

Plan de uso y gestión del suelo del cantón Morona.

IV.

Fichas de planeamiento urbanístico.



IV.

Plan de uso y gestión del suelo del cantón Morona.

Fichas de planeamiento
urbanístico.



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA.
Administración 2023-2027

Sr. Mgs. Francisco Alfredo Andramuño Rodríguez.
Alcalde del Cantón Morona.

Srta. Lcda. Yadira Tatiana Kasent Namaj,
Vicealcaldesa del Cantón Morona,

Sr. Ing. Marco Augusto Arcos Montesdeoca.
Sr. Abg. Nelson Marcelo Jaramillo Rivadeneira.
Sr. Mgs. Carlos Ramiro Farez Peñafiel.
Sr. Awakchatai Junior Chiriap Kuish.
Concejales.

Arq. Darwin Calva.
Director del Departamento de Gestión de Planificación.

EQUIPO REDACTOR DEL PUGS MORONA 2025-2037
Dirección de gestión de planificación.
Unidad de Ordenamiento Territorial.

Arq. Edgar Ortega Ortega.
Director PUGS

Arq. Daniel Carpio Barco.
Especialista sistema de equipamientos y áreas verdes.

Arq. Carlos Sinchi Naranjo.
Especialista sistema vial y movilidad.

Ing. Miguel López Lemos.
Especialista en riesgos.

Ing. Javier Guanga Merino.
Especialista ambiental.

Ing. María José Gaibor Carreño
Ing. Andrea López Alulema
Especialistas SIG.

CONSEJO DE PLANIFICACIÓN LOCAL.

Sr. Mgs. Francisco Andramuño.
Alcalde y Presidente del Consejo de Planificación.

Sr. Ing. Marco Arcos.
Concejal y Presidente de la Comisión de Planificación.

Arq. Darwin Calva.
Director del Departamento de Gestión de Planificación.

Ing. Miguel Jara.
Ing. Fernando Rubio.
Ing. Gabriela Narváez.
Funcionarios delegados por la Máxima Autoridad.

Lic. Braulio Jaramillo.
Ing. Eduardo Palacios.
Sra. María Tiwi.
Miembros de la sociedad civil.

Lic. Andrés Quezada.
Representante presidentes de los GAD Parroquiales.

EQUIPO DE APOYO

Ing. Javier Garbay.
Dr. Bayardo Ojeda.
Eco. Xavier Puente.
Soc. Caroley Rivadeneira.
Lic. Eduardo Puenchera.
Lic. Julio López.

DIRECCIONES DE APOYO MUNICIPAL

Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catástros.

Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos.

Dirección de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial.

Dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado.

Índice de contenidos.

Anexo IV. Fichas de planeamiento urbanístico..... 7

1 Fichas. Suelo urbano..... 9	Parroquia Alshi.
1.1 Codificación fichas, suelo urbano. 10	PITU-AL-0165
Parroquia Macas.	PITU-AL-02.....67
PITU-MA-01 11	Parroquia Zúñac.
PITU-MA-02 13	PITU-ZU-0169
PITU-MA-03 15	Parroquia Cuchaentza.
PITU-MA-04 17	PITU-CU-0171
PITU-MA-05 19	Parroquia Sinaí.
PITU-MA-06 21	PITU-SN-0173
PITU-MA-07 23	2 Fichas en suelo rural.77
PITU-MA-08 25	2.1 Codificación fichas, suelo rural78
PITU-MA-09 27	Suelo rural de protección.
PITU-MA-10 29	PITR-PT-0179
PITU-MA-11 31	PITR-PT-02.....81
PITU-MA-12 33	PITR-PT-03.....83
PITU-MA-13 35	PITR-PT-04.....85
EJE-CS-01 37	PITR-PT-05.....87
EJE-CS-02 39	PITR-PT-06.....89
EJE-CS-03 41	PITR-PT-0791
EJE-CS-04 43	PITR-PT-08.....93
EJE-ST-01 45	PITR-PT-0995
Parroquia Río Blanco	PITR-PT-10.....97
PITU-RB-01 47	PITR-PT-1199
PITU-RB-02 49	Suelo rural de producción.
Parroquia General Proaño.	PITR-PD-01.....101
PITU-GP-01 51	PITR-PD-02.....103
PITU-GP-02 53	PITR-PD-03.....105
PITU-GP-03 55	PITR-PD-04.....107
Parroquia San Isidro	Suelo rural de expansión urbana.
PITU-SI-01 57	PITR-EU-01109
PITU-SI-02..... 59	PITR-EU-02111
Parroquia Sevilla Don Bosco	PITR-EU-03113
PITU-SDB-01 61	PITR-EU-04115
PITU-SDB-02..... 63	Suelo rural de aprovechamiento extractivo.
	PITR-AE-01117

IV.

Fichas de **planeamiento urbanístico**

1.

Fichas

Suelo urbano

1.1 Codificación fichas, suelo urbano.

Parroquia Macas.

PITU-MA-01
PITU-MA-02
PITU-MA-03
PITU-MA-04
PITU-MA-05
PITU-MA-06
PITU-MA-07
PITU-MA-08
PITU-MA-09
PITU-MA-10
PITU-MA-11
PITU-MA-12
PITU-MA-13

EJE-CS-01
EJE-CS-02
EJE-CS-03
EJE-CS-04
EJE-ST-01

Parroquia Río Blanco.

PITU-RB-01
PITU-RB-02

Parroquia General Proaño.

PITU-GP-01
PITU-GP-02
PITU-GP-03

Parroquia San Isidro.

PITU-SI-01
PITU-SI-02

Parroquia Sevilla Don Bosco.

PITU-SDB-01
PITU-SDB-02

Parroquia Alshi.

PITU-AL-01
PITU-AL-02

Parroquia Zúñac.

PITU-ZU-01

Parroquia Sinaí.

PITU-SN-01

Parroquia Cuchaentza.

PITU-CU-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

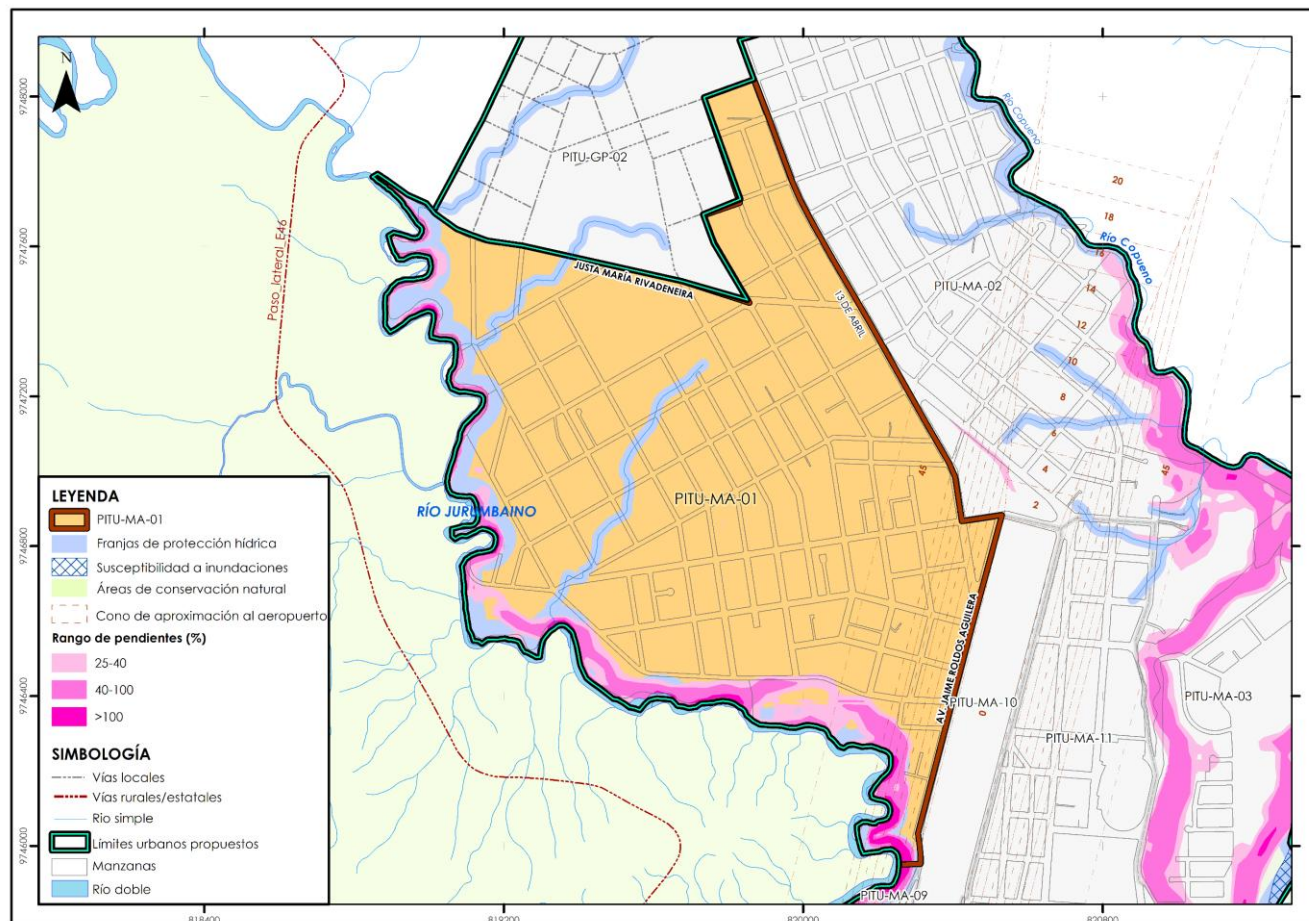
CÓDIGO:

PITU-MA-01

1. DATOS GENERALES:

Parroquia: Macas	Clase de suelo: Urbano	Subclase: No consolidado
Tratamiento urbanístico: Consolidación	Superficie bruta: 165,58 has.	Superficie neta: 93,95 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
300	12,00	1-3	57	1,71	2,28	Pareada con retiro	3	3	-	3	30,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	RMD; M; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; AGSP-4; AGSP-10; IBIA-9; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; CP-2.
Prohibido:	RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Los predios ubicados al interior del área correspondiente al cono de aproximación del aeropuerto deberán sujetarse a las disposiciones establecidas por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) en cuanto a la altura máxima permitida para edificaciones. Toda solicitud de autorización de edificación en esta zona deberá contar con el informe vinculante emitido por la autoridad competente en materia de aviación civil, que determine la compatibilidad de la altura propuesta con la seguridad operativa del aeropuerto.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-MA-01 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

CÓDIGO:

PITU-MA-02

1. DATOS GENERALES:

Parroquia: Macas

Clase de suelo: Urbano

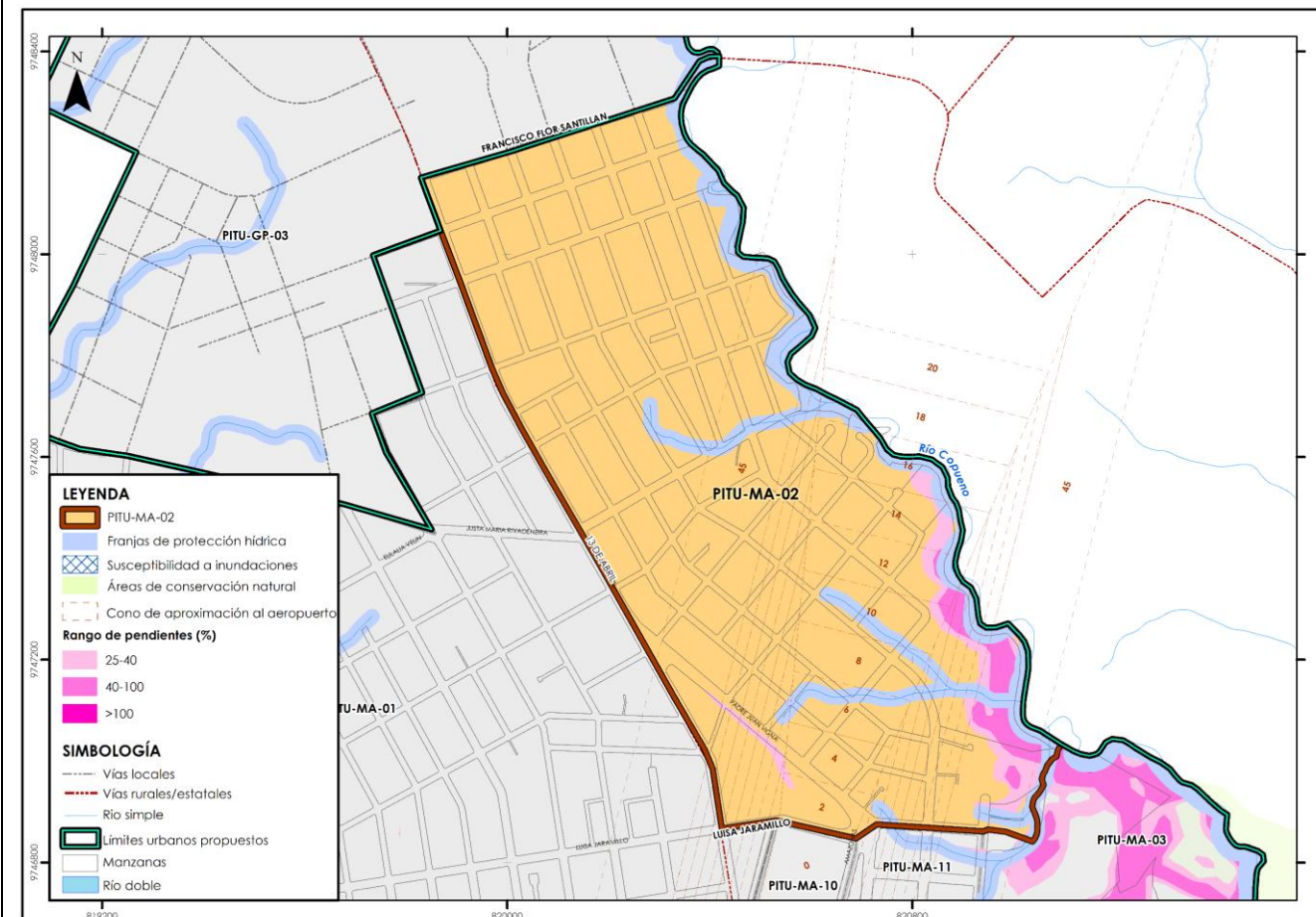
Subclase: No consolidado

Tratamiento urbanístico: Consolidación

Superficie bruta: 91,64 has.

