



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHONE

★★★★★★
SECRETARÍA GENERAL



EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON CHONE

CONSIDERANDO:

Que, las construcciones urbanas y rurales deben seguir normas técnicas, que permitan seguridad e higiene que armonicen con el desarrollo del Cantón.

Que, la Ley Orgánica de Régimen Municipal en sus Arts. 1 y 17 consagran la autonomía de las municipalidades;

Que, el Art. 63, numeral 23 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, otorga la facultad a los municipios de aplicar mediante ordenanzas, los Tributos Municipales creados expresamente por la ley;

Que, los tributos constituyen para los entes seccionales autónomos fuentes para la obtención de recursos presupuestarios, que permiten desarrollar las actividades a las cuales están obligados por disposición legal;

Que, el Art. 63, numeral 3 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, otorga la facultad a los Municipios de dirigir el desarrollo físico del cantón y la ordenación urbanística, de acuerdo con las previsiones especiales de esta Ley y las generales sobre la materia;

En uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales invocadas, y de conformidad con los Art. 383,384 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y la Constitución Política de la República del Ecuador;

EXPIDE:

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LINEA DE FÁBRICA Y DE CONSTRUCCIONES DENTRO DE TODO EL CANTON CHONE

CAPITULO I GENERALIDADES

Art. 1. -Se sujetaran a esta ordenanza las siguientes obras:

- a. Desbanques y rellenos que afectan a la vía pública,
- b. Demolición de edificios y muros
- c. Construcción de edificios y muros
- d. Ampliación y remodelación de edificios
- e. Reparación y cambio de fachadas
- f. Construcción y reparación de cerramientos exteriores y
- g. Construcción de aceras y soportales.

Art. 2. - Toda persona natural o jurídica propietaria de un predio dentro de la jurisdicción urbana y rural del Cantón Chone, están obligados a obtener del



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHONE



SECRETARÍA GENERAL



Gobierno Municipal la correspondiente línea de fábrica para realizar trabajos de, aprobación de planos, construcción, ampliación, reparación y cerramientos dentro del espacio físico de su predio.

CAPITULO II PROCEDIMIENTO

Art. 3. - Todas las construcciones señaladas en el Art. 2 que se efectúen dentro del perímetro urbano de la ciudad de sus parroquias urbanas y rurales del cantón, deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a) Deberán respetar la línea de fábrica; y,
- b) La altura mínima de la construcción será de acuerdo a las especificaciones contempladas en el Plan de Desarrollo Urbano.

Art. 4. - Para la aprobación de planos para edificar, ampliar, remodelar, etc., un edificio o vivienda deberá presentar la solicitud dirigida a la Dirección de Planificación del Gobierno Municipal del cantón Chone, la misma que deberá ser en formulario de especies valoradas; a la solicitud se deberá acompañar:

- a) Localización de linderos de la propiedad, para lo cual se acompañará la respectiva escritura de propiedad inscrita en la Registraduría de la Propiedad.
- b) Plano de ubicación en la ciudad.
- c) Plano de emplazamiento de la construcción en el terreno
- d) Planos arquitectónicos en el caso de edificaciones hasta un piso; arquitectónico y estructurales en el caso de tres plantas.
- e) Planos de instalaciones sanitarias y eléctricas.
- f) Los planos deberán estar firmados por los respectivos profesionales, juntamente con las firmas del propietario de la construcción;
- g) Especificaciones técnicas;
- h) Pago de los valores respectivos al Cuerpo de Bomberos.
- i) Certificado de no ser deudor a la Municipalidad.

Art. 5. - Toda construcción, ampliación, remodelación o reparación de edificios, así como la construcción de muros y cerramientos deberá efectuarse con la autorización del Gobierno Municipal en forma obligatoria, quien dará la respectiva línea de fábrica que deberá ser respetada bajo prevenciones de demolición en casos de desatención; y se deberá presentar lo dispuesto en los literales a) y b) del Art. 4 de la presente ordenanza.

