinado, se permitirá suplirlo mediante la construcción simultánea de un área de parqueo en un terreno ubicado en la misma manzana, lateral o diagonal; no pudiendo desvincularselo bajo ninguna circunstancia.

CAPÍTULO II

DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA OBTENER EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.

Art.64.- Obligatoriedad.- Toda persona natural o jurídica propietaria de un predio que se encuentre dentro de la jurisdicción urbana del cantón, y que vayan a realizar trabajos de nueva construcción, ampliación, remodelación o reparación de edificios existentes, así como la construcción de cerramientos, están obligados a obtener de la Municipalidad, el correspondiente Permiso de Construcción, línea de fábrica o registro de solar y normas de construcción y ornato para la ejecución de dichas obras, siempre y cuando no sean consideradas obras menores.

Art. 65.- Intervención Personal.-Los proyectos de planificación arquitectónica de las edificaciones, así como los diseños estructurales, sanitarios, eléctricos, mecánicos o de comunicaciones, serán ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional en ingeniería inscrito en el SENESCYT y registrado en la Municipalidad del cantón.

La ejecución de las construcciones se realizará bajo la supervisión de un profesional, al que se le denominará Responsable Técnico. El nombre y el número del registro profesional de los responsables de los diseños y de la ejecución de las construcciones deberán consignarse en la documentación para el Permiso de Construcción.

Art.66.- Consulta de Normas de Construcción.- El interesado deberá solicitar al departamento de Planificación Urbana las normas de construcción correspondiente a la zona o sector donde vaya a construir, las cuales constituyen requisitos imprescindibles para la aprobación de los planos.

Art. 67.- Obras Menores.- No requieren de la aprobación de planos y pueden realizarse sin la supervisión de un profesional, bastando el certificado de obra menor.

Son obras menores, entre otras, las siguientes:

67.1.- Las construcciones aisladas y no en serie que se realicen en un predio no edificado ubicado en las zonas residenciales y que tengan un máximo de treinta y seis metros cuadrados ($36m^2$) de construcción sin losa, y cuyo costo no supere los 3500.00 dólares, sea de una planta, y que cumpla además, con los retiros y utilice los materiales exigidos para la zona.

67.2.- La reparación de cubiertas, impermeabilización y reparación de terrazas sin aumentar sus dimensiones, ni que afecten componentes estructurales.

67.3.- La construcción de cisternas o pozos sépticos; reparación de redes de agua potable, sanitarias, eléctricas y telefónicas, sin afectar los elementos estructurales, en una vivienda unifamiliar o bifamiliar.

67.4.- La reparación y/o remodelación interior de viviendas, oficinas y locales hasta en un 20% del área construida sin afectar elementos estructurales ni propiciar el cambio del uso del inmueble; limpieza, resanes, pintura y revestimiento en fachadas e interiores; también sustitución de sobre pisos.

67.5.- Apertura de ventanas o puertas, o levantamiento de paredes, siempre y cuando no represente modificaciones sustantivas de la fachada. Se exceptúan las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.

67.6.- Nivelación, construcción y resanes de pavimentos exteriores, incluidos aceras y soportales cuando no se requiera muros de contención; ejecución de jardinerías; construcción de cerramientos y bardas, colocación de rejas de seguridad para la vivienda.

67.7.- Construcciones Temporales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra, incluidas los servicios sanitarios.

67.8.- Obras exteriores a una edificación, tales como: camineras, cerramientos de medianerías, fuentes de agua, cubierta para garajes y canchas deportivas.

67.9.- Pintar las fachadas y enlucidos de culatas.

67.10.- Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, las que deberán ser informadas a la Dirección de OO.PP.MM en un plazo máximo de 72 horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.

Art.68.- Aprobación de Planos. Como paso previo al permiso de construcción, se deberá solicitar la aprobación de los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos y sanitarios, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director del Departamento de Planificación Urbana (DPU), firmada por el responsable del proyecto.
- Línea de Fábrica o Linderos.
- Normas de Construcción y Ornato.