Superficie neta: 52,99 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
300	12,00	1-3	57	1,71	2,28	Pareada con retiro	3	3	-	3	30,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	RMD; M; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; AGSP-4; AGSP-10; IBIA-9; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; CP-2.
Prohibido:	RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Los predios ubicados al interior del área correspondiente al cono de aproximación del aeropuerto deberán sujetarse a las disposiciones establecidas por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) en cuanto a la altura máxima permitida para edificaciones. Toda solicitud de autorización de edificación en esta zona deberá contar con el informe vinculante emitido por la autoridad competente en materia de aviación civil, que determine la compatibilidad de la altura propuesta con la seguridad operativa del aeropuerto.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-MA-02 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

CÓDIGO:

PITU-MA-03

1. DATOS GENERALES:

Parroquia: Macas

Clase de suelo: Urbano

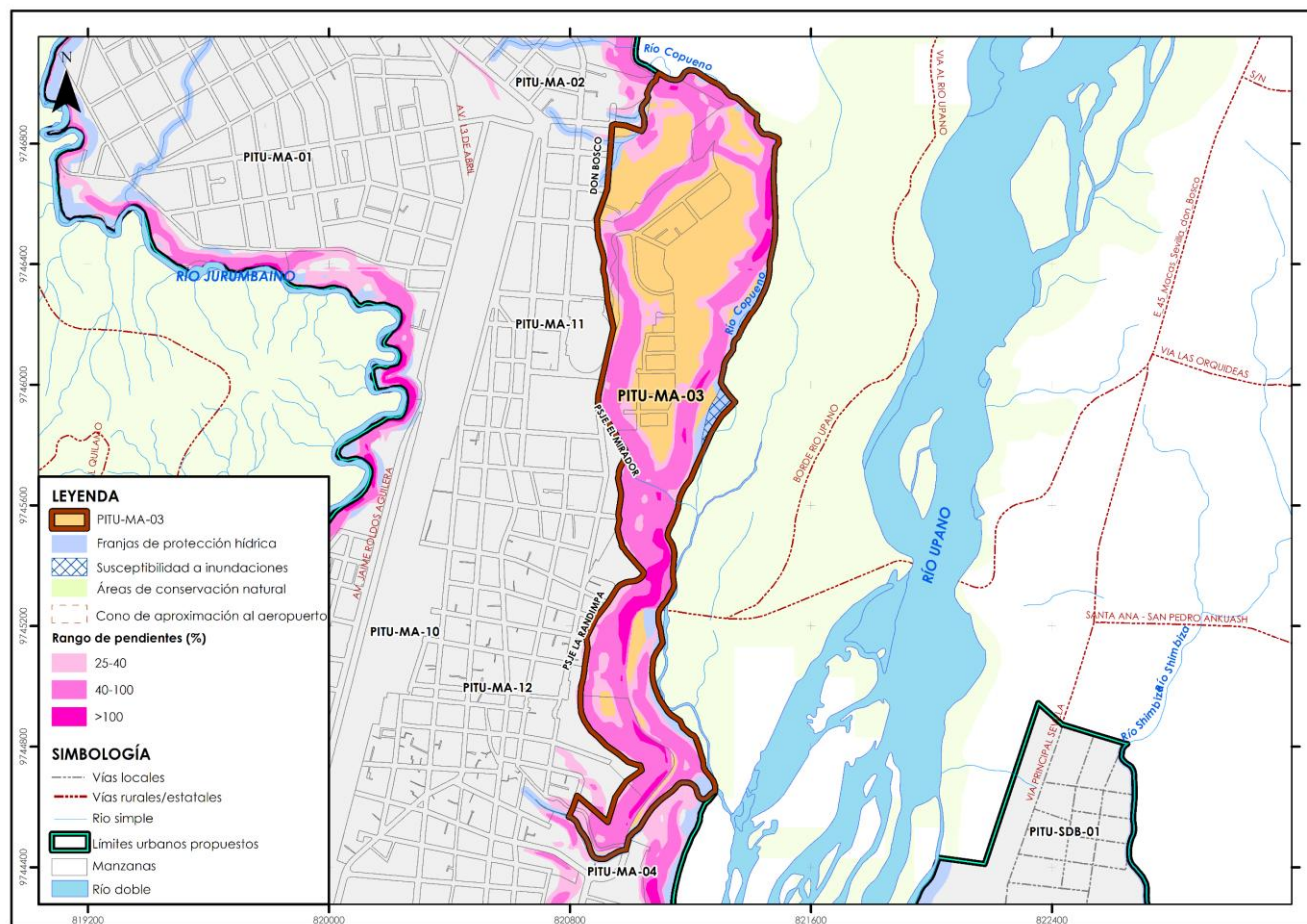
Subclase: Protección

Tratamiento urbanístico: Conservación

Superficie bruta: 86,14 has.

Superficie neta: 10,53 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
500	16,00	1-2	47	0,94	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	20,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Protección ecológica.
Principal:	Protección ecológica PE-1
Complementario:	RBD; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-11; SERV-1; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RMD; M; AGSP-4; IBIA-9; IMIA-6; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-12; COM-15; SERV-2; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; CP-1; CP-2.
Prohibido:	RAD; RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-9; COM-10; COM-13; COM-14; COM-16; SERV-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-MA-03 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

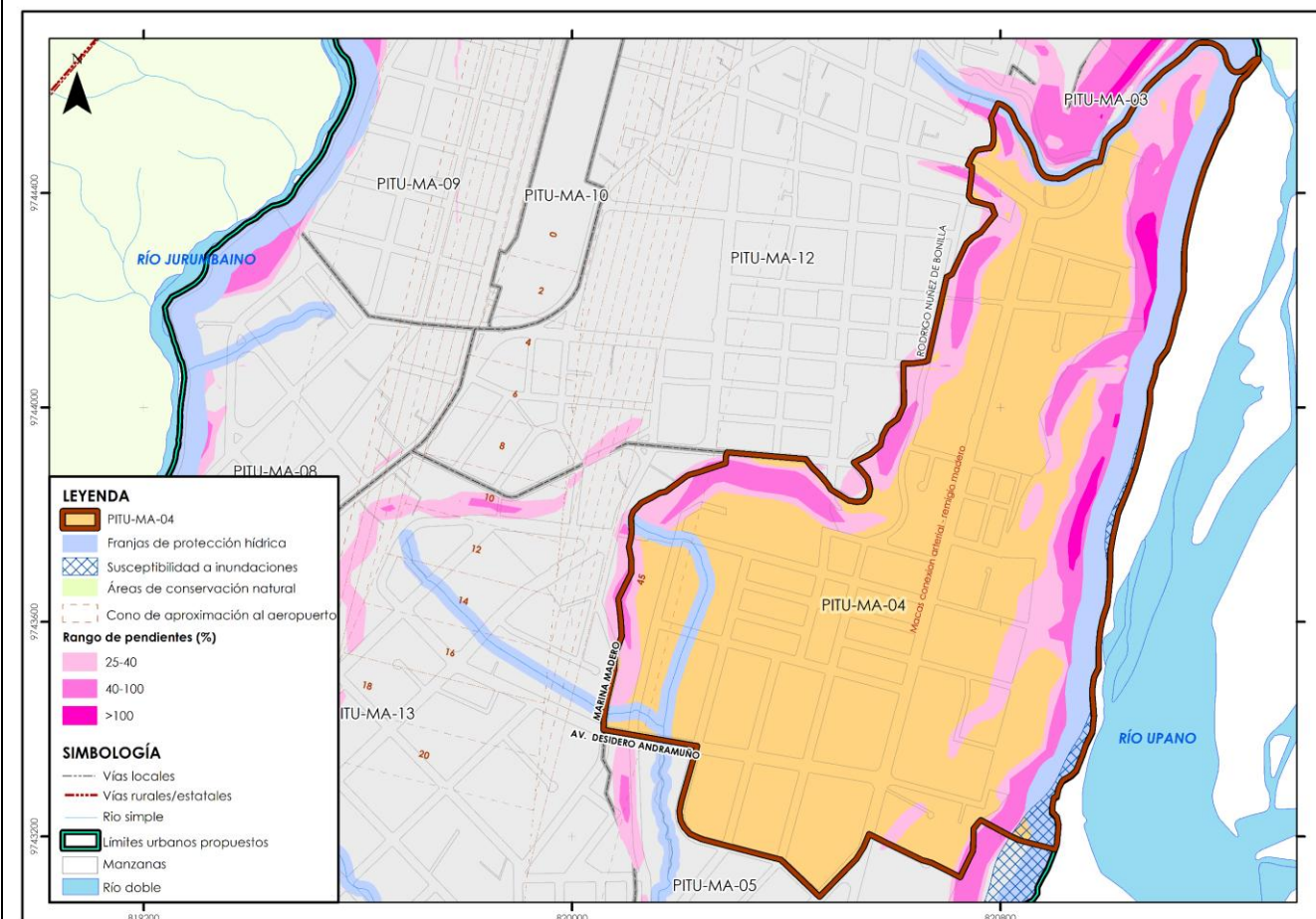
CÓDIGO:

PITU-MA-04

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	Macas	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	No consolidado
Tratamiento urbanístico:	Consolidación	Superficie bruta:	89,71 has.	Superficie neta:	33,25 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
300	12,00	1-3	57	1,71	2,28	Pareada con retiro	3	3	-	3	30,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial, de media densidad. RMD.
Complementario:	RBD; RAD; M; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	AGSP-4; IBIA-9; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; CP-2.
Prohibido:	RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-MA-04 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

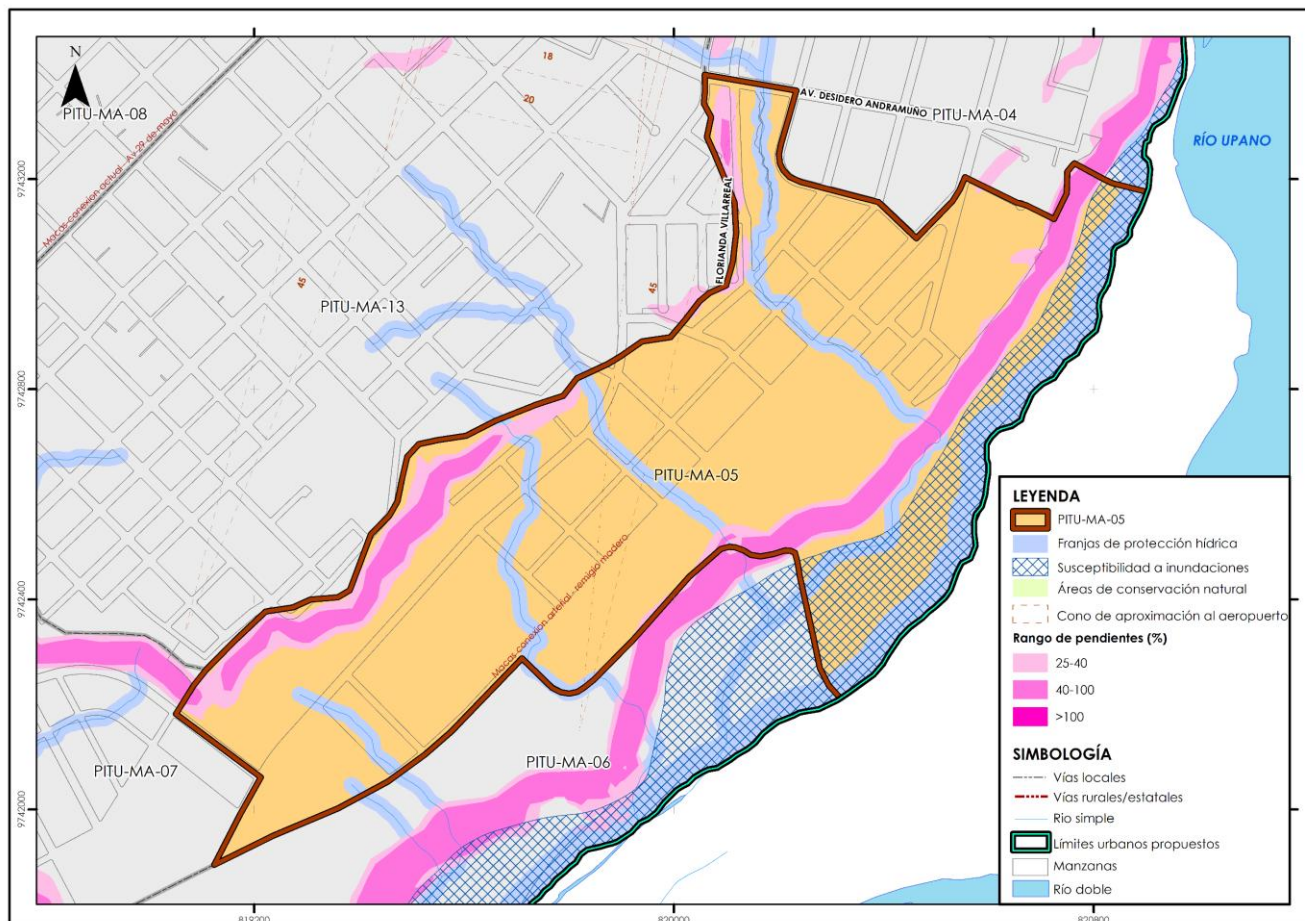
CÓDIGO:

PITU-MA-05

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	Macas	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	No consolidado
Tratamiento urbanístico:	Consolidación	Superficie bruta:	98,70 has.	Superficie neta:	62,69 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
300	12,00	1-3	57	1,71	2,28	Pareada con retiro	3	3	-	3	30,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de media densidad RMD
Complementario:	RBD; RAD; M; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	AGSP-4; EMC-2; IBIA-9; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; IAIA-6; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; EQI-6; CP-2.
Prohibido:	RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-MA-05 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

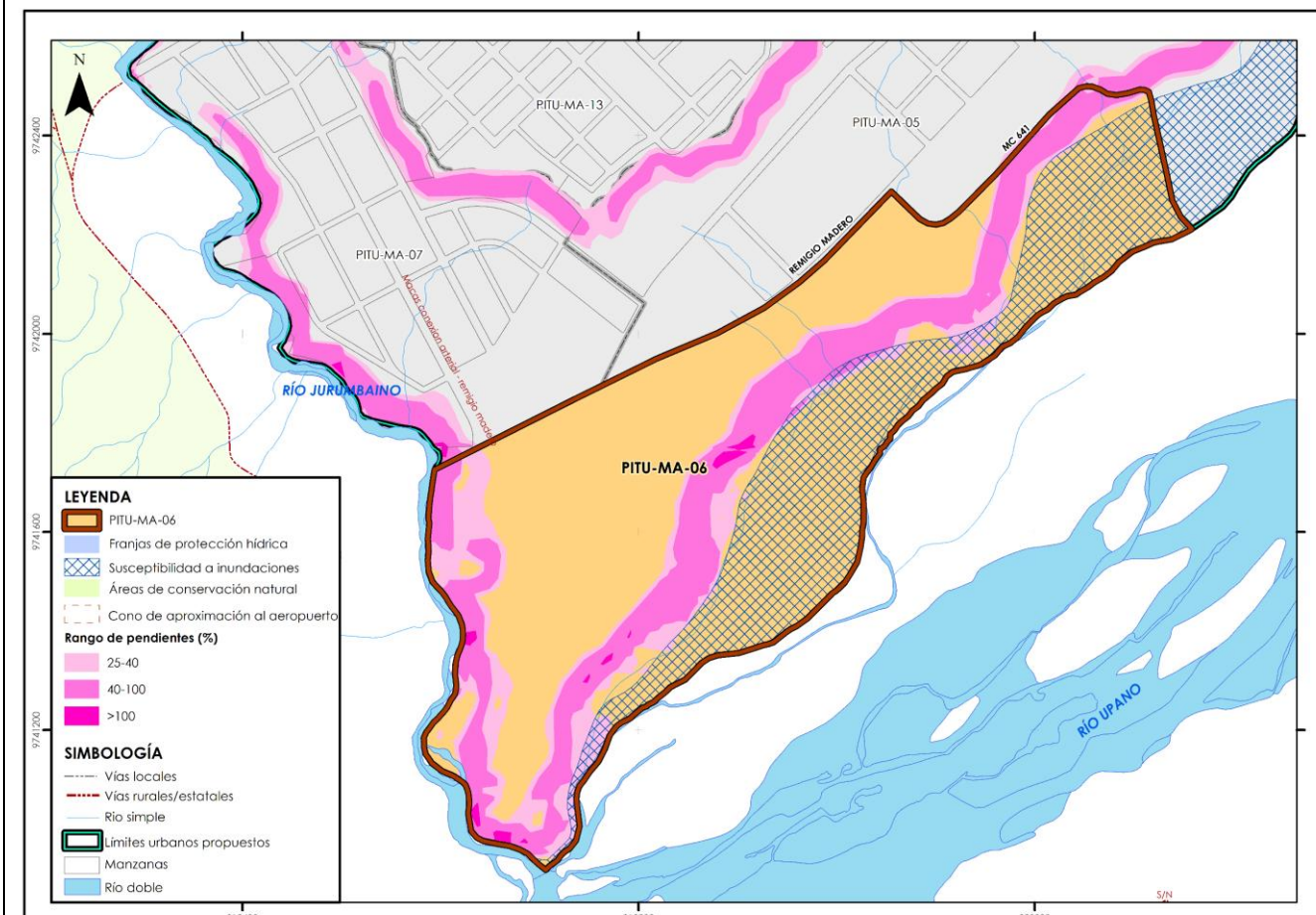
CÓDIGO:

PITU-MA-06

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	Macas	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	No consolidado
Tratamiento urbanístico:	Mejoramiento integral	Superficie bruta:	85,38 has.	Superficie neta:	37,70 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1500	24,00	1-2	30	0,60	N/A	Aislada con retiro	5	5	5	5	7,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Protección ecológica.
Principal:	Protección ecológica, reforestación, protección. PE-2
Complementario:	AGSP-1; COM-1; EQI-1; AV-1; AV-2; AV-3; PE-1; PE-3.
Restringido:	RBD; M; EMC-2; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; IAIA-6; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; COM-15; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-7; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-11; SERV-12; SERV-13; SERV-14; SERV-16; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQD-1; EQR-1; EQSP-1; EQSP-2; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQI-2; EQI-5; EQI-6; EQA-1; EQA-2; CP-1; CP-2.
Prohibido:	RMD; RAD; RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-13; COM-14; COM-16; SERV-7; SERV-15; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-2; EQR-3; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-MA-06 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

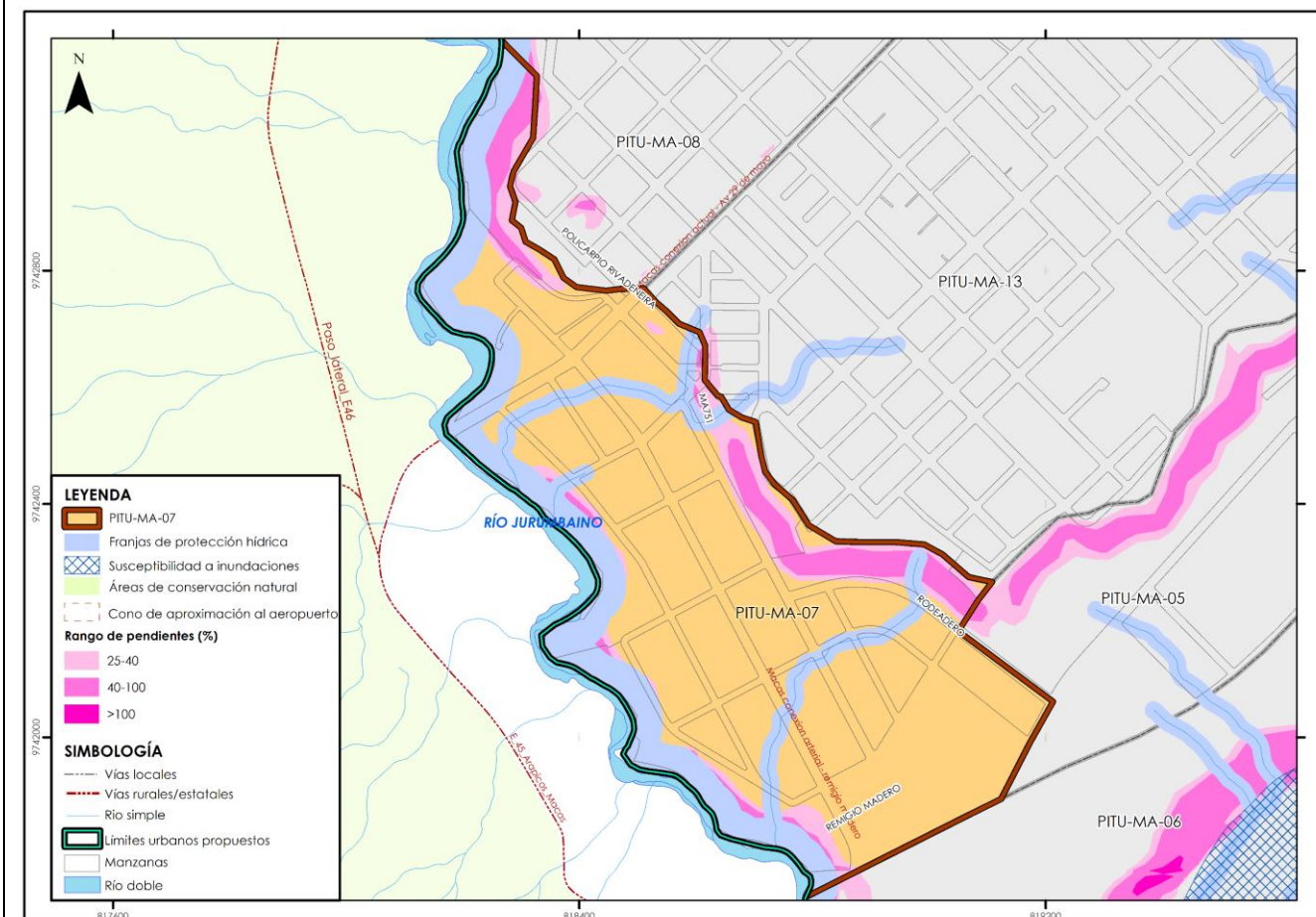
CÓDIGO:

PITU-MA-07

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	Macas	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	No consolidado
Tratamiento urbanístico:	Mejoramiento integral	Superficie bruta:	57,68 has.	Superficie neta:	23,62 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
300	12,00	1-3	57	1,71	2,28	Pareada con retiro	3	3	-	3	30,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	RMD; M; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; AGSP-4; AGSP-10; IBIA-9; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; EQI-6; EQA-4; CP-2.
Prohibido:	RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQA-3.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-MA-07 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

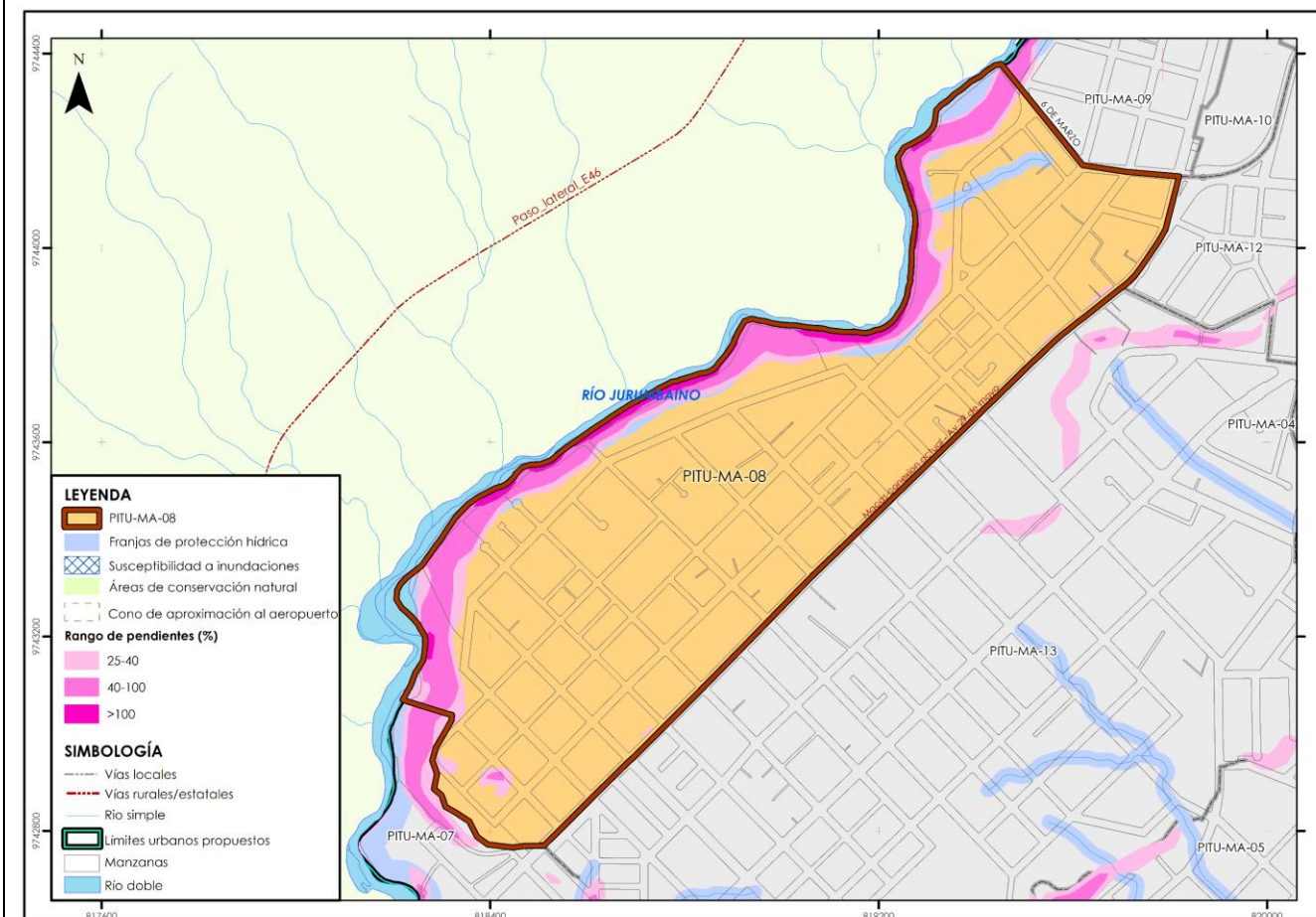
CÓDIGO:

