



ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ACTUALIZACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LA CIUDAD MACAS

EL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República establece que: "Las personas tienen derecho de un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."

Que, el artículo 31 del mismo cuerpo constitucional expresa que: "Las personas tienen derecho al disfrute en pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía".

Que, el artículo 264, numeral 1 de la Carta Fundamental manifiesta que: "Los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias (...): 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural." 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

Que, la Constitución de la República en su artículo 415, menciona que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

Que, Artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS establece: "Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas."



Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación".

Que, en el Artículo 37 del mismo cuerpo legal habla sobre: "Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo".

Que, el Artículo 43 de la LOOTUGS establece sobre los "Estándares urbanísticos. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Que, el Artículo 83 de la LOOTUGS establece sobre los Usos preexistentes y provisionales. Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Artículo 322 consagra la facultad de los concejos municipales, de aprobar ordenanzas.

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su Artículo 48 en su segundo párrafo dice: es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos Planes de desarrollo y de Ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada Gestión.

EXPIDE LA:

ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ACTUALIZACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LA CIUDAD MACAS, PAUOS-M

CAPITULO I DEFINICIONES

Uso del suelo.- El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios (Art. 21 de la LOOTUGS).



Uso general.- Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario (Art. 22 de la LOOTUGS).

Usos específicos.- Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido (Art. 23 de la LOOTUGS).

"Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el plan de uso y gestión de suelo, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ley" (Art. 23 de la LOOTUGS).

Uso principal.- Es el uso específico permitido en la totalidad de la zona (Art. 23 de la LOOTUGS).

Uso complementario.- Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que señale de forma específica (Art. 23 de la LOOTUGS).

Uso restringido.- Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, por que se permite bajo determinadas condiciones (Art. 23 de la LOOTUGS).

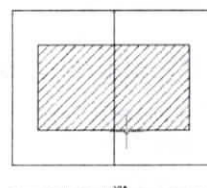
Uso prohibido.- Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos, se encuentran prohibidos (Art. 23 de la LOOTUGS).

Ocupación del suelo.- "La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley" (Art. 24 de la LOOTUGS).

Retiro frontal.- El tipo de implantación de la edificación en el predio hace referencia respecto de la vía y, por tanto, en caso de existir el retiro frontal, éste debe ser determinado.

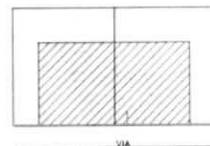
Tipología o formas de ocupación del suelo.- Se establece si dentro del predio existen o no construcciones y, en el caso de existir, determinar cuántas edificaciones están terminadas y cuantas se encuentran en proceso de construcción. Dentro de éste se incluirá información referente a la forma en que la edificación ocupa el predio sobre el cual se encuentra construido. En atención a la clasificación establecida se tienen los siguientes tipos de implantación:

a. Pareado con retiro.- En este caso la edificación se encuentra adosada a un lado del predio que la contiene, de forma que presenta necesariamente un retiro frontal respecto de la vía de referencia, y retiro respecto a los predios vecinos.

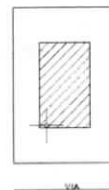




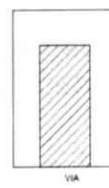
b. Pareada sin retiro.- Semejante al caso anterior, aquí la edificación se encuentra adosada a un lado del predio pero en este caso la misma se encuentra a línea de fábrica respecto de la vía principal.



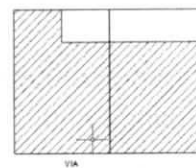
c. Aislado con retiro frontal.- En este caso la edificación presenta retiros a todos los lados del predio; es decir no existen edificaciones contiguas a la misma, ésta se ha construido en el interior del predio sin adosarse a alguno de los lados que limitan al mismo de sus vecinos inmediatos.



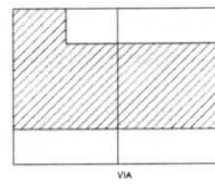
d. Aislado sin retiro frontal.- Este caso es semejante al anterior puesto que la edificación presenta retiros por todos los lados excepto en el frente del predio, referente a la vía.



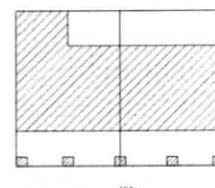
e. Continua sin retiro frontal.- Se refiere cuando la edificación se encuentra construida a línea de fábrica, sin retiro frontal y cubre toda la longitud del predio respecto de la vía principal y de la edificación que se encuentre construida más próxima a esta vía.



f. Continua con retiro frontal.- En este caso la edificación al igual que en el anterior cubre toda la longitud frontal del predio pero ahora, presenta un retiro frontal, el mismo que deberá ser medido para su correcta determinación, al igual que en el caso anterior, esta clasificación se refiere a la edificación que se encuentre construida a la vía de referencia.



g. Continua con portal.- Esta forma de implantación hace referencia cuando el retiro se presenta solamente en la planta baja y a partir de la primera planta alta se ocupa el espacio del retiro con la ayuda de las columnas correspondientes, respecto de la vía de referencia.



Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S).- El Coeficiente de Ocupación del Suelo es la relación aritmética que existe entre la superficie construida en la primera planta (o planta baja) y la superficie total del terreno o predio donde está emplazado el proyecto.

Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S).- El Coeficiente de Utilización del Suelo nos ayudará a establecer el total máximo permitido de metros cuadrados construidos que están cubiertos por una losa. Este coeficiente se expresa "en número de veces" que habrá que multiplicar la superficie de desplante (que obtuvimos con el COS) por el número de niveles, todo ello entre la superficie total del terreno.

Gestión del suelo.- La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios (Art 44 de la LOOTUGS).



Vías expresas.- Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales, nacionales y son soporte del tráfico de paso¹.

Vías arteriales.- Sirven de enlace entre vías expresas y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas zonas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a usos residenciales, institucionales, recreativos, productivos, manufactureros, especiales o de comercio en general.

Vías colectoras.- Sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas zonas urbanas; por tanto, permiten el acceso directo a usos residenciales, institucionales, gestión, recreativas, comerciales y especiales.

Vías locales.- Conforman el sistema vial urbano menor debiendo conectarse solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal.

Peatonales.- Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento.

Ciclovías.- Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.

Escalinatas.- Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas, la circulación es exclusivamente peatonal.

Equipamiento urbano.- Según la LOOTUGS, 2016 define a los equipamientos como sociales y de servicios; y "son aquellos espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública".

CAPITULO II

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Objeto.- La siguiente ordenanza tiene por objeto dictar normativas de uso y ocupación del suelo, con énfasis en las actividades que registran conflictos conocidos como usos especiales a fin de propiciar un desarrollo armónico integral y mejorar la imagen de la ciudad; mientras se actualiza el catastro urbano de la ciudad de Macas y se proceda con la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza será aplicable dentro de la delimitación urbana de la ciudad aprobada mediante Ordenanza de fecha 14 de marzo de 2016.

¹Ordenanza del DMQ



CAPITULO III OBJETIVO GENERAL, ESPECÍFICOS Y ALCANCE

Artículo 3.- Objetivo general.- Generar un instrumento técnico que regule, planifique, e integre la planificación física, el nivel socioeconómico, y el respeto al ambiente; logrando ejercer el control del uso y ocupación del suelo, proyectando el modelo de territorio deseado en el perímetro urbano de la Ciudad de Macas.

Artículo 4.- Objetivos específicos.-

- a. Generar una herramienta como es el Sistema de Información Geográfica, SIG; que permita almacenar, alimentar y procesar la información relacionada con los usos de suelo y las determinaciones de ocupación del suelo.
- b. Evaluar el cumplimiento del plan urbano vigente en materia de uso y ocupación del suelo, respecto a las tipologías, retiros y alturas de las edificaciones.
- c. Identificar, caracterizar y jerarquizar los problemas que se presentan en todo el perímetro urbano, tanto en su parte consolidada como no consolidada.
- d. Planificar la distribución equitativa de la población y las inversiones públicas y privadas, dotar y mantener la infraestructura de servicios básicos, el equipamiento y la vialidad urbana a partir del desarrollo de las competencias Municipales del Cantón.

Artículo 5.- Alcance.- El Gobierno Municipal del Cantón Morona, a través del Departamento de Gestión de Planificación, la Unidad de Ordenamiento Territorial y otras dependencias; en función de la Resolución Municipal No. 479 – 2016 del 10 de octubre de 2016 donde establece que: *"El departamento de Gestión de Control Urbano en coordinación con el departamento de Gestión de Planificación presenten a la brevedad posible, la propuesta dentro del plan de acciones inmediatas, que establezca: las tendencias de alturas de las edificaciones dentro de la ciudad de Macas; y, las especificaciones para los retiros considerando las situaciones actuales de las construcciones, con la posibilidad de realizar adosamientos compartidos"*.

En vista de lo expuesto, el PAUOS de la ciudad de Macas resolverá temporalmente de forma equilibrada y equitativa la asignación de usos de suelo y características de ocupación; a fin de promover un desarrollo urbano sustentable y sostenible.

CAPITULO IV DELIMITACIÓN Y CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO URBANO

Artículo 6.- Delimitación.- Se considera la misma delimitación establecida en la "Ordenanza de actualización de la delimitación de la zona urbana de la ciudad de Macas, cabecera cantonal de Morona y de las cabeceras parroquiales de General Proaño, San Isidro y Río Blanco".

La ciudad de Macas es el principal asentamiento humano del Cantón Morona, motivo por el cual los procesos de planificación y ordenamiento territorial son fundamentales en el área urbana. Debido al crecimiento demográfico y al proceso de desarrollo acelerado que ha tenido en los últimos años la ciudad de Macas, el Concejo Municipal



aprobó mediante Ordenanza de fecha 14 de marzo de 2016 la actual delimitación urbana de la ciudad, la misma que se encuentra constituida por "área consolidada" y "área de expansión", con su respectiva delimitación georeferenciada en coordenadas geográficas UTM-WGS84-Zona-17S; cabe recalcar que la subclasificación del suelo urbano corresponde a: "suelo urbano consolidado", "suelo urbano no consolidado" y "suelo urbano de protección", de conformidad a lo que dispone el Art. 18, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), publicada en el registro oficial N° 790 del 05 de julio de 2016; esto significa que la terminología adoptada en dicha ordenanza debe actualizarse a la establecida por la LOOTUGS. La delimitación urbana contempla elementos físicos naturales y antrópicos como: topografía, la trama vial y la red hídrica, la misma que posee una superficie de 1.189,49 ha.

Artículo 7.- Clasificación general del suelo urbano de la ciudad de Macas².-

a. Suelo urbano consolidado (área consolidada)

Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. Está constituido por 482,30 hectáreas que representa el 41% del total del suelo urbano.

b. Suelo urbano no consolidado (área de expansión)

Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización a través de planes parciales de acuerdo a la ley. Está constituido por 707,19 hectáreas que representa el 59% del total del suelo urbano.

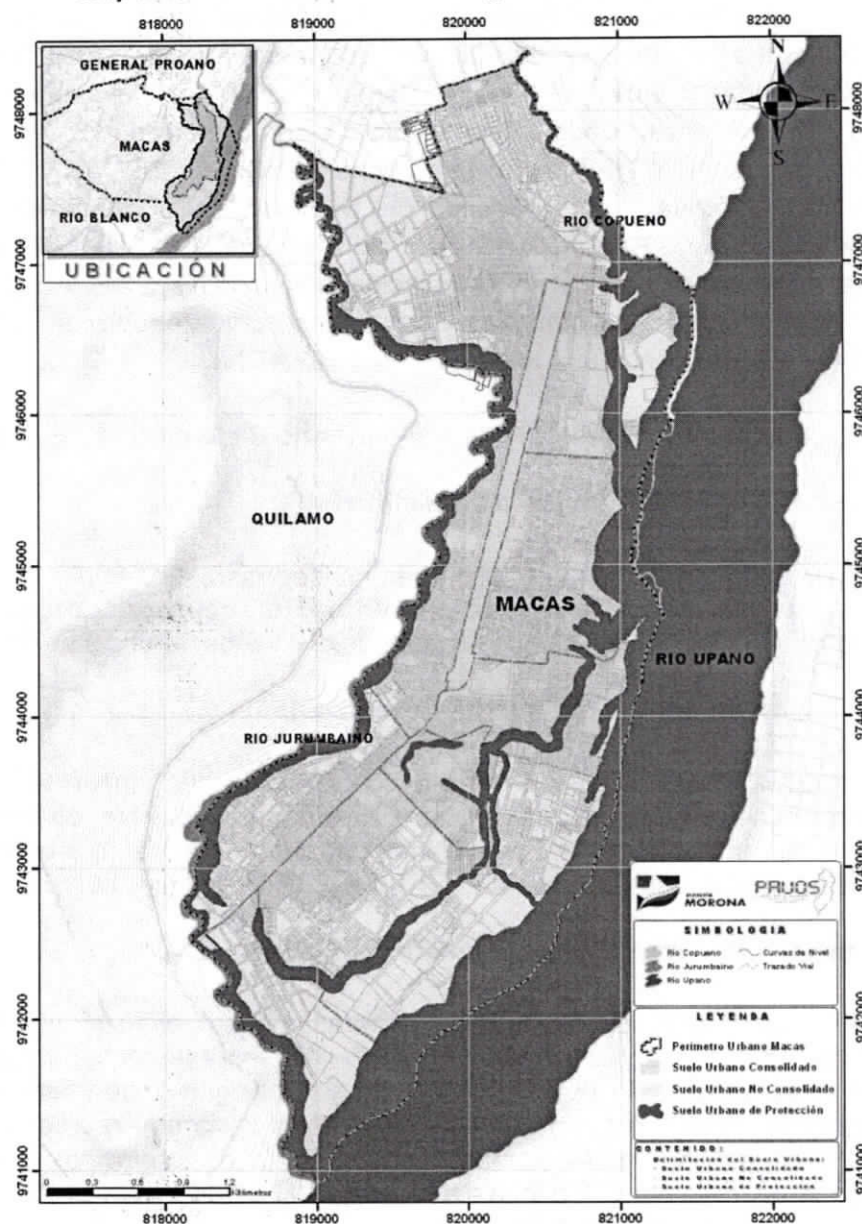
c. Suelo urbano de protección (área no urbanizable)

Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Está constituido por 251,90 hectáreas, lo que representa el 21% del total del suelo urbano. Este suelo comprende las áreas de protección hídrica permanente, amortiguamiento, reserva de suelo, los taludes y quebradas con sus franjas de protección de 10 m. en la parte superior y en su base.

²Artículo 18 de LOOTUGS



Mapa No. 1: Macas. Clasificación general del suelo urbano



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA



CAPITULO V ZONIFICACIÓN DE USOS DE SUELO GENERAL

Artículo 8.- Asignación general de uso.- El uso general “es aquel definido por el plan de uso y gestión del suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser predominante y mayoritario”³ para lo cual se ha zonificado el área urbana de la ciudad de Macas, en los siguientes usos generales:

- Residencial,
- Comercial y Servicios,
- Especial.

a. Uso residencial.- Es el uso que tiene como destino la vivienda permanente, éste puede ser exclusivo o combinado con otros compatibles, pudiendo darse en áreas, lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

En base a la propuesta de este plan, las zonas: 01, 02-S01, 03, 05, 08 y 09, mantienen el uso residencial exclusivo como principal.

b. Uso comercial y servicios.- Este uso está destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, puede ser exclusivo o combinados con otros usos de suelo en el área urbana. De acuerdo con la zonificación del Plan 2004, las actividades comerciales y de servicios se desarrollan principalmente en la zona 07, debido al proceso de expansión ésta se ha desplazado principalmente a las zonas 04 y 06 donde se evidencia un mayor movimiento comercial.

En cuanto a la zona 04, por la dinámica que tendrá con el funcionamiento del nuevo Terminal Terrestre, merece especial atención pues en la actualidad es un sector residencial.

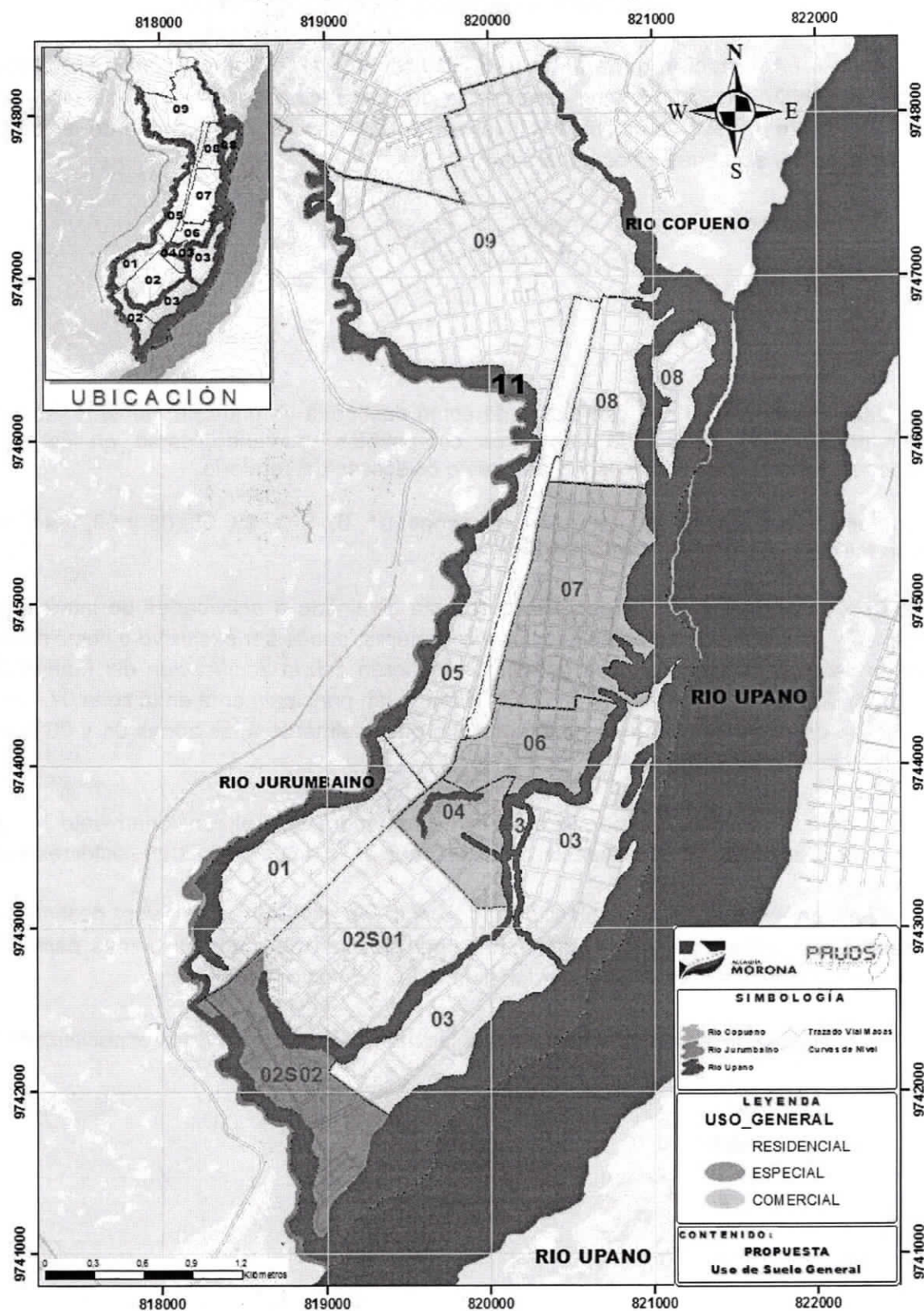
c. Uso especial.- Es una clasificación propia de la Ciudad, el uso destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, agregan valor a los productos primarios.

Son aquellos establecimientos dedicados a las manufacturas y servicios especializados.

³LOOTUGS 2016, artículo 22



Mapa No. 2: Macas. Zonificación de usos generales.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

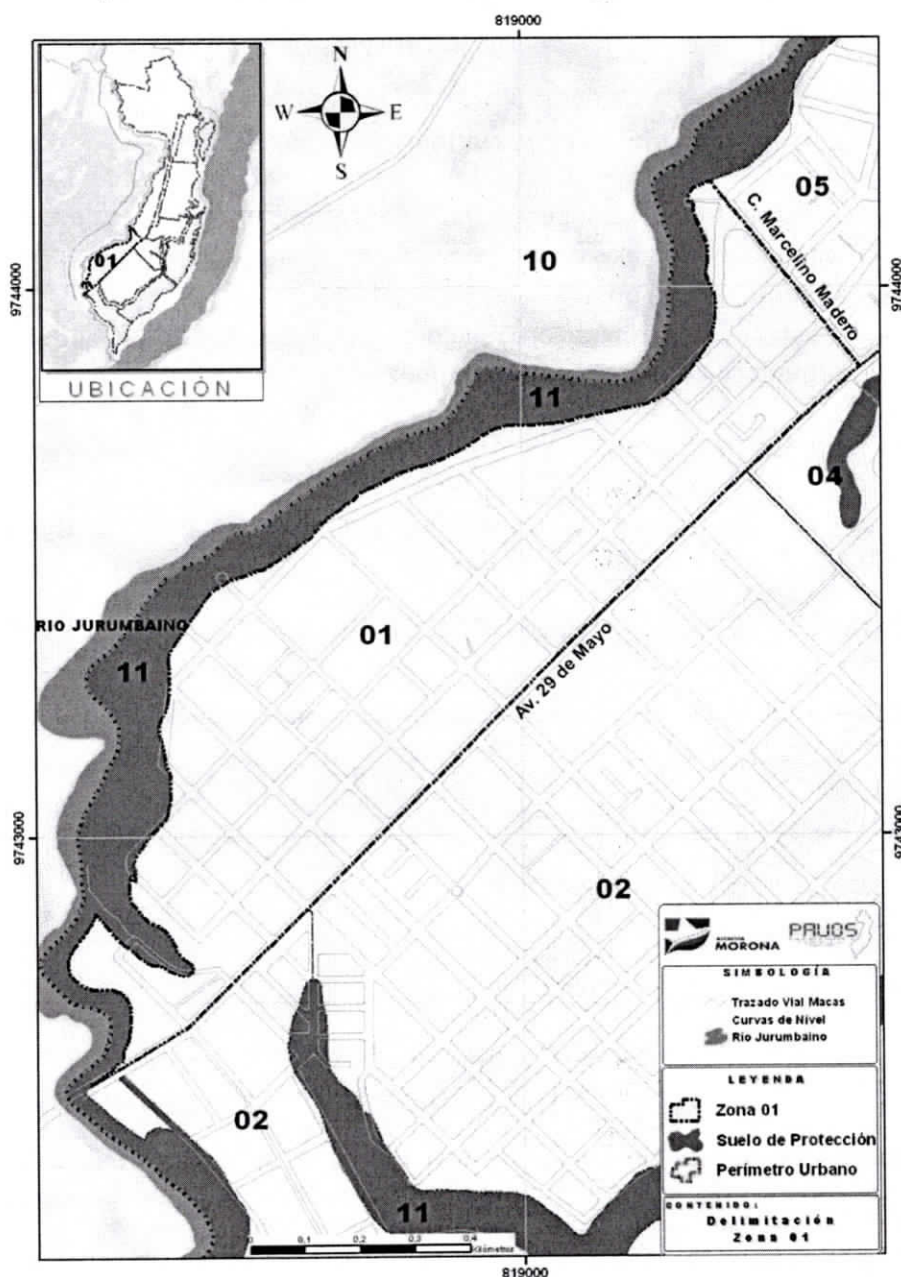


CAPITULO VI

DELIMITACIÓN, ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS Y CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN ZONAS Y SECTORES DE PLANIFICACIÓN, CIRCUITOS TURÍSTICOS Y EJES URBANOS

Artículo 9.- Zona 01.- Esta zona se encuentra ubicada al suroeste de la ciudad; limita al Norte con la Zona 05 en la calle Marcelino Madero; al Sur con la Zona 11 en el puente sobre el río Jurumbaino; al Este con la Av. 29 de Mayo; y al Oeste con la Zona 11 que comprende el Suelo Urbano de Protección junto al río Jurumbaino. La zona tiene una superficie de 65,00 ha.

Mapa No. 3: Macas. Zonificación de usos específicos. Zona 01.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA



1. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO DE LA ZONA 01

a. Uso Principal

- Vivienda.

b. Uso Complementario

- Producción de bienes compatibles con la vivienda: artesanía y manufactura.
- Servicios personales: afines a la vivienda.
- Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda: al por menor y mayor.
- Equipamiento: educación, salud, instalaciones sanitarias, abastecimiento, deportivos y recreacionales, espectáculos, cultura y afines, culto y afines, asistencia social.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Servicios generales: seguridad, financiero, transporte y telecomunicaciones, operación turística, hospedaje y afines, alimenticios, profesionales.
- Comercio ocasional: liviano.
- Gestión y administración: religiosa, organizaciones profesionales y obreros, organizaciones no gubernamentales.

d. Uso Prohibido

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos⁴.

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DE LA ZONA 01.

Cuadro No. 1: Macas. Características de Ocupación del Suelo asignadas a la Zona 01.