- Pago de Tasa por revisión y aprobación de planos;
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Dos (2) copias de planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos y sanitarios a escala 1:50 – 1:100 según formato INEN. Se admiten escalas más reducidas o amplificadas, cuando las circunstancias lo ameriten.

Los planos arquitectónicos incluirán la o las plantas, fachada principal o principales, cortes longitudinales y transversales; detalles de relevancia; implantación, y ubicación arquitectónica del predio en la manzana y plano de cubierta

En los planos estructurales: Cimentación y diseño estructural de la losa o losas con cortes y detalles complementarios; diseño de escalera.

Detalles de planos eléctricos y sanitarios.

Todos ellos firmados por un profesional de las ramas de arquitectura e ingeniería, registrados en el SENESCYT y en la municipalidad.

Art.69.- Plazo para resolver la Solicitud.- El Departamento de Planificación Urbana resolverá sobre la solicitud en el término de 15 días, contados a partir de la entrega de la documentación.

Art. 70.- Una vez aprobados los planos y la documentación y entregado el permiso de construcción, correrá una vigencia de 6 meses calendarios. Si la construcción se paraliza por cualquier circunstancia y expira el plazo otorgado, deberá el interesado renovarlo en las mismas dependencias municipales.

Art. 71.- Requisitos para obtener el Permiso de Construcción

1. Solicitud del permiso de construcción firmado por el propietario y el responsable técnico de la obra, dirigido al señor Alcalde.
2. Carpeta taza por servicios técnicos y administrativos; adquirida en tesorería municipal.
3. Copia catastrada de escritura del predio en donde se va a ejecutar la obra.
4. Recibo de pago de prediales del año en curso.
5. Dos copias de planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos a escala conveniente (1:50; 1:100; 1:200), según formatos INEN, en cuya tarjeta de presentación constaran los datos del Responsable Técnico. En los mismos se graficara:
 - 5.1 Todas las plantas, incluida la de cubierta

5.2 Todas las fachadas (lateral, frontal y posterior)
5.3 Al menos una sección longitudinal y una transversal
5.4 La implantación de la edificación, en el que consten, vertical y horizontalmente sus dimensiones principales y los distanciamientos de las líneas de construcción y de lindero. (Visualización de retiros), que fueron revisados por la Dirección de Planificación Urbana, hechos para la consulta previa, incluyendo las observaciones y rectificaciones estimadas por esa dependencia municipal (Art 63).

6. Cuando la construcción tenga tres o más plantas, se presentaran cartas de responsabilidad técnica, sobre estudios de suelo, diseños estructurales, sanitarios, eléctricos y telefónicos, debidamente autenticadas por un Notario del Cantón. En caso de edificaciones de uso residencial, no en serie, Unifamiliares y Bifamiliares, no se exigirá carta de responsabilidad técnica

7. Si la construcción tiene afluencia abundante de personas, deberá presentar planos de Sistema contra incendios

8. Materiales que se emplearán en la obra: No podrán utilizarse elementos estructurales de madera o caña guadua.

9. En caso de aumento y/o remodelación, deberá incluirse en los planos la edificación existente y la que se va a incrementar o remodelar.

10. Certificación del Cuerpo de Bomberos Municipal.

Art. 72.-Tasa por Permiso de Construcción.-

La municipalidad del cantón Crnel. Marcelino Maridueña, cobrará una tasa por la concesión del permiso para nueva construcción, ampliación o reparación de la edificación existente, y por concepto de aprobación de planos e inspección de la construcción, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 566 y 568 literal a) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD; debiendo el interesado cancelar dicho valor previo a la iniciación de los trabajos.