PITU-MA-08

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	Macas	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	No consolidado
Tratamiento urbanístico:	Consolidación	Superficie bruta:	87,44 has.	Superficie neta:	49,90 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
300	12,00	1-3	57	1,71	2,28	Pareada con retiro	3	3	-	3	30,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	RMD; M; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; AGSP-4; AGSP-10; IBIA-9; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; CP-2.
Prohibido:	RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Los predios ubicados al interior del área correspondiente al cono de aproximación del aeropuerto deberán sujetarse a las disposiciones establecidas por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) en cuanto a la altura máxima permitida para edificaciones. Toda solicitud de autorización de edificación en esta zona deberá contar con el informe vinculante emitido por la autoridad competente en materia de aviación civil, que determine la compatibilidad de la altura propuesta con la seguridad operativa del aeropuerto.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-MA-08 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

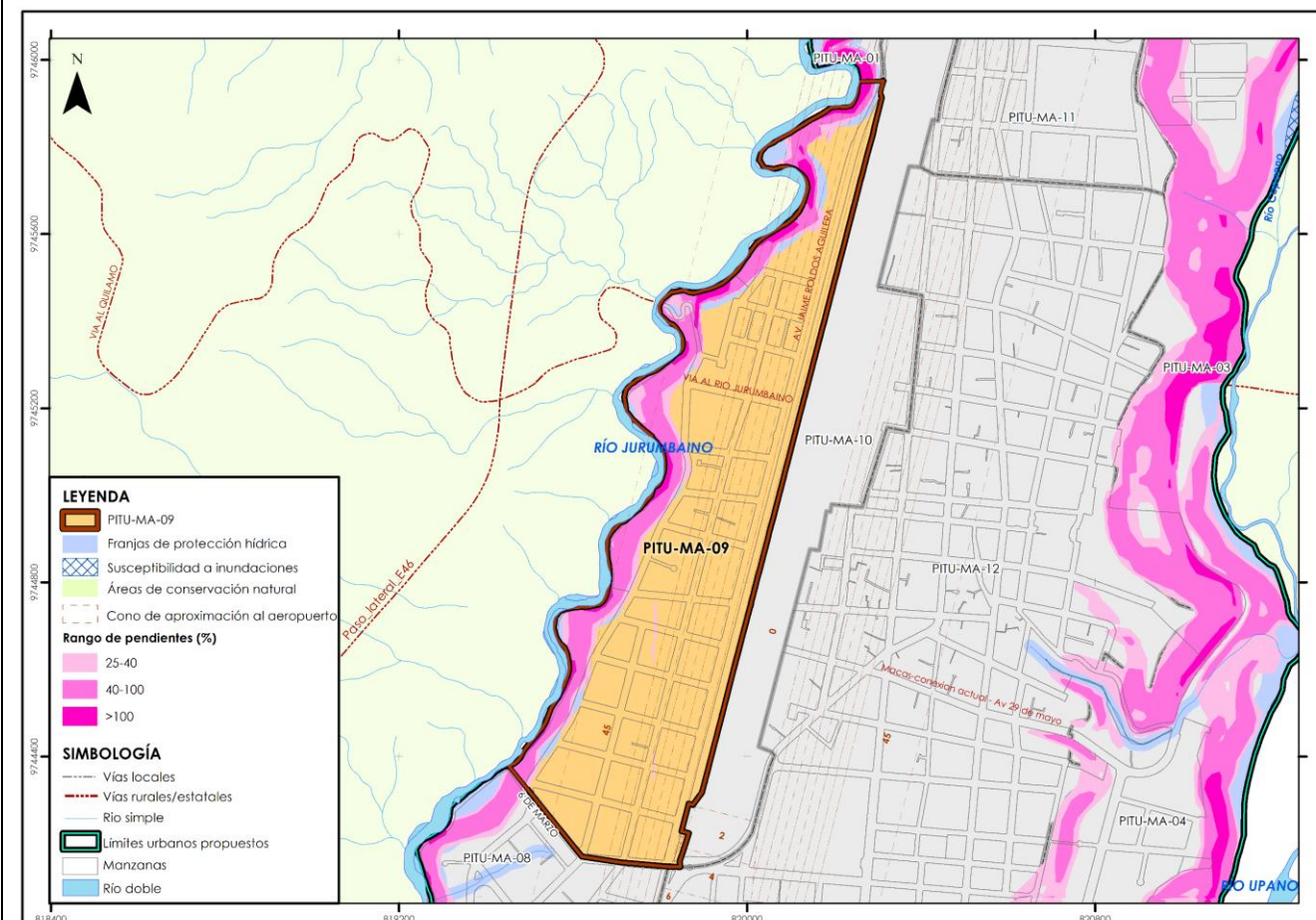
CÓDIGO:

PITU-MA-09

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	Macas	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	Consolidado
Tratamiento urbanístico:	Sostenimiento	Superficie bruta:	55,37 has.	Superficie neta:	23,86 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
300	12,00	1-3	57	1,71	N/A	Pareada con retiro	3	3	-	3	30,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	RMD; M; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; AGSP-4; IBIA-9; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; CP-2.
Prohibido:	RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Los predios ubicados al interior del área correspondiente al cono de aproximación del aeropuerto deberán sujetarse a las disposiciones establecidas por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) en cuanto a la altura máxima permitida para edificaciones. Toda solicitud de autorización de edificación en esta zona deberá contar con el informe vinculante emitido por la autoridad competente en materia de aviación civil, que determine la compatibilidad de la altura propuesta con la seguridad operativa del aeropuerto.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-MA-09 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

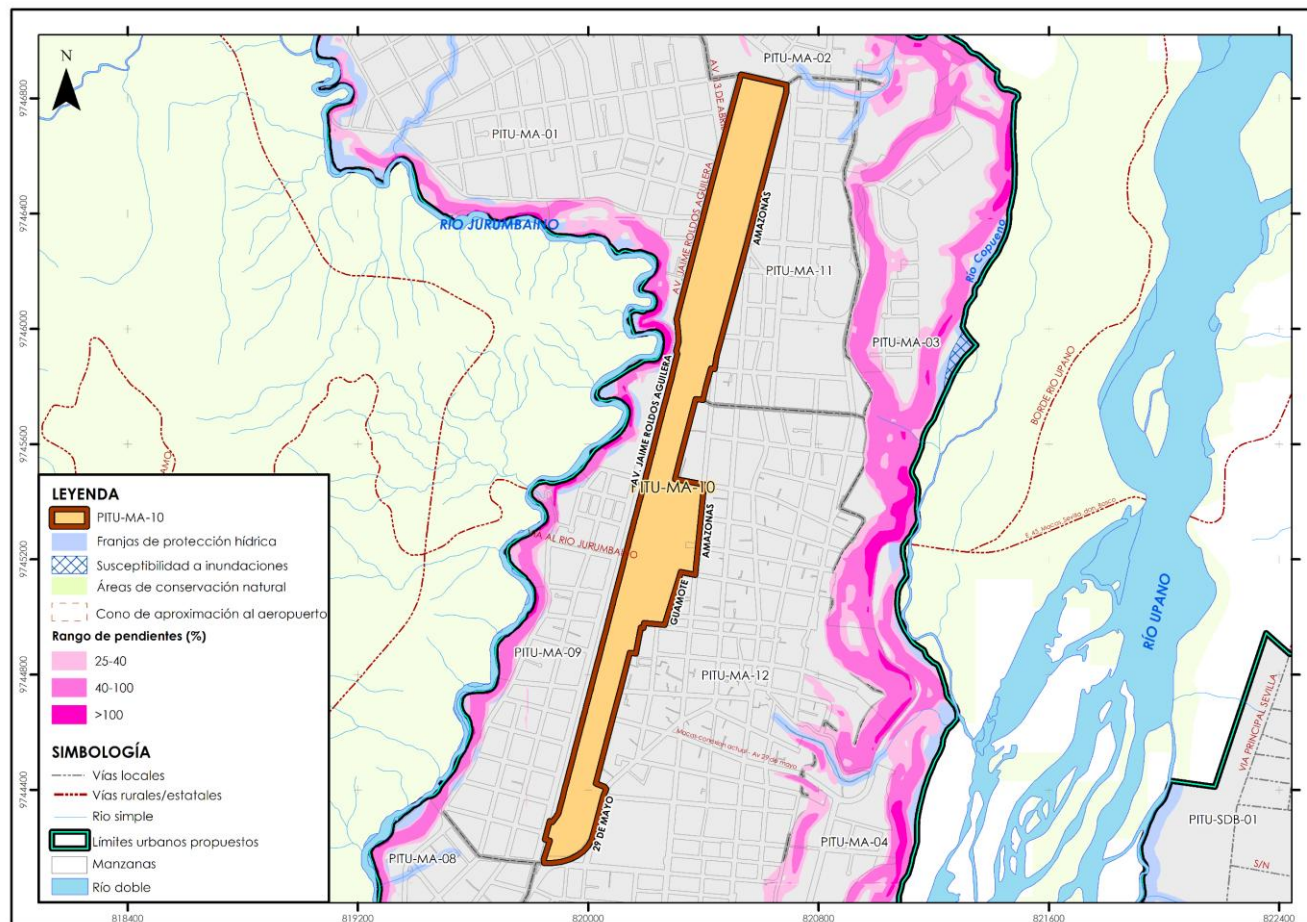
CÓDIGO:

PITU-MA-10

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	Macas	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	Consolidado
Tratamiento urbanístico:	Sostenimiento	Superficie bruta:	42,23 has.	Superficie neta:	2,71 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	N/A

4. USOS DE SUELO:

General:	Transporte
Principal:	Equipamiento. Aeropuerto EQT-4
Complementario:	COM-5; SERV-16; EQT-1; EQT-2; EQI-1.
Restringido:	COM-1; COM-2; EQSP-1; EQSP-2.
Prohibido:	RBD; RMD; RAD; RR; M; AGSP-1; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-3; COM-4; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-7; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-11; SERV-12; SERV-13; SERV-14; SERV-15; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-3; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-1; EQA-2; EQA-3; EQA-4; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; CP-2; PE-1; PE-2; PE-3.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Este predio deberá sujetarse a las disposiciones establecidas por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-MA-10, correspondiente al área del aeropuerto y sujeto a la normativa de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC), no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente y ajustarse a las disposiciones emitidas por la autoridad aeronáutica competente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