LOTE (METROS)			TIPOLOGÍA	RETIROS (METROS)			COS (%)	CUS (%)	ALTURA (PISOS)
MÍNIMO	FRENTE	RELACIÓN		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			
300 m ²	12,00 Mínimo	1:2	PAREADA CON RETIRO	3	3	3	44,49	88,98	2 = 6 m
	15,00 máximo	1:1,3	AISLADA CON RETIRO				34,35	68,70	

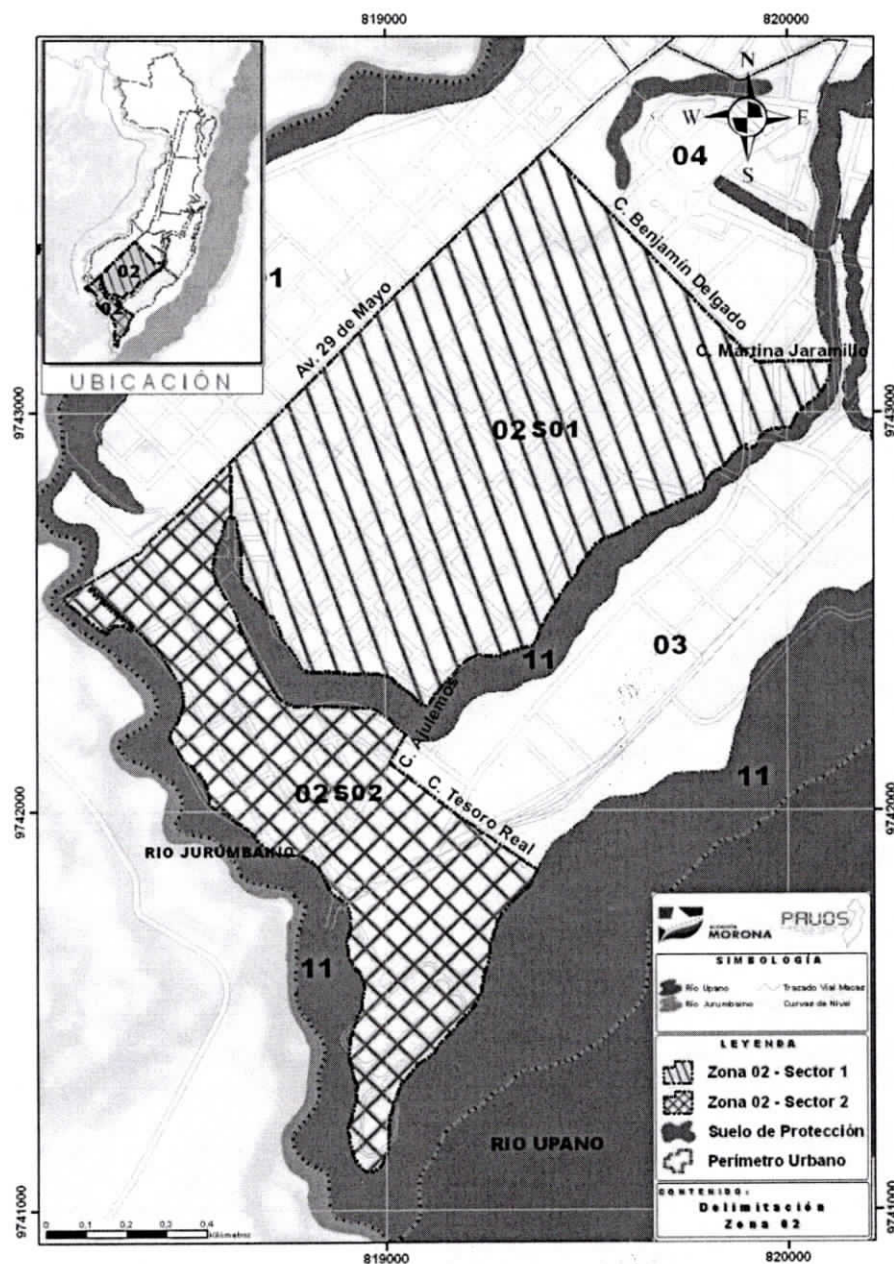
FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

Artículo 10.- Zona 02.- Se encuentra ubicado en la parte Sur de la ciudad; limita al Norte con la Zona 04 en las calles Benjamín Delgado y Martina Jaramillo, la Zona 03 en la calle Tesoro Real; al Sur con la Zona 11 que comprende el Suelo de Protección junto al río Jurumbaino; al Este con la Zona 11 que comprende el Suelo de Protección junto a la Zona 03, la calle Ajulemos y con la Zona 11 que comprende el Suelo de Protección junto al río

⁴LOOTUGS, 2016

El sector S01.- Se encuentra ubicado en la parte Norte de la zona 02, limita al norte con la zona 04 en la calle Benjamín Delgado, al Sur y al Este con la zona 11 que comprende el Suelo de Protección por talud; al Oeste con la zona 01 en la avenida 29 de Mayo.

Mapa No. 4: Macas. Zonificación de usos específicos. Zona 02. Sector S01



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA



1. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO DE LA ZONA 02 - SECTOR S01

a. Uso Principal

- Vivienda.

b. Uso Complementario

- Producción de bienes compatibles con la vivienda: artesanía y manufactura.
- Servicios generales: seguridad, financiero, transporte y telecomunicaciones, operación turística, hospedaje y afines, alimenticios, profesionales.
- Servicios personales afines a la vivienda.
- Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda: al por menor y mayor.
- Equipamiento: educación, salud, instalaciones sanitarias, abastecimiento, deportivos y recreacionales, espectáculos, cultura y afines, culto y afines, asistencia social.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Comercio ocasional: liviano.
- Gestión y administración: religiosa, organizaciones profesionales y obreros, organizaciones no gubernamentales.

d. Uso Prohibido

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos⁵.

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DE LA ZONA 02 - SECTOR S01.

Cuadro No. 2: Macas. Características de Ocupación del Suelo asignadas a la Zona 02. Sector S01.

LOTE (METROS)			TIPOLOGÍA	RETIROS (METROS)			COS (%)	CUS (%)	ALTURA (PISOS)
MÍNIMO	FRENTE	RELACIÓN		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			
300 m ²	12.0 Mínimo	1:2	PAREADA CON RETIRO	3	3	3	44,49	88,98	2 = 6 m
	15.0 Máximo	1:1.3	AISLADA CON RETIRO				34,35	68,70	

FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN

ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

Sector S02

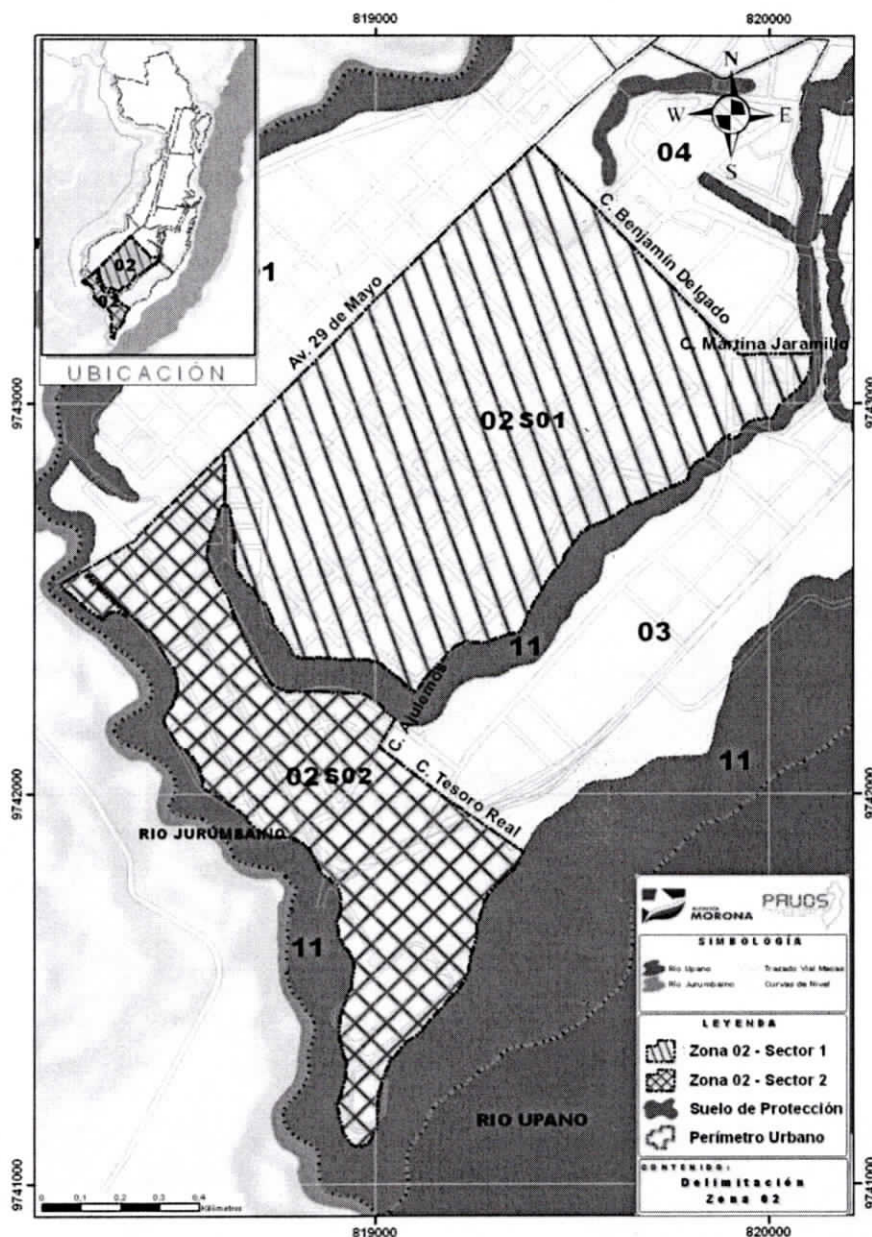
El sector S02 se encuentra ubicado en la parte Sur de la zona 02; limita al norte una parte con la zona 11 que comprende el Suelo de Protección por talud, y la zona 03 con la calle

⁵ LOOTUGS, 2016



Tesoro Real; al sur y al este con la zona 11 en el Suelo de Protección del río Jurumbaino y río Upano correspondientemente; al oeste con la zona 01 en la avenida 29 de Mayo.

Mapa No. 5: Macas. Zonificación de usos específicos. Zona 02 Sector S02



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

1. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO DE LA ZONA 02 - SECTOR S02

a. Uso Principal

- Uso especial: saneamiento y servicios ambientales, producción artesanal y manufacturera especial.



b. Uso Complementario

- Servicios generales: seguridad, servicios de transporte y telecomunicaciones, alimenticios, profesionales.
- Vivienda.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Producción de bienes compatibles con la vivienda: artesanía y manufactura.
- Servicios personales: afines a la vivienda.
- Comercio de abastecimiento cotidiano: al por menor y mayor.
- Comercio ocasional: pesados e insumos agrícolas.

d. Uso Prohibido

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos⁶.

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DE LA ZONA 02 - SECTOR S02.

Cuadro No. 3: Macas. Características de Ocupación del Suelo asignadas a la Zona 02. Sector S02.

LOTE (METROS)			TIPOLOGÍA	RETIROS (METROS)			COS (%)	CUS (%)	ALTURA (PISOS)
MÍNIMO	FRENTE	RELACIÓN		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			
300 m ²	12.0 mínimo	1:2	PAREADA CON RETIRO	3	3	3	44,49	88,98	2 = 6 m
	15.0 máximo	1:1.3	AISLADA CON RETIRO				34,35	68,70	

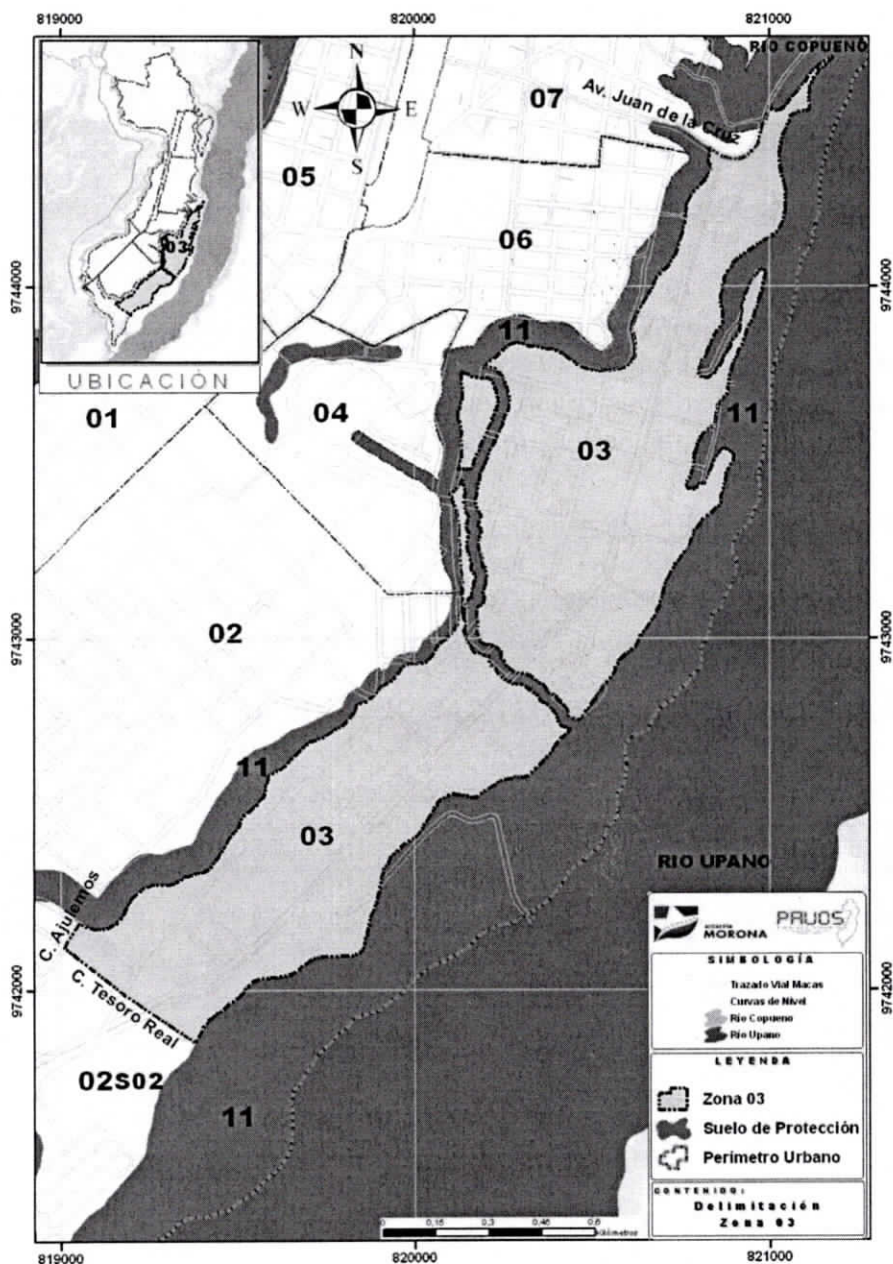
FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

Artículo 11.- Zona 03.- Se encuentra ubicada en la parte sur de la ciudad; limita al Norte con el borde inferior del área de protección del talud, desde el punto X; Y (820191; 9743772), hasta su intersección con la Av. Juan de la Cruz; al Sur con la zona 2, siguiendo el eje de la calle Ajulemos y la calle El Tesoro Real hasta el área de protección definido por el talud y la reserva para movilidad; al Este con el área de protección del talud y la reserva para movilidad alternativa según la topografía de territorio en dirección paralela al río Upano; y al Oeste desde la intersección del eje de la calle Ajulemos con la calle Tesoro Real siguiendo luego por el borde inferior del área de protección del talud hasta su conexión con la calle Valentín Rivadeneira en el punto X;Y (820191; 9743772). La zona 3 tiene una superficie de 128,09 ha.

⁶ LOOTUGS, 2016



Mapa No. 6: Macas. Zonificación de usos específicos. Zona 03.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

1. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO DE LA ZONA 03

a. Uso Principal

- Vivienda.

b. Uso Complementario

- Producción de bienes compatibles con la vivienda: artesanía y manufactura.



- Servicios personales: afines a la vivienda.
- Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda: al por menor y mayor.
- Equipamiento: educación, salud, instalaciones sanitarias, abastecimiento, deportivos y recreacionales, espectáculos, cultura y afines, culto y afines, asistencia social⁷.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Servicios generales: seguridad, financiero, transporte y telecomunicaciones, operación turística, hospedaje y afines, alimenticios, profesionales.
- Comercio ocasional: liviano.
- Gestión y administración: religiosa, organizaciones profesionales y obreros, organizaciones no gubernamentales.

d. Uso Prohibido

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos⁸.

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DE LA ZONA 03.

Cuadro No. 4: Macas. Características de Ocupación del Suelo asignadas a la Zona 03.

LOTE (METROS)			TIPOLOGÍA	RETIROS (METROS)			COS (%)	CUS (%)	ALTURA (PISOS)
MÍNIMO	FRENTE	RELACIÓN		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			
400 m ²	15 mínimo	1:1,7	AISLADO	3	3	3	41,29	82,58	2 = 6 m
	20 máximo	1:1					42	84,0	

FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN

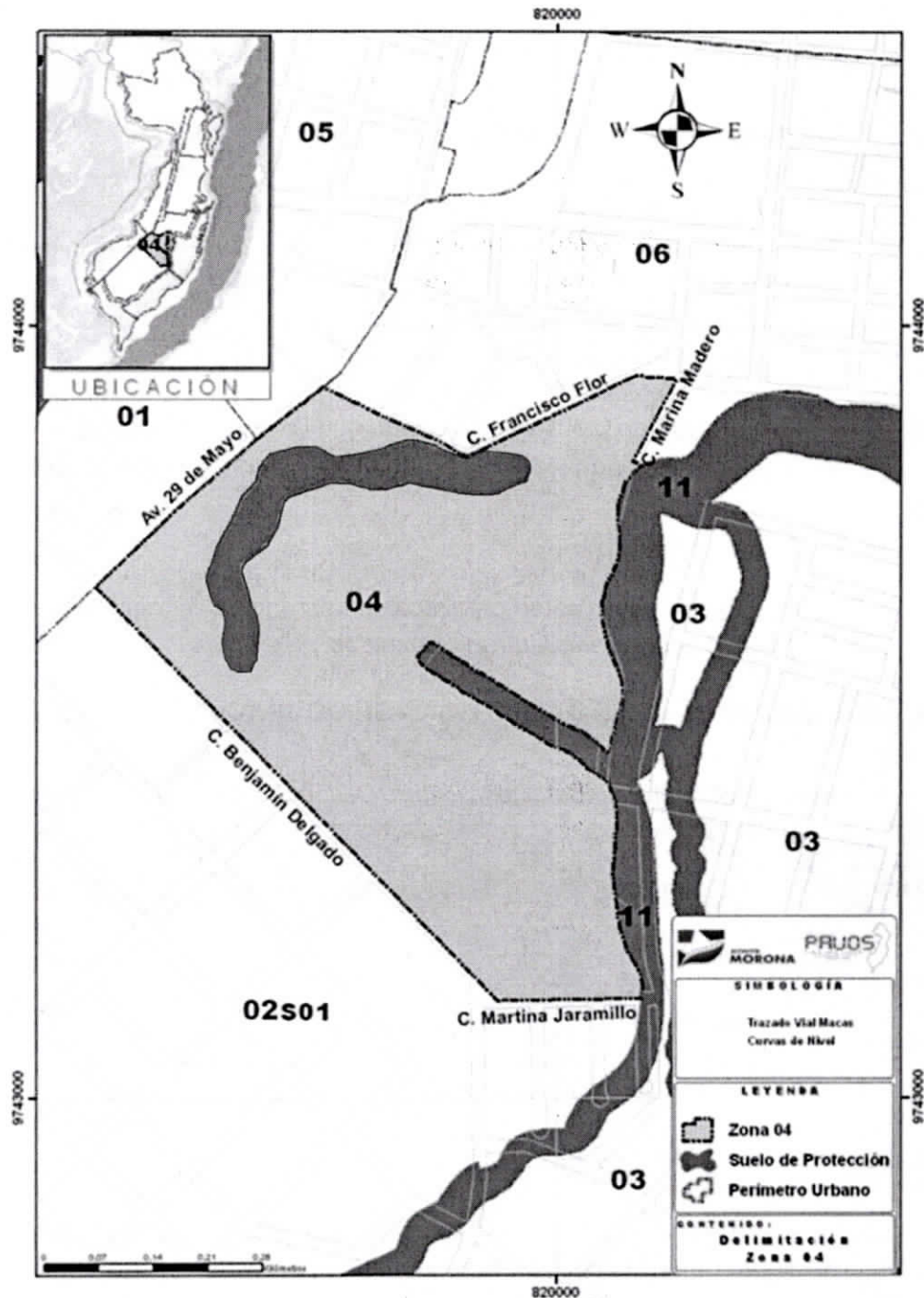
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

Artículo 12.- Zona 04.- Se encuentra ubicado en el centro de la ciudad de Macas; limita al norte con la zona 06 con las calles Francisco Flor y Marina Madero; al sur con la zona 02 sector S01 en las calles Benjamín Delgado y Marthina Jaramillo; al este con la zona 11 del suelo de protección por taludes y al oeste con la zona 01 en la avenida 29 de Mayo. La zona tiene una superficie de 33,79 ha.

⁷ Los equipamientos deberán ser ubicados según necesidad (rango de cobertura, población, etc.)

⁸ LOOTUGS, 2016

Mapa No. 7: Macas. Zonificación de usos específicos. Zona 04.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

1. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO DE LA ZONA 04

a. Uso Principal:

- Servicios generales: seguridad, financieros, servicios de transporte y telecomunicaciones, operación turística - hospedaje y afines, alimenticios, profesionales.



- Vivienda.
- Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda: al por menor.
- Comercio ocasional: liviano.

b. Uso Complementario

- Servicios personales: afines a la vivienda.
- Equipamientos urbanos mayores y menores: educación, deportivos y recreacionales, cultos y afines, asistencia social.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Producción de bienes compatibles con la vivienda: artesanía y manufactura.
- Turismo diversión y afines: Discotecas, Salas de Baile y Bares.

d. Uso Prohibido

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DE LA ZONA 04.

Cuadro No. 5: Macas. Características de Ocupación del Suelo asignadas a la Zona 04.

LOTE (METROS)			TIPOLOGÍA	RETIROS (METROS)			COS (%)	CUS (%)	ALTURA (PISOS)
MÍNIMO	FRENTE	RELACIÓN		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			
300 m ²	12.0 Mínimo	1:2	PAREADA CON RETIRO	3	3	3	44,49	133,47	3 = 9 m
	15.0 Máximo	1:1.3	AISLADA CON RETIRO				34,35	103,05	

FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN

ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

3. CONSIDERACIONES ADICIONALES

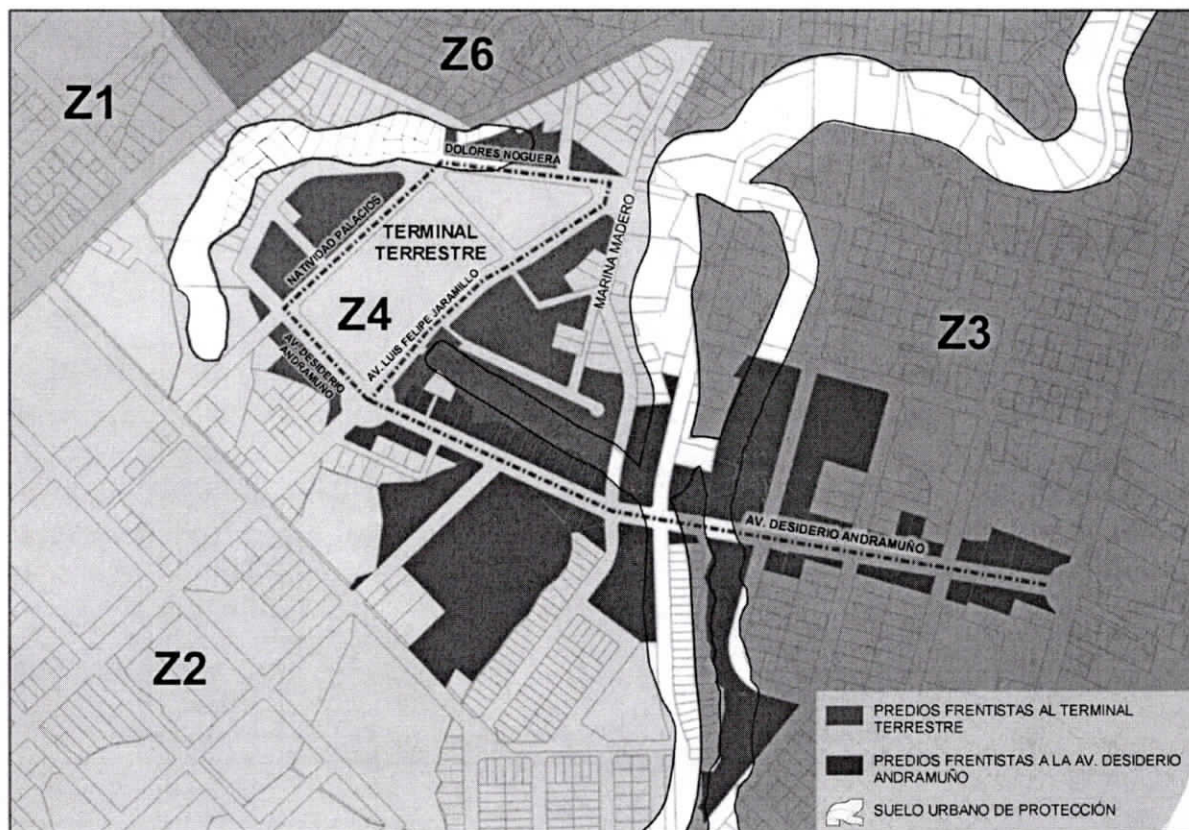
- Dentro de la zona 4 se han establecido dos áreas de influencia: una circundante al equipamiento del Terminal Terrestre y el eje de la Av. Desiderio Andramuño.
- El área circundante al Terminal Terrestre comprende los predios con frente directo a las siguientes vías: desde la intersección de la Av. Desiderio Andramuño con la Av. Luis Felipe Jaramillo, siguiendo esta vía hasta la intersección con la calle Marina Madero y Dolores Noguera, y desde esta última siguiendo esta calle hasta la Natividad Palacios, y cerrando el tramo a la intersección inicial las avenidas Desiderio Andramuño y Luis Felipe Jaramillo. La asignación de usos de suelo y las características de ocupación para esta área corresponde a la misma establecida para la Zona 4. Excepto el retiro frontal cuya dimensión será de 5 metros para los predios frentistas directos.
- El eje de la Av. Desiderio Andramuño comprende el tramo entre las intersecciones de ésta con la Av. Remigio Madero y la Av. Luis Felipe Jaramillo. La asignación de usos de suelo y las características de ocupación para este eje corresponde a la



misma establecidas para la Zona 4. En el tramo del eje de la Av. Desiderio Andramuño que corresponde a la zona 3, sus características de uso y ocupación prevalecerán sobre dicha zona, como se observa en el mapa No. 8.