El cálculo del costo de metro cuadrado (m^2) de construcción, se determinará sobre la base de los rubros o costos de la edificación en el medio, que emita la Dirección de Obras Públicas Municipales o por los costos establecidos por la Cámara de la Construcción de la ciudad de Guayaquil o la revista DOMUS..

Art. 73.- Plazo de Validez del Permiso de Construcción.- El permiso de Construcción, ampliación o reparación, tendrá una vigencia de un año, pudiendo solicitar el responsable técnico o propietario, un plazo mayor en función de la magnitud de la obra.

Los permisos caducarán en el tiempo estipulado, así no se haya iniciado la construcción autorizada, o en su defecto se haya suspendido la obra. Los permisos caducados no son susceptibles de prórroga, pudiéndose solicitar un

nuevo período para poder reiniciar los trabajos, siempre y cuando se cancelen los pagos correspondientes.

Art.74.- En las solicitudes de permiso de construcciones nuevas, se deberá hacer constar que el solar se halla totalmente expedido y sin edificaciones que impidan la iniciación de la obra. Caso contrario, habrá de solicitarse previamente el permiso de demolición de la construcción existente, y una vez ejecutada ésta, se solicitará el registro del solar, para la obtención de la línea de fábrica o de linderación.

Art.75.- Modificaciones que afectan al permiso de construcción.- Cuando en el proceso de construcción se haga necesario realizar modificaciones que afecten la implantación, los usos, las áreas o los volúmenes autorizados originalmente, el propietario o el responsable técnico solicitará a Dirección de Planificación Urbana (DPU) la autorización para poder efectuar las referidas modificaciones, presentando los siguientes documentos:

- Solicitud y pagos de tasas por servicios administrativos.
- Original y copia del correspondiente permiso de construcción.
- Dos juegos de planos arquitectónicos, en los que consten las modificaciones a realizarse.

Art.76.- Proceso de Construcción.- Para efecto del control del proceso constructivo, se atenderá a lo siguiente:

76.1.-Inspecciones.- En todo predio donde se ejecute una nueva construcción, se permitirá el acceso, previa identificación con credenciales, a funcionarios municipales, con la finalidad de verificar el cumplimiento de las normas y disposiciones municipales. Estas inspecciones se realizaran durante y al finalizar la construcción.

76.2.- Actas de Inspecciones para obras mayores.- Para el cumplimiento de lo establecido en el art. 72 literal 72.1), en la obra, y junto al permiso de construcción se mantendrá un libro de Actas de Inspecciones, en las que se registrarán éstas y se consignarán las observaciones a que diera lugar el resultado de la inspección, que llevarán las respectiva firma del funcionario municipal. Tal Acta constará de original y copia para incorporarse al expediente municipal respectivo.

El hecho de que no conste ninguna inconformidad en las Inspecciones, no releva de responsabilidad al profesional encargado de la dirección técnica de la obra.

76.3.-Habitabilidad.- Son las normas que de cumplirse permitirán calificar la aptitud del edificio para el uso declarado, o para el cambio de uso, y que se verificarán en la correspondiente inspección final, tales como: dimensiones mínimas en retiros, áreas y altura de locales; ancho y altura de espacios para circulación; condiciones sanitarios; protección acústica y de humedad; iluminación y ventilación adecuada.

Art.77.- Retiro de la Responsabilidad Técnica.-

El propietario o el profesional podrán comunicar a la municipalidad el retiro de la responsabilidad constante en el permiso de construcción y en los planos aprobados, a causa de no convenir a sus respectivos intereses.

Para que el permiso de construcción tenga vigencia, el propietario y el nuevo responsable técnico deberán comunicar mediante oficio, tal sustitución en el término de 5 (cinco) días de ocurrido el hecho.

Art.78.- Obligaciones durante el proceso de Construcción.-

En el lugar donde se ubica la construcción, se deberá disponer lo siguiente:-

- Un letrero que permita identificar en forma pública la denominación de la obra, el proyectista, el responsable técnico y el número del permiso de construcción concedido.