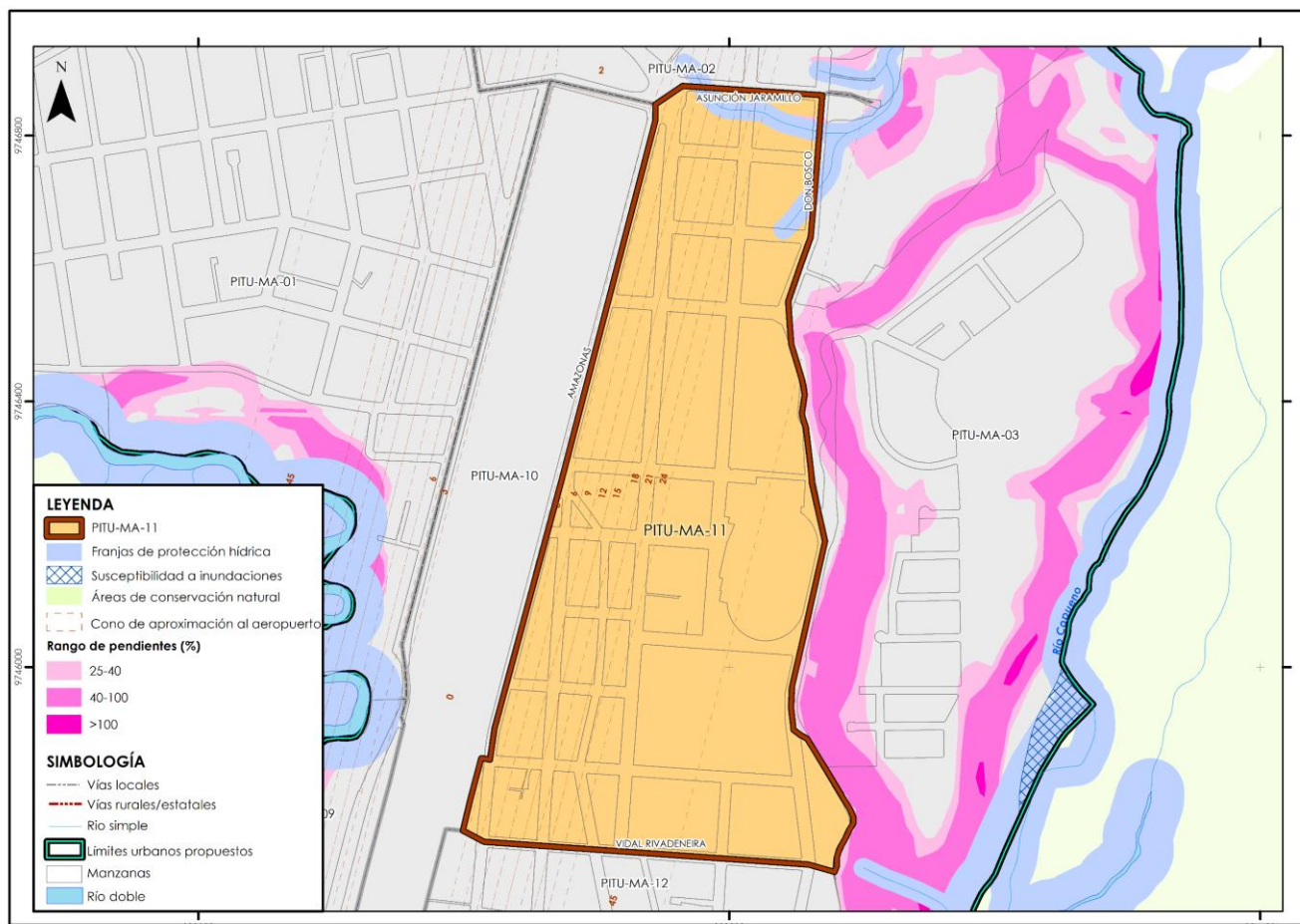
CÓDIGO:

PITU-MA-11

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	Macas	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	Consolidado
Tratamiento urbanístico:	Sostenimiento	Superficie bruta:	43,08 has.	Superficie neta:	13,74 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
200	9,00	1-3	73	2,19	2,92	Continua con retiro	3	-	-	3	50,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	RMD; M; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; IBIA-9; IMIA-6; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-15; SERV-2; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22.
Prohibido:	RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-13; COM-14; COM-16; SERV-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-3; EQT-4; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4; CP-2.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Los predios ubicados al interior del área correspondiente al cono de aproximación del aeropuerto deberán sujetarse a las disposiciones establecidas por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) en cuanto a la altura máxima permitida para edificaciones. Toda solicitud de autorización de edificación en esta zona deberá contar con el informe vinculante emitido por la autoridad competente en materia de aviación civil, que determine la compatibilidad de la altura propuesta con la seguridad operativa del aeropuerto.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-MA-11 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

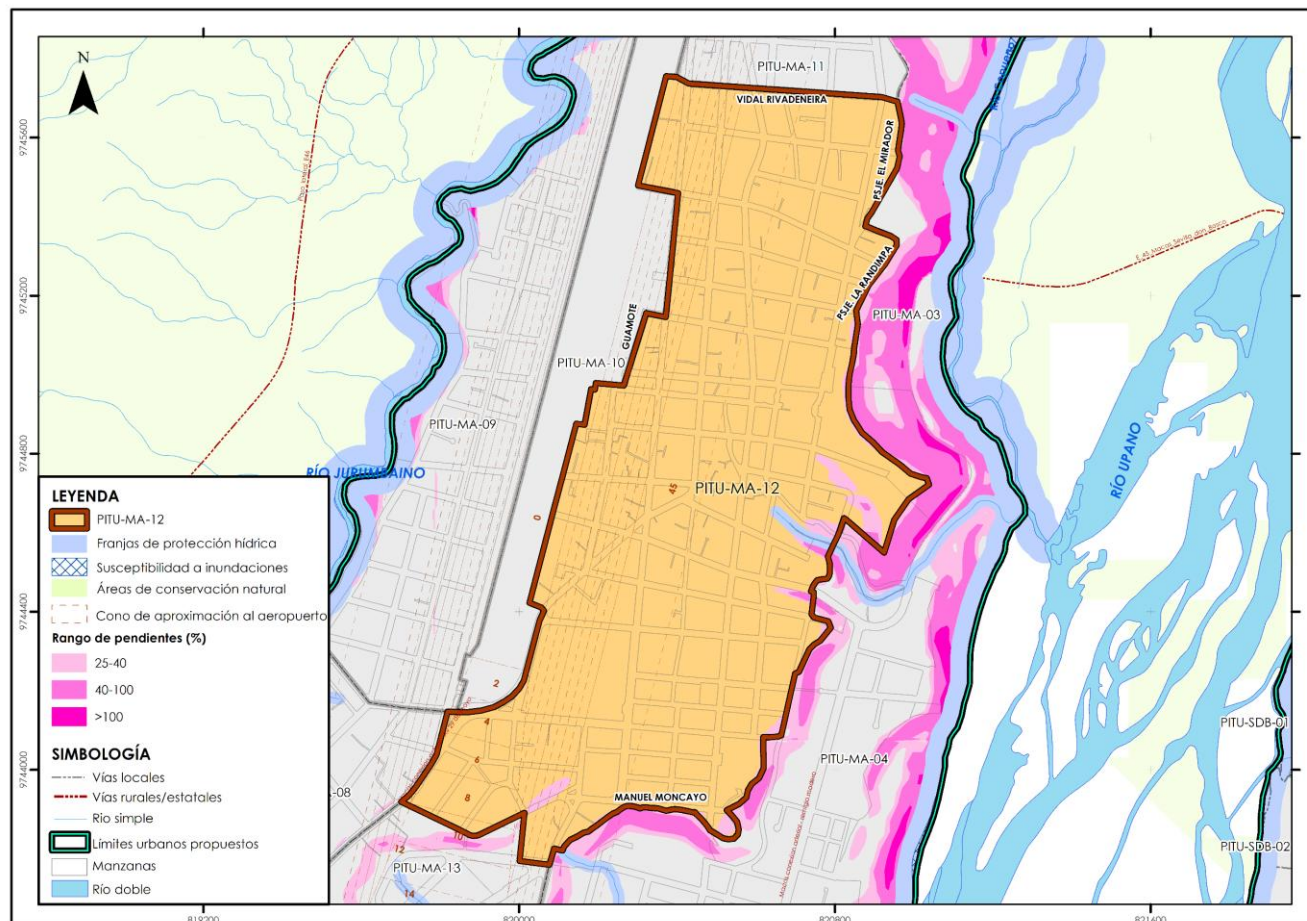
CÓDIGO:

PITU-MA-12

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	Macas	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	Consolidado
Tratamiento urbanístico:	Sostenimiento	Superficie bruta:	127,36 has.	Superficie neta:	67,72 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
120	7,00	1-3	80	2,40	3,20	Continua sin retiro	-	-	-	3	80,00
200	9,00	1-4	85	3,40	4,25	Continua sin retiro	-	-	-	3	50,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Comercial y servicios.
Principal:	Mixto. Múltiple. M.
Complementario:	RBD; RMD; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; IMIA-6; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-12; COM-15; SERV-2; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22.
Prohibido:	RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IBIA-9; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-10; COM-13; COM-14; COM-16; SERV-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-3; EQT-4; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4; CP-2.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Los predios ubicados al interior del área correspondiente al cono de aproximación del aeropuerto deberán sujetarse a las disposiciones establecidas por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) en cuanto a la altura máxima permitida para edificaciones. Toda solicitud de autorización de edificación en esta zona deberá contar con el informe vinculante emitido por la autoridad competente en materia de aviación civil, que determine la compatibilidad de la altura propuesta con la seguridad operativa del aeropuerto.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-MA-12 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

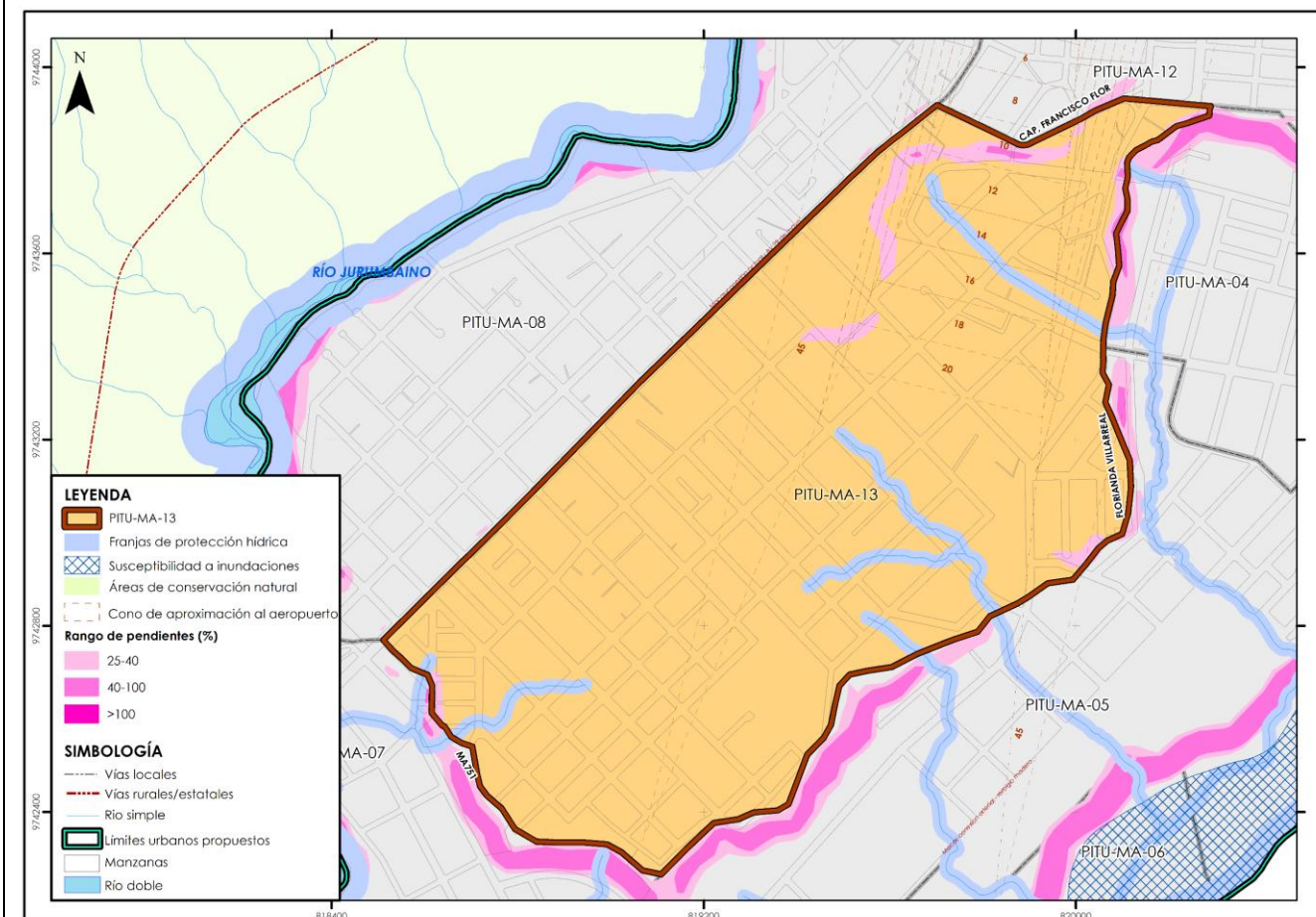
CÓDIGO:

PITU-MA-13

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	Macas	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	No consolidado
Tratamiento urbanístico:	Consolidación	Superficie bruta:	145,34 has.	Superficie neta:	80,01 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
300	12,00	1-3	57	1,71	2,28	Pareada con retiro	3	3	-	3	30,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de media densidad RMD
Complementario:	RBD; RAD; M; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	AGSP-4; IBIA-9; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; EQSP-3; EQSP-4; EQI-2; CP-2.
Prohibido:	RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Los predios ubicados al interior del área correspondiente al cono de aproximación del aeropuerto deberán sujetarse a las disposiciones establecidas por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) en cuanto a la altura máxima permitida para edificaciones. Toda solicitud de autorización de edificación en esta zona deberá contar con el informe vinculante emitido por la autoridad competente en materia de aviación civil, que determine la compatibilidad de la altura propuesta con la seguridad operativa del aeropuerto.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-MA-13 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

CÓDIGO:

EJE-CS-01

1. DATOS GENERALES:

Parroquia: Macas

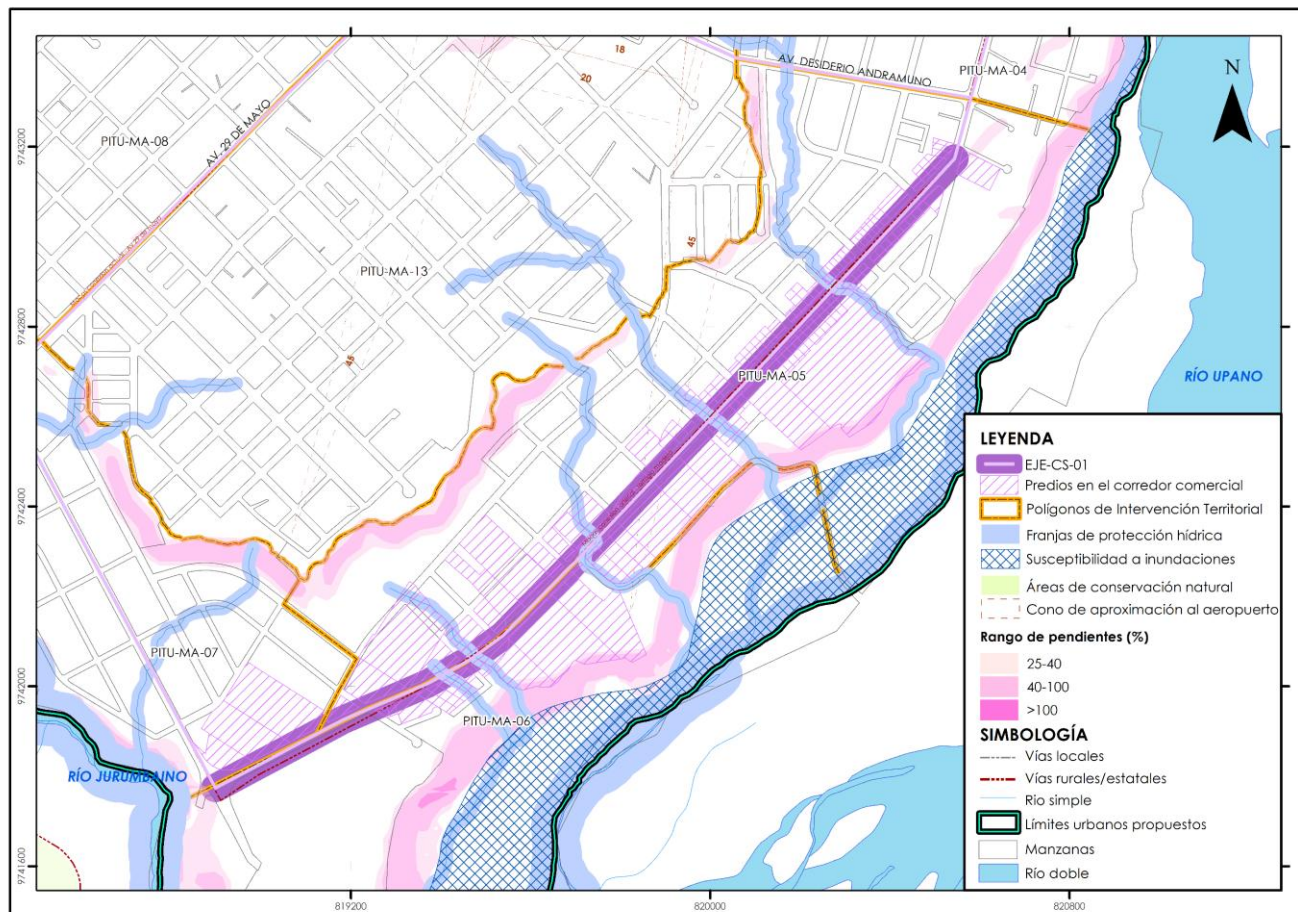
Clase de suelo: Urbano

Subclase: No consolidado

Tratamiento urbanístico: Consolidación – Mejoramiento integral

Superficie: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habilitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
300	12,00	1-3	51	1,53	2,04	Pareada con retiro	5	3	-	3	30,00
500	16,00	1-4	47	1,86	2,82	Aislada con retiro	5	3	3	3	20,00
750	19,00	1-4	55	2.2	4.40	Aislada con retiro	5	3	3	3	15.00

4. USOS DE SUELO:

General:	Comercial y servicios.
Principal:	Mixto. Múltiple. M.
Complementario:	RBD; RMD; RAD; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	IBIA-9; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-10; COM-12; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-6; CP-2.
Prohibido:	RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-13; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

Si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

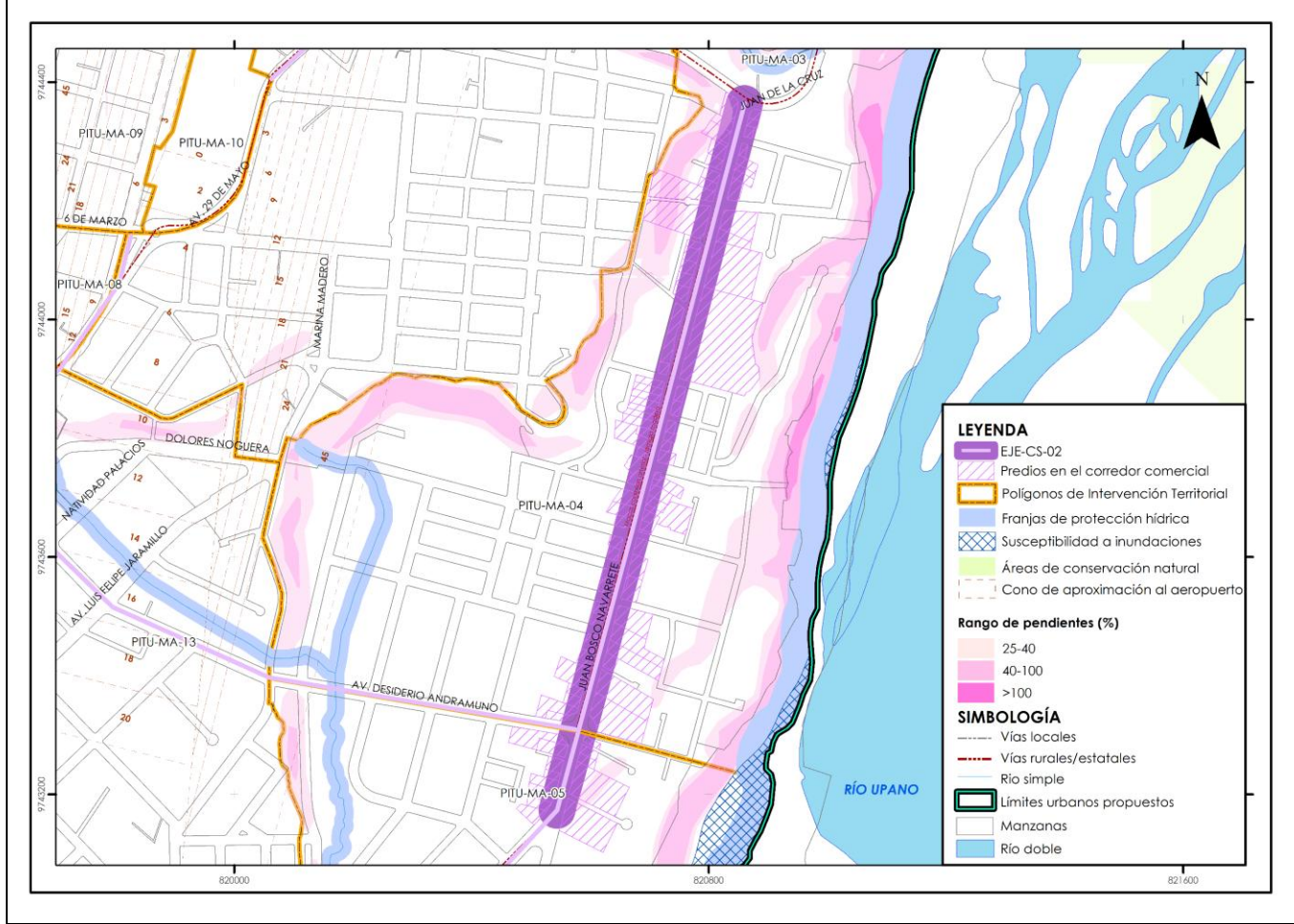
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO	CÓDIGO:	EJE-CS-02
---	---------	-----------

1. DATOS GENERALES:

Parroquia: Macas	Clase de suelo: Urbano	Subclase: No consolidado
-------------------------	-------------------------------	---------------------------------

Tratamiento urbanístico: Consolidación – Mejoramiento integral	Superficie: N/A
---	------------------------

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

[illegible]

4. USOS DE SUELO:

General:	Comercial y servicios.
Principal:	Mixto. Múltiple. M.
Complementario:	RBD; RMD; RAD; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	IBIA-9; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-10; COM-12; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-6; CP-2.
Prohibido:	RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-13; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

Si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

CÓDIGO:

EJE-CS-03

1. DATOS GENERALES:

Parroquia: Macas

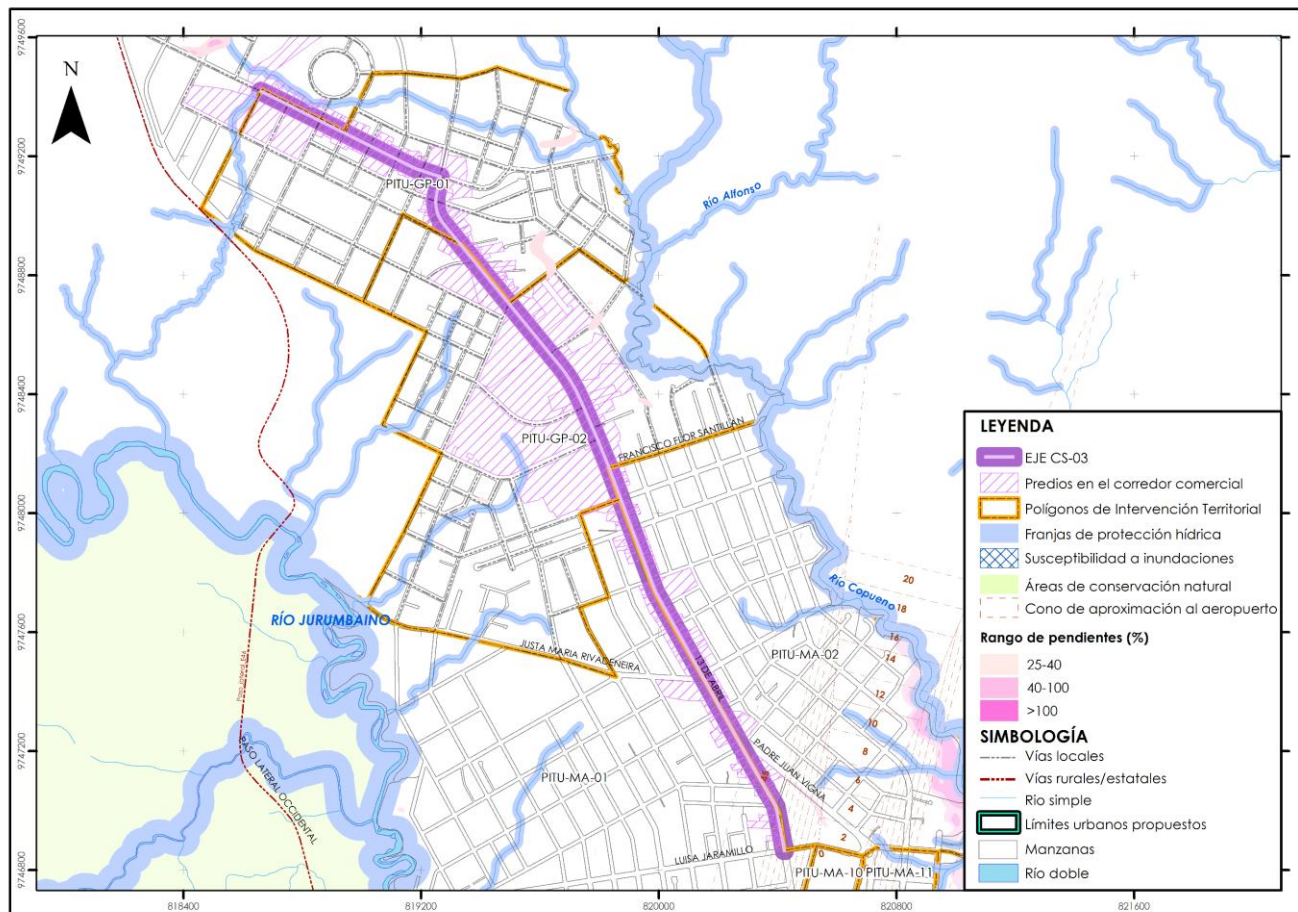
Clase de suelo: Urbano

Subclase: No consolidado

Tratamiento urbanístico: Consolidación – Mejoramiento integral

Superficie: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
300	12,00	1-3	51	1,53	2,04	Pareada con retiro	5	3	-	3	30,00
500	16,00	1-4	47	1,86	2,35	Aislada con retiro	5	3	3	3	20,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Comercial y servicios.
Principal:	Mixto. Múltiple. M.
Complementario:	RBD; RMD; RAD; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	IBIA-9; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-6; CP-2.
Prohibido:	RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Los predios ubicados al interior del área correspondiente al cono de aproximación del aeropuerto deberán sujetarse a las disposiciones establecidas por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) en cuanto a la altura máxima permitida para edificaciones. Toda solicitud de autorización de edificación en esta zona deberá contar con el informe vinculante emitido por la autoridad competente en materia de aviación civil, que determine la compatibilidad de la altura propuesta con la seguridad operativa del aeropuerto.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