- Al ubicarse el Nuevo Terminal Terrestre en esta zona, se debe considerarse, garajes de alquiler y estacionamientos con la modalidad de parqueadero tarifado.
- Los términos pareado y aislado se reemplazan por pareada con retiro frontal y aislado con retiro frontal.

Mapa No. 8: Macas. Zonificación de usos específicos. Zona 04.

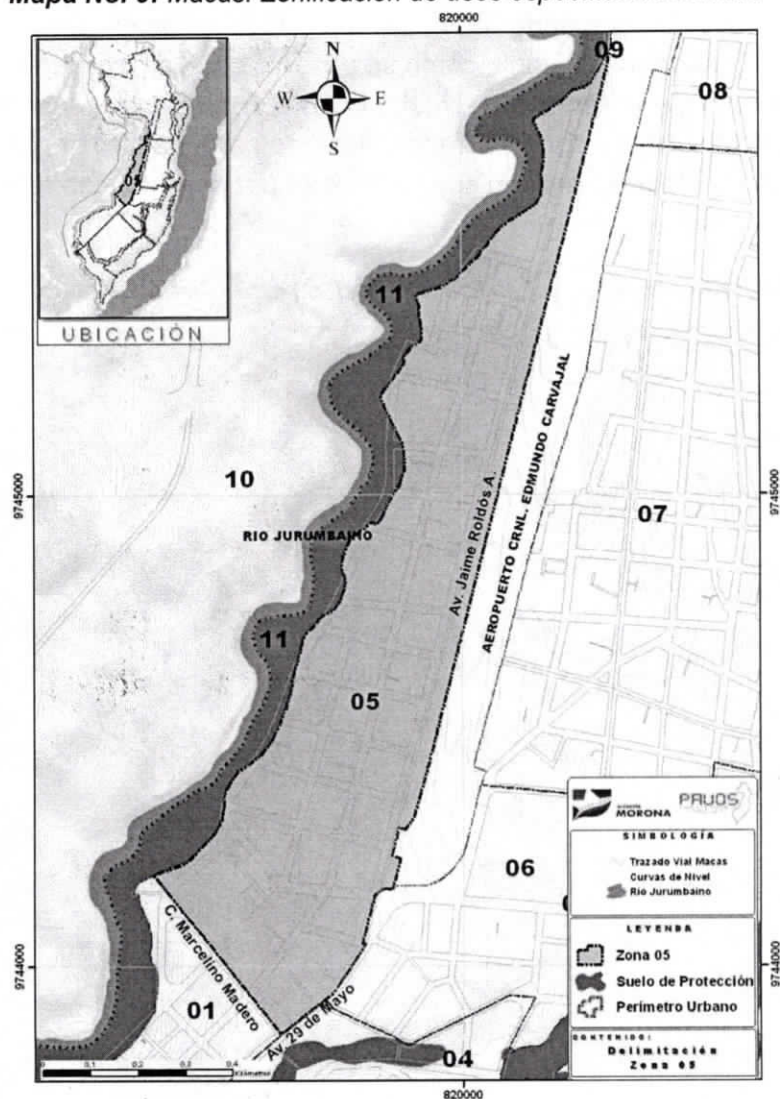


FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

Artículo 13.- Zona 05.- Se encuentra ubicado al Oeste de la ciudad; limita al Norte con la zona 9 en la parte más angosta de la Av. Jaime Roldós Aguilera; al Sur, con la Zona 1, por la calle Marcelino Madero hasta su intersección con el margen de protección del talud; al Este, por el eje de la Av. 29 de Mayo desde su intersección con la Marcelino Madero siguiendo el borde del predio de la DAC (Pista), hasta la parte angosta de la Av. Jaime Roldós Aguilera; y al Oeste, con el margen de protección del talud. La zona 5 tiene una superficie de 52,91 ha.



Mapa No. 9: Macas. Zonificación de usos específicos. Zona 05.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

1. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO DE LA ZONA 05

a. Uso Principal

- Vivienda.
- Equipamiento urbano mayor: abastecimiento "mercado La Unión".

b. Uso Complementario

- Producción de bienes compatibles con la vivienda: artesanía y manufactura.
- Servicios personales: afines a la vivienda.
- Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda: al por menor.
- Equipamiento: educación, salud, instalaciones sanitarias, abastecimiento,



deportivos y recreacionales, espectáculos, cultura y afines, culto y afines, asistencia social⁹.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Servicios generales: seguridad, financiero, transporte y telecomunicaciones, operación turística, hospedaje y afines, alimenticios, profesionales.
- Comercio ocasional: liviano.
- Gestión y administración: religiosa, organizaciones profesionales y obreros, organizaciones no gubernamentales.

d. Uso Prohibido

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos¹⁰.

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DE LA ZONA 05.

Cuadro No. 6: Macas. Características de Ocupación del Suelo asignadas a la Zona 05.

LOTE (METROS)			TIPOLOGÍA	RETIROS (METROS)			COS (%)	CUS (%)	ALTURA (PISOS)
MÍNIMO	FRENTE	RELACIÓN		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			
300 m ²	12 mínimo	1:2	PAREADA CON RETIRO	3	3	3	50,85	101,70	2 = 6 m
	15 máximo	1:1,3	AISLADO CON RETIRO				44,49	88,98	

FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

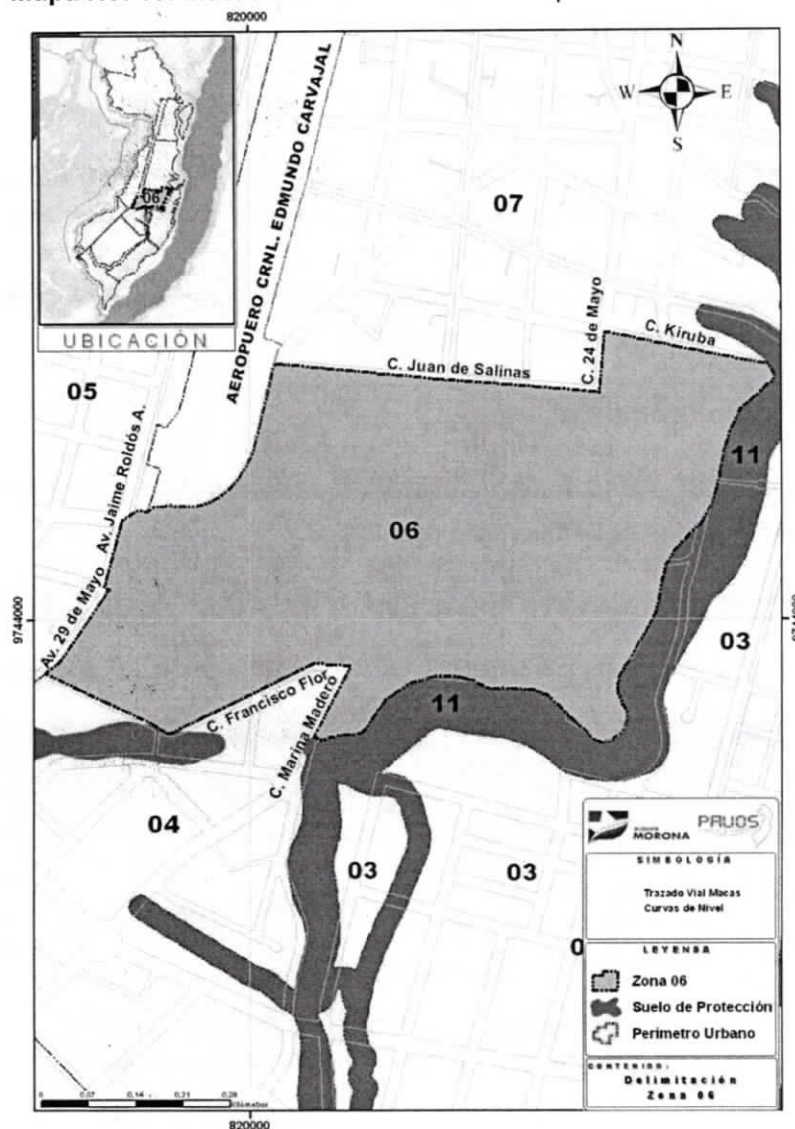
Artículo 14.- Zona 06.- Se encuentra ubicado en el centro de la ciudad; limita al Norte con las calles Kiruba, un tramo con la calle 24 de Mayo y Juan de Salinas; al Sur con la zona 11 en suelo de protección del talud y la zona 04 en las calles Francisco Flor y Marina Madero; al Este con la zona 11 suelo de protección por talud y al Oeste con la parte sur del Aeropuerto, la zona 05 en las calles avenida 29 de Mayo y avenida Jaime Roldós. La zona tiene una superficie de 39,05 ha.

⁹Para el emplazamiento de mercados mayoristas considerar su ubicación fuera del límite urbano

¹⁰LOOTUGS, 2016



Mapa No. 10: Macas. Zonificación de usos específicos. Zona 06.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

1. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO DE LA ZONA 06

a. Uso Principal

- Comercio ocasional: liviano.
- Gestión y administración: pública, religiosa, organizaciones profesionales y obreros, organizaciones no gubernamentales.
- Vivienda.

b. Uso Complementario

- Producción de bienes compatibles con la vivienda: artesanía y manufactura
- Servicios generales: seguridad, financieros, operación turística - hospedaje y afines, alimenticios, profesionales.



- Servicios personales: afines a la vivienda.
- Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda: al por menor.
- Equipamiento urbanos mayores y menores: educación, salud, instalaciones sanitarias, abastecimiento, deportivos y recreacionales, espectáculos - cultura y afines, culto y afines, asistencia social.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Servicios generales: servicios de transporte y telecomunicaciones
- Turismo diversión y afines: Discotecas, Salas de Baile y Bares.

d. Uso Prohibido

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos¹¹.

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DE LA ZONA 06.

Cuadro No. 7: Macas. Características de Ocupación del Suelo asignadas a la Zona 06.

LOTE (METROS)			TIPOLOGÍA	RETIROS (METROS)			COS (%)	CUS (%)	ALTURA (PISOS)
MÍNIMO	FRENTE	RELACIÓN		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			
225 m ²	10.0 mínimo	1:2.25	PAREADA CON RETIRO	3	3	3	44,67	134,01	3 = 9 m
	12.0 máximo	1:1.56					37,33	111,99	

FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

3. CONSIDERACIONES ADICIONALES

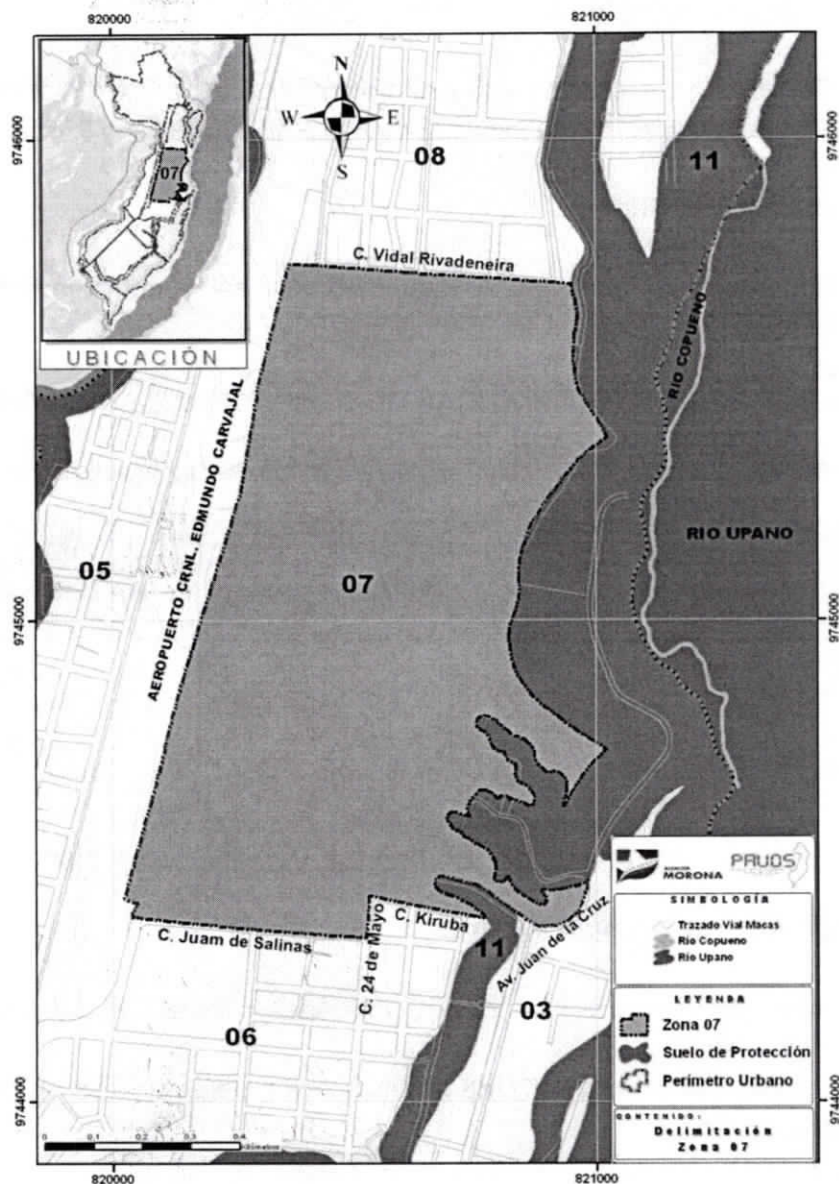
- Revisión de equipamientos para ubicación según necesidad (rango de cobertura, población, etc.).
- Las calles que forman parte de la delimitación de esta zona se considerara los dos frentistas.
- Los predios frentistas ubicados a cada lado de las calles que forman parte de la delimitación de esta zona presentarán las mismas características de ocupación del suelo.
- El término pareado se reemplaza por pareada con retiro frontal.
- En esta zona los predios con edificaciones existentes, adosadas en la parte posterior respetarán el retiro de 3 m a partir de la primera planta alta o segundo piso, en este retiro se cumplirá con el tratamiento para la iluminación y ventilación natural de la planta baja

¹¹ LOOTUGS, 2016



Artículo 15.- Zona 07.- Se encuentra ubicado en el centro de la ciudad; limita al Norte con la zona 08 en la calle Vidal Rivadeneira; al Sur con las zonas 06 y 03 en las calles Juan de Salinas, 24 de Mayo, Kiruba y la avenida Juan de la Cruz; al Este con la zona 11 del suelo de protección por talud y río Upano y al Oeste con el Aeropuerto. La zona tiene una superficie de 92,80 ha.

Mapa No. 11: Macas. Zonificación de usos específicos. Zona 07



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

1. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO DE LA ZONA 07

a. Uso Principal

- Comercio ocasional: liviano.
- Gestión y administración: publica, religiosa, organizaciones profesionales y obreros, organizaciones no gubernamentales.
- Vivienda.



b. Uso Complementario

- Producción de bienes compatibles con la vivienda: artesanía y manufactura.
- Servicios generales: seguridad, financieros, operación turística - hospedaje y afines, alimenticios, profesionales.
- Servicios personales: afines a la vivienda.
- Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda: al por menor.
- Equipamiento urbanos mayores y menores: educación, salud, instalaciones sanitarias, abastecimiento, deportivos y recreacionales, espectáculos - cultura y afines, culto y afines, asistencia social.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Servicios generales: servicios de transporte y telecomunicaciones.
- Turismo, diversión y afines: Discotecas, Salas de Baile y Bares.

d. Uso Prohibido

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos¹².

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DE LA ZONA 07.

Cuadro No. 8: Macas. Características de Ocupación del Suelo asignadas a la Zona 07

LOTE (METROS)			TIPOLOGÍA	RETIROS (METROS)			COS (%)	CUS (%)	ALTURA (PISOS)
MÍNIMO	FRENTE	RELACIÓN		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			
108 m ²	7.0 Mínimo	1:2.2	CONTINUA SIN RETIRO	0	0	3	44,67	134,01	3 = 9 m
	9.0 Máximo	1:1.3					37,33	111,99	

FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

3. CONSIDERACIONES ADICIONALES

- Los predios frentistas ubicados a cada lado de las calles que forman parte de la delimitación de esta zona presentarán las mismas características de ocupación del suelo.
- El término línea de fábrica, se cambia por continua sin retiro.
- En los predios donde ya existen edificaciones adosadas en la parte posterior se dará la siguiente particularidad:
 - Se respetará el retiro de 3 m a partir de la primera planta alta o segundo piso, en este retiro se cumplirá con el tratamiento para la iluminación y ventilación natural de la planta baja.

¹² LOOTUGS, 2016



- En esta zona se mantiene la altura máxima de tres pisos para las edificaciones, excepto en el área y ejes considerados como crecimiento especial:
 - Área de crecimiento especial.- Se permitirá construir hasta cuatro pisos; esta área está conformado por cuatro vías colectoras que se intersecan entre sí, con la siguiente delimitación: al norte con calle Sucre, al sur con la calle Juan de la Cruz, al este con la calle 24 de Mayo, y al Oeste con la calle Amazonas, debiendo aclarar que dentro de esta delimitación se considerará a los dos frentistas de estas cuatro calles.
 - Eje de crecimiento especial.- Se permitirá construir hasta cinco pisos; este eje está conformado por la calle Soasti en el tramo desde la intersección con la calle Riobamba hasta la intersección con la calle Tarqui se considerará a los dos frentistas de estas calles¹³.

Mapa No. 12: Macas. Delimitación del Área y Eje de Crecimiento Especial (Zona 07).



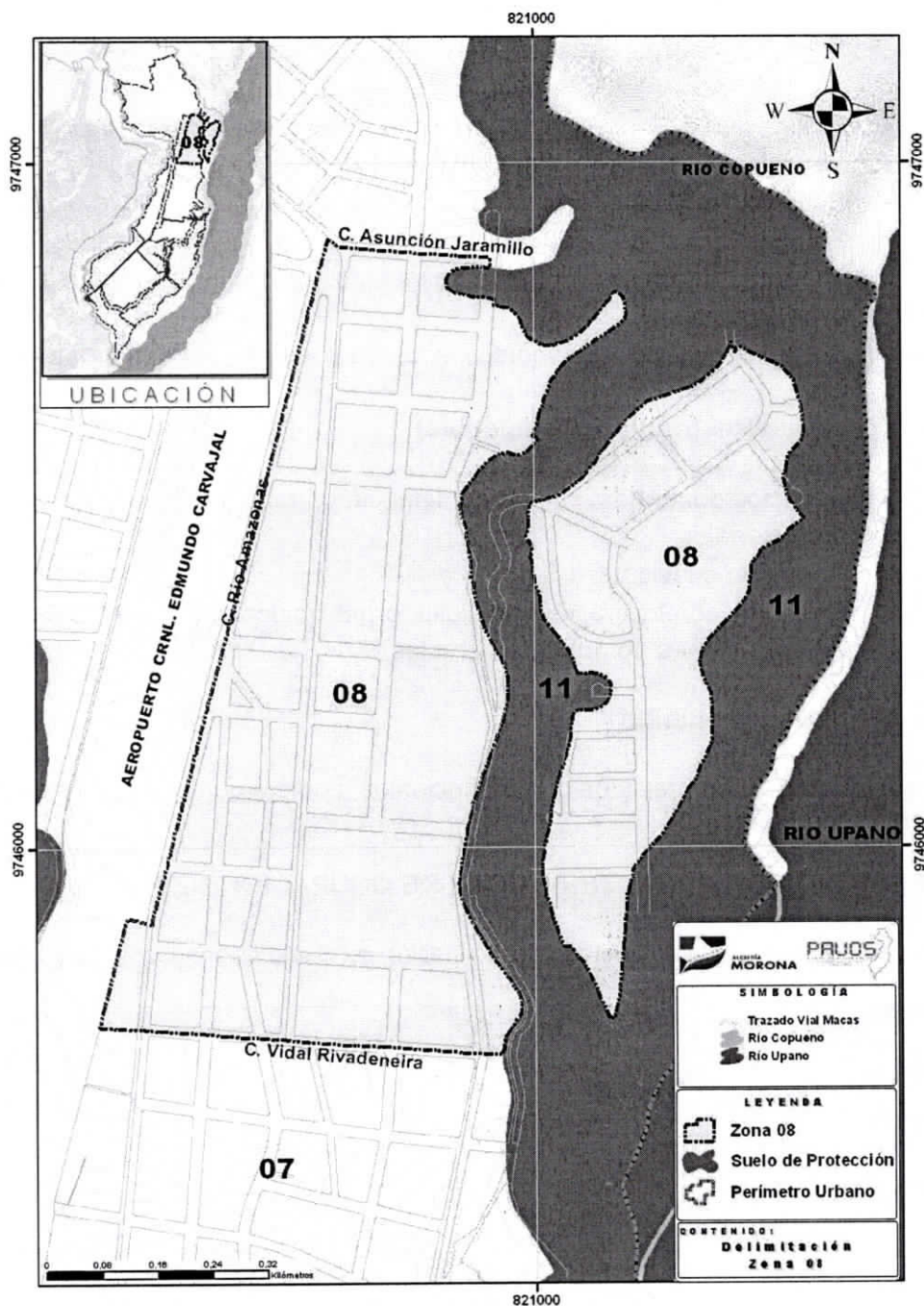
FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

¹³Esta propuesta responde a varios aspectos tales como: consolidación de la ciudad, densidad poblacional, paisaje, el cono de aproximación dada por la DAC, cobertura de servicios básicos, conflictos como el cambio de uso y ocupación del suelo.



Artículo 16.- Zona 08.- Esta zona se encuentra ubicada al noreste de la ciudad; limita al Norte con la Zona 09 en la calle Asunción Jaramillo; al Sur con la Zona 07 en la calle Vidal Rivadeneira; al Este con la Zona 11 que comprende el Área No Urbanizable junto a los ríos Copueno y Upano; y al Oeste con el Aeropuerto Coronel. Edmundo Carvajal y la calle Río Amazonas. La zona tiene una superficie de 65,11 ha.

Mapa No. 13: Macas. Zonificación de usos específicos. Zona 08



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

1. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO DE LA ZONA 08

a. Uso Principal

- Vivienda.
- Equipamiento urbano mayor: deportivo y recreacional - complejo "Tito Navarrete", coliseo "La Loma".

b. Uso Complementario

- Producción de bienes compatibles con la vivienda: artesanía y manufactura.
- Servicios personales: afines a la vivienda.
- Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda: al por menor.
- Equipamiento: educación, salud, instalaciones sanitarias, abastecimiento, deportivos y recreacionales, espectáculos, cultura y afines, culto y afines, asistencia social.
- Servicios generales: alimenticios, operación turística, hospedaje y afines.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Servicios generales: seguridad, financiero, transporte y telecomunicaciones, profesionales.
- Comercio ocasional: liviano.
- Gestión y administración: religiosa, organizaciones profesionales y obreros, organizaciones no gubernamentales.

d. Uso Prohibido

Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos¹⁴.

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DE LA ZONA 08.

Cuadro No. 9: Macas. Características de Ocupación del Suelo asignadas a la Zona 08.

LOTE (METROS)			TIPOLOGÍA	RETIROS (METROS)			COS (%)	CUS (%)	ALTURA (PISOS)
MÍNIMO	FRENTE	RELACIÓN		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			
225 m ²	10,00 Mínimo	1:2,25	PAREADA CON RETIRO	3	3	3	44,67	89,34	2 = 6 m
	12,00 Máximo	1:1,56					37,33	74,66	

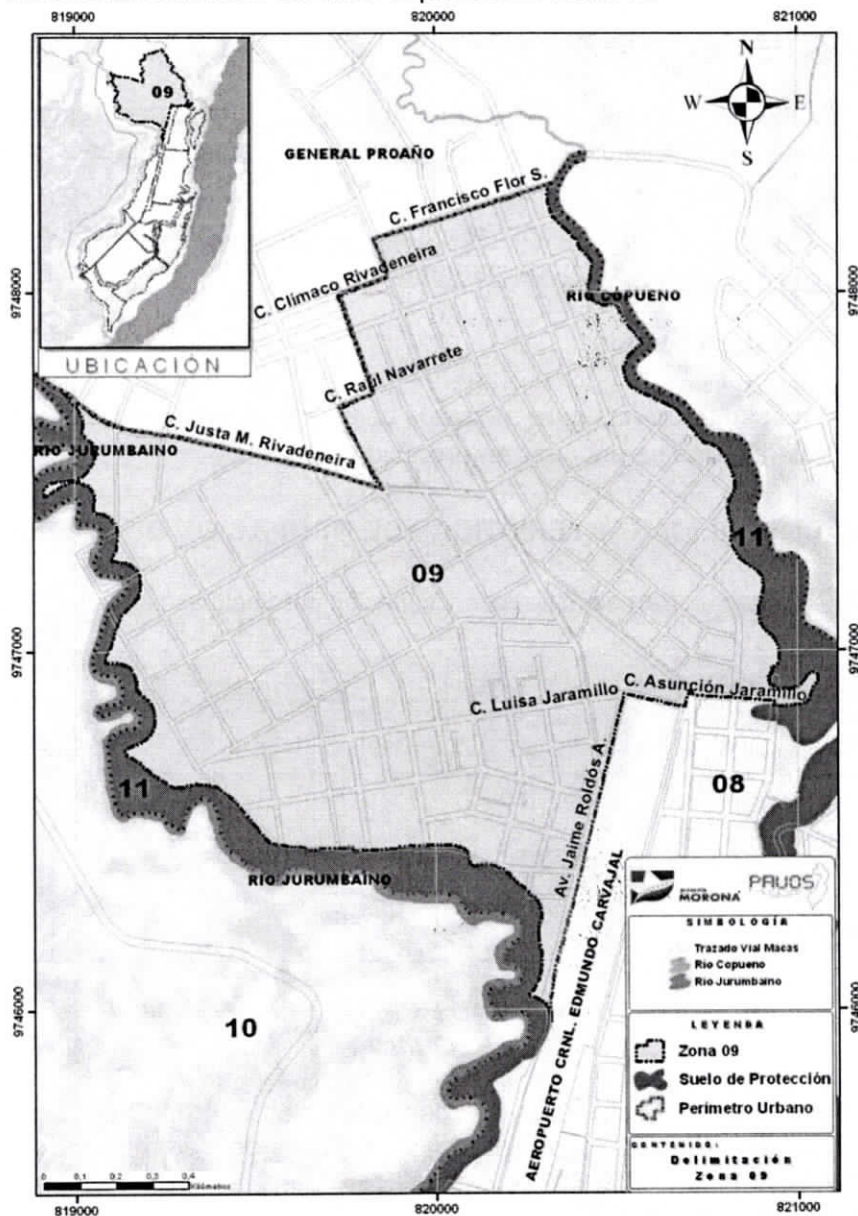
FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

¹⁴ LOOTUGS, 2016



Artículo 17.- Zona 09.- Esta zona se encuentra ubicada al norte de la ciudad; limita al Norte con el límite de la parroquia General Proaño en las calles Francisco Flor Santillán, Clímaco Rivadeneira, Raúl Navarrete, y Justa María Rivadeneira; al Sur con el límite de la Zona 05, el Aeropuerto Crnl. Edmundo Carvajal en la calle Luisa Jaramillo y la Zona 08 en la calle Asunción Jaramillo; al Este con la Zona 11 que comprende el suelo de protección como área no urbanizable junto al río Copueno y la Av. Jaime Roldós Aguilera; y al Oeste con la Zona 11 que comprende el suelo de protección como área no urbanizable junto al río Copueno. La zona tiene una superficie de 223,85 ha.