Para obras menores, se prescindirá de esta disposición.

- Servicios sanitarios provisionales, para uso de los obreros.
- Para el edificio de 2 o más pisos: sistemas de limpieza y seguridad a vecinos y peatones, con el fin de mantener la seguridad y el ornato.

Art.79.- Competencia de la Comisaría Municipal.-

Le corresponde el ornato y ocupación de la vía pública; verificar que la obra cuente con el respectivo permiso de construcción y todo lo establecido en el artículo anterior.

Art.80.- Competencia de la Dirección de Planificación Urbana.-

Le corresponde, adicionalmente, verificar que la edificación satisfaga los requisitos de usos de suelo, áreas y volúmenes.

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 81.- Requisitos para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal.-

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, firmada por el propietario del predio, con copia de Cédula de Ciudadanía
- b) Certificado del pago de predios urbanos del año en curso.
- c) Tres (3) copias de planos arquitectónicos, en los que se determinan las áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.

- d) Original y tres (3) copias de la tabla de alícuotas, suscritos por un ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
- e) Dos (2) juegos completos de planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos y sanitarios, aprobados y sellados por el organismo competente municipal, adjuntando el correspondiente permiso de construcción.
- f) Original y copia del informe del Departamento Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, en el que se certifique la aprobación de los planos referentes a estas instalaciones.
- g) Copia certificada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón.
- h) Informe del Cuerpo de Bomberos del cantón, en el que se certifique que la edificación cumple las normas técnicas exigida por la Ley contra Incendios.
- i) Informe de las Empresas Eléctrica y de telefonía, certificando el cumplimiento de estas instancias.

DE LAS URBANIZACIONES

Art. 82.- Requisitos para la obtención del Permiso para la creación de Urbanizaciones.-

1. Memoria descriptiva de las características de las obras y cuadro de uso del suelo, usos cuantificados, edificabilidad, volúmenes y demás aspectos relevantes.
2. Planos de ubicación en relación con el perímetro urbano del cantón.
3. Plano topográfico con coordenadas georeferenciales del área a urbanizarse.
4. Plano del proyecto y detalles, a escala conveniente, con firmas de responsabilidad técnica de arquitecto o ingeniero civil, mentalizadores del proyecto.
5. Memorias técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios básicos y comunitarios de la urbanización.
6. Plano de red vial y detalles.
7. Planos de las redes de abastecimiento de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, distribución de energía eléctrica a las viviendas y alumbrado público.
8. Normas de edificación y uso de suelo.

9. Presupuestos de Inversión.
10. Certificado de aprobación de la Dirección Municipal de Medio Ambiente.
11. Maqueta de la urbanización en conjunto, a escala conveniente.
12. Certificado del Cuerpo de Bomberos Municipal.

ANEXO 2

CONDICIONES DE USO DE SUELO

1.- PARA ZONA COMERCIAL Y BANCARIA (ZCB)

USO: Comercial En Planta Baja y/o Residencial en demás niveles.

Compatible: Con uso residencial, oficinas, hotelería, restaurantes, patio de comidas.

Condicionado:

- a) En el mismo solar: con otros usos se permite vulcanizadoras, talleres de artesanía siempre y cuando se controlen estrictamente las emisiones de gases que afecten a los vecinos.
- b) En solares independientes: Se admite clínicas, consultorios, recreación colectiva, excepto licorerías y salones de bebidas; lubricadores controlando emisiones de ruidos, de gases, de grasas, etc., discotecas si se controlan las emisiones de ruidos.

Uso prohibido: Bodegas de productos agrícolas de combustibles, tóxicos o explosivos, gas de uso doméstico, industrias de cualquier tipo, moteles, y casas de citas.

NORMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES EN ZONA COMERCIAL Y BANCARIA

Altura máxima: Planta Baja + 3 niveles altos

Altura mínima: Planta Baja + 1 nivel alto (opcional)

Con soportal: Ancho mínimo = 2.50 metros

Sin columnas en soportal: Volado frontal = 1.50 m

Altura: entre 3.50 m y 6.00 m.

Retiro posterior: Mínimo 2.00 m.

Densidad poblacional: 500 hab/ha

Densidad neta máxima: COS = 0.80
CUS = 3.50

2.- PARA ZONA COMERCIAL Y BANCARIA (ZCB)

Nota: La zona Residencial (ZR) está dividida en 2 sub – zonas

- a) Sub·zona Residencial 1: Ciudadelas Brasilia, Samanes, Papelera Nacional, Acapulco y Nuevas ciudadelas a futuro
- b) Sub·zona Residencial 2: Ciudadelas: Parques 1 y Parques 2

CONDICIONES DE USO DE SUELO PARA Sub·zona Residencial 1 (SZR1)

USO: Residencial

Compatible: Con Comercial

En el mismo solar: Combinados con otros usos se permite talleres de artesanías si se controlan las emisiones que afecten a los vecinos y no causen ruido.

En solares independientes: No combinados con otros usos se admite clínicas y servicios médicos.

Uso Prohibido: Bodegas de productos agrícolas o reciclaje, combustibles tóxicos o explosivos, industrias de cualquier tipo de educación, deportes, lubricadoras, lavadoras de carros, moteles y casas de citas y otros que afecten directa e indirectamente a la comunidad.

NORMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES EN SUB-ZONA RESIDENCIAL 1 (SZR1)

Altura Máxima: Planta Baja + 1 nivel alto + terraza

Con Retiros: Lateral (uno ó dos); frontal y posterior, de acuerdo a normas ya establecidas para ciudadela existentes y nuevas ciudadelas.

Densidad Poblacional:

a) Neta máxima 300 hab/ha.

COS: De acuerdo a normas de la Urbanización

CUS: Se incrementa en un 80%

NOTA: Si no existen NORMAS, se aplicará las contenidas en el capítulo II
**CONDICIONES DE USO DE SUELO PARA SUB-ZONA RESIDENCIAL 2
(SZR2)**

CIUDADELAS: Parques I y Parques II

USO: Vivienda + Comercio

Compatible:

Comercio de vecindario: tiendas de abarrotes, bazaras, Librerías, centros comerciales, etc.

Condicionados:

- En solares independientes: No combinados con otros usos se admiten centros comerciales, culto en áreas planificadas para dichos usos, centros educativos, centros de recreación.
- USO PROHIBIDO:** Bodegas de productos agrícolas o reciclaje, combustibles tóxicos o explosivos, industrial de cualquier tipo, lavadoras de carro, moteles casas de cita.

NORMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES EN SUB-ZONA RESIDENCIAL 2 (SZRZ) PARQUES 1 Y PARQUES 2

Altura Máxima: Planta Baja + 3 pisos altos

Sin Soportal

Con retiros: Laterales: (uno o dos), mínimo 1.00 m.

Frontales: 2.50 m. mínimo

Posterior: mínimo 2.00 m.

Densidad Poblacional:

Neta máxima: 500 hab./ha

COS: 0.65

CUS: 2.00

GAD MUNICIPAL CNEL. MARCELINO MARIDUEÑA						
DIRECCION DE PLANIFICACION URBANA Y RURAL						
NORMAS DE CONSTRUCCION						
EXPANSIÓN URBANA						
LINDEROS DEL TERRENO				ÁREA DEL TERRENO		
NORTE	SUR	ESTE	OESTE	150,00 m ²		
10,00 m	10,00 m	15,00 m	15,00 m			
COS:		CUS:				
70% del area del terreno		200%				
RETIROS						
FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR			
	ADOSADO	1,00 M		1,50 M		
VOLADOS						
FRONTALES	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIORES			
ACERA DE 1 M DE ANCHO	0,60M	-	0,60 M			
ACERA DE 1,20 M DE ANCHO	0,80M					
ACERA DE 1,50 M DE ANCHO	1,00 M		SI EXISTIERE VOLADO, DEBE RESPETAR EL RETIRO DE 1,50 M DE LINEA DE CONSTRUCCION A LINEA DE FABRICA			
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION						
Permitiéndose un Maximo de 2 pisos, la altura maxima de la edificación es de 7,50m		Edificación de una planta se permite un maximo de 5m.				
ALTURA DE CERRAMIENTO						
FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR				
3M DE MAMPOSTERIA CON VISIBILIDAD	3M	3M DE MAMPOSTERIA				
NOTA:						
Zona Residencial						
En las viviendas de dos plantas, la fachada lateral en la parte superior, se evitara el registro de vista al solar vecino mediante antepechos de ventanas y muros de terrazas en plantas altas de 1.80 metros de altura.						
Los antepechos de ventanas podrán ser de hasta 1 metro de altura siempre que el retiro lateral sea mayor a 3m.						
Si el dueño del predio contare con vehículo, deberá hacer un garaje dentro de su vivienda, con la finalidad de no obstaculizar el tránsito vehicular.						
Toda vivienda deberá tener bajantes de agua lluvia						

ZONIFICACION DEL ÁREA URBANA DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA



Zona Central (ZC)

Corredores Comerciales
y de Servicios (CC)

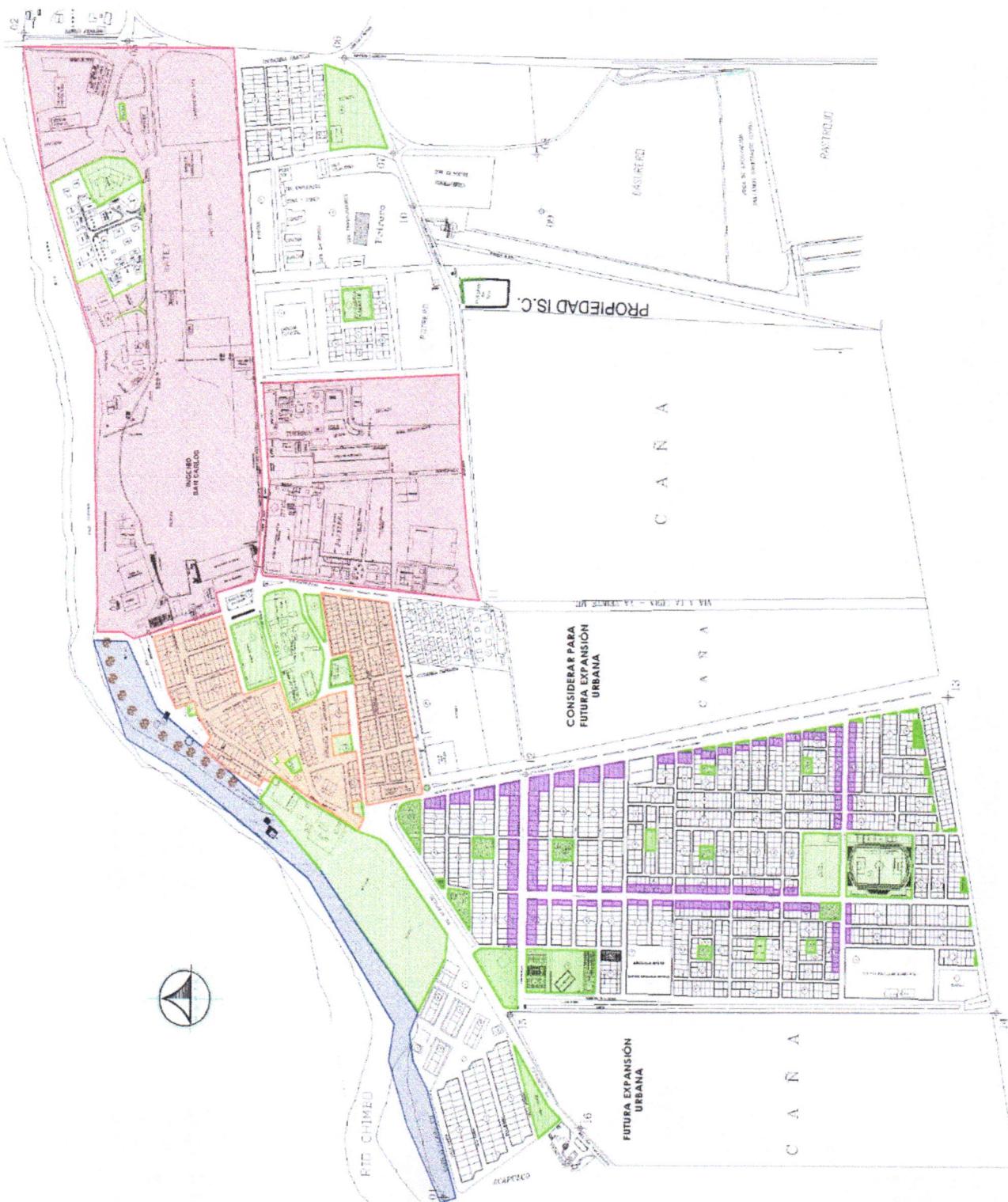
Zona Mixta Residencial
Consolidada (ZMR-C)

