

LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTON MORONA

Considerando:

Que es necesario alcanzar un desarrollo armónico y socialmente justo del sistema de asentamientos humanos del cantón Morona y de su cabecera cantonal, controlando las tendencias de expansión y renovación del actual proceso crecimiento urbano cantonal;

Que un ordenamiento urbano sostenible, solo puede lograrse controlando también las áreas de influencia que circundan a la ciudad y las cabeceras parroquiales, puesto que constituyen en sí misma un patrimonio que es necesario conservar y potenciar, siendo imprescindible proteger su suelo, tanto para mantener el equilibrio ecológico, cuanto para defender el medio físico y el entorno paisajístico de alto valor natural;

Que a fin de coadyuvar a la sostenibilidad del sistema de asentamientos del cantón, es necesario conservar y potenciar, por una parte, los elementos valiosos o necesarios para su desarrollo equilibrado y la consecución de un medio ambiente de calidad y por otra, las áreas definidas como de valor histórico-cultural, por el patrimonio urbano-arquitectónico que contienen;

Que es necesario establecer los límites de la ciudad de Macas y de las cabeceras parroquiales para efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial;

Que es urgente propiciar un crecimiento compacto de los asentamientos del cantón, consolidando prioritariamente los territorios que ya cuentan con servicios públicos, infraestructuras y equipamientos y concurrentemente eliminando la subutilización del suelo urbano producido socialmente;

Que es imprescindible establecer una adecuada distribución de las actividades de la población en el espacio urbano, de manera que se optimice la utilización de los servicios, infraestructura y equipamientos, se eliminen los problemas debidos a las incompatibilidades entre usos y se homogenicen las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio para los diferentes grupos de edad y estratos sociales;

Que es necesario adaptar las actuales condiciones de uso de suelo a las normas que el Plan de Ordenamiento Territorial establece, con el fin de inducir a una localización de las actividades económicas en espacios alternativos, evitando que las tendencias especulativas vinculadas con la renta del suelo y otros factores concomitantes, incidan generando una caótica distribución de los usos en el espacio urbano y rural;

Que es necesario adaptar las condiciones de ocupación del suelo y las características constructivas del espacio edificado a las normas que el Plan de Ordenamiento Territorial establece, con el fin de mejorar la imagen urbana y garantizar cada vez mejores condiciones de habitabilidad;

Que la Municipalidad requiere la implantación de sistemas técnico-administrativos que le permitan optimizar su gestión en el ámbito local, especialmente en lo que se refiere a la administración territorial en todas sus manifestaciones;

Que la Ley de Régimen Municipal, en su Título IV, obliga a las municipalidades a formular planes reguladores de desarrollo urbano;

Que el numeral 36 del Art. 64 de la Ley de Régimen Municipal obliga a las municipalidades a adoptar los perímetros urbanos que establezcan los planes reguladores de desarrollo urbano;

Que el numeral 5 del Art. 64 de la Ley de Régimen Municipal determina la obligación municipal de ejercer el control sobre el uso del suelo en el territorio del cantón y establecer el régimen urbanístico de la tierra a través de la promulgación de normas específicas que regulen estas materias;

Que el numeral 13 del Art. 64 de la Ley de Régimen Municipal atribuye al Concejo Cantonal la promulgación de las normas y especificaciones técnicas y legales por la que deben regirse la construcción, reparación, transformación y demolición de los edificios y sus instalaciones;

Que el Art. 240 de la Ley de Régimen Municipal establece que las parcelaciones agrícolas se sujetarán al Plan de Desarrollo Físico Cantonal aprobado por el Concejo; y,

En ejercicio de las atribuciones legales que le otorgan los numerales 1, 3 y 4 del Art. 64 y el Art. 126 de la Ley de Régimen Municipal,

Expide:

EL SIGUIENTE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MACAS Y DE SUS PARROQUIAS RURALES.

Art. 1. El Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Morona y la ciudad de Macas, o en forma abreviada POTM, regirá en general:

- El ordenamiento del suelo urbano, de control urbano y/o de expansión urbana.
- Los límites urbanos de las parroquias rurales del cantón Morona.

Art. 2. Para el efecto debe adoptarse el plan de este ordenamiento urbano con el conjunto de normas relacionadas con los aspectos urbanísticos que se refieren a la clasificación del suelo, asignación de uso de suelo, distribución espacial de la población, características de ocupación del suelo, sistema vial y equipamientos urbanos.