Mapa No. 14: Macas. Zonificación de usos específicos. Zona 09



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

1. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO DE LA ZONA 09

a. Uso Principal

- Vivienda.

Email: mmorona@macas.gob.ec

PBX 072 700 143/ Fax: Ext. 1002

Dir.: Simón Bolívar entre 24 de Mayo y 9 de Octubre



b. Uso Complementario

- Producción de bienes compatibles con la vivienda: artesanía y manufactura.
- Servicios personales: afines a la vivienda.
- Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda: al por menor y mayor.
- Equipamiento: educación, salud, instalaciones sanitarias, abastecimiento, deportivos y recreacionales, espectáculos, cultura y afines, culto y afines, asistencia social.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Servicios generales: seguridad, financiero, transporte y telecomunicaciones, operación turística, hospedaje y afines, alimenticios, profesionales.
- Comercio ocasional: liviano.
- Gestión y administración: religiosa, organizaciones profesionales y obreros, organizaciones no gubernamentales.

d. Uso Prohibido

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos¹⁵.

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DE LA ZONA 09.

Cuadro No. 10: Macas. Características de Ocupación del Suelo asignadas a la Zona 09.

LOTE (METROS)			TIPOLOGÍA	RETIROS (METROS)			COS (%)	CUS (%)	ALTURA (PISOS)
MÍNIMO	FRENTE	RELACIÓN		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			
400 m ²	15,00 Mínimo	1:1,7	PAREADA CON RETIRO	3	3	3	41,29	85,58	2 = 6 m
	20,00 Máximo	1:1	ASLADA CON RETIRO				42,00	84,00	

FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

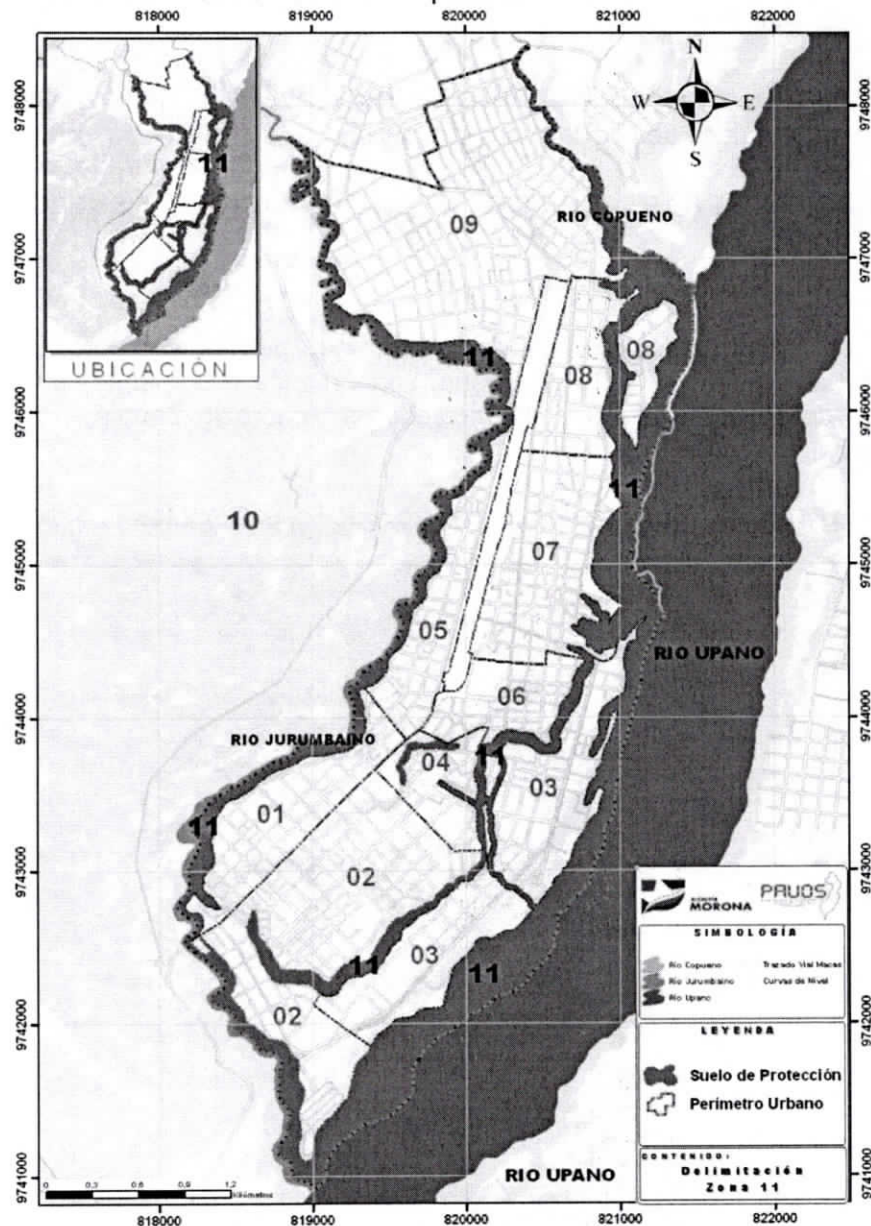
Artículo 18.- Zona 10.- Está zona de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Macas - 2004, es considerada como "Zona de Patrimonio Ecológico del Quilamo"; cuyo uso y ocupación del suelo se deberá determinar en el respectivo Plan de Manejo de esta área protegida municipal.

¹⁵ LOOTUGS, 2016



Artículo 19.- Zona 11.- Esta zona comprende el cinturón ecológico y el área de protección de las riberas de los ríos Upano, Jurumbaino, Copueno y riachuelos; así como el área de taludes y quebradas con pendientes superiores al 30%, con su respectiva franja de protección de 10 m. en la parte superior y en su base; además del área de amortiguamiento y reserva de suelo para uso sustentable en los remanentes entre zonas de protección y el uso correspondiente que se encuentran dentro del perímetro urbano de la ciudad de Macas. La zona tiene una superficie de 251,90 ha.

Mapa No. 15: Macas. Zonificación de usos específicos. Zona 11



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

1. ASIGNACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO DE LA ZONA 11

a. Uso Principal

- Especial: protección.



b. Uso Complementario

- Reforestación.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Turismo ecológico.

d. Uso Prohibido

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos¹⁶.

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DE LA ZONA 11.

- Ninguno.

Artículo 20.- Circuito turístico.- Está conformado por los siguientes pasajes: Mirador, La Guayusa, La Randimpa, General Proaño, Los Canelos y Domingo Comín; y, los siguientes tramos de calles como elementos articuladores: Ambrocio Zabala, Don Bosco, Pastaza y Calixto Velín.

Mapa No. 16: Macas. Zonificación de usos específicos. Circuitos Turísticos



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

¹⁶ LOOTUGS, 2016



ALCALDÍA
MORONA

a. "PASAJE MIRADOR"

Se localiza entre las Zonas de Planificación: 7 y 8. El Eje comprende los predios con frente o colindantes hacia el Oeste al Pasaje El Mirador, en los tramos: desde la intersección con la calle Don Bosco hasta la intersección con la proyección de la calle Ambrocio Zabala.

Mapa No. 17: Macas. Circuito Turístico "Pasaje Mirador".

*FUENTE: GAD MORONA-
PLANIFICACIÓN*

*ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO
GAD MORONA*



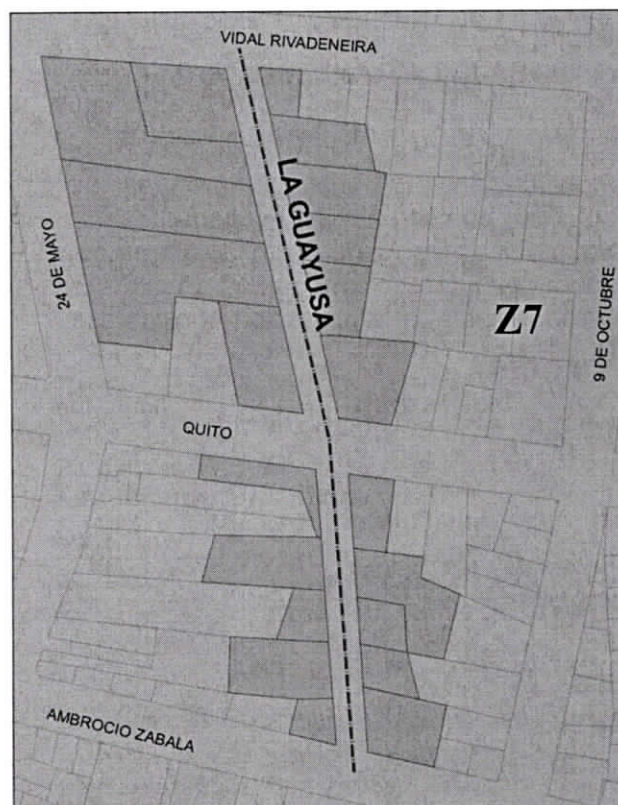
b. "PASAJE LA GUAYUSA"

Se emplaza en la Zonas 7 de Planificación. El Eje comprende los predios con frente o colindantes al Pasaje La Guayusa, en los tramos: desde la intersección con la calle Vidal Rivadeneira hasta la intersección con la calle Ambrocio Zabala.

Mapa No. 18: Macas. Pasaje La Guayusa.

*FUENTE: GAD MORONA-
PLANIFICACIÓN*

*ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO
GAD MORONA*





ALCALDÍA
MORONA

c. "CALLE AMBROCIO ZABALA"

Se ubica en la Zonas 7 de Planificación. El Eje comprende los predios con frente o colindantes a la calle Ambrocio Zabala, en los tramos: desde la intersección con el Pasaje La Guayusa hasta la intersección con el Pasaje El Mirador (Parque Recreacional).

Mapa No. 19: Macas. Calle Ambrocio Zabala.

FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD
MORONA

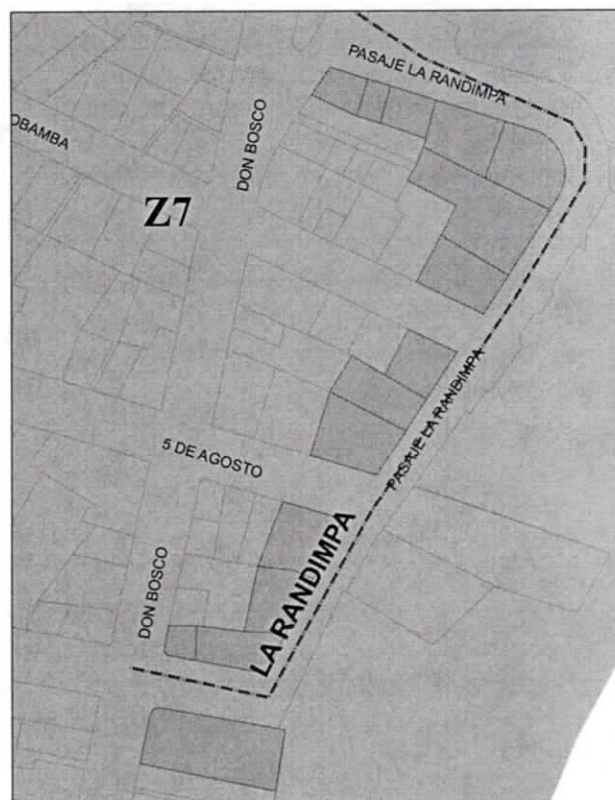


d. "PASAJE LA RANDIMPA"

Se localiza en la Zonas 7 de Planificación. El Eje comprende los predios con frente o colindantes al Pasaje La Randimpa, en los tramos: desde la intersección con el Pasaje El Mirador hasta la intersección con la calle Don Bosco.

Mapa No. 20: Macas. Pasaje La Randimpa.

FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD
MORONA

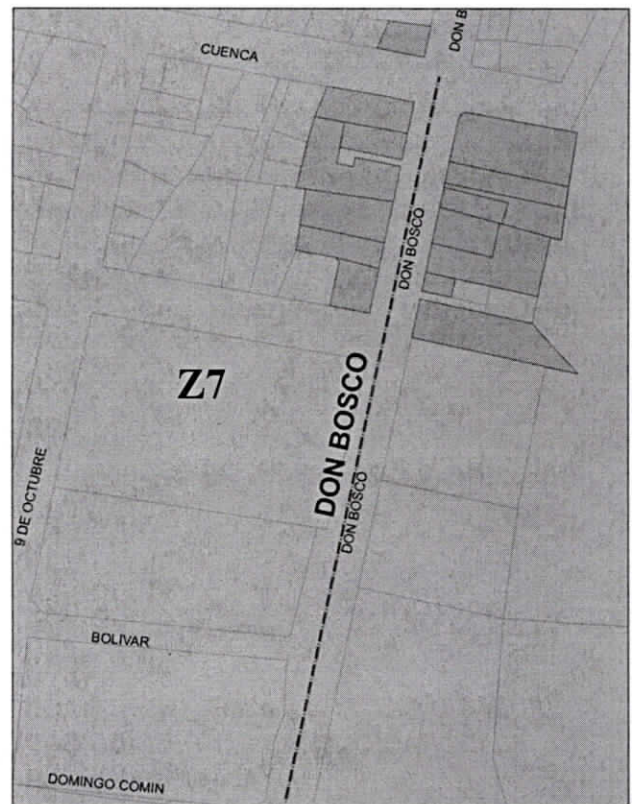


e. "CALLE DON BOSCO"

Se ubica en la Zonas 07 de Planificación. El Eje comprende los predios con frente o colindantes a la calle Don Bosco, en los tramos: desde la intersección con el Pasaje La Randimpa hasta la intersección con la proyección de la calle Domingo Comín (Plaza Cívica).

Mapa No. 21: Macas. Calle Don Bosco.

FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD
MORONA

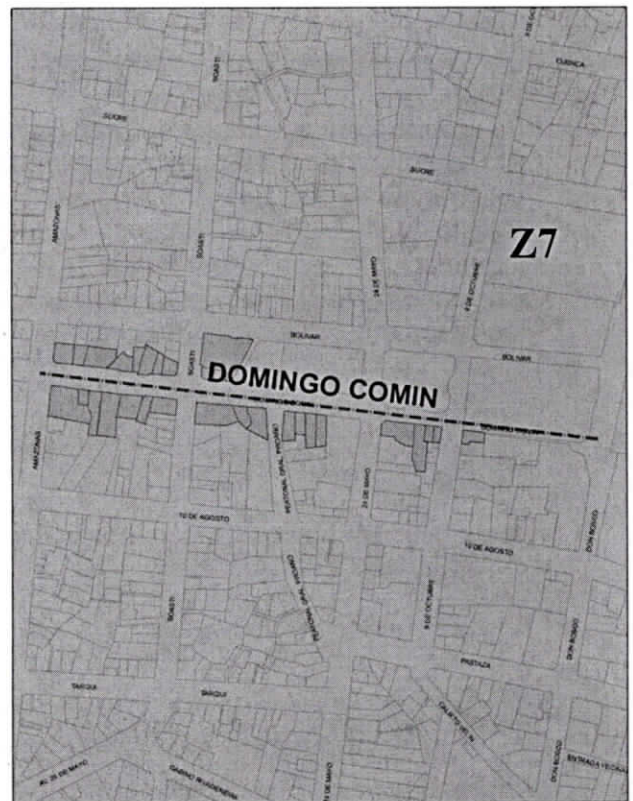


f. “PASAJE DOMINGO COMÍN”

Se ubica en la Zonas 7 de Planificación. El Eje comprende los predios con frente o colindantes a la calle Domingo Comín, en los tramos: desde la intersección con la calle Amazonas hasta la intersección con la calle Don Bosco.

Mapa No. 22: Macas. Calle Domingo Comín.

FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD
MORONA





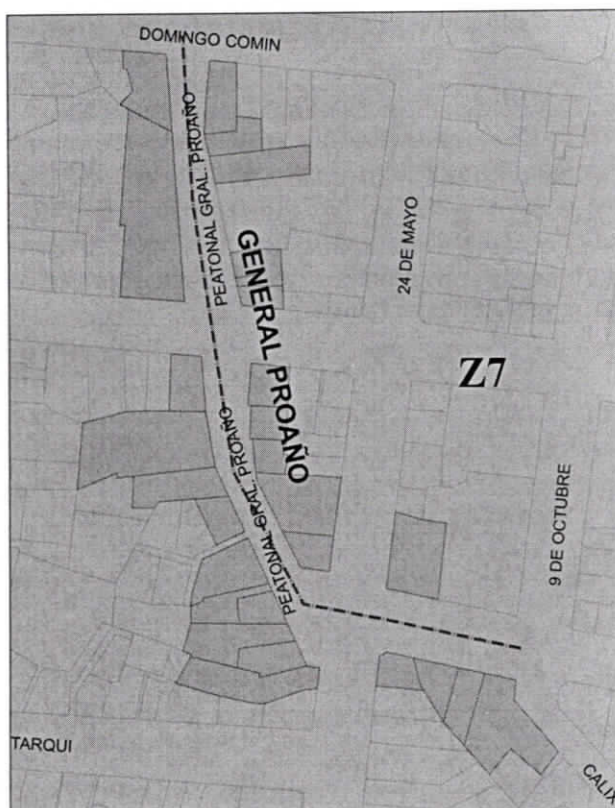
ALCALDÍA
MORONA

g. **"PASAJE GENERAL PROAÑO"**

Se ubica en la Zonas 7 de Planificación. El Eje comprende los predios con frente o colindantes al Pasaje General Proaño y calle Pastaza, en los tramos: desde la intersección con la calle Domingo Comín hasta las intersecciones con las calles 9 de Octubre y Calixto Velín.

Mapa No. 23: Macas. Pasaje General Proaño.

FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

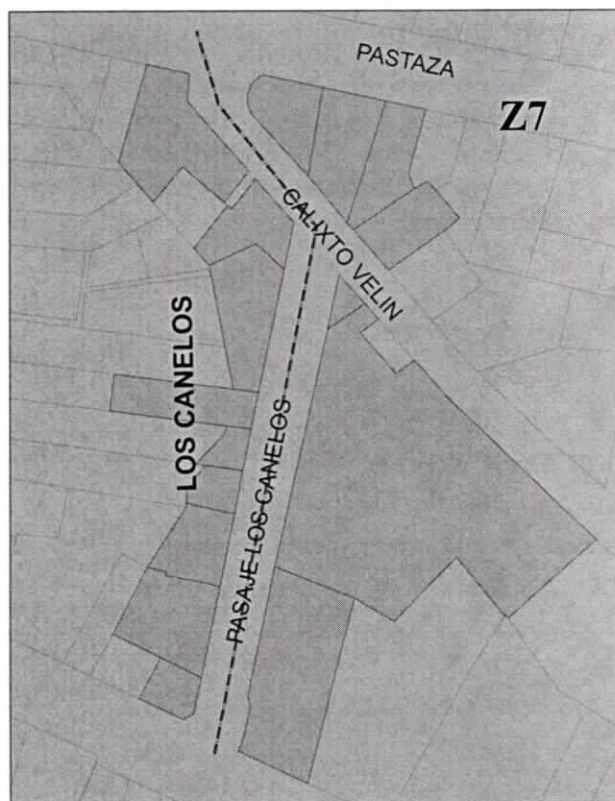


h. **"PASAJE LOS CANELOS"**

Se emplaza en la Zonas 7 de Planificación. El Eje comprende los predios con frente o colindantes al Pasaje Los Canelos y calle Calixto Velín, en los tramos: desde la intersección con la calle Gabino Rivadeneira hasta las intersecciones con las calles 9 de Octubre y Pastaza.

Mapa No. 24: Macas. Pasaje Los Canelos.

FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA





1. ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO DEL CIRCUITO TURÍSTICO: MIRADOR, LA GUAYUSA, AMBROSIO ZABALA, LA RANDIMPA, DON BOSCO, DOMINGO COMÍN, PASAJE GENERAL PROAÑO Y LOS CANELOS

a. Uso Principal

- Especial: turismo, diversión y afines (Ver usos detallados en el Anexo 1).

b. Uso Complementario

- Servicios generales: seguridad, financiero, operación turística, hospedaje y afines, alimenticios, profesionales.
- Equipamientos urbanos mayores y menores: recreacionales y deportivos, espectáculos, cultura y afines.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Vivienda.
- Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda: al por menor.
- Gestión y administración: publica, religiosa, organizaciones profesionales y obreros y ONG.

d. Uso Prohibido

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos¹⁷.

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DEL CIRCUITO TURÍSTICO: MIRADOR, LA GUAYUSA, AMBROSIO ZABALA, LA RANDIMPA, DON BOSCO, DOMINGO COMÍN, PASAJE GENERAL PROAÑO Y LOS CANELOS

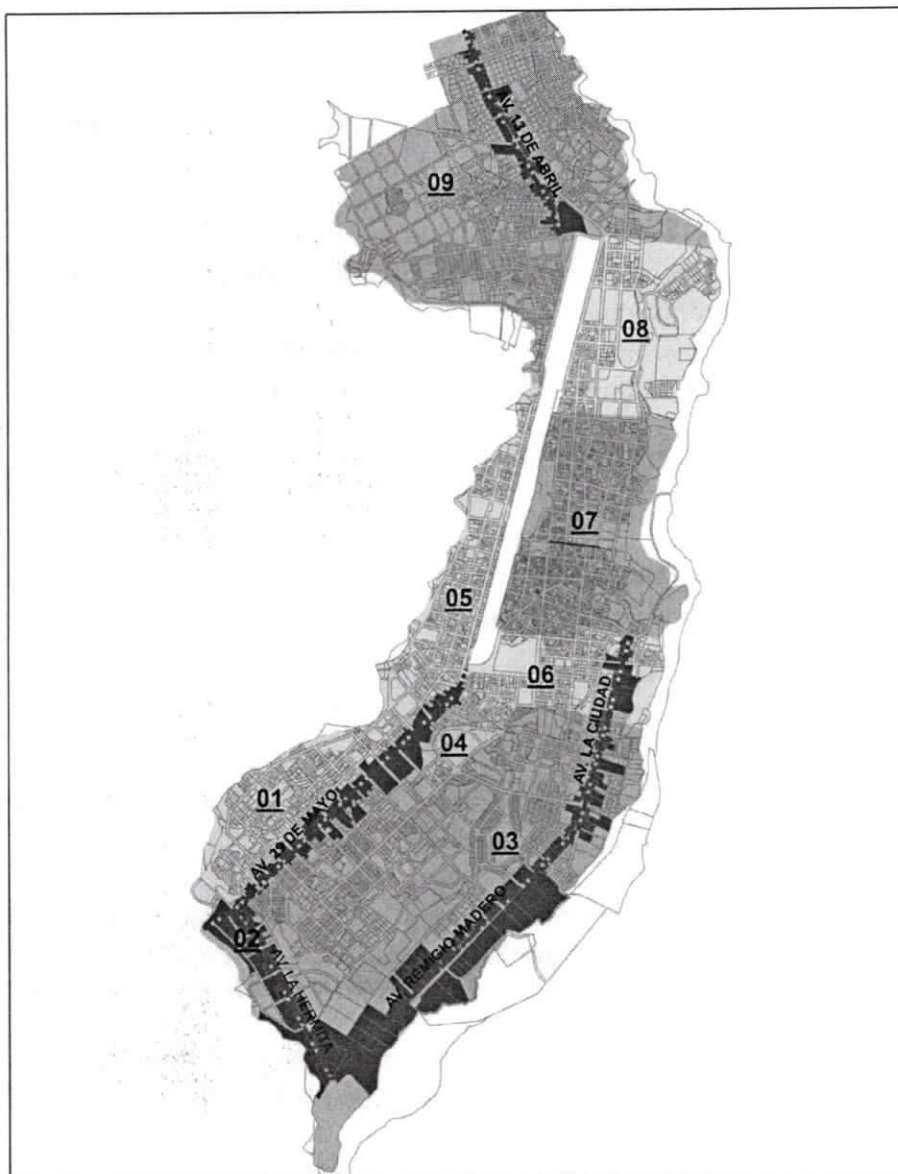
- Las características de ocupación del suelo para estos circuitos turísticos corresponden a las mismas asignadas para las zonas de planificación a las que él pertenece.
- Para el emplazamiento de usos especiales en el circuito turístico, las características de ocupación que deben cumplir dichos usos, así como las condiciones físico-espaciales y temporales de funcionamiento, serán las establecidas en el anexo 2.