Art. 6. - Un edificio de tres pisos o más, deberá contar con seguridades contra incendio y escaleras de escape; además en las edificaciones públicas o afectadas al uso público están obligados los profesionales a incorporar las normas CONADIS - INEN.

Art. 7. - Si el departamento de Planificación negare el visto bueno, los interesados podrán apelar ante el Concejo quien dictará su veredicto, luego de analizar el caso, en un plazo no mayor de 30 días.



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHONE



SECRETARÍA GENERAL



Art. 8. -Para la demolición total se solicitará permiso y cuando fuese parcial, deberá acompañarse un plano de emplazamiento de la parte a demolerse. En ambos casos se exigirá las medidas de seguridad necesaria.

Art. 9. -Los planos de ubicación de la ciudad y de emplazamiento en el terreno, deberán ser dibujados preferentemente en escala de 1:1000 ó de 1:2000 o a escala que sea visible. Para los otros planos, la escala será 1.50 o a escala que sea visible; el formato mínimo a presentar será A3.

Art. 10. - Al autorizar la construcción de la obra, la Dirección de Planificación emitirá su informe entregándose una copia de este al interesado, debiendo el interesado cancelar una tasa equivalente al valor del 2 por mil del costo total de la obra para la iniciación de la obra, desglosado en: 1 por mil por concepto de aprobación de planos, y uno por mil por concepto de permiso de construcción.

Art. 11. - Los planos de las urbanizaciones aprobados por el MIDUVI, estarán exentos del pago de las tasas de aprobación de planos, según lo determina la Ley Orgánica de Régimen Municipal en su art.385.

Art. 12. - Cualquier persona natural o jurídica que tratara de urbanizar terrenos de su propiedad ubicados dentro de la jurisdicción cantonal, deberá previamente someter dicho proyecto a estudio y aprobación del Municipio el mismo que lo hará, de haber lugar mediante la respectiva Ordenanza de Lotizaciones y Urbanizaciones.

CAPITULO III TIPOLOGIA DE CONSTRUCCIÓN

Art. 13. - Se determinan varios tipos de construcciones:

- a. Comercial
- b. Residencial
- c. Promoción inmediata
- d. Industrial

Art. 14. -Se deberá tomar en consideración la normativa existente de Zonificación de la Ciudad, para determinar el tipo de construcción en cada sector.

Art. 15. - El sector con tipología Comercial:

- a. Sus elementos estructurales serán de hormigón armado, la altura de sus ambientes o pisos no será inferior a 3.60m. respecto a la primera planta; y 3.00m. de altura las posteriores, la edificación no deberá ser de menos de dos pisos, incluyendo la planta baja.
- b. El frente de la construcción tendrá como mínimo 7.00m. y solo cuando no se disponga de más terreno podrá ser menor. Los casos especiales



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHONE



SECRETARÍA GENERAL



los resolverá el Concejo, siempre que la construcción esté sujeta a normas técnicas, en armonía con los colindantes.

- c. Entre dos construcciones colindantes no habrá espacio libre.
- d. En este sector será con soportal, el soportal será de 2.50m. de ancho, no tendrá más de 0.18m. de alto (en concordancia con lo que determina normativa del CONADIS), los volados podrán sobresalir 1.20m. del límite del portal.

Art. 16. – El sector con tipología Residencial:

- a. Las construcciones podrán ser de hormigón armado o mixto.
- b. Las edificaciones serán tipo villa, máximo dos plantas, con retiro frontal mínimo de tres metros de línea de fábrica, y en los laterales podrá ser adosada a un lado y con retiro mínimo de un metro en el otro. El frente de la construcción tendrá como mínimo 7.00 m., 1 metro en los laterales y 1.50 metros en la parte posterior y, solo cuando no se disponga de más terreno podrá ser menor, 1 metro en los laterales y 1.50 metros en la parte posterior.