Art. 3. Constituyen parte esencial del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de macas y de sus parroquias rurales los siguientes documentos técnicos que son parte le la memoria técnica:

- 1) Plano de definición del límite urbano.
- 2) Plano de definición del área de control municipal.
- 3) Plano de definición del área de influencia inmediata y márgenes de protección de los ríos Jurumbaino, Copueno y Upano.
- 4) Plano de determinación de zonas de planificación.
- 5) Plano de determinación del suelo urbanizable y no urbanizable.
- 6) Plano de características de ocupación del suelo.
- 7) Plano del sistema vial.
- 8) Plano de equipamiento urbano.

Art. 4. El área urbana está señalada en el plano de la ciudad editado conjuntamente con este plan, siendo los límites los siguientes:

Establecer la delimitación del área urbana, con hitos de acuerdo a las coordenadas dadas por el GPS.

Art. 5. La zona que se determina como área de influencia inmediata en el artículo presente, se encuentra dentro de los límites siguientes:

Ver en el plano de límite urbano y control municipal (ver Anexo 1).

Art. 6. La zona que determina las áreas de protección de las márgenes y riberas de los ríos; Jurumbaino, Copueno y Upano, en el artículo presente, se encuentra dentro de los límites siguientes:

Ver en el plano de límite urbano y control municipal (ver Anexo 1).

CAPITULO II

MODIFICACIONES AL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CANTON MORONA Y LA CIUDAD DE MACAS

Art. 7. Podrán modificarse solamente las disposiciones del POTM relativas a:

- a) Localización del equipamiento menor, trazados viales secundarios, áreas prioritarias de desarrollo urbano y las disposiciones relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de las márgenes que establece el presente plan; y,
- b) El I. Concejo se promocionará sobre la reforma propuesta previo los informes del Departamento de Planificación Urbana.

Art. 8. Para que un proyecto particular modificadorio pueda ser aprobado, se requieren los diseños de modo que comprenda un estudio integral de conjunto de los sectores en que se encuentre el proyecto.

Art. 9. Las modificaciones del diseño urbano permisibles serán aquellas que varíen la densidad de población, distribuyéndola o incrementándola hasta el 10% de la asignada. La altura de construcción, los coeficientes de implantación y de construcción, y el tamaño de sus

lotes, podrán variar hasta el 15% de los indicadores establecidos en el plan de ordenamiento territorial.

Art. 10. De no cumplirse con las condiciones establecidas en los artículos precedentes, no se aceptará la modificación propuesta.

Art. 11. Solo al I. Concejo corresponde interpretar en forma generalmente obligatoria las disposiciones de este plan, así como acordar su modificación.

Ninguna persona jurídica o natural, de derecho privado, podrá modificar las disposiciones del plan.

CAPITULO III

DEFINICIONES

Art. 12. Para la correcta aplicación del presente plan sus vocablos y términos se tomarán con los significados siguientes:

ALTURA DE EDIFICACIONES.- Media vertical máxima permisible tomada desde el nivel promedio de la calle, al frente del lote o parcela, hasta el nivel superior del punto más alto de la última cubierta de una construcción.

Esta medida se da en número de pisos y en metros lineales.

ANCHO DE CALZADA.- Es la medida ortogonal comprendida entre los bordillos de una vía.

ANCHO DE LA VIA.- Es la medida ortogonal de la zona de uso público de la vía, tomada entre los linderos frontales de los lotes.

AREA DEL LOTE.- Es la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.

AREA DE SERVICIOS O DE EQUIPAMIENTOS.- Es la destinada al asentamiento de servicios comunitarios tales como: Escuela, jardín de infantes, guarderías, espacios verdes, etc., que debe toda urbanización, parcelación o lotización ceder gratuitamente al Municipio de acuerdo con las normas vigentes.

AREAS ESPECIALES.- Son las franjas que bordean los ríos dentro del límite del cantón.

AREA URBANA.- Es la comprendida dentro de los límites del plano del área urbana de Macas, tal como se establece en el Art. 4 de este plan.

AREA RURAL.- Es toda el área cantonal que se encuentra fuera del límite del área urbana y de las áreas de control municipal.

CONSTRUCCION AISLADA.- Es aquella que se emplaza en un lote, sin adosamiento a las construcciones de predios ajenos o las medianeras.

CONSTRUCCION ADOSADA.- Es aquella que permite el adosamiento a la edificación contigua a diversos niveles de altura, en predios distintos.