Si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

CÓDIGO:

EJE-CS-04

1. DATOS GENERALES:

Parroquia: Macas

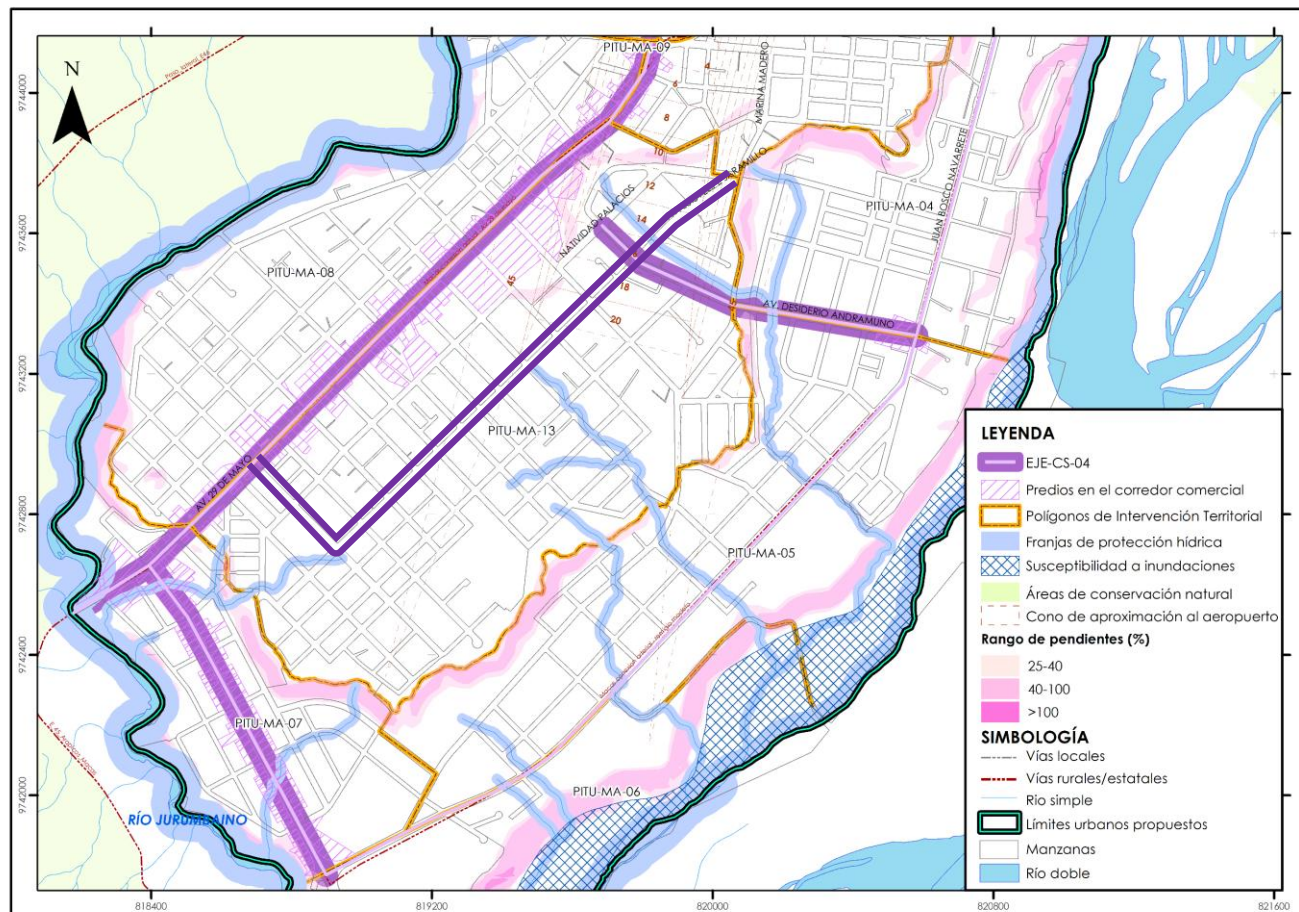
Clase de suelo: Urbano

Subclase: No consolidado

Tratamiento urbanístico: Consolidación – Mejoramiento integral

Superficie: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
300	12,00	1-3	51	1,53	2,04	Pareada con retiro	5	3	-	3	30,00
500	16,00	1-4	47	1,86	2,82	Aislada con retiro	5	3	3	3	20,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Comercial y servicios.
Principal:	Mixto. Múltiple. M.
Complementario:	RBD; RMD; RAD; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	IBIA-9; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-10; COM-12; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; EQT-3; CP-2.
Prohibido:	RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-13; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Los predios ubicados al interior del área correspondiente al cono de aproximación del aeropuerto deberán sujetarse a las disposiciones establecidas por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) en cuanto a la altura máxima permitida para edificaciones. Toda solicitud de autorización de edificación en esta zona deberá contar con el informe vinculante emitido por la autoridad competente en materia de aviación civil, que determine la compatibilidad de la altura propuesta con la seguridad operativa del aeropuerto.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

Si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

CÓDIGO:

EJE-ST-01

1. DATOS GENERALES:

Parroquia: Macas

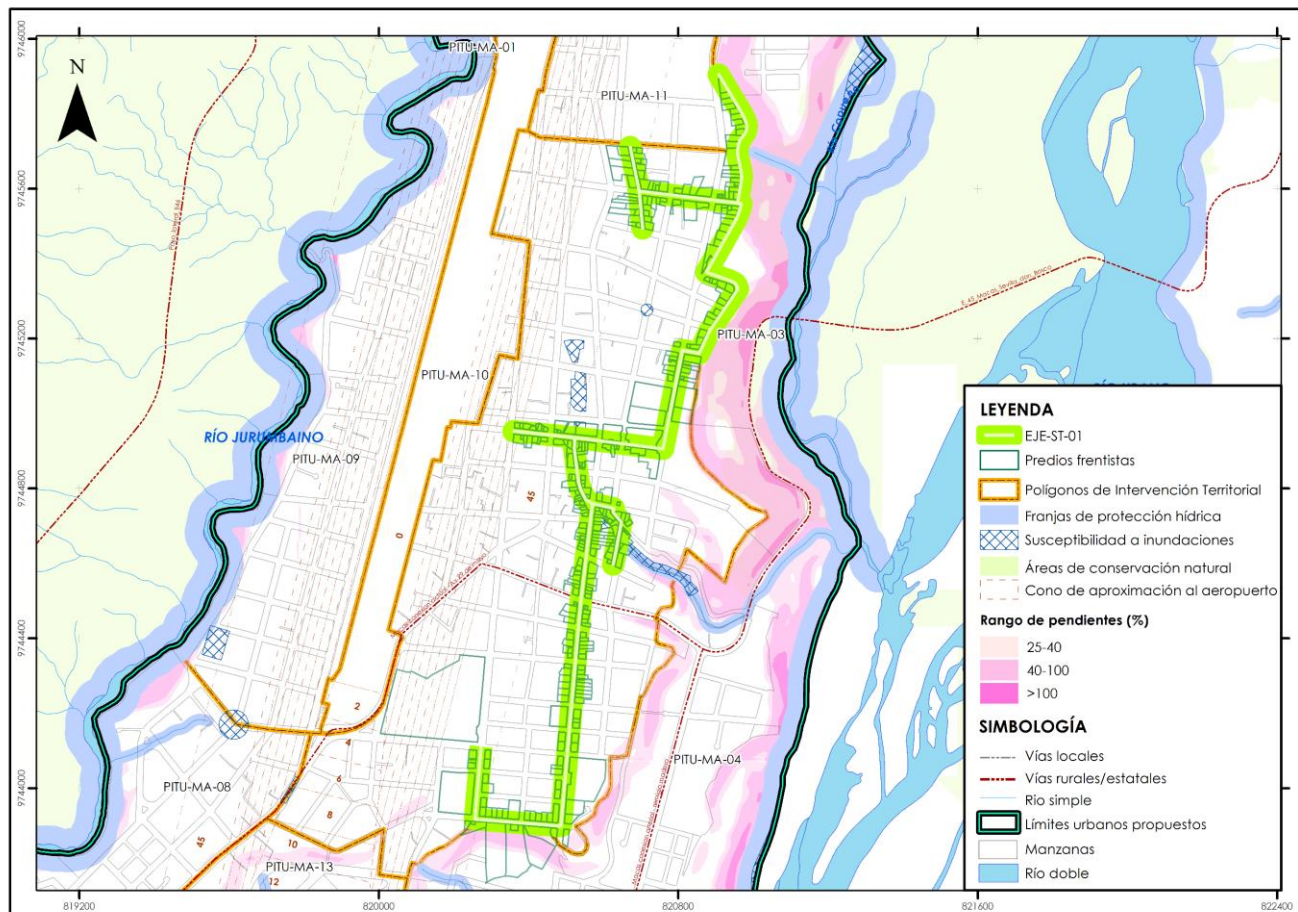
Clase de suelo: Urbano

Subclase: No consolidado

Tratamiento urbanístico: Consolidación – Mejoramiento integral

Superficie: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

C. CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
200	9,00	1-4	85	3,40	4,25	Continua sin retiro	-	-	-	3	50,00
500	16,00	1-4	57	2,26	2.85	Aislada sin retiro	-	3	3	3	20,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Comercial y servicios.
Principal:	Mixto. Múltiple. M.
Complementario:	RBD; RMD; RAD; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-11; SERV-1; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	COM-3; COM-4; SERV-2; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; CP-2.
Prohibido:	RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IBIA-9; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-3; SERV-5; SERV-7; SERV-11; SERV-13; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-3; EQT-4; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Los predios ubicados al interior del área correspondiente al cono de aproximación del aeropuerto deberán sujetarse a las disposiciones establecidas por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) en cuanto a la altura máxima permitida para edificaciones. Toda solicitud de autorización de edificación en esta zona deberá contar con el informe vinculante emitido por la autoridad competente en materia de aviación civil, que determine la compatibilidad de la altura propuesta con la seguridad operativa del aeropuerto.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

Si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

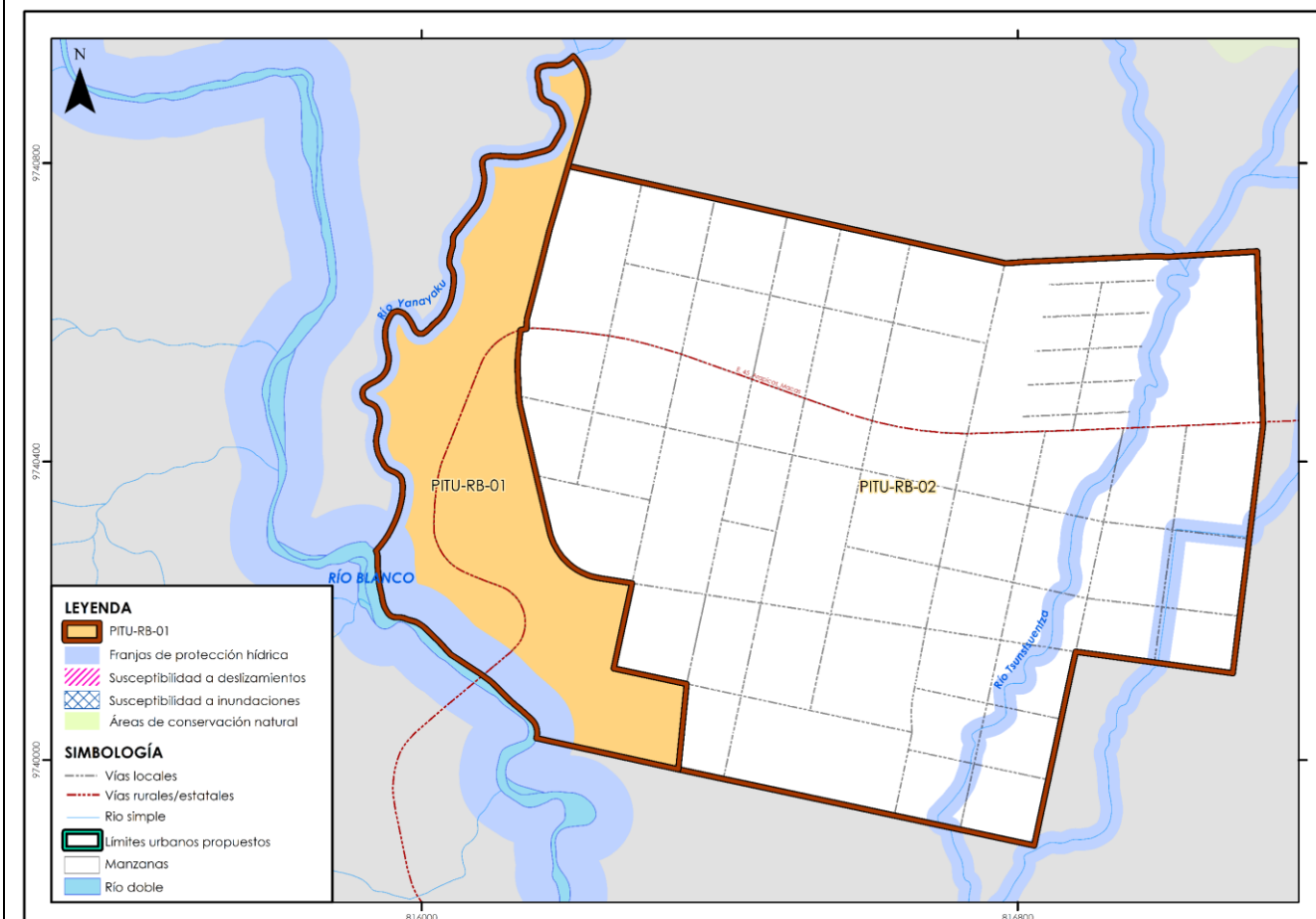
CÓDIGO:

PITU-RB-01

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	Río Blanco	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	Protección
Tratamiento urbanístico:	Conservación	Superficie bruta:	15,87 has.	Superficie neta:	8,00 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1000	22,00	1-2	60	1,20	N/A	Aislada con retiro	5	3	3	3	10,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Protección ambiental PE-2
Principal:	Protección ambiental PE-2
Complementario:	AGSP-1; COM-1; EQI-1; AV-1; AV-2; AV-3; PE-1; PE-3
Restringido:	RBD; M; AGSP-4; AGSP-6; AGSP-10; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-6; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-11; COM-12; COM-15; SERV-1; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-11; SERV-12; SERV-13; SERV-14; SERV-16; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQD-1; EQR-1; EQSP-1; EQSP-2; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQI-2; EQA-1; EQA-2; CP-1; CP-2
Prohibido:	RMD; RAD; RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-5; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-9; COM-10; COM-13; COM-14; COM-16; SERV-2; SERV-3; SERV-7; SERV-15; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-2; EQR-3; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-RB-01 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

CÓDIGO:

PITU-RB-02

1. DATOS GENERALES:

Parroquia: Río Blanco

Clase de suelo: Urbano

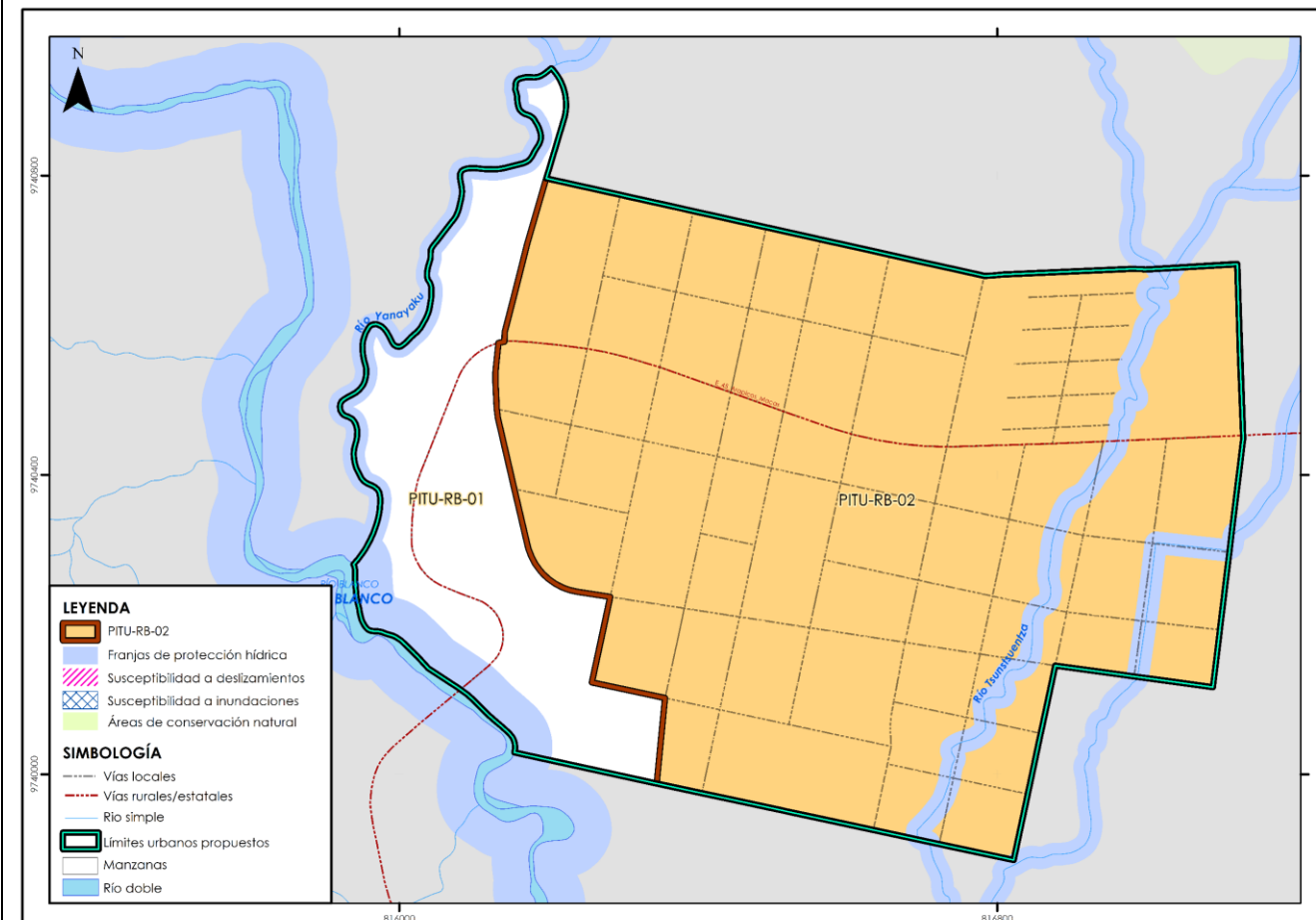
Subclase: No consolidado

Tratamiento urbanístico: Consolidación

Superficie bruta: 61,48 has.

Superficie neta: 39,38 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
500	16,00	1-3	51	1,52	-	Aislada con retiro	3	3	3	3	20,00
300	12,00	1-3	57	1,71	-	Pareada con retiro	3	3	-	3	30.00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	RMD; M; AGSP-1; AGSP-4; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; RR; AGSP-2; AGSP-5; AGSP-6; IBIA-9; IMIA-2; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; EQI-6; CP-2.
Prohibido:	AGSP-3; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQA-3; EQA-4

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-RB-02 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

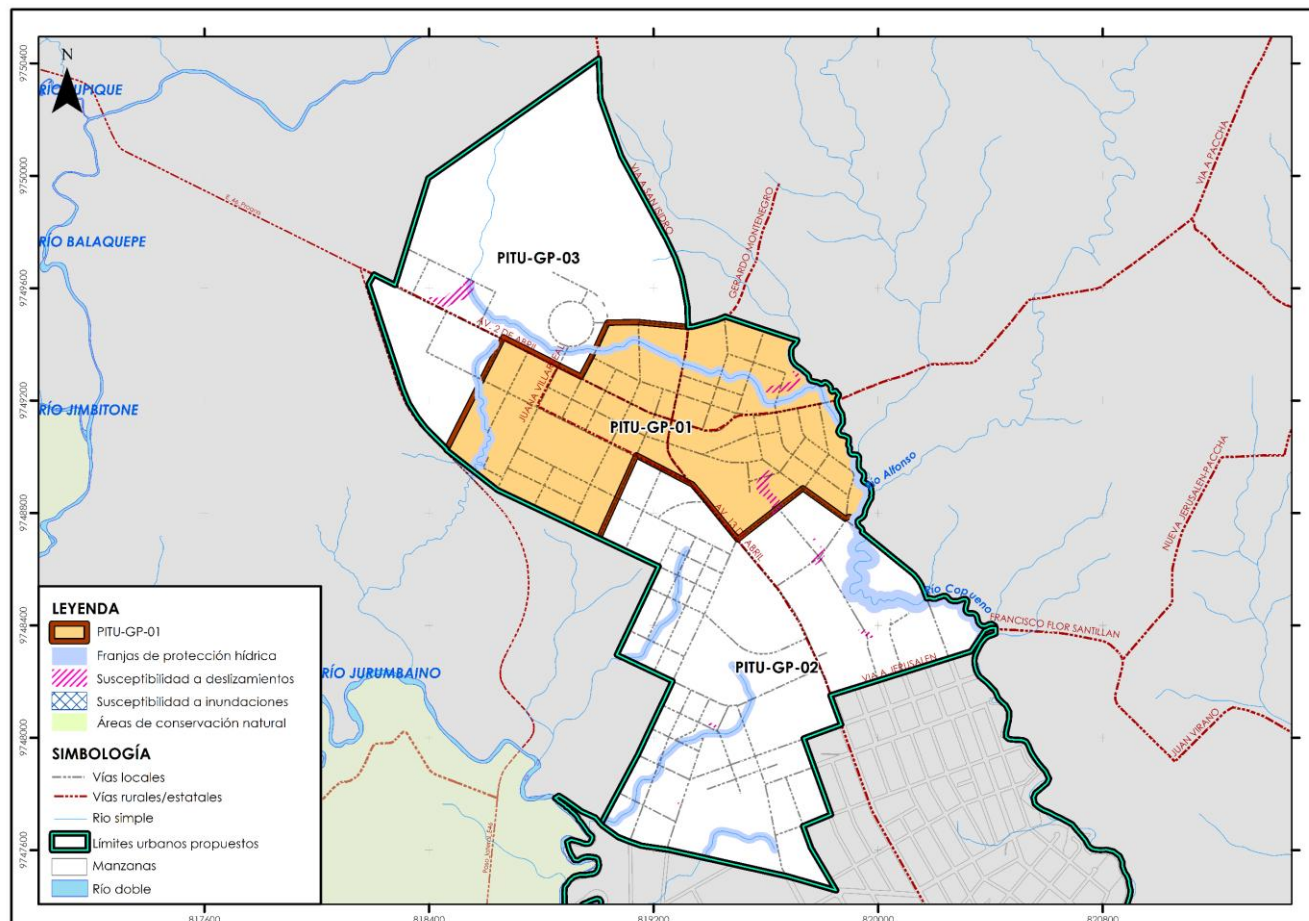
CÓDIGO:

PITU-GP-01

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	General Proaño	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	No consolidado
Tratamiento urbanístico:	Consolidación	Superficie bruta:	76,80 has.	Superficie neta:	44,76 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
200	9,00	1-3	70	2,10	-	Continua con retiro	3	-	-	3	50,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	RMD; M; AGSP-1; AGSP-4; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; RR; AGSP-2; AGSP-5; AGSP-6; IBIA-9; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; CP-2.
Prohibido:	AGSP-3; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-GP-01 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

CÓDIGO:

PITU-GP-02

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:

General Proaño

Clase de suelo:

Urbano

Subclase:

No consolidado

Tratamiento urbanístico:

Consolidación

Superficie bruta:

110,13 has.

Superficie neta:

53,89 has.

2. GRÁFICO:

LEYENDA

PITU-GP-02

Franjas de protección hídrica

Susceptibilidad a deslizamientos

Susceptibilidad a inundaciones

Áreas de conservación natural

SIMBOLOGÍA

Vías locales

Vías rurales/estatales

Río simple

Río doble

Límites urbanos propuestos

Manzanas

3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habilitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
300	12,00	1-3	51	1,53	-	Pareada con retiro	5	3	-	3	30,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	RMD; M; AGSP-1; AGSP-4; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; RR; AGSP-2; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-10; IBIA-9; IMIA-2; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; EQI-6; CP-2.
Prohibido:	AGSP-3; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El PITU-GP-02 será objeto de planificación complementaria mediante la formulación de un "Plan parcial urbano", el cual se constituye como el instrumento urbanístico específico que, en concordancia con el tratamiento urbanístico establecido, permitirá la planificación, desarrollo y gestión integral de este polígono. Este plan parcial orientará la estructuración del territorio a través de la implantación de sistemas públicos de soporte (Dotación de equipamientos, áreas verdes, red vial y redes de infraestructura), garantizando el ordenamiento físico y funcional del suelo urbano. Asimismo, viabilizará la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios, asegurando un desarrollo urbano sostenible, inclusivo y coherente con el modelo territorial propuesto en el PUGS.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

CÓDIGO:

PITU-GP-03

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:

General Proaño

Clase de suelo:

Urbano

Subclase:

No consolidado

Tratamiento urbanístico:

Consolidación

Superficie bruta:

79,53 has.

Superficie neta:

55,16 has.

2. GRÁFICO:

LEYENDA

- PITU-GP-02
- Franjas de protección hídrica
- Susceptibilidad a deslizamientos
- Susceptibilidad a inundaciones
- Áreas de conservación natural

SIMBOLOGÍA

- Vías locales