Art. 17. – La zona de promoción inmediata, continuación de línea urbana se extenderá hasta un kilómetro del perímetro urbano.

Art. 18. – La zona de promoción inmediata, continuación de línea urbana se extenderá hasta

CAPITULO VI DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 19. – Durante la ejecución de la obra, el constructor está obligado a colocar un letrero en el predio que se va a construir, en el que debe constar como mínimo: la identificación del proyecto, nombres de los proyectistas arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, número del informe de aprobación de planos y del permiso de construcción.

Art. 20. – Toda obra deberá estar protegida con cerramientos o vallas de buena calidad y seguridad.

Art. 21. – En caso de modificaciones en una obra iniciada, el constructor deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios.

Art. 22. – Los locales que impliquen peligro, como depósito de combustibles, hornos, fraguas, etc., deberán estar fuera del perímetro urbano en lugares alejados de otras construcciones y serán construidas con material incombustible.

Art. 23 – En las cabeceras parroquiales tampoco podrán hacerse construcciones sin permiso municipal, debiendo hacérselas por lo menos de tipo mixto.



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHONE



SECRETARÍA GENERAL



Art. 24. - Todo cuanto no estuviere estipulado en la presente ordenanza y tuviere relación con estas disposiciones, las mismas se sujetarán a lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 25. - Los dueños de los terrenos ubicados en el sector urbano donde no hayan construcciones, deberán cercar sus predios. En la zona comercial, cuya altura será de 2.50 metros como mínimo, dejando libre además de la vereda, el espacio destinado a soportales, y en zona residencial se hará muro hasta 1.20m de alto y de esta altura en adelante se deberá utilizar material que permita la visibilidad.

Igual obligación tendrán los propietarios de terrenos ubicados dentro de dicho sector donde existan construcciones provisionales.

El plazo para este cerramiento será de un año a partir de la publicación de esta ordenanza, sin perjuicio que vencido este, lo haga el Municipio por cuenta del propietario emitiendo el respectivo título de crédito.

CAPITULO V DE LA SALUBRIDAD

Art. 26.- Toda construcción tendrá por lo menos un servicio higiénico o una letrina, mientras se edifique.

Art. 27.- Cada planta de todo tipo de construcciones tendrá por lo menos un servicio higiénico y un lavabo.

Art. 28.- Cada unidad de vivienda o departamento tendrá por lo menos un servicio higiénico, un baño, un lavabo y un fregadero.

Art. 29.- Todo tipo de construcción en la que no cuente con agua ni canalización, se diseñara de modo que sus redes internas puedan conectarse fácilmente a las redes públicas cuando sean instaladas.

Art. 30.- El agua lluvia que caiga sobre un predio será conducida mediante un tubo a la calzada o a la red de canalización correspondiente.

Art. 31.- Prohibase dentro del límite urbano, los planteles avícolas, criaderos de chanchos y camales para ganado.

CAPITULO VI SANCIONES

Art. 32. - El Departamento de Planificación realizará inspecciones periódicas a las construcciones y cuando determine que las mismas están apartadas de las especificaciones contempladas en los planos y sugerencias del Departamento Municipal y que se cumpla con lo dispuesto en el informe señalado en el Art. 7, el Municipio a través del Comisario de Construcciones, ordenará la



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHONE



SECRETARÍA GENERAL



paralización de la obra y sancionará al infractor con la multa del 1% del valor total de la obra por cada día de incumplimiento según el caso (se cobrará personalmente o a través de Título de Crédito emitido por el Departamento de Rentas Municipales, por vía coactiva o por cualquier medio cautelar), sin perjuicio de ordenar al infractor a que se someta a nueva aprobación y trámite, según esta ordenanza.