CONSTRUCCION EN HILERA.- Es aquella que obligatoriamente se debe adosar a los costados en todos los pisos, manteniendo el mismo retiro frontal.

CONSTRUCCION PAREADA.- Es aquella que obligatoriamente se debe adosar a una de las medianeras laterales, por cada par de lotes.

CONSTRUCCION SOBRE LINEA DE FABRICA.- Es aquella que se debe edificar, levantando las fachadas frontales, sobre el límite del lote que da a la acera.

COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo).- Porcentaje del área del lote sobre el cual puede implementarse una edificación.

CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo).- Porcentaje de la superficie del lote equivalente a la máxima superficie que puede edificarse.

DENSIDAD DE POBLACION.- Es el número de personas por hectárea.

EXPANSION URBANA.- Area que se encuentra directamente afectada por el proceso de crecimiento físico de la ciudad.

LINEA DE FABRICA.- Es el plano vertical del lindero de un lote con la propiedad pública.

LOTE.- Unidad de tenencia de tierra, que constituye una parcela urbana destinada a la construcción de edificios.

LOTIZACION.- Es la división de una parcela de terreno en dos o más lotes que hayan de dar frente o tener acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

RETIRO.- Distancia mínima que debe preverse entre el lindero de un lote y la fachada que le corresponde.

RETIRO A LAS MEDIANERAS.- Distancia mínima que debe prever entre las medianeras de un lote y las fachadas correspondientes de la edificación que en él se levante.

RETIRO FRONTAL.- Distancia mínima que debe preverse entre la línea de fábrica la fachada frontal del edificio que en él se levante.

URBANIZACION.- Es la construcción de obras de infraestructura y de equipamiento, para habilitar una superficie de tierras, con miras a la edificación de viviendas.

USO DE SUELO.- Es el tipo de actividad con la que se ocupa el suelo, de acuerdo con la zonificación establecida.

USO PRINCIPAL.- Es el que admite este plan como predominante y que define las características de un sector.

USO COMPATIBLE.- Es aquél que no perturba el uso principal del suelo y que no ocasiona peligro a la salud, seguridad y la tranquilidad pública.

USO INCOMPATIBLE.- Es aquél que perturba el uso principal del suelo y en consecuencia no podrá permitírsele.

VIA.- Es la zona de uso público al tránsito de vehículos y peatones.

VIA EXPRESA.- Vía para largos trayectos a velocidad máxima entre 50 y 65 km/hora. Está caracterizada por tener intersecciones a grandes distancias y por unir el sistema viario urbano con las vías de acceso a la ciudad y zonas distantes de la misma entre sí.

VIA ARTERIAL.- Es una calle o avenida que sirve para largos trayectos, a velocidades que fluctúen entre los 35 y 45 km/hora y con alto volumen de circulación.

VIA COLECTORA.- Es una calle para conectar vías arteriales entre sí, englobando área o zonas de uso definitivo. Las velocidades de circulación fluctúan entre 25 y 35 km/hora y con volumen de circulación medio.

VIA LOCAL.- Es una calle de corto trayecto de recorrido, al usarse al interior de zonas con velocidades que no sobrepasan los 25 km/hora, con bajo volumen de circulación, para conexión domiciliaria.

VIA PEATONAL.- Es una vía de uso exclusivo de peatones sobre la cual no se permite estacionamientos. Solamente se admiten la circulación de vehículos de emergencia, seguridad pública y recolección de basuras.

VIVIENDA UNIFAMILIAR.- Es la edificación con áreas aptas para residencia independiente de una familia.

VIVIENDA BIFAMILIAR.- Es la edificación con áreas aptas para residencia independiente de tres o más familias.

CAPITULO IV

NORMAS PARA EL USO DE SUELO URBANO DE LA CIUDAD Y DEL AREA DE INFLUENCIA INMEDIATA

Art. 13. El funcionamiento territorial, así como la construcción de viviendas, edificios y en general cualquier tipo de construcción, se sujetarán a las normas técnicas de uso de suelo y características de ocupación del suelo, previstos en la memoria técnica del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Macas.

Art. 14. Las normas y determinaciones de uso de suelo previstos en la memoria técnica se refieren a los siguientes:

1) **Clasificación del suelo urbano:** Areas consolidadas, en proceso de consolidación, vacantes, no urbanizables y urbanizables.