Artículo 21.- Ejes Urbanos (comercial y servicio).- Los ejes urbanos están conformados por las siguientes avenidas: Av. 29 de Mayo, Av. La Hermita, Av. Remigio Madero, Av. La Ciudad y Av. 13 de Abril.

¹⁷ LOOTUGS, 2016



Mapa No. 25: Macas. Zonificación de usos específicos. Ejes Urbanos



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

a. "AVENIDA 29 DE MAYO"

Se localiza al suroeste de la ciudad entre las Zonas de Planificación: 1, 2 y 4, principalmente. El Eje comprende los predios con frente o colindantes a la Av. 29 de Mayo, en los tramos: desde el Puente sobre el Río Jurumbaino hasta la intersección con la calle Capitán Francisco Flor.



Mapa No. 26: Macas. Eje Urbano Av. 29 de Mayo.



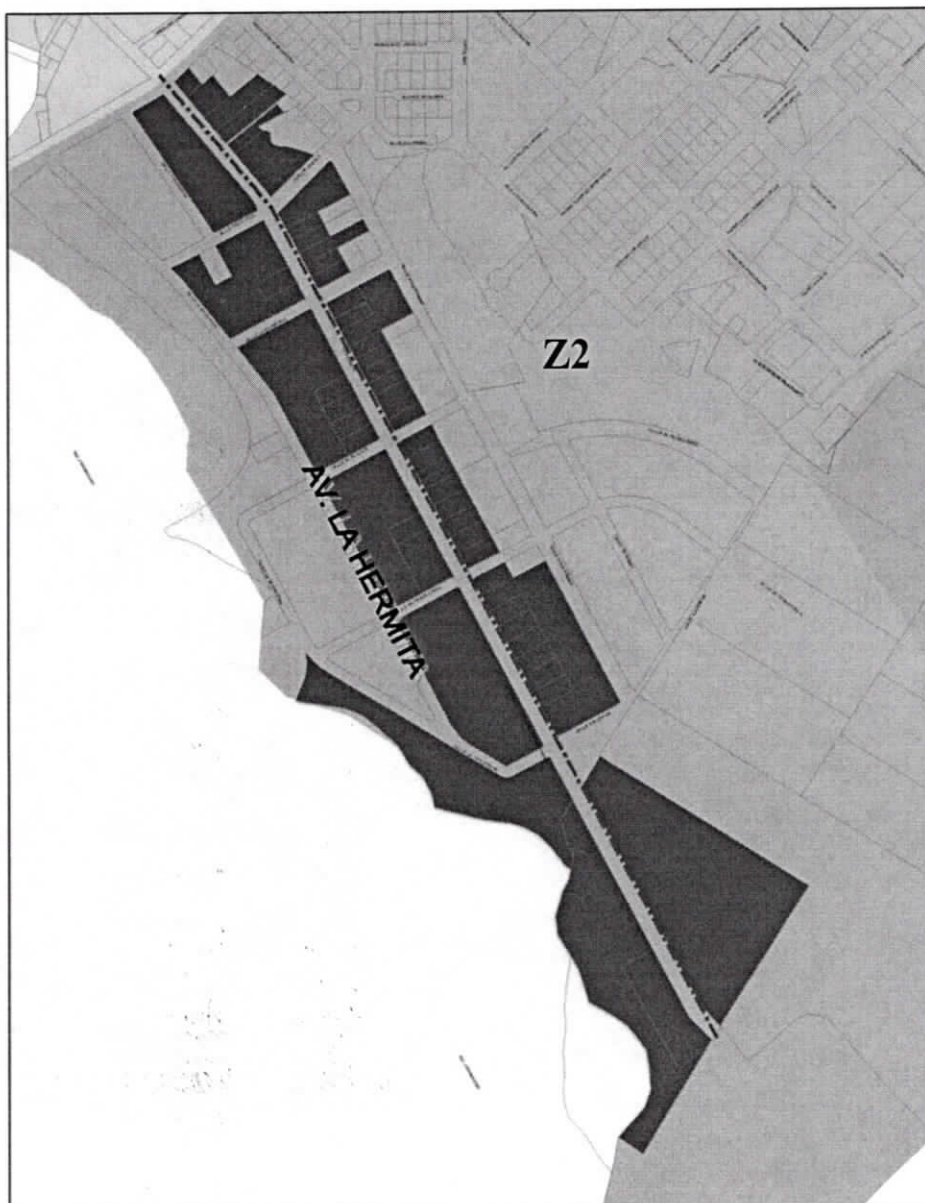
FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

b. "AVENIDA LA HERMITA"

Se ubica al sur de la ciudad y pertenece a la Zona de Planificación 2. El Eje comprende los predios con frente o colindantes a la Av. La Hermita, en los tramos: desde la intersección con la Av. 29 de Mayo hasta la intersección con la Av. Remigio Madero.



Mapa No. 27: Macas. Eje Urbano Av. La Hermita.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

c. "AVENIDA REMIGIO MADERO"

Se emplaza al sureste de la ciudad entre las Zonas de Planificación 2 y 3. El Eje comprende los predios con frente o colindantes a la Av. Remigio madero, en los tramos: desde la Av. La Hermita hasta la intersección con la Av. La Ciudad.



Mapa No. 28: Macas. Eje Urbano Av. Remigio Madero.



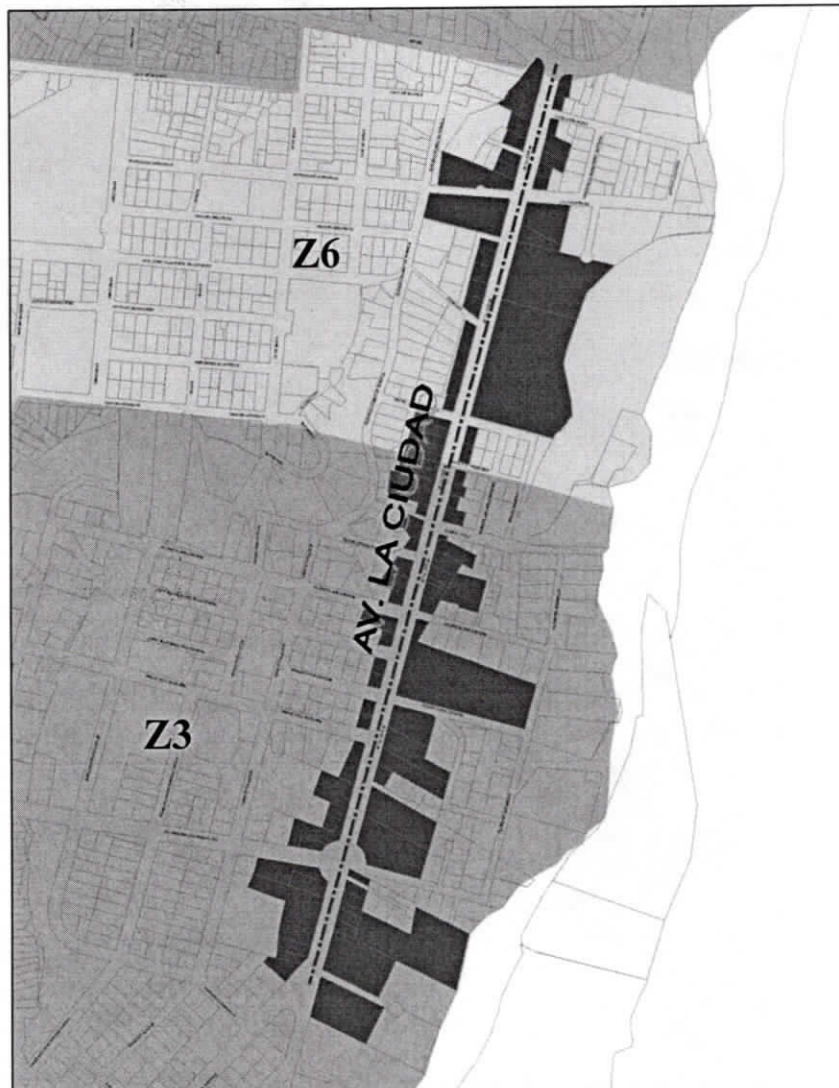
FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

d. "AVENIDA LA CIUDAD"

Se ubica al sureste de la ciudad entre las Zonas de Planificación 3 y 6. El Eje comprende los predios con frente o colindantes a la Av. La Ciudad, en los tramos: desde la intersección con la Av. Remigio Madero hasta la intersección con la Av. Juan de la Cruz (Vía al Puyo).



Mapa No. 29: Macas. Eje Urbano Av. La Ciudad.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

e. "AVENIDA 13 DE ABRIL"

Se localiza al norte de la ciudad en la Zona de Planificación 9. El Eje comprende los predios con frente o colindantes a la Av. 13 de Abril, en los tramos: desde la intersección con la Calle Luisa Jaramillo hasta la intersección con la calle Francisco Flor Santillán.



Mapa No. 30: Macas. Eje Urbano Av. 13 de Abril.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

1. ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO DE LOS EJES URBANOS (COMERCIAL Y SERVICIO): AV. 29 DE MAYO, AV. LA HERMITA, AV. REMIGIO MADERO, AV. LA CIUDAD Y AV. 13 DE ABRIL.

a. Uso Principal

- Usos especiales: servicios industriales, comercio de vehículos y maquinaria, comercio pesado, materiales de construcción y especializado, producción artesanal y manufacturera especial (Ver usos detallados en el Anexo 1).

b. Uso Complementario

- Comercio ocasional: liviano.



- Servicios generales: alimenticios, seguridad, financiero, operación turística, hospedaje y afines, profesionales.
- Vivienda.

c. Uso Restringido (Compatible)

- Uso especial: saneamiento y servicios ambientales.
- Servicios generales: servicios de transporte y telecomunicaciones.
- Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda: al por menor.
- Servicios personales: afines a la vivienda.
- Turismo diversión y afines: Discotecas, Salas de Baile y Bares.

d. Uso Prohibido

- Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos¹⁸.

2. ASIGNACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO DE LOS EJES URBANOS (COMERCIAL Y SERVICIO): AV. 29 DE MAYO, AV. LA HERMITA, AV. REMIGIO MADERO, AV. LA CIUDAD Y AV. 13 DE ABRIL.

- Las características de ocupación del suelo para estos ejes urbanos corresponden a las mismas asignadas para las zonas de planificación a las que él pertenece.
- Para el emplazamiento de usos especiales a lo largo de los ejes urbanos, las características de ocupación que deben cumplir dichos usos, así como las condiciones físico-espaciales y temporales de funcionamiento, serán las establecidas en el anexo 2.

Artículo 22.- Detalle de la clasificación de uso del suelo.- Se ha determinado 7 grupos, estos son: Producción de bienes, servicios, comercio, equipamiento, vivienda, gestión y administración, usos especiales; en cada uno de estos se desagrega en clase, subclase y uso de suelo (actividad específica); ver anexo 1.

CAPITULO VII

CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS USO ESPECIALES

Artículo 23.- Consideraciones para los usos especiales.- Para el emplazamiento de estas actividades se deberá considerar el anexo 2 y las normativas vigentes en la materia correspondiente, tales como: ambiente, turismo, riesgos y conexas.

Artículo 24.- Condiciones generales de implantación de la ocupación del suelo para los usos especiales.- Se cuenta con una matriz de diseño determinado por un "*plan de uso y ocupación del suelo para los usos especiales*", en el cual se formula una guía de información para el diseño y construcción de las edificaciones donde funcionarán los usos conflictivos considerados como usos especiales. (Ver anexo 2)

¹⁸ LOOTUGS, 2016



Las edificaciones para este tipo de usos deben cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Todos estos espacios cumplirán con la Norma de Arquitectura y Urbanismo, todas las normas vigentes que le sean correspondientes a estas actividades; y, la matriz del plan de uso y ocupación del suelo de los usos especiales, en cuanto a los requerimientos, área total, normas de construcción, radios de incompatibilidad, retiros, implantación, y otros (Ver Anexo 2).
- b. La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruidos, o por emisión de gases, partículas u otros contaminantes atmosféricos, cumplirán la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la Dirección de Gestión Ambiental y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- c. Para las escombreras los únicos sitios son los autorizados por la Municipalidad, ésta actividad tomará en cuenta la regulación establecida para su ubicación y manejo.
- d. Los establecimientos de turismo, diversión y afines (bares, karaokes, salas de baile y discotecas, entre otros); deberán cumplir con la clasificación y regulación establecidas por el Ministerio de Turismo (Anexo 3 Resolución 172 Instructivo de categorización) y demás entidades correspondientes. En zonas residenciales y lugares comerciales, deberán mantener una compatibilidad y garantizar una convivencia armónica y segura.
- e. Los usos de producción artesanal y manufacturera (carpinterías, mueblería, ebanistería, tallado, metálica aluminio y vidrio, herrajería, y afines); dispondrán de un lugar de almacenamiento de solventes, pinturas, y lacas con señalización, alejados de fuentes de calor y de acopio de material combustible; considerando las regulaciones establecidas en la Ley de Defensa Contra Incendios, Código Orgánico del Ambiente y normas conexas.
- f. Los residuos de madera, polvo, aserrín de madera o metálicos, partículas en suspensión deben ser clasificados y almacenados en recipientes separados e identificados, deben estar protegidos de la lluvia y localizada en lugares donde no funcionen equipos eléctricos.
- g. Los equipos y maquinarias que generen ruido se ubicaran en una área que cuenten con aislamientos acústicos, evitando la emisión de ruidos al exterior, se debe evitar instalar las maquinarias al ingreso del establecimiento, no utilizar la acera y vía pública para realizar estas actividades.
- h. Los mencionados usos deberán cumplir de forma concurrente con las reglamentaciones correspondientes de los entes rectores.
- i. En los establecimientos donde se presenten los productos de construcción derivados del cemento, se prohíbe el uso del aceite quemado para el desmolde de los productos, será obligatorio el uso de lubricantes desmoldables inocuos al ambiente; la maquinaria se ubicará en áreas cubiertas, aisladas acústicamente y a una distancia adecuada, no deben estar junto a linderos de vivienda, la maquinaria estará anclada al piso de tal forma que garantice total seguridad entre vibraciones, los pisos serán firmes y estables que faciliten la recolección del material de construcción, los lugares de vertido de los materiales de construcción serán pavimentados y considerarán la dirección del viento predominante.



j. El tamaño de la edificación destinada para los servicios industriales (mecánicas, latonerías, lubricadoras, vulcanizadoras, lavadoras, talleres eléctricos automotrices, y afines), será en función de la cantidad de equipos y herramientas requeridas, la cantidad del personal y la especialización de la reparación del automóvil tales como: reparación mecánica, reparación eléctrica, reparación de chapa pintura, talleres especializados y la cantidad de autos que se pretende atender a diario. No se utilizará espacios públicos como veredas, calzadas, plazas, entre otros; para realizar estas actividades, el área de maniobras se dará en el interior del predio.

k. Los materiales empleados en la construcción para estos usos especiales, serán estables con tratamientos acústicos e ignífugos, los pisos serán de hormigón o similares deben utilizar materiales sólidos antideslizantes en seco y húmedo, no porosos, para facilitar la limpieza completa.

l. Para usos especiales de servicios industriales, las cubiertas tendrán una capacidad mínima para 3 vehículos con una buena evacuación de agua lluvia, el piso tendrá rejillas de desagüe la misma que será sedimentada y conducida a cajas separadoras de grasas antes de ser descargada a los colectores de los alcantarillados, las paredes serán revestidas con materiales impermeables hasta una altura de 1.80 m. Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor a 2.50 m ni mayor a 3.50 m.

m. La altura mínima entre techo y piso es de 2.80 m. Deben mantener los lugares de trabajo en condiciones sanitarias y ambientales que protejan la seguridad y salud de los trabajadores.

n. Los lugares de trabajo, pisos, pasillos deben estar permanentemente libres de obstáculos y permitan la circulación diaria, y su evacuación.

o. No se verterá directamente al alcantarillado sustancias contaminantes sin tratamiento previo, más aún las sustancias inflamables y con contenidos de ácidos o alcalinos.

p. Dentro de la distribución en planta se debe considerar los planos aprobados con los criterios de diseño.

- Funcionalidad del espacio, éste debe ser adecuado donde puedan trabajar efectivamente.
- En lo económico se debe ahorrar distancias de recorrido para la utilización de espacios.
- El flujo debe permitir que los procesos se den continuamente y sin tropiezos
- La comodidad de los espacios debe ser suficientes para el bienestar de los trabajadores y el traslado de los materiales.
- La iluminación y ventilación debe ser adecuada dependiendo de la labor específica; en procesos que demanden una corriente de aire, ya que comprometen el uso de gases a altas temperaturas.
- Accesos libres para permitir el tráfico sin tropiezo.
- La flexibilidad debe prever cambios futuros en la producción que demanden un nuevo ordenamiento, facilitando el acceso y salida de los automóviles.



q. Sobre las lavadoras, éstas pueden compartirse con otras actividades como las lubricadoras y vulcanizadoras; también pueden considerarse individualmente para carros pequeños, grandes, pesados, o combinados entre sí; estos dependerán del diseño arquitectónico.

r. Los usos especiales de riesgo (estaciones de servicio, gasolineras, centros de acopio de gas, distribuidoras de gas, pirotécnicas, etc.); se sujetarán al Reglamento Ambiental para operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas INEN de Arquitectura, Urbanismo y Seguridad, a la legislación ambiental vigente y demás organismos competentes en la materia. Estos establecimientos se ubicarán fuera del perímetro urbano, no podrán emplazarse a una distancia mínima de 200 m de los equipamientos educativos, hospitales, orfanatos, centros de reposo, centros de protección de menores, casas de la cultura, dentro del cono de aproximación de los aeropuertos medidos en un radio de 1.000 m desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad de 400 m medidos desde el eje de la pista. No podrán ubicarse a una distancia mínima de 500 m de auditorios y centros de culto; igualmente entre gasolineras.

s. Los establecimientos comerciales especiales de riesgo (estaciones de servicio, Gasolineras, Centros de acopio de gas, distribuidoras de gas, pirotécnicas y similares) existentes dentro del perímetro urbano; para seguir funcionando, los propietarios solicitarán un informe técnico de valoración de periodo de vida útil para su reubicación al departamento de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros adjuntando la siguiente información:

- Certificado ambiental vigente, emitido por el Ministerio del Ambiente
- Informe favorable del Cuerpo de Bomberos
- Informe de la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos
- Informe de movilidad emitido por la Unidad de Tránsito

t. Con estos informes se pretende reducir y prevenir la vulnerabilidad a riesgos de incendios y explosiones por el desarrollo de estas actividades; no se podrán realizar modificaciones estructurales (ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones, otros); y cerrarán su actividad una vez que la infraestructura haya cumplido su vida útil.

CAPITULO VIII CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 25.- Para los emplazamientos cuya tipología sea pareada, la Dirección de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros determinará a qué lado se darán los adosamientos previa inspección de las construcciones contiguas, que conforman la manzana.

Artículo 26.- En la zona 7 en los predios con edificaciones adosadas en la parte posterior, se dará la siguiente particularidad:

a. Se respetará el retiro posterior de 3 m a partir de la primera planta alta (segundo piso); en este retiro se cumplirá con el tratamiento para la iluminación y ventilación natural de la planta baja.

b. En los predios con un área igual o menor a 150 m², será obligatorio un pozo de luz de 3 m x 3 m; en los predios cuya área superen los 150 m² el retiro posterior será de 3 m de acuerdo con lo establecido en la zona.



c. Cuando el proyecto suponga el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificables, la separación entre éstos no será menor a 0,5 veces la altura del bloque de mayor número de pisos.

d. La altura de la edificación, está determinada por el número de pisos asignados en cada zona. Se contabiliza desde el nivel definido como planta baja a nivel de la acera hasta la cara superior de la última losa o cubierta.

e. No se considerarán como pisos a los antepechos de terraza, cubiertas de escalera, ascensores, cuartos de máquina, cisternas, buhardillas.

CAPITULO X

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 27.- En el caso de las cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja hasta el nivel de la base de la estructura en que se asiente la cubierta, la misma que no supere el 1,50 m.

Artículo 28.- En las edificaciones donde se construye el mezanine, para que sea funcional se contabilizará como piso, tendrá una altura mínima interna de 2,50 m desde el nivel del piso bajo terminado hasta el nivel del siguiente piso terminado.

Artículo 29.- Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos contruidos bajo el nivel de la vía. Para los semisótanos la altura que sobresale íntegramente de este nivel será contabilizada en la sumatoria de la altura máxima permitida en el sector.

Artículo 30.- Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de actualización de uso y ocupación del suelo- PAUOS que sean incompatibles con las determinaciones de éste, se inventariaran para que consten en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. La Dirección de Control Urbano, Rural y Catastros notificará dicha incompatibilidad y será inscrita en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

CAPITULO X

DETERMINACIONES GENERALES DE VIALIDAD Y EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 31.- Determinaciones generales de vialidad.- Toda habilitación de suelo urbanizable debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno y al previsto en la planificación; cuyas características técnicas serán aplicados a los proyectos viales presentados.

Su construcción será realizada por el promotor sujetándose a las afectaciones mínimas de vías establecidas de conformidad a la política de movilidad sustentable, considerando la siguiente jerarquía de vías:

a. Vías expresas.- Dentro de esta categoría se encuentra el Paso lateral, emplazado en la parte occidental de la ciudad y las estatales E45 (Troncal Amazónica) y E46 (Guamote-Macas).



Características Funcionales:

- Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales.
- Fácil conexión entre áreas o regiones.
- Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas.
- Garantizan altas velocidades de operación y movilidad.
- Soportan grandes flujos vehiculares.
- Separan al tráfico directo del local.
- No admiten accesos directos a los lotes frentistas.
- En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente.
- Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.

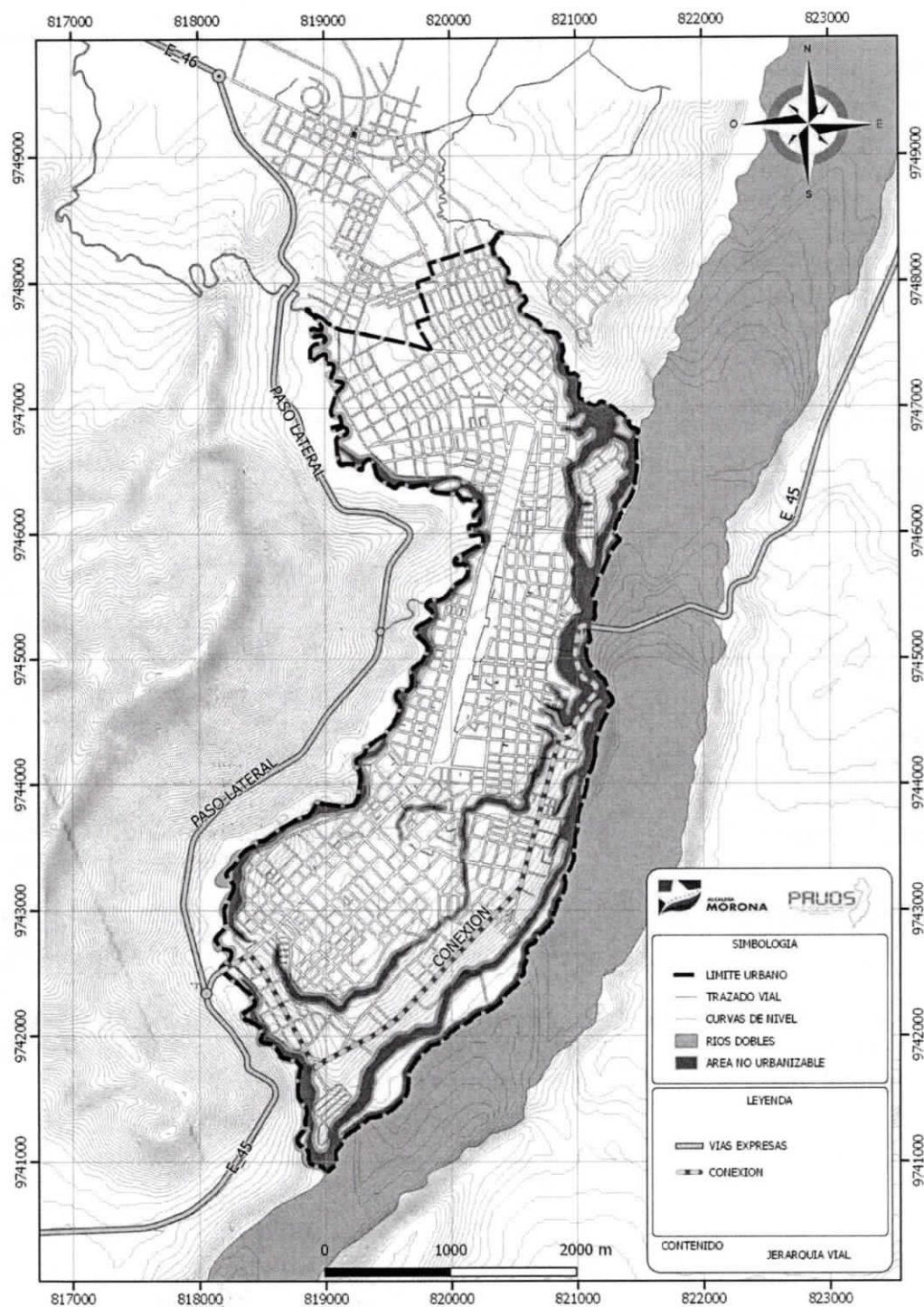
Características Técnicas:

Velocidad de proyecto	90 km/h
Velocidad de operación	60 – 80 km/h
Distancia paralela entre ellas	8.000 - 3.000 m
Control de accesos	Total (intersecciones a nivel y desnivel)
Número mínimo de carriles	3 por sentido
Ancho de carriles	3,65 m
Distancia de visibilidad de parada	80 km/h = 110 m
Radio mínimo de curvatura	80 km/h = 210 m
Gálibo vertical mínimo	5,50 m
Radio mínimo de esquinas	5 m.
Separación de calzadas	Parterre mínimo de 6,00 m
Espaldón mínimo	2,50 m (laterales). De 4 carriles / sentido en adelante, espaldones junto a parterres mínimo 1,80 m
Longitud carriles de aceleración	Ancho del carril x 0,6 x Velocidad de la vía (km/h)
Longitud carriles de desaceleración	Ancho del carril x Velocidad de la vía (km/h) / 4,8

La conexión de la vía estatal E45 (ubicada en la parte "este") con la E46 y el paso lateral, se debe realizar a través de vías arteriales urbanas (Avenidas: La Ciudad, Remigio Madero y La Hermita), evitando las de menor jerarquía.