Art. 33. - El Gobierno Municipal del cantón Chone está facultado si fuere necesario para ordenar la demolición de toda construcción, reparación y remodelación de edificios que no cumplan con los requisitos contemplados en la presente ordenanza o que se encuentren obstruyendo el libre tránsito y servidumbre, que ofrezcan peligro para la salud e integridad física para los transeúntes y moradores según lo faculta la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Para tomar la medida de demolición previamente se lo hará conocer por escrito al propietario de dicho inmueble, concediéndole un plazo de 30 días para que tome las medidas de seguridad o preceda a demoler por su cuenta. El cobro de los trabajos de demolición lo hará el Gobierno Municipal por la vía coactiva de ser necesario.

Art. 34. - Si el edificio o la obra se hubiera construido sin permiso municipal, su propietario será sancionado con una multa equivalente al triple de lo establecido en el artículo 32, quedando afectada toda la propiedad para ventas posteriores, por lo que no se le podrá emitir certificación de línea de fábrica por parte de la Municipalidad y se deberá comunicar a la Registraduría de la Propiedad del cantón, indicando las especificaciones mínimas que tienen que cumplirse en lo posterior, se entenderá por afectado:

- a) Los que no conserven los tres metros de retiro en las zonas residenciales.
- b) En la zona comercial, los que no respeten el área de soportal; ya sea en que su altura no sobrepasen los dieciocho centímetros sobre la acera (según lo determina normativa del CONADIS); y, los que no mantengan los 2.50 M., libre de obstáculo, según lo determina la Ordenanza de Ocupación y Vía Pública.

Art. 35. - Queda prohibido colocar cubiertas de cadí, en las edificaciones tanto de la zona urbana, como en el área de promoción inmediata y las cabeceras parroquiales.

Art. 36. - DEROGACIONES

Quedan derogadas las ordenanzas y disposiciones que se hubieren dictado antes de la presente.

Art. 37. -DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA:



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHONE



SECRETARÍA GENERAL



Los valores correspondientes a las tasas para permiso de construcción y aprobación de plano, se deberán calcular de acuerdo a metros cuadrados de construcción, será de:

Interés social	\$ 180,00 por cada m2
Medio	\$ 240,00 por cada m2
Alto	\$ 300,00 por cada m2
Cerramiento	1 % del valor considerado para viviendas de interés social por cada metro lineal (\$1.8 c/ml.)
Para Demolición	10% del RBU

SEGUNDA:

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Municipal del cantón Chone, el martes 23 de febrero del 2010, de conformidad con lo que dispone el artículo 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente.

DR. ÍTALO COLMARGO VERA

Alcalde

ABG. CARLOS ZAMBRANO VALDEZ
Secretario del Concejo

CERTIFICO: Que la presente "Ordenanza Sustitutiva de Línea de Fábrica y de Construcción de todo el cantón Chone", fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del viernes 19 y el martes 23 de febrero del 2010, de conformidad con lo que dispone el Art. 124 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

ABG. CARLOS ZAMBRANO VALDEZ
Secretario del Concejo

Vicepresidente del Concejo Cantonal de Chone, el veinticinco de febrero del dos mil diez, a las once horas, de conformidad con lo que dispone el Art. 125 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, elévese al Alcalde del cantón Chone



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHONE



SECRETARÍA GENERAL

para su sanción en cinco ejemplares, la presente "Ordenanza Sustitutiva de Línea de Fábrica y de Construcción de todo el cantón Chone".

ING. KELLY ZAMBRANO ALCÍVAR
Vicepresidente del Concejo Cantonal

ABG. CARLOS ZAMBRANO VALDEZ
Secretario del Concejo

VISTOS: De conformidad a lo dispuesto en el Art. 126 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, el viernes 26 de febrero del 2010, sanciono la presente "Ordenanza Sustitutiva de Línea de Fábrica y de Construcción de todo el cantón Chone".

DR. ÍTALO COLAMARCO VERA
Alcalde



Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Dr. Ítalo Colamarco Vera, Alcalde del cantón Chone, el viernes veintiseis de febrero del 2010.

ABG. CARLOS ZAMBRANO VALDEZ
Secretario del Concejo