- 2) **Determinaciones de las áreas homogéneas y asignación de usos de suelo urbano y del área de influencia inmediata.**- Usos principales, complementarios y compatibles.

Art. 15. Las determinaciones para la distribución espacial de la población se refieren a los siguientes:

- 1) Cálculo de la superficie útil para lotes.
- 2) Asignación de densidades.

Art. 16. Las determinaciones para las características de ocupación del suelo urbano y del área de influencia inmediata se refieren a los siguientes:

- 1) Cálculo de las densidades neta y bruta.
- 2) Tamaño de lote por vivienda.
- 3) Lote medio, mínimo y máximo.
- 4) Frentes mínimos y máximos.
- 5) Tipos de implantación y retiros.
- 6) C.O.S.
- 7) C.U.S.

CAPITULO V

DOCUMENTOS TECNICOS

Art. 17. El conjunto de planos y normativas que forman parte de la memoria técnica del Plan de Ordenamiento Territorial, constituyen los documentos técnicos que complementan la parte operativa y de gestión urbanística del presente plan.

La memoria técnica en todas sus partes: Diagnóstico, participación y propuestas del plan, queda incorporado como el instrumento referencial más idóneo para la gestión del desarrollo del cantón Morona, la ciudad de Macas y su Área de Control Municipal.

CAPITULO VI

POLITICA URBANA

Art. 18. Para la ejecución de la política urbana, créase un comité de coordinación que estará presidido por el Alcalde o su delegado, e integrado por los concejales presidentes de las comisiones de Urbanismo, Obras Públicas y de Finanzas. Los directores departamentales de la I. Municipalidad serán los asesores del mencionado comité.

Art. 19. Todos los usos no expresamente permitidos en cada uno de los sectores de planeamiento, se entenderá que están prohibidos. En el caso de usos de suelo no previstos y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes sectores, su aceptación queda condicionada a que cada uso de suelo cumpla simultáneamente las siguientes cinco condiciones relativas a su naturaleza:

- a) Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o compatibles, previstos para el sector de planeamiento;

- b) Demandar para su emplazamiento en dicho sector, espacios construidos -cubiertos y descubiertos- y consumo de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados;
- c) No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,
- d) Que su funcionamiento no genere en el sector de planeamiento riesgos mayores a los que generan por la naturaleza los usos previstos.

Art. 20. Todos los usos no han sido expresamente asignados a cada uno de los sectores de planeamiento, deberán relocalizarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación notificará a los propietarios de los establecimientos y a la Dirección de Planificación de oficio o a petición de parte interesada.

Corresponderá al Concejo Cantonal establecer en cada caso el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización del establecimiento.

Art. 21. No obstante de lo señalado en el artículo anterior, los propietarios de los establecimientos considerados como usos de suelo incompatibles, podrán, luego de la notificación a la que se refiere el artículo anterior, acogerse voluntariamente a una auditoría ambiental, la cual tendrá como objetivos:

- a) Determinar el grado de cumplimiento de las normativas vigentes en materia ambiental, tanto a nivel local -incluyendo las constantes en la presente ordenanza- como a nivel nacional, tales como el Código de la Salud y la Ley de Prevención y Control de la Contaminación Ambiental y sus reglamentos;
- b) Evaluar los sistemas de gestión ambiental empleados; y,
- c) Determinar la coherencia de la gestión ambiental de la empresa con la normativa vigente en la materia.

Este proceso de integración ambiental será supervisado y evaluado por el Concejo Cantonal, estableciendo en cada caso claramente los plazos para la ejecución de la auditoría ambiental y la implementación de su programa de medidas correctoras, así como la periodicidad de la auditoría en el futuro.

Sí la implementación del programa de medidas correctoras no logra el cumplimiento de las normativas vigentes, por motivos de fuerza mayor -de cualquier naturaleza- no puede llevarse a cabo tal implantación en totalidad, se producirá la relocalización del uso de suelo o establecimiento, siguiendo para el efecto las disposiciones en el artículo anterior.

En consecuencia la Municipalidad a través de la Dirección de Planificación Urbana ratificará permanencia de los usos de suelo que luego de la implementación del respectivo programa de medidas correctoras, hayan logrado integrarse ambientalmente cumpliendo la normativa vigente.

La ejecución de la auditoría ambiental y la formulación e implantación del programa de medidas correctoras, será de responsabilidad técnica y económica de los interesados.

Art. 22. En los diferentes sectores de planeamiento así como en los asentamientos urbanos y su área de influencia inmediata, se permitirán en calidad de usos compatibles o complementarios los vinculados a la agricultura urbana.

Art. 23. La Municipalidad a través de la Dirección de Planificación Urbana podrá definir en atención a las prioridades del ordenamiento territorial urbano del cantón, las nuevas áreas de expansión de la ciudad o áreas de control municipal, de los asentamientos del área de influencia inmediata, y de las márgenes de protección de los ríos y quebradas, así como del resto del territorio rural cantonal y emprender en ellos la formulación de planes parciales de urbanismo.

La ejecución y sanción de estos planes por parte del Concejo Cantonal, será condición para el otorgamiento futuro de permisos de construcción.

Art. 24. Los permisos de construcción serán otorgados por la Dirección de Planificación de la Municipalidad de Macas.

Art. 25. El Plan de Ordenamiento Territorial que constituye el instrumento básico orientador del crecimiento armónico de la ciudad, deberá ser evaluado sistemática y periódicamente para ajustarlos a las circunstancias socio-económicas y físico-espaciales, variables en el tiempo. Dicha evaluación se hará en tres etapas:

- 1) Anual, en la que se ha de apreciar el cumplimiento de los programas y proyectos municipales en ejecución.
- 2) Bienal, que buscará la identificación de tendencias de tal manera que puedan encontrarse tanto las características del ritmo de ocupación del suelo, como las características de las funciones y actividades que en él se instalen.
- 3) Quinquenal, en la cual deberá hacerse una comprobación del cumplimiento de los programas y proyectos previstos para el quinquenio que termina, y elaborar a su vez, los programas y proyectos para el quinquenio subsiguiente.

Art. 26. Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de este plan o en su defecto éstas sean insuficientes para tal finalidad, dicha actuación podrá a petición de parte interesada ser conocida y resuelta por el Concejo Cantonal, previo informe de la Comisión de Urbanismo y de la Secretaría General de Planificación.

Art. 27. El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Macas y sus parroquias rurales entrará en vigencia a partir de la publicación en el Registro Oficial de la Ordenanza que aprueba, reglamenta y pone en vigencia el Plan de Desarrollo Estratégico Participativo del cantón Morona.

DISPOSICION TRANSITORIA

El presente plan formará parte integral de la ordenanza que aprueba, reglamenta y pone en vigencia el Plan de Desarrollo Estratégico Participativo.

f.) Ing. Rodrigo López Bermeo,
Alcalde del cantón Morona.

f.) Ab. Verónica Gómezjurado C.,
Secretaria General.

SECRETARIA MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.- CERTIFICO.- Que en la sesión ordinaria y extraordinaria del Concejo Municipal del Cantón Morona de fechas 1 de agosto y 3 de agosto del 2005 respectivamente, fue conocido, discutido y aprobado en dos debates del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Macas y sus parroquias rurales.

f.) Ab. Verónica Gómezjurado,
Secretaria General.

VICEPRESIDENCIA DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.- Macas, a 9 de agosto del 2005; las 10h00.- Conforme lo dispone el artículo 128 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, pase el presente plan al señor Alcalde del cantón Morona para su sanción, en vista de haberse cumplido con los requisitos legales correspondientes.

f.) Ing. Miguel Montenegro F.,
Vicepresidente del Concejo.

CERTIFICACION.- Proveyó el decreto que antecede el Ing. Miguel Montenegro F., Vicepresidente del Concejo, en Macas, a los 9 días del mes de agosto del 2005.

f.) Ab. Verónica Gómezjurado C.,
Secretaria General.

SECRETARIA MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.- CERTIFICO.- Que en la sesión ordinaria y extraordinaria del Concejo Municipal del Cantón Morona de fechas 1 de agosto y 3 de agosto del 2005 respectivamente, fue conocido, discutido y aprobado en dos debates el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Macas y sus parroquias rurales.

f.) Ab. Verónica Gómezjurado C.,
Secretaria General.

ALCALDIA DE LA I. MUNICIPALIDAD DEL CANTON MORONA.- Macas, 9 de agosto del 2005.- De acuerdo a las disposiciones legales procedo a realizar el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Macas y sus parroquias rurales para su vigencia; ejecútese y cúmplase.

f.) Ing. Rodrigo López Bermeo,
Alcalde del cantón Morona.

SECRETARIA MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.- Macas, 9 de agosto del 2005.-
Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Ing. Rodrigo López Bermeo, Alcalde del
cantón Morona.- Certifico.

f.) Ab. Verónica Gómezjurado C.,
Secretaria General.

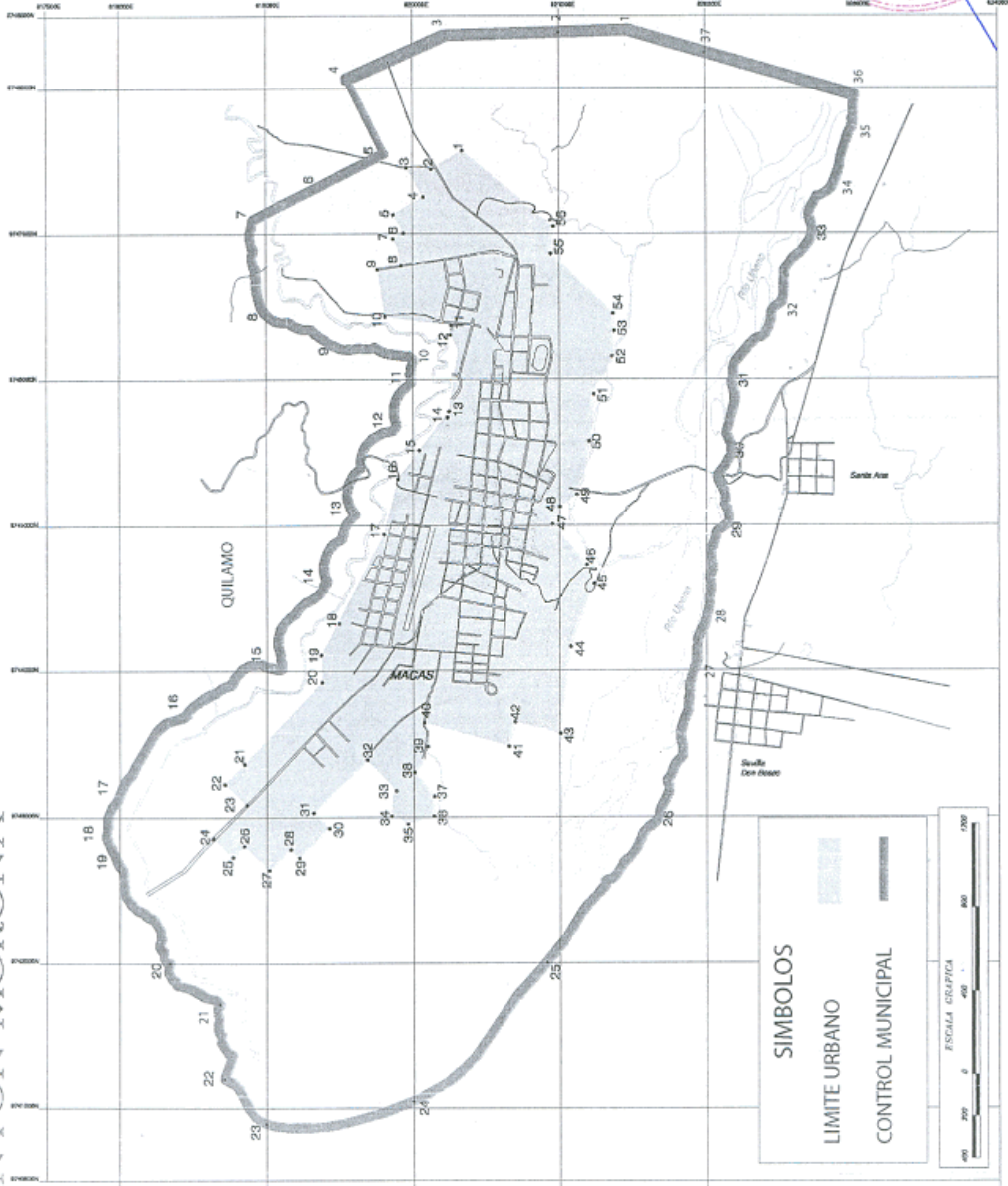
I. Municipio, Cantón Morona.- Certifica.- Que la presente es fiel copia de su original el
mismo que reposa en los archivos de esta dependencia.- Macas, agosto 15 del 2005.-

f.) Secretaria General.



ANTON MORONA

anexo I



LIMITE URBANO Y CONTROL MUNICIPAL