Mapa No. 31: Macas. Vías expresas.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

b. Vías arteriales.- Las vías consideradas dentro de esta categoría son:

Arterial Sur – Norte:

- Av. 29 de Mayo – (Puente del Rio Jurumbaino hasta el Redondel Macabeos).



- Av. Jaime Roldós Aguilera – (Redondel Macabeos hasta la intersección con la Av. 13 de Abril).
- Av. 13 de Abril – (desde la intersección con la Av. Jaime Roldós hasta los límites con la parroquia General Proaño).

Arterial Sur – Este:

- Calle La Hermita – (desde la intersección con la Av. 29 de Mayo hasta su conexión con la Av. Remigio Madero).
- Av. Remigio Madero – (desde la intersección con la calle Hermita hasta su conexión con la Av. Desiderio Andramuño).
- Av. La Ciudad – (desde la intersección con la Av. Desiderio Andramuño hasta su conexión con la Av. Juan de la Cruz - vía al Puyo).

Características Funcionales:

- Conecta las vías dentro del límite urbano con las expresas.
- Distribuyen el tráfico entre las diferentes zonas de la ciudad.
- Permiten una velocidad moderada de operación y movilidad.
- Proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes.
- Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de las vías expresas.
- Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización.
- Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- Pueden admitir la circulación en un solo sentido.
- Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.

Características Técnicas:

Velocidad de proyecto	70 km /h
Velocidad de operación	30 - 50 km/h
Distancia paralela entre ellas	1.500 – 500 m
Control de accesos	La mayoría de intersecciones son a nivel
Número mínimo de carriles	2 por sentido
Ancho de carriles	Mínimo 3,25 m; deseable 3,50m
Carril estacionamiento lateral	Mínimo 2,20 m; deseable 2,40 m
Distancia de visibilidad de parada	50 km/h = 60 m
Radio mínimo de curvatura	50 km/h = 80 m
Gálibo vertical mínimo	5,50 m
Radio mínimo de esquinas	5 m
Separación de calzadas	Parterre mínimo de 2,0 m; deseable 4 m. Pueden no tener parterre y estar separado por señalización horizontal.
Aceras	Mínimo 3,50 m

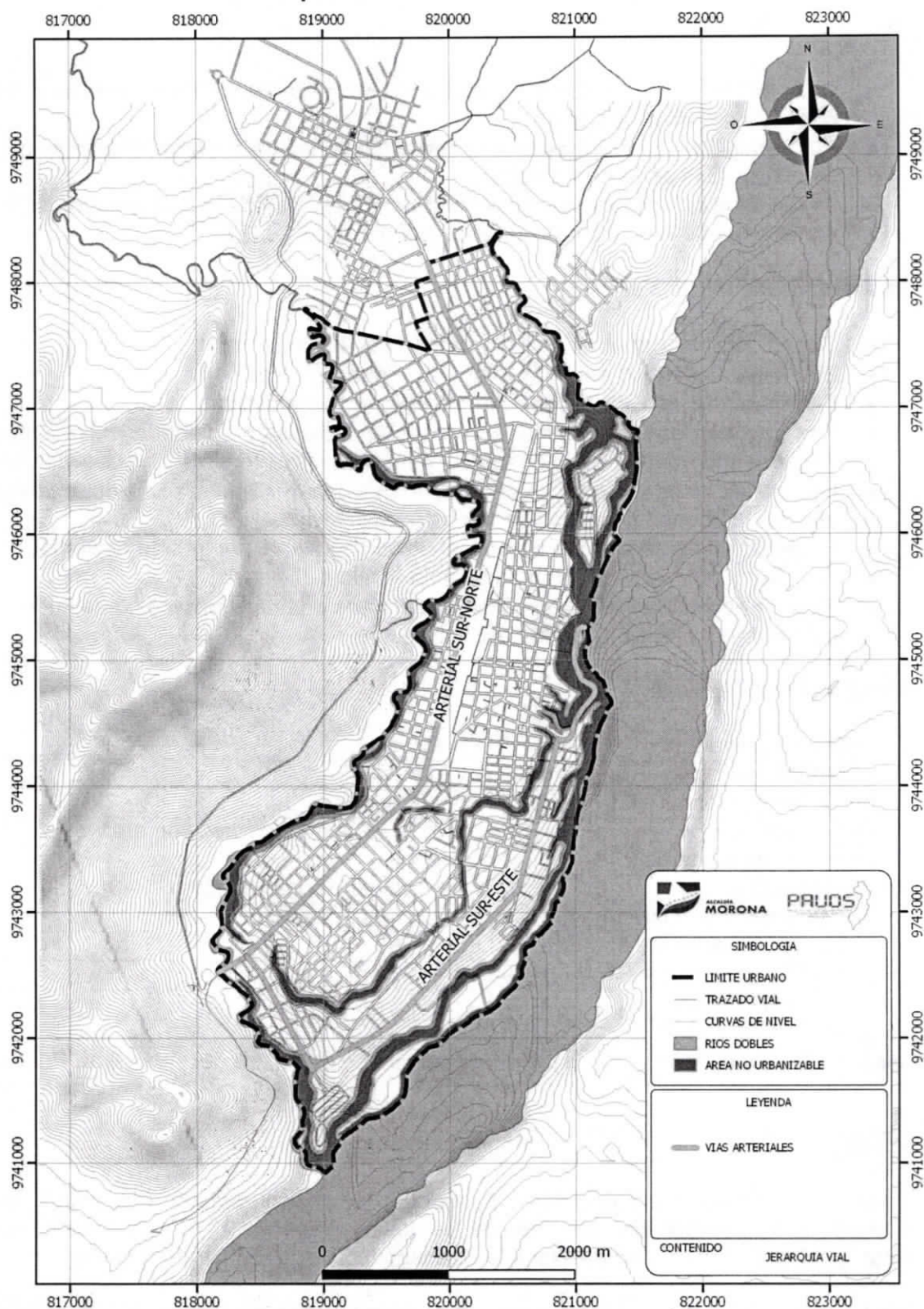
Estas vías estarán en capacidad de soportar el tráfico pesado (de paso), liviano, y alternativo. La circulación del tipo de vehículos dependerá de las restricciones que establezca el Departamento de Transito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial.

Los trazados viales diseñados pero no aperturados que poseen secciones inferiores a los 22 metros, deben ser rediseñados para adaptarse a las características técnicas establecidas en la propuesta, las vías existentes hasta antes de la aprobación



de la presente ordenanza mantendrán sus características actuales cuando las condiciones físicas no permitan su modificación.

Mapa No. 32: Macas. Vías arteriales.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN

ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA



c. Vías colectoras.- Se han identificado los siguientes trazados viales que por sus características funcionales se adaptan con esta jerarquía.

Trazados Este-Oeste

- Calle Francisco Rivadeneira, desde la intersección con la Av. 29 de Mayo, siguiendo por las vías: Rolaquimba y el Rodeadero hasta su conexión con la Remigio Madero.
- Calle Dionicio Velin, entre las vías Julio Sánchez Celi y Av. Luis Felipe Jaramillo.
- Calle Modesta Rivadeneira, desde la intersección con la calle Julio Sánchez Celi, siguiendo por las vías: Jaime Rodríguez, María Luisa Zabala, Parque Lineal, Capitán Eduardo Zeas, Susana Rivadeneira hasta su conexión con la Av. Remigio Madero.
- Calle Benjamín Delgado, entre las vías Inca Atahualpa y Marina Madero.
- Av. Desiderio Andramuño, entre las Avenidas Luis Felipe Jaramillo y La Ciudad.
- Calle 6 de Marzo, desde la intersección con la calle Gral. Rumiñahui, siguiendo por la Av. 29 de Mayo, hasta su conexión con la calle Amazonas.
- Av. Cap. José Villanueva, entre las avenidas 29 de Mayo y calle Amazonas.
- Calle Patrocinio Jaramillo, entre los trazados viales Amazonas y 24 de Mayo.
- Calle Juan de la Cruz, entre las avenidas: 29 de Mayo y La Ciudad.
- Calle Sucre, entre las vías: Amazonas y Don Bosco.
- Calle Rafael Rivadeneira, entre las vías: Amazonas y Don Bosco.
- Calle Luisa Jaramillo, desde la intersección con la calle Leonardo Rivadeneira, siguiendo por la vía Asunción Jaramillo, hasta su conexión con la calle Don Bosco.
- Calle Leonardo Rivadeneira, desde la intersección con la Av. Jaime Roldós Aguilera, siguiendo por las vías: Eulalia Velin, Luis Madero Rivadeneira, Calle S/N, hasta su conexión con la calle Justa María Rivadeneira.
- Calle Justa María Rivadeneira, desde su intersección con la calle S/N, siguiendo por el trazado vial Francisca Zabala, hasta su conexión con la calle Aurora Cózar.
- Calle Francisco Flor Santilla, entre la Av. 13 de Abril, y la calle Aurora Cózar.

Trazados Sur-Norte

- Calle Julio Sánchez Celi, desde la intersección con la calle Dionicio Velin, siguiendo por las vías: Inca Atahualpa, Gral. Rumiñahui, Camino Real hasta su conexión con la Av. Jaime Roldós Aguilera.
- Av. Luis Felipe Jaramillo, desde la intersección con la calle Dionicio Velin, siguiendo por las vías: Marina Madero, Manuel Moncayo, Amazonas, Padre Juan Vigña, hasta su conexión con la Av. 13 de Abril (Arterial).
- Calle Marina Madero, entre las Avenidas Remigio Madero, y Desiderio Andramuño.
- Calle 24 de Mayo, entre las vías Manuel Moncayo, y Rafael Rivadeneira.
- Calle Don Bosco, desde la intersección con la calle Sucre, siguiendo por las vías: Teodoro Rivadeneira, Aurora Cozar, hasta su conexión con la vía a Nueva Jerusalén.
- Calle Tobías Rodríguez Cox, entre las vías Luisa Jaramillo y Justa María Rivadeneira.
- Modesta Rivadeneira, entre Julio Sánchez Celi e Inca Atahualpa.
- Luis Madero Rivadeneira, entre Eulalia Velin y Justa María Rivadeneira.
- Calle S/N, entre Mariana Jaramillo y Justa María Rivadeneira.
- Eulalia Velin, entre Leonardo Rivadeneira y Luis Madero Rivadeneira.
- Justa María Rivadeneira, entre Ernesto Lara Gavilánez y Río Jurumbaino.
- Marina Madero, entre Facundo Rivadeneira y Av. Desiderio Andramuño.



Características Funcionales:

- Recogen el tráfico de las vías locales y lo conducen hacia las vías arteriales.
- Distribuyen el tráfico dentro de las zonas y sectores urbanos.
- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Proveen acceso a propiedades frentistas.
- Permiten una mediana velocidad de operación y movilidad.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo.
- Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Características Técnicas:

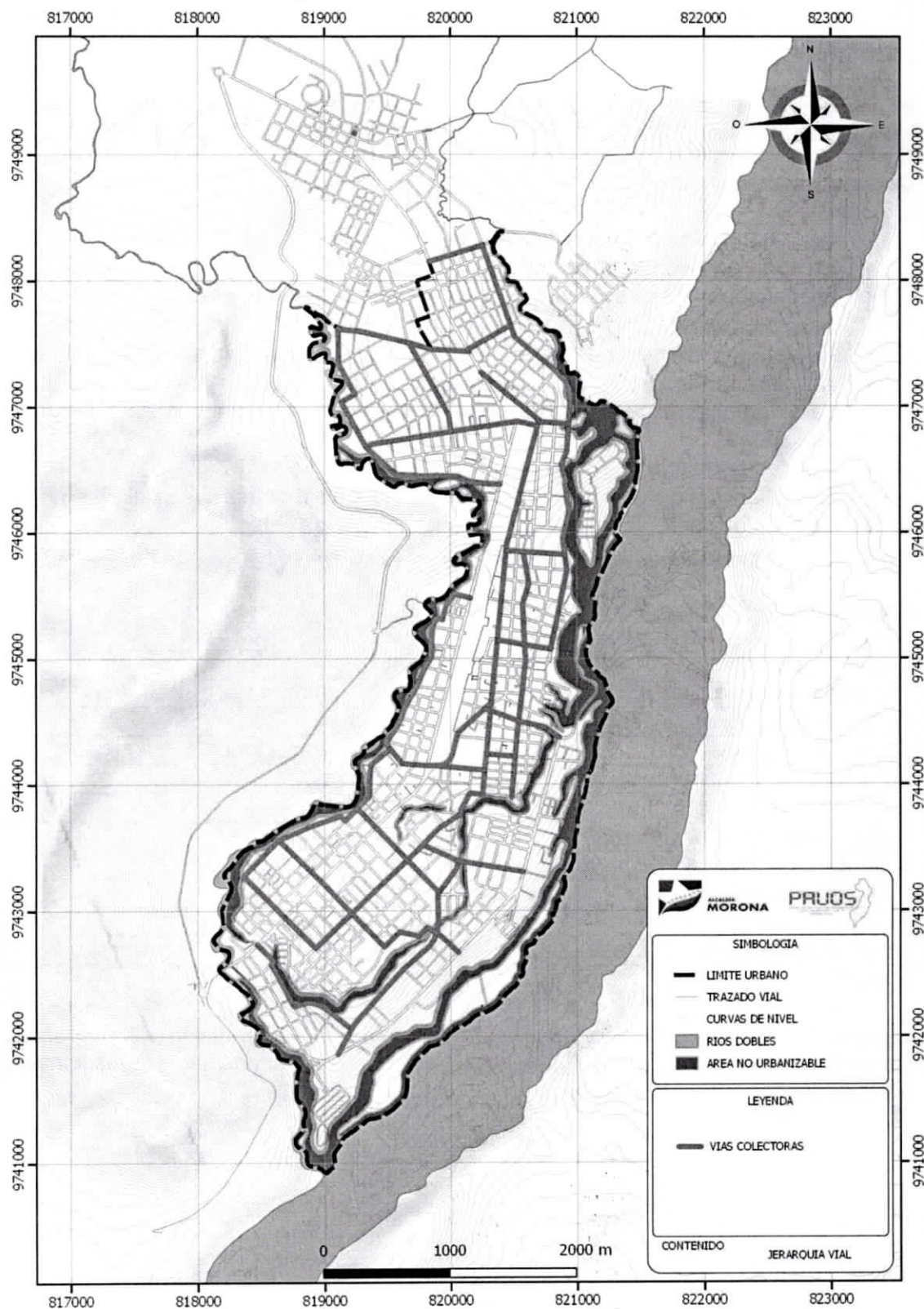
Velocidad de proyecto	50 km/h
Velocidad de operación	20 - 40 km/h
Distancia paralela entre ellas	1000 - 500 m recomendado.
Control de accesos	Todas las intersecciones son a nivel
Número mínimo de carriles	4 (2 por sentido)
Ancho de carriles	Min. 3,00 m, recomendado 3,50 m
Carril estacionamiento lateral	Mínimo 2,00 m
Distancia de visibilidad de parada	40 km/h = 45 m
Radio mínimo de curvatura	40 km/h = 50 m
Gálibo vertical mínimo	5,50 m Radio mínimo de esquinas 5 m
Separación de calzadas	Separación con señalización horizontal. Pueden tener parterre mínimo de 2,00 m.
Longitud máxima vías sin retorno	300 m
Aceras	Mínimo 2,50 m

Los trazados viales diseñados pero no aperturados que poseen secciones inferiores a los 17 metros, deben ser rediseñados para adaptarse a las características técnicas establecidas en la propuesta, las vías existentes hasta antes de la aprobación de la presente ordenanza mantendrán sus características actuales cuando las condiciones físicas no permitan su modificación.



ALCALDÍA
MORONA

Mapa No. 33: Macas. Vías colectoras.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA



4. Vías locales.- Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento).

La reducción de la calzada vehicular podrá ser implementada para dar prioridad a la circulación peatonal u otro medio de transporte alternativo, previo diseño técnico.

Características Funcionales:

- Se conectan de preferencia con vías colectoras.
- Proveen acceso directo a los lotes frentistas.
- Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- Bajos flujos vehiculares.
- No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad).
- No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.
- Pueden permitir el estacionamiento de vehículos.
- La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.
- La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.
- Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos.

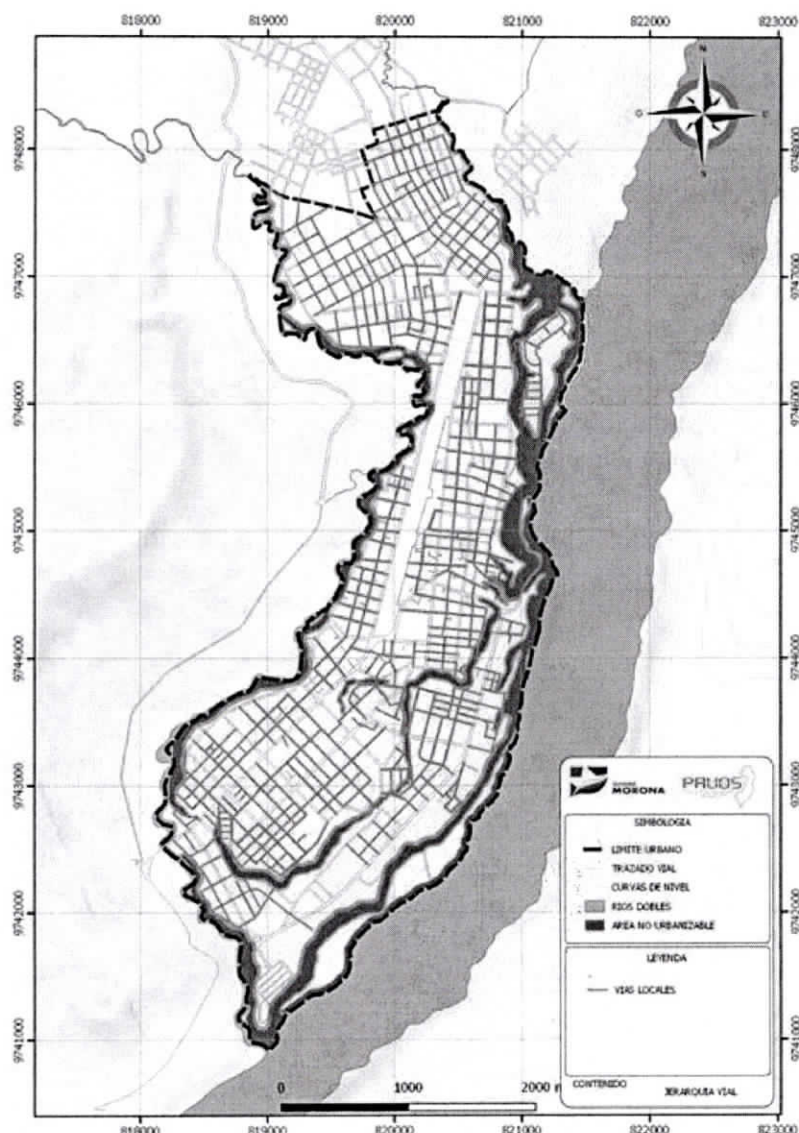
Características Técnicas:

Velocidad de proyecto	50 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia paralela entre ellas	100 - 300 m
Control de accesos	Todas las intersecciones son a nivel.
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles	3,00 m - 3,50 m
Carril estacionamiento lateral	Mínimo 2,00 m
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 40 m
Radio mínimo de esquinas	3 m
Separación de circulación	Señalización horizontal
Longitud máxima de vías de retorno	300 m
Aceras	Mínimo 2 m - 2,50 m

Las vías que presenten conflictos en su morfología por las condiciones topográficas, deben ser rediseñadas de acuerdo a la realidad del territorio, donde las proyecciones (vías no aperturadas) tienen que articularse con el resto del sistema vial.



Mapa No. 34: Macas. Vías locales.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

d. Peatonales.-El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m. El estacionamiento para visitantes se deberá realizar en sitios específicos fuera de la vía asignada para el tránsito peatonal.

Características Funcionales:

- Son de uso exclusivo para el tránsito peatonal.
- Pueden permitir el acceso restringido solo de vehículos de emergencia o similares.
- Debe estar libre de objetos que puedan dificultar la circulación.
- Facilitar el acceso al medio físico para personas con problemas de movilidad.
- Tener adecuada iluminación natural y superficial.
- Contar con buena señalización.
- Los mobiliarios urbanos no deben interferir en la libre circulación peatonal.

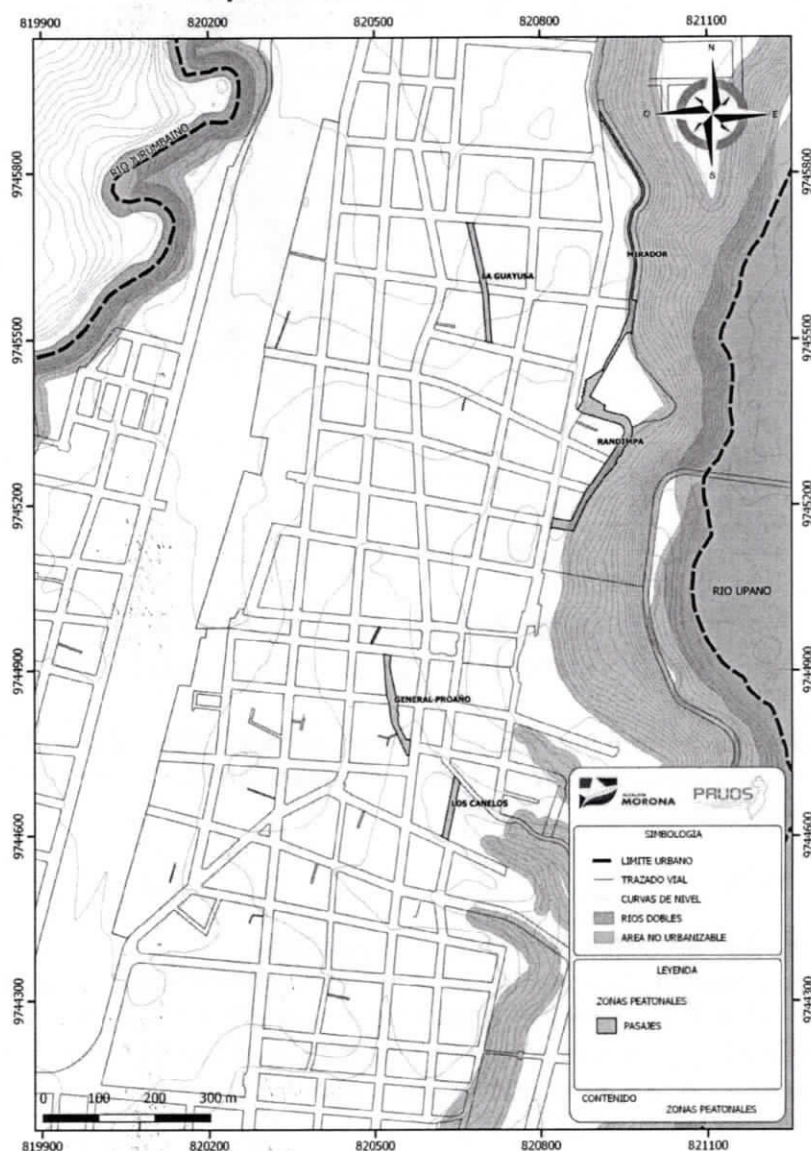


Características Técnicas:

Ancho de vía	Mínimo 3,00 m
Carril estacionamiento lateral	Ninguno
Ancho de circulación libre	Mínimo 1,60 m
Altura libre de objetos	Mínimo 2,00 m. desde el piso
Radio mínimo de esquinas	3 m
Señalización	Horizontal

Las características generales de accesibilidad de las personas al medio físico deben sujetarse a las siguientes normas: NTE INEN 2239:2000 (señalización); NTE INEN 2245:2000 (rampas fijas); NTE INEN 2243:2010 (vías de circulación peatonal); NTE INEN 2246:2015 (cruces peatonales a nivel y desnivel); NTE INEN 2854:2015 (señalización para personas con discapacidad visual en espacios urbanos y en edificios con acceso público), y otras conexas aplicadas a los diseños viales.

Mapa No. 35: Macas. Peditales.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN

ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA



e. Ciclovías.- Pueden ser combinadas con circulación peatonal. Las ciclovías en un solo sentido (unidireccional) tendrán un ancho mínimo de 1,20 m y de doble sentido (bidireccional) de 2,20 m (NTE INEN 004 parte 6: 2013).

El sistema de ciclovías planteado para la ciudad, está basado en fortalecer la comunicación de las diversas zonas y sectores al interior del límite urbano, articulado con una red externa que permita formar circuitos eficientes a través de: la red vial existente, los márgenes de protección de ríos y taludes, la conexión con los diversos equipamientos urbanos. Los proyectos relacionados con ciclovías deberán regirse a las (NTE INEN 004 parte 6: 2013) de diseño, construcción vigente en el país y otras conexas.