Zona Residencial (ZR)

Zona Industrial (ZI)

Zona de Equipamiento
Comunal (ZEQ)

Zona de Riesgo y Vulnerabilidad (ZE-V)



Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Municipal de Crnel. Marcelino Maridueña, a los treinta y un días del mes de mayo del dos mil dieciocho

Dr. Nelson Herrera Zumba
ALCALDE DEL CANTÓN



Ab. Sara Vera de Caicedo
SECRETARIA MUNICIPAL

CERTIFICO: que la presente **Ordenanza que regula el Desarrollo Urbano y Rural, y Uso de suelo en el Cantón Crnel. Marcelino Maridueña, Provincia del Guayas.** fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Crnel. Marcelino Maridueña, en sesión ordinaria del 18 y 31 de mayo del 2018, en primero y segundo debate respectivamente.

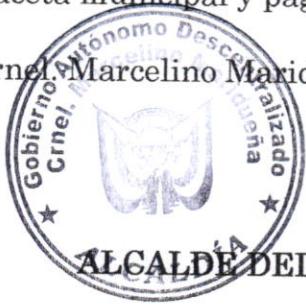
Crnel. Marcelino Maridueña 4 de junio del 2018

Ab. Sara Vera de Caicedo
SECRETARIA MUNICIPAL



De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización SANCIONÓ, la presente **“Ordenanza que regula el Desarrollo Urbano y Rural, y Uso de suelo en el Cantón Crnel. Marcelino Maridueña, Provincia del Guayas”** y dispuso su vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial ,la Gaceta municipal y página web de la institución.

Crnel. Marcelino Maridueña, 4 de junio del 2018



Dr. Nelson Herrera Zumba
ALCALDE DEL GAD. CRNEL. MARCELINO MARIODUEÑA

El Dr. Nelson Herrera Zumba, Alcalde del Cantón Cnel. Marcelino Maridueña, Sancionó y ordenó su vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y página web municipal de la presente **“Ordenanza que regula el Desarrollo Urbano y Rural, y Uso de suelo en el Cantón Crnel. Marcelino Maridueña, Provincia del Guayas**, a los cuatro días del mes de junio del 2018 . - Lo certifico.-

Crnel. Marcelino Maridueña 5 de junio del 2018

Ab. Sara Vera de Caicedo
SECRETARIA MUNICIPAL