El sistema de ciclovías comprende los siguientes tramos de vías:

Tramos Sur-Norte

- Desde el puente sobre el río Jurumbaino, por la Av. 29 de Mayo, siguiendo posteriormente la Av. Jaime Roldós Aguilera hasta su intersección con la Av. 13 de Abril.
- Calle La Hermita desde la intersección con la Av. 29 de Mayo, siguiendo por los trazados viales: Remigio Madero, La Ciudad, Juan de la Cruz hasta el puente sobre el Río Copueno.
- Calle Fernanda Rivadeneira, desde la intersección con la Av. 29 de Mayo, siguiendo por los trazados viales: Luis Felipe Jaramillo, Marina Madero, hasta su conexión con la calle Manuel Moncayo.
- Siguiendo la calle 24 de Mayo, desde la intersección con la calle Manuel Moncayo, por los trazados viales: Rafael Rivadeneira, Hernando de Benavente, Padre Juan Vigna, Av. 13 de Abril, hasta el límite parroquial con General Proaño.
- Calle Calixto Velin, desde la intersección con la Av. Juan de la Cruz, siguiendo los trazados viales: 9 de Octubre, 10 de agosto, Don Bosco, Cuenca, Pasaje la Randimpa, Pasaje el Mirador, Don Bosco, Asunción Jaramillo, Padre Albino del Curto, Victoria Carvajal, Jorge Felipe Rivadeneira, Teodoro Rivadeneira, Aurora Cozar, hasta su conexión con la calle Francisco Flor Santillán.
- Calle Tobías Rodríguez Cox, entre los trazados: Justa María Rivadeneira y Luisa Jaramillo.
- Calle Fernanda Rivadeneira desde su intersección con la Av. 29 de mayo siguiendo el margen de protección del talud cerca del río Jurumbaino, por las calles Julio SanchezCeli, Víctor Jaramillo, Inca Atahualpa, Gral. Rumiñahui, hasta la vía al Quilmo.
- Calle Tatiana Gómez, desde su intersección con la vía Teodoro Rivadeneira, siguiendo los trazados: Calle 1, Juan Carvajal, margen de protección del río Copueno hasta su conexión con la vía a Paccha.

Tramos Oeste-Este

- Calle Víctor Jaramillo, entre los trazados viales: Inca Atahualpa y Av. Luis Felipe Jaramillo.
- Av. Desiderio Andramuño, entre las Avenidas: Luis Felipe Jaramillo y La Ciudad.
- Calle Cap. Francisco Flor, entre la Av. 29 de Mayo y la calle Marina Madero.
- Siguiendo la calle 6 de Marzo, desde la intersección con la vía Gral. Rumiñahui, por los trazados viales: Av. 29 de Mayo, Tarqui, hasta su conexión con la calle 24 de Mayo.
- Calle 10 de Agosto, entre las vías: 24 de Mayo y Don Bosco.
- Calle Eliceo Mancheno, entre las vías: Gral. Rumiñahui y Av. Jaime Roldós Aguilera.



- Calle José Félix Pintado, entre las vías: Hernando de Benavente y Don Bosco.
- Calle Eduardo Burbano, por el trazado vial Leonardo Rivadeneira, hasta su intersección con la Gonzalo Castillo e interconectado con el sendero que conduce al río Jurumbaino.
- Calle Luisa Jaramillo, entre los trazados viales: Hernando de Benavente y Leonardo Rivadeneira, siguiendo posteriormente por la calle Asunción Jaramillo hasta la Padre Albino del Curto.
- Calle Justa María Rivadeneira, entre la Av. 13 de Abril y el puente alterno sobre el río Jurumbaino en dirección al paso lateral (antigua vía a Zapatero).
- Calle Francisco Flor Santillán, entre la Av. 13 de Abril y el puente sobre el río Copueno.

El circuito enunciado anteriormente se articulará a los trazados viales ubicados fuera del límite urbano (estableciéndose un circuito externo) y los senderos que son necesarios para aprovechar el entorno paisajístico del territorio; los tramos de vías son:

- Siguiendo la proyección vial Aurora Cozar, desde la intersección con la calle Francisco Flor Santillán, por las vías: Eleodoro Jaramillo, Josefina Palacios, Vía Paccha-centro parroquial, Av. 2 de Abril, Paso Lateral, cerrando el circuito en el ingreso principal a la ciudad de Macas sobre el puente del río Jurumbaino.
- Desde el puente sobre el río Jurumbaino (ingreso principal de Macas), siguiendo la vía marginal lastrada S/N, posteriormente un sendero respetando el margen de protección del río hasta el puente de la antigua vía a Zapatero.
- Los senderos y trazados de conexión entre el paso lateral y la ciudad de Macas, a través de los puentes peatonales existentes sobre el río Jurumbaino.
- Desde el asentamiento humano Nueva Jerusalén, siguiendo por la calle Francisco Flor Santillán, pasando por el puente sobre el río Copueno, hasta su intersección con la Av. 13 de Abril.
- Siguiendo la Av. 13 de Abril en dirección norte pasando por el Polideportivo, el proyecto parque de la Identidad, hasta el parque central de General Proaño.

Los senderos de conexión entre el paso lateral y la ciudad de Macas, a través de los puentes existentes sobre el río Jurumbaino.

- Puente principal de ingreso a la ciudad (820184; 9749326)
- Puente vía al Quilamo (819797; 9745441)
- Puente vía al paso lateral antigua vía a zapatero (818845; 9747782)
- Puente colgante (819262; 9743991)
- Puente colgante (819570; 9744747)
- Puente colgante (819140; 9746789)

Estaciones de bicicletas.

Son aquellos espacios de parqueo o puntos de paradas, localizados en diferentes lugares de la ruta de ciclovías. En la ciudad se han definido los siguientes equipamientos públicos para esta función.

Dentro del límite urbano:

- Espacio cubierto barrio 5 de Octubre
- Estadio Tito Navarrete
- Coliseo La Loma
- Parque Recreacional



- Plaza Cívica
- Espacio verde cerca del ECU911 (Barrio La Unión)
- Centro de recreación las Piscinas
- Parque El Niño
- Parque (Barrio la Barranca)
- Canchas sintéticas (Barrio Yambas)
- Espacio verde (Barrio Valle del Upano)

Fuera del límite urbano:

- Parque central (Parroquia Gral. Proaño)
- Polideportivo
- Parque La Identidad (Proyecto)

Otros espacios podrán ser contemplados siempre que exista la factibilidad para su implementación en la ciudad de acuerdo a un estudio o proyecto específico de movilidad.

Características Funcionales:

- En los puntos en que se interrumpa las ciclo vías para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso cebra para el cruce peatonal, conformada por un cambio en la textura y color del piso; estos puntos estarán debidamente señalizados.
- La iluminación será similar a la utilizada en cualquier vía peatonal o vehicular. En el caso en que se contemple un sendero peatonal, éste se separará de la ciclovías.
- Estará provisto de parqueaderos para bicicletas, los cuales se diseñarán y localizarán como parte de los terminales y estaciones de transferencia de transporte público de la ciudad.
- El carril de la ciclovías se diferenciará de la calzada, sea mediante cambio de material, textura y color o a través del uso de "tope llantas" longitudinales.
- En todos los casos se implementará la circulación con la señalización adecuada para este tipo de movilización.

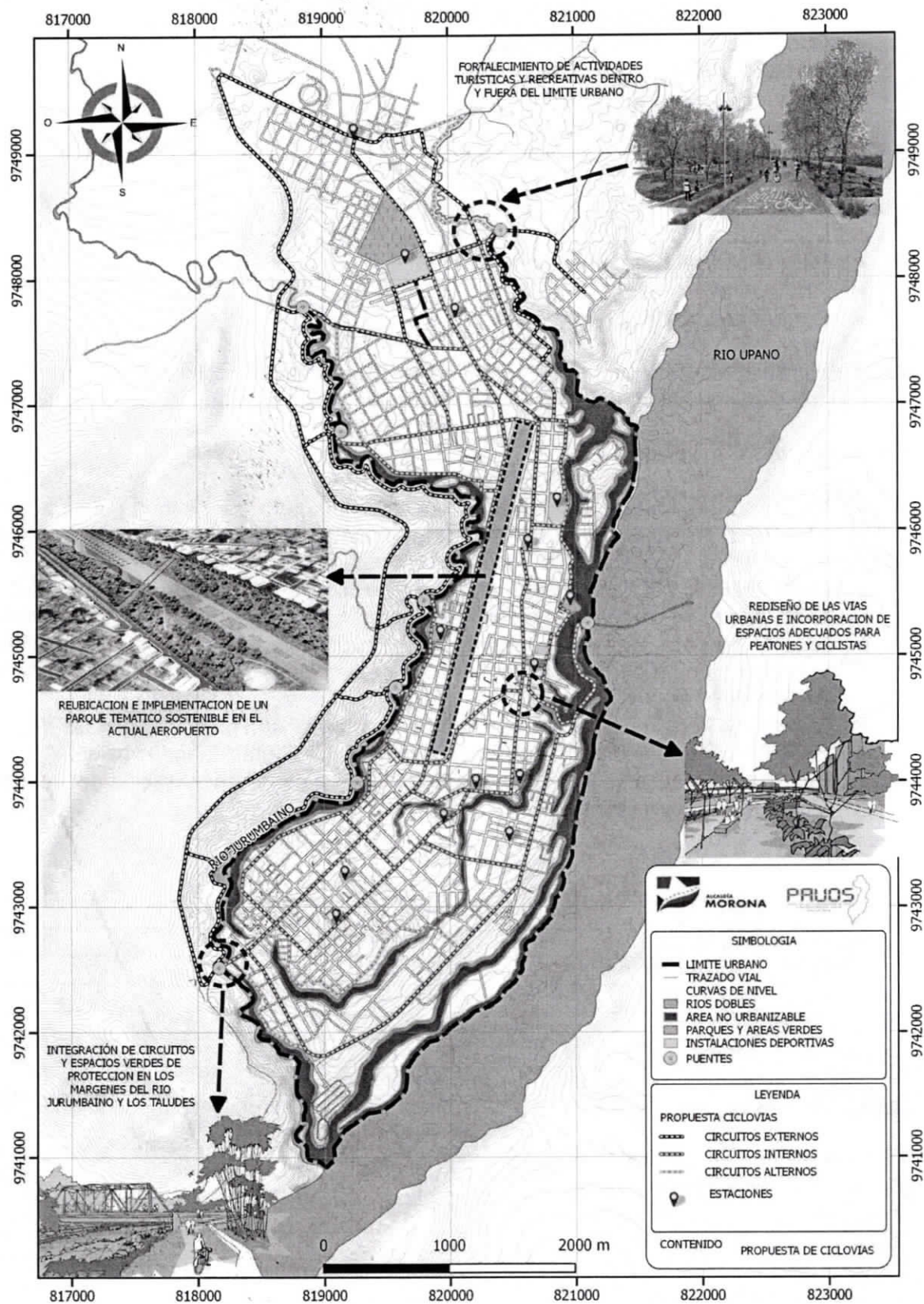
Características Técnicas:

Velocidad de proyecto	40 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 20 m
Gálibo vertical mínimo	2,50 m
Pendiente recomendable	3 - 5%
Pendiente en tramos > 300 m	5%
Pendiente en rampas (pasos elev.)	15% máximo
Radios de giro recomendados	15 km/h = 5 m; 25 km/h = 10 m; 30 km/h = 20 m; 40 km/h = 30 m
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles (doble sentido)	2,20 m
Ancho de carriles (un sentido)	1,20 m
Radio mínimo de esquinas	3 m
Separación con vehículos	Mínimo 0,50 m; recomendable 0,80 m
Aceras Mínimo (opcional)	1,20 m



ALCALDÍA
MORONA

Mapa No. 36: Macas. Ciclovía.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

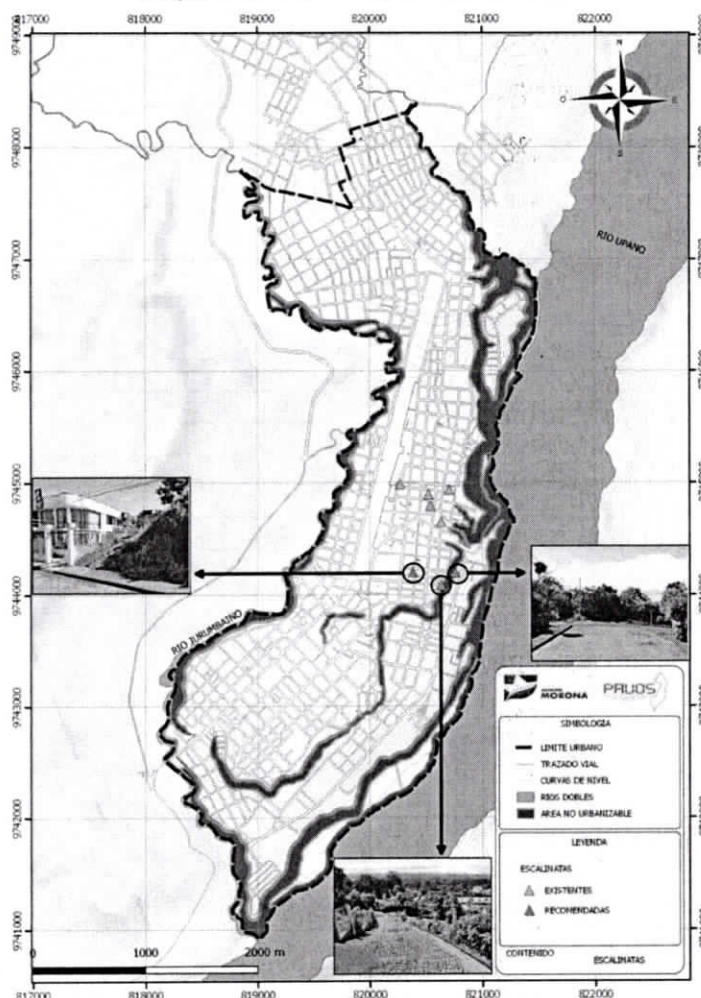


f. Escalinatas.- El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1, 20 m. Además se considerará las NTE INEN, 2854: 2015 de acceso al medio físico. La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: $2CH + 1H = 64$ (Formula de Francois Blondel, 1700). La contrahuella máxima será de 0.17 m.

En la ciudad se han identificado las siguientes escalinatas que requieren mantenimiento y construcción:

- Pasaje Los Canelos, Pasaje General Proaño, Parque Cívico.
- Tramo de la prolongación de la calle Guamote comprendido entre los trazados viales Domingo Comín, y Bolívar.
- Tramo de la calle Cap. José Villanueva Maldonado comprendido entre las calles 9 de Octubre y Rodrigo Núñez de Bonilla.
- Tramo Soasti, entre las calles Patrocinio Jaramillo y Manuel Bejarano.
- Tramo de la prolongación de la calle Patrocinio Jaramillo, entre los trazados viales: Rodríguez Núñez Bonilla y Av. La Ciudad.

Mapa No. 37: Macas. Peatonales



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA



Artículo 32.- Determinaciones generales del equipamiento urbano:

1. Equipamiento educativo urbano menor.- En el siguiente cuadro se establecen determinaciones para la localización, dimensionamiento y cobertura:

Cuadro No. 11: Macas. Determinación para la localización e implementación de equipamiento educativo urbano menor.

ZONAS PAUOS	TOTAL	No.	EQUIPAMIENTO URBANO MENOR DE EDUCACIÓN	RATIFICACIÓN Y REPOTENCIACIÓN	REUBICACIÓN Y UNIFICACIÓN	NUOVO	POBLACIÓN REFERENCIAL A ATENDER	RADIO DE COBERTURA	ÍNDICE DE DIMENSIONAMIENTO (m ² / hab) ^(a)
01	2	1	Colegios Secundarios, Unidades Educativas.	1			3.500	1.000	1.30
		1	Jardín de infantes.			1	1.500	500	0.40
02S01	1	1	Colegios Secundarios, Unidades Educativas.			4(b)	3.500	1.000	1.30
02S02	1	1	Jardín de infantes.	1			1.500	500	0.40
		0	Escuelas Nivel Básico.		1		-	-	-
03	3	1	Jardín de infantes.			1	1.500	500	0.40
		1	Escuelas Nivel Básico.	1			1.500	500	0.40
		2	Colegios Secundarios, Unidades Educativas.	2			3500	1.000	1.30
04	1	1	Jardín de infantes.	1			1.500	500	0.40
05	2	1	Jardín de infantes.	1			1.500	500	0.40
		1	Escuelas Nivel Básico.	1			1.500	500	0.40
06	8	2	Jardín de infantes.	2			1.500	500	0.40
		1	Escuelas de conducción de vehículos (Sindicato)	1			-	-	-
		4	Colegios Secundarios, Unidades Educativas.	3	1(e)		3.500	1.000	1.30
		0	Escuelas Nivel Básico.		1(c)		-	-	-
07	9	3	Centros de formación y capacitación artesanal.	3			-	-	-
		0	Colegios Secundarios, Unidades Educativas.		1(d)		-	-	-
		0	Jardín de infantes.		1		-	-	-
		1	Escuelas Nivel Básico, Colegios Secundarios, Unidades Educativas.	1			3.500	1.000	1.30
		0	Escuelas Nivel Básico.		1		-	-	-
08	4	1	Colegios Secundarios, Unidades Educativas.	1			3.500	1.000	1.30
		3	Escuelas Nivel Básico.	2	1(f)		1.500	500	0.40
		1	Jardín de infantes.	1			1.500	500	0.40
09	3	1	Escuelas Nivel Básico.	1			1.500	500	0.40
		2	Jardín de infantes.			2	1.500	500	0.40

FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

1. 1. Lineamientos generales

(a) El índice de dimensionamiento podrá recalcularse en función de la necesidad y de las políticas establecidas por el ente rector.

(b) Unificación de coberturas con los siguientes equipamientos: Jardín Dolores Vintimilla,



Escuela Cristóbal, Escuela Purísima de Macas y Colegio Don Bosco; convirtiéndose en Unidad Educativa y ampliando su radio de cobertura a 1.000 m.

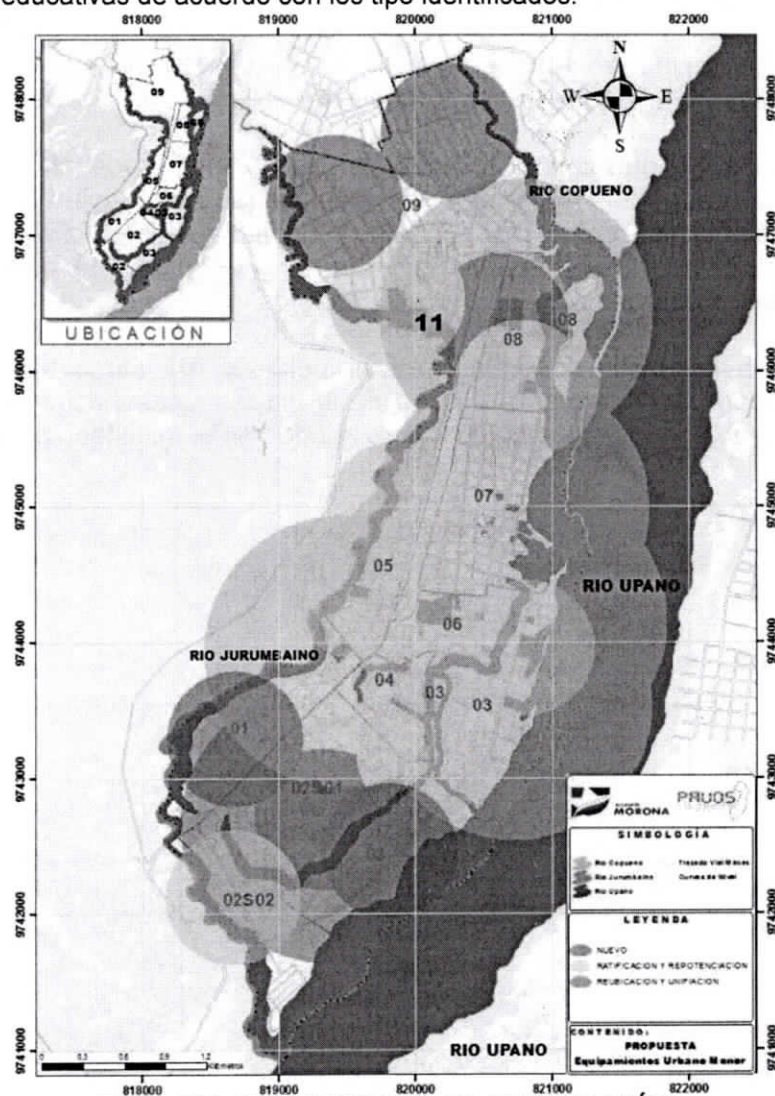
(c) Al igual que el caso anterior la escuela Amazonas, este equipamiento de acuerdo al Plan 2004 pertenecía a la zona 06 actualmente se ubica en la zona 03 por cuanto se ha determinado un suelo de protección por pendientes, equipamiento que se encuentra en una meseta más baja del resto de la zona 6.

(d) Reubicación del Colegio Don Bosco que se encuentra en la zona 07, se realice y unifique con los equipamientos mencionados anteriormente en la zona 02S01.

(e) La Escuela Eloy Alfaro de la zona 07 se ubique y se unifique en la Escuela de su mismo nombre en la zona 08.

(f) De acuerdo a la modificación de los límites de las zonas este equipamiento "la Escuela Eloy Alfaro de la zona 8 del Plan 2004 se ubicaría en la zona 08 de acuerdo con la propuesta de zonificación PAUOS.

Mapa No. 38: Macas. Propuesta de equipamientos urbano menores de Educación Inicial, básica, media y unidades educativas de acuerdo con los tipo identificados.

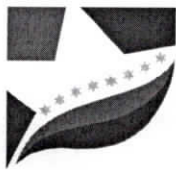


FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA



1. 2. Consideraciones adicionales

- a. Desconcentrar los equipamientos educativos del centro de la ciudad por la problemática de movilidad que están causando; esto se debería realizar en dos etapas tal como está establecido en la propuesta.
- b. Facilitar la movilización tanto vehicular y peatonal sobre todo en horas pico sobre el centro de la ciudad donde se encuentran concentrado otros equipamientos como son: la de gestión, administración pública y la no gubernamental.
- c. Por ser edificios que han cumplido o están por cumplir su vida útil, es necesario construir nuevas infraestructuras, para evitar riesgos y desastres con nueva tecnología adaptada a nuestro medio.
- d. Priorizar la inversión pública en función de las necesidades, demanda, presupuestos y disponibilidad de terrenos para la implementación respectiva.
- e. En un inicio se realizará el equipamiento urbano menor de Educación inicial y básica es decir a corto y mediano plazo.
- f. En una segunda etapa se construirán los equipamientos urbanos menores de Educación Media y Unidades Educativas es decir a largo plazo.
- g. Mejorar la calidad de los servicios educativos dotando de infraestructura escolar, con innovadores recursos físicos y tecnológicos, convirtiéndolos en modelos educativos, para ello es necesario coordinar con el ente rector en este caso el Ministerio de Educación para entregar la propuesta y en lo posterior se realicen estudios específicos para lograr estos planteamientos.
- h. Dotar a las instituciones educativas públicas, de infraestructura, equipamiento y mobiliario para mejorar la calidad de la infraestructura actual existente para reducir los riesgos de los estudiantes, coordinando con el ministerio correspondiente.



2. Equipamiento urbano menor de salud.

En el siguiente cuadro se establecen determinaciones para la localización, dimensionamiento y cobertura:

Cuadro No. 12: Macas. Determinación para la localización e implementación de equipamiento de salud urbano menor.

ZONAS PLAN 2004	TOTAL	No.	EQUIPAMIENTO URBANO MENOR DE SALUD	RATIFICACIÓN Y REPOTENCIACIÓN	REUBICACIÓN Y	NUEVO	POBLACION REFERENCIAL A ATENDER	RADIO DE COBERTURA	ÍNDICE DE DIMENSIONAMIENTO (m ² / hab) ^(a)
01		1	Centro de salud			1	2.000	800	0.125
02S01		1	Centro de salud			(d)	-	-	-
02S02		1	Centro de salud			1 ^(f)	2.000	800	0.125
03		1	Centro de salud			1	2.000	800	0.125
04		1	Centro de salud			(e)	-	-	-
05		1	Centro de salud "27 de Febrero"	1			2.000	800	0.125
06		1	Centro de salud "La Loma"	1 ^(c)			-	-	-
07		1	Centro de salud "La Loma"	1			2.000	800	0.125
08		1	Centro de salud "Luxemburgo"	1 ^(b)			2.000	800	0.125
09		1	Centro de salud			1	2.000	800	0.125

2.1. Lineamientos generales

(a) El índice de dimensionamiento podrá recalcularse en función de la necesidad y de las políticas establecidas por el ente rector.

(b) Ratificación del lugar donde funciona el centro de salud Luxemburgo pero la repotencialización debe estar enfocada a atender la cobertura de la zona 08 para cubrir la demanda; caso contrario será necesario a corto y mediano plazo la reubicación de este equipamiento dentro de la zona propuesta.

(c) Ratificación en el lugar que funciona el Centro de Salud "La Loma" pero es necesario repotencializar a través del direccionamiento de la cobertura del servicio hasta la zona 06.

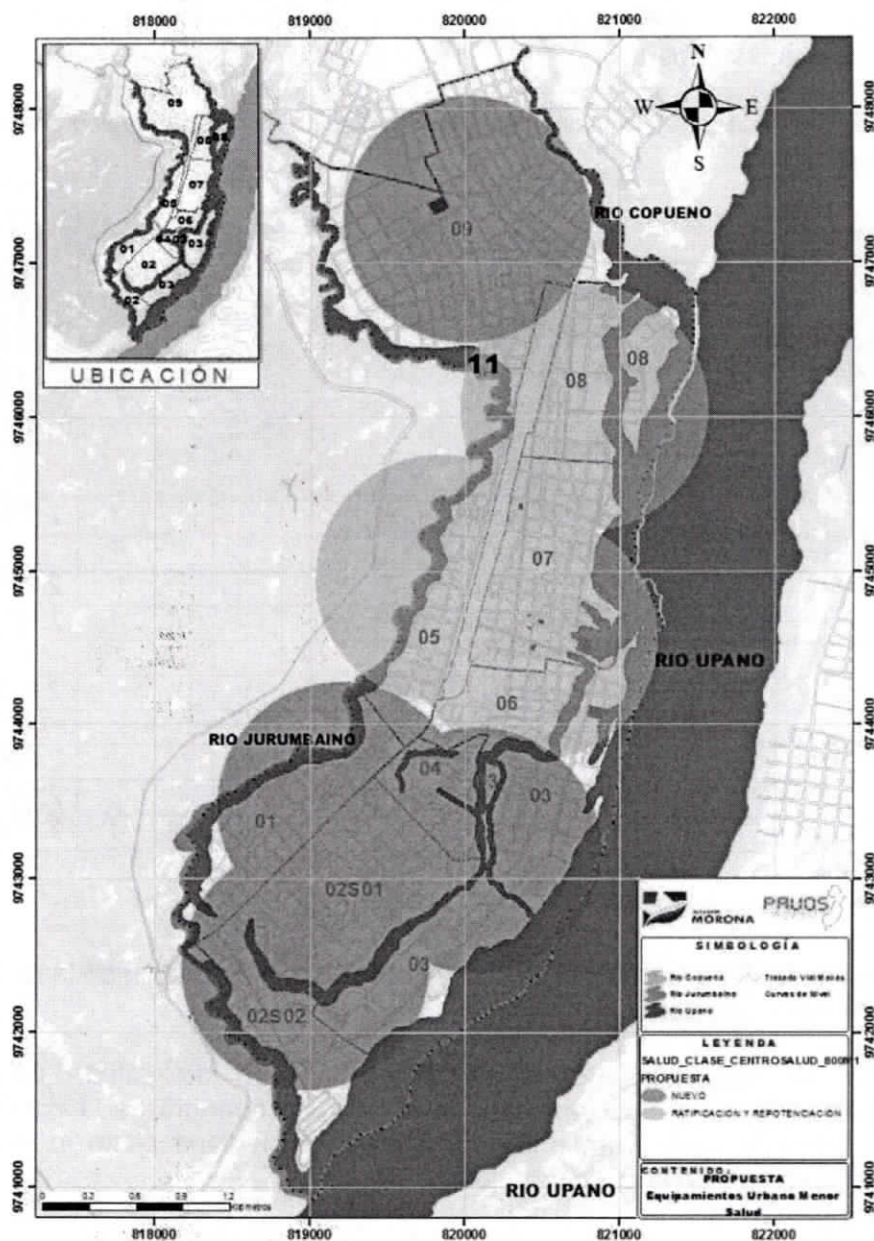
(d) Compartido la cobertura de atención con la zona 02S01.

(e) Compartido la cobertura de atención con la zona 04.

(f) Este se deberá implementar a largo plazo, una vez que el sector se consolide y su cobertura se ampliará hacia una parte de la zona 03.



Mapa No. 39: Macas. Propuesta de equipamientos urbano menores de Salud de acuerdo con los tipo identificados.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

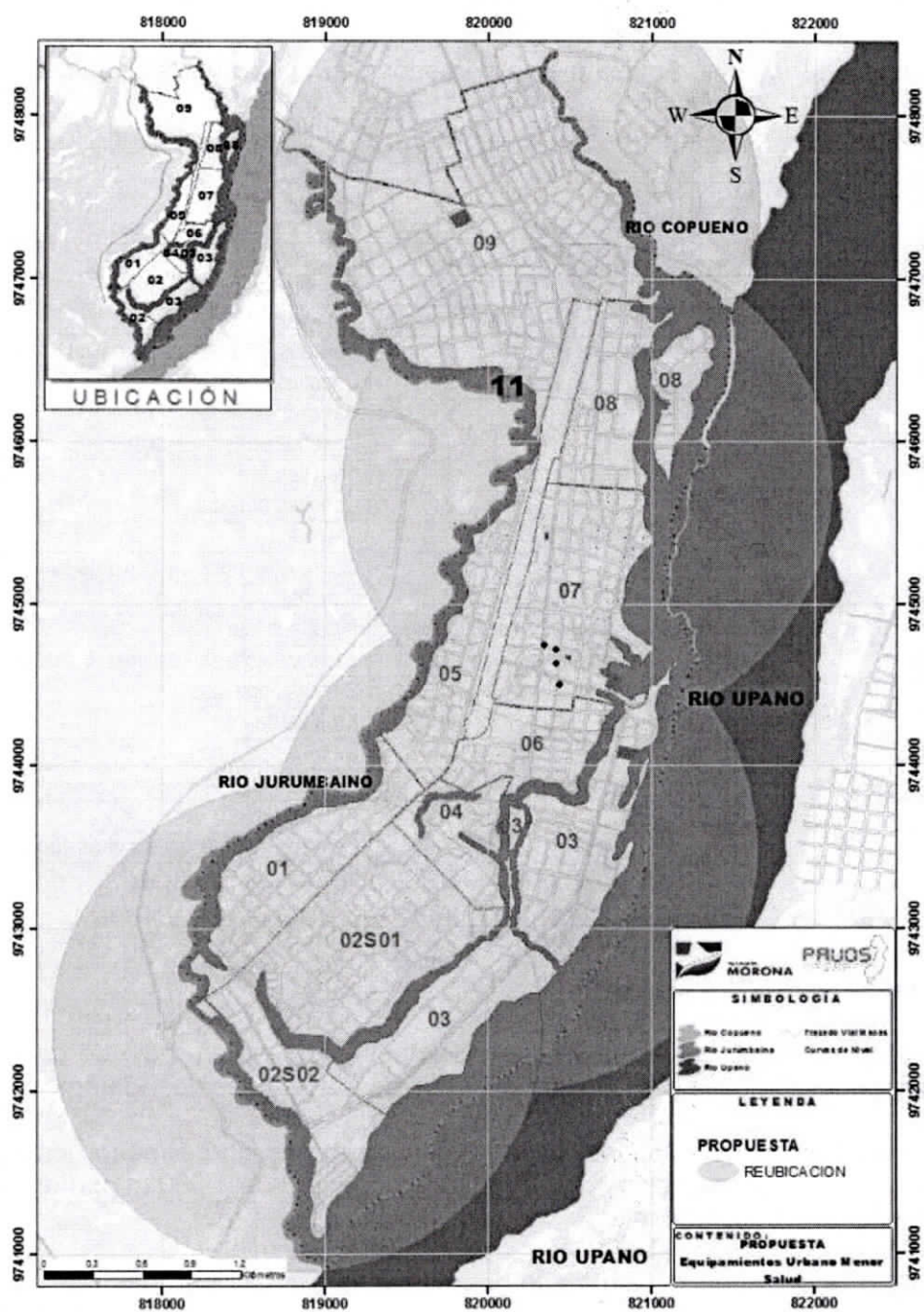
2.2. Consideraciones adicionales

En el caso de las clínicas privadas éstas se ubicarán aproximadamente en un radio de cobertura de 1.500 m y con una atención aproxima de 5.000 habitantes cumpliendo con las normas establecidas por el Ministerio de Salud; por lo que es necesario una reubicación total de las actuales, de acuerdo con la necesidad y demanda de la población, actualmente se plantea gráficamente como se ubicarán.



ALCALDÍA
MORONA

Mapa No. 40: Macas. Propuesta de equipamientos urbano menores de Salud de acuerdo con los tipo identificados de servicio privado.



FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN
ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

3. Equipamiento urbano menor Recreacional (Parques Barriales, Parques Infantiles, áreas verdes) y Deportivo (Canchas Deportivas, Multicanchas, canchas particulares)

En el siguiente cuadro se establecen determinaciones de localización y déficit:

Cuadro No. 13: Macas. Equipamientos Urbanos de Menor Recreacionales y Deportivos por Zonas.

ZONAS PLAN 2004	TOTAL	No.	EQUIPAMIENTO URBANO
ZONA 01	0	0	DÉFICIT
ZONA 02	2	1	Canchas privadas
		1	Canchas abiertas, piscina.
ZONA 03	0	2	Área verde.
ZONA 04	2	1	Canchas privadas
		1	Área verde.
ZONA 05	3	1	Coliseos, gimnasio y canchas cubiertas.
		2	Canchas privadas
ZONA 06	4	2	Canchas privadas
		1	Canchas abiertas, piscina.
		1	Área verde.
ZONA 07	19	7	Canchas privadas
		3	Área verde.
		3	Coliseos, gimnasio y canchas cubiertas.
		2	Canchas abiertas, piscina.
		2	Plaza pública.
		2	Juegos bajo techo, billares, bolos, casino.
ZONA 08	2	1	Canchas privadas
		1	Área verde.
ZONA 09	11	2	Canchas privadas
		2	Canchas abiertas, piscina.
		6	Área verde.
		1	Coliseos, gimnasio y canchas cubiertas.

FUENTE: GAD MORONA-PLANIFICACIÓN

ELABORACIÓN: EQUIPO TÉCNICO GAD MORONA

3.1. Lineamientos generales¹⁹

En el nivel sectorial: las áreas verdes y parques infantiles un radio de cobertura de 500 m con una población base de servicio de 800 personas (edades de 1-5 años).

En el nivel barrial: las canchas abiertas, privadas, coliseos de menor jerarquía y espacios cubiertos y parques barriales con un radio de cobertura de 1.000 m con una población base de servicio de 1.500 habitantes (edades de 6-15 años).

A nivel zonal: los juegos bajo techo, las plazas públicas y parques temáticos, entre otros, con un radio de cobertura de 1.500 m con una población base de servicio de 2.000 personas (edades mayores a los 16 años).

3.2. Consideraciones adicionales

a. Las nuevas infraestructuras se localizarán en la parte Norte y Sur de la ciudad preferentemente en terrenos Municipales; para lo cual estos deben cumplir: área mínima requerida de acuerdo a las NTE INEN2854: 2015, accesibilidad idónea, integración con

¹⁹NTE INEN 1679: 1988



otros espacios destinados para el mismo fin, conectividad directa a una vía pública, mejor ubicación respecto al desarrollo e integración de la ciudad, entre otros.

b. Los parques deben servir para los distintos grupos de atención prioritaria como: niños, adolescentes, personas con discapacidad, adultos mayores; además estos equipamientos serán complementarios a los que se encuentran a su alrededor, creando sistemas y redes de articulación entre sí.

c. Dotar de los servicios básicos para dar una buena funcionalidad de estos equipamientos, priorizando las zonas de concentración y crecimiento poblacional de la ciudad (Norte y Sur).

d. Los Parques Lineales en las áreas del suelo de protección se implementarán como proyectos complementarios a los equipamientos existentes.

e. En la parte Norte se priorizaron los siguientes predios para el emplazamiento de este tipo de equipamiento:

1. Barrio Jardín del Upano, terreno catastrado a nombre del Gobierno Municipal con una superficie de 4.748,00 m² ubicado en las Calle Clímaco Rivadeneira entre las calles Juan Rivadeneira e Imelda Flor Mancheno;

2. Barrio Tinguichaca; terreno catastrado a nombre del Gobierno Municipal con una superficie de 2.133,65 m² ubicado en las calle Francisca Zabala entre las calles Victoria Carvajal y Teodora Rivadeneira.

3. Barrio Norte; predios junto a la ESPOCH, catastrado a nombre del Gobierno Municipal con una superficie de 46.7 has ubicado en las calle Purísima de Macas entre las calles Víctor Sacoto y Rodolfo Jara.

f. En la parte Sur se priorizaron los siguientes predios para el emplazamiento de este tipo de equipamiento:

1. Barrio Naranjal, catastrados a nombre del Sr. Rivadeneira Rivadeneira José Gabriel con una superficie aproximada de 9.410,00 m² ubicado en la calle Julio Sánchez Celi entre las calles Pedro Nolasco Jaramillo y Modesta Jaramillo colindante al predio perteneciente al Gobierno Municipal de 1.015,45 m².

Entre estos predios deberá realizarse una permuta debido a que el lote considerado como participación municipal es interno, y la infraestructura en mención debe ubicarse en vías principales; los nuevos predios que se dejan como participación municipal se deberá garantizar que cuenten con mejores características.

2. Barrio el Vergel, predio catastrado a nombre del Gobierno Municipal con una superficie de 4.969,31 m² ubicado en la Av. Luis Felipe Jaramillo entre las calle Fernanda Rivadeneira y Dionicio Velin

3. Barrio Nuestra señora del Rosario, predios catastrados a nombre del Gobierno Municipal con una superficie de 3.064,78 m² y de 2.398,07 m² ubicado en la intersección de las calles Rolaquimba y Rodeadero (esquina).

4. Barrio Remigio Madero, predio catastrado a nombre del Gobierno Municipal con una superficie de 19.999,97 m²; ubicado en la intersección de las calles Remigio Madero y la calle sin nombre que baja al rio Upano, cerca a la trituradora municipal.



CAPITULO XI APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LA NORMA

Artículo 33.- Aplicación de la norma.- Todas las edificaciones, proyectos de arquitectura públicos y privados, y todas las actividades comerciales que se emplacen en la ciudad dentro del perímetro urbano; con el fin de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort; se sujetarán a normativas relacionadas con el uso y ocupación del suelo, y conexas.

CAPITULO XII DE LOS INCENTIVOS Y SANCIONES

Artículo 34.- La Municipalidad aplicará los siguientes incentivos para los propietarios que reubiquen sus establecimientos en concordancia con las disposiciones de esta Ordenanza:

1. Cuando el propietario efectúe la relocalización del uso del suelo especial en una zona no permitida, en el plazo establecido en las disposiciones transitorias, contados a partir de la notificación, procederá a la exoneración del 50 % del pago del impuesto a la propiedad urbana correspondiente al nuevo predio, o del impuesto de patentes si el propietario del establecimiento es inquilino, por el lapso de dos años.

2. Si la relocalización se produjera en el lapso de noventa días desde la notificación, el propietario será exonerado del pago del impuesto a la propiedad urbana o en su caso del impuesto de patentes, durante tres años.

Artículo 35.- Una vez transcurrido el plazo contemplado en el Art. 34 de la presente Ordenanza, el incumplimiento de esa disposición ocasionará una multa equivalente a diez salarios mínimos vitales. A partir de esa fecha, se instaurará una multa mensual progresiva incrementando a la multa básica de los diez salarios mínimos vitales, un salario mínimo vital adicional por cada mes de retraso en la ejecución de la relocalización. Por lo tanto en el mes décimo tercero el infractor de esta disposición deberá pagar una multa equivalente a 11 salarios mínimos vitales, al décimo cuarto una correspondiente a 12 salarios mínimos vitales y así sucesivamente.

Artículo 36.- El propietario o el arrendatario que destinen un predio o una edificación a actividades prohibidas o que se encuentren permitidas con requerimientos específicos y no hayan cumplido con estos, serán sancionadas con multa equivalente al 12,5% hasta el 150% de la remuneración mensual básica mínima unificada, y el Comisario ordenará y ejecutará la clausura inmediata del local.

DISPOSICIÓN GENERALES.

PRIMERA.- Todo lote que forme parte de una urbanización existente aprobada, deberá regirse a las disposiciones generales que determina la ordenanza interna de cada una de ellas; excepto a la implantación de las edificaciones, las cuales prevalecerán sobre lo señalado en cada ordenanza interna, estas son:

1. Si el frente mínimo del lote es de 12 m se considerará una implantación aislada con retiro frontal.
2. Si el frente mínimo del lote es de 9 m se considerará una implantación pareada con retiro frontal.



3. Si el frente mínimo del lote es menor de 9 m se considerará una implantación continua con retiro frontal.

Esta consideración se da por cuanto existen lotes de 9 m de frente en urbanizaciones que pertenecen a zonas con implantación aislada.

SEGUNDA.- Se prohíbe en el área urbana la construcción de cualquier tipo de edificación dentro del suelo urbano de protección (área no urbanizable), excepto aquellos proyectos públicos y privados que garanticen la preservación y conservación del entorno, aprobados por la municipalidad y que cuenten con viabilidad ambiental. Las edificaciones que al momento de la aprobación de la presente ordenanza se encuentren dentro de esta zona no serán susceptibles de mejoras y/o ampliaciones hasta cumplir su vida útil y retirarlas del lugar.

TERCERA.- En las edificaciones con retiro frontal, se pavimentará únicamente el 50% y el restante será exclusivo para área verde pudiendo alcanzar el 100% con vegetación ornamental baja; a excepción de lo establecido en la Disposición General Novena.

CUARTA.- Las determinaciones de la presente Ordenanza serán motivo de evaluación al término de su primer año de vigencia, sin que su incumplimiento afecte la vigencia de la misma. Para el efecto la Dirección de Gestión de Planificación a través de la Unidad de Ordenamiento Territorial y Dirección de Gestión de Control Urbano Rural y Catastro elaborarán los expedientes técnicos necesarios en un plazo máximo de tres meses.

QUINTA.- Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m y no puedan desarrollar la tipología aislada con retiro, pareada con retiro, se procederá de la siguiente manera:

- a. Mantendrán el retiro frontal de los dos lados frentistas a las calles.
- b. Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
- c. Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
- d. Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

SEXTA.- En el caso de predios que cuenten con escritura pública, y que no cumplan las características mínimas de ocupación establecidas en la norma, podrán ser sometidos a indemnización o permuta por la autoridad municipal previo informe de la Dirección de Gestión de Control Urbano Rural y Catastro el mismo que es aprobado por el Concejo Municipal.

SÉPTIMA.- Cuando un lote presente un frente menor al mínimo establecido, la construcción deberá adosarse al lote colindante y podrá planificar la edificación, adosándose en la misma longitud y altura, respetando las normas de arquitectura, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima establecida en la asignación correspondiente; a excepción de la zona 3 donde la tipología es aislada, siempre y cuando estos lotes hayan sido aprobados anterior a la presente norma.

OCTAVA.- En caso de existir predios con edificaciones que no cumplan la tipología de pareada o no se haya definido su adosamiento la Dirección de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros definirá el correspondiente adosamiento a uno de los lados, modificando los retiros originales; exceptuando la tipología aislada según el frente mínimo.



NOVENA.- A excepción de la zona 02 sector S02 y los corredores considerados como ejes urbanos, las dos áreas de influencia del Terminal Terrestre en sus características de ocupación del suelo, el piso del retiro frontal podrá ser pavimentado en su totalidad, dependiendo del uso que se quiera dar se podrá también mantener áreas verdes en cualquier porcentaje. En estos retiros frontales no se permitirá levantar ningún tipo de construcción, ni edificación que disminuya la superficie del mismo; como tampoco se permitirá la construcción de cerramientos. Las edificaciones existentes que no cumplan lo establecido, se mantendrán hasta por un periodo de tres años desde la aprobación de la presente norma.

DECIMA.- Las entidades públicas, privadas, organizaciones sociales y ciudadanía en general previa a iniciar sus actividades, tienen la obligación de solicitar la respectiva autorización de uso y ocupación del suelo en la Dirección de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros de acuerdo al proceso determinado.

DECIMA PRIMERA.- Para la aplicación de las sanciones de la presente ordenanza se observará el procedimiento administrativo sancionatorio establecido en el Capítulo III Procedimiento del Código Orgánico Administrativo.

DECIMA SEGUNDA.- Para el cumplimiento de la presente norma se complementará con la normativa conexas vigente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA.- En el plazo de sesenta días a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros en coordinación con los departamentos correspondientes; notificará el incumplimiento a los propietarios de todos las actividades considerados como Usos Especiales que afectan al ornato de la ciudad, al ambiente y al paisaje del territorio urbano, y que no cumplan con las especificaciones técnicas establecidas en ésta normativa.

SEGUNDA.- En el caso de existir autorizaciones de usos y ocupación del suelo emitida antes de la aprobación de la presente ordenanza y que se encuentren prohibidos en las zonas, sectores, ejes y circuitos; se mantendrán hasta la caducidad de su autorización.

TERCERA.- En el término de noventa días, a partir de la culminación del periodo de la notificación, el afectado tendrá un tiempo de prueba, en el cual presentará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote, procurando la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad y respetando las especificaciones técnicas establecidos en ésta ordenanza.

CUARTA.- En el plazo de noventa días a partir del periodo de prueba, la Dirección de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros; reubicará los negocios considerados como usos especiales, en las zonas, sectores, pasajes, circuitos ya establecidas en esta ordenanza, anexo Nro 2 y las normas de arquitectura y urbanismo vigente.

QUINTA.- En el término de 120 días antes de la entrega del nuevo uso del suelo se verificará el cumplimiento de las disposiciones anteriores.

SEXTA.- Una vez que se proceda con la actualización catastral en la cual se tendrá en cuenta el suelo urbano de protección, se podrá declarar de utilidad pública y pasar a nombre de la municipalidad; la misma que procederá a inscribirles en el Registro de la Propiedad esto estará establecido para los predios que cuenten con escritura pública; con



el fin de implementar el acceso público para el servicio de la ciudadanía cumpliendo con lo establecido en el art 55 literal j) y k) del COOTAD.

SÉPTIMA.- Para la implementación de programas, proyectos de movilidad urbana y trazados viales (inversión de recursos públicos y privados en base a las necesidades y demandas del desarrollo de la ciudad), se priorizarán las vías arteriales y colectoras con la finalidad de establecer los circuitos integrales en la ciudad.

OCTAVA.- Usos prohibidos que presenten características técnicas de construcción para el desempeño de sus actividades y que hayan realizado inversiones considerables en el lugar donde actualmente están funcionando; podrán mantenerse siempre y cuando cumplan con el anexo 2 sobre las condiciones del emplazamiento, previo al informe de valoración y funcionalidad de la Dirección de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros, con aprobación por parte del Concejo Municipal; los que cumplan con estas consideraciones podrán mantenerse en el lugar por un tiempo máximo de 5 años hasta que puedan ser reubicados.

NOVENO.- En un plazo de 90 días a partir de la aprobación de la presente ordenanza, se deberá modificar la Ordenanza de Construcciones y Ornato del Cantón Morona en lo referente a los usos especiales para que cumplan con las características de ocupación.

DEROGATORIA.

PRIMERA.- Quedan derogadas todas las normas vigentes hasta la fecha que se contrapongan con el uso y ocupación del suelo de la ciudad de Macas.

VIGENCIA.

PRIMERA.- Esta Ordenanza tendrá su vigencia, hasta que se realice la Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano de la ciudad de Macas; será revisada y actualizada en los siguientes casos:

- Cuando ocurran cambios significativos en las prevenciones respecto del crecimiento demográfico, del uso de intensidad de ocupación del suelo, o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcionen datos que exijan una revisión o actualización.
- Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
- Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

SEGUNDA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación en segundo y definitivo debate por parte del Concejo Municipal y su publicación en el Registro Oficial, inmediatamente será difundida por todos los medios de comunicación durante tres meses consecutivos y por un período de un año cada tres meses.



ALCALDÍA
MORONA

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal de Morona el 09 de enero del 2019.

Dr. Tarcicio Ojeda

ALCALDE DEL CANTÓN MORONA



Ab. Cristian Noguera

SECRETARIO GENERAL



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA.-
REMISIÓN: En concordancia al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito **“ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ACTUALIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LA CIUDAD MACAS”**, que en sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona de fechas 06 de febrero de 2017 y 09 de enero de 2019, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.

Ab. Cristian Noguera

SECRETARIO GENERAL



ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA.- SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Macas, 09 de enero de 2019.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Dr. Tarcicio Ojeda

ALCALDE DEL CANTÓN MORONA





ALCALDÍA
MORONA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA
CERTIFICACIÓN: en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Morona, Ciudad de Macas a las 16h15 de 09 de enero de 2019.- Proveyó y firmó el decreto que antecede el Dr. Tarcicio Ojeda, Alcalde del Cantón Morona.- CERTIFICO.



Ab. Cristian Noguera

SECRETARIO GENERAL.



ALCALDÍA
MORONA

ANEXOS



ZONA	SECTOR	LOTE (METROS)			TIPOLOGÍA	RETIROS (METROS)			COS (%)	CUS (%)	ALTURA (PISOS)
		MINIMO	FRENTE	RELACIÓN		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			
01	-	300 m²	12.00 mínimo	1:2	PAREADA CON RETIRO	3	3	3	44,49	88,98	2 = 6 m
			15.00 máximo	1:1,3	AISLADA CON RETIRO				34,35	68,70	
02	S01	300 m²	12.00 mínimo	1:2	PAREADA CON RETIRO	3	3	3	44,49	88,98	2 = 6 m
			15.00 máximo	1:1.3	AISLADA CON RETIRO				34,35	68,70	
02	S02	300 m²	12.00 mínimo	1:2	PAREADA CON RETIRO	3	3	3	44,49	88,98	2 = 6 m
			15.00 máximo	1:1.3	AISLADA CON RETIRO				34,35	68,70	
03	-	400 m²	15.00 mínimo	1:1,7	AISLADA	3	3	3	41,29	82,58	2 = 6 m
			20.00 máximo	1:1					42	84,0	
04	-	300 m²	12.0 mínimo	1:2	PAREADA CON RETIRO	3	3	3	44,49	133,47	3= 9 m
			15.0 máximo	1:1.3	AISLADA CON RETIRO				34,35	103,05	
05	-	300 m²	12.00 mínimo	1:2	PAREADA CON RETIRO	3	3	3	50,85	101,70	2 = 6 m
			15.00 máximo	1:1.3	AISLADA CON RETIRO				44,49	88,98	
06	-	225 m²	10.00 mínimo	1:2.25	PAREADA CON RETIRO	3	3	3	44.67	134,01	3= 9 m
			12.00 máximo	1:1.56					37.33	111,99	
07	-	108 m²	7.00 mínimo	1:2.2	CONTINUA SIN RETIRO	0	0	3	44.67	134,01	3= 9 m
			9.00 máximo	1:1.3					37.33	111,99	
08	-	225 m²	10.00 mínimo	1:2.25	PAREADA CON RETIRO	3	3	3	44.67	89.34	2= 6 m
			12.00 máximo	1:1.56					37.33	74.66	
09	-	400 m²	15.00 mínimo	1:1,7	PAREADA CON RETIRO	3	3	3	41,29	85,58	2 = 6 m
			20.00 máximo	1:1	AISLADA CON RETIRO				42,00	84,00	
10	-					La ocupación del suelo estará determinado por lo que dispone la Ordenanza que Regula el Uso y Gestión del Suelo en el cerro "Quilamo".					
11	-					Está ubicado en todas las franjas consideradas como el suelo de protección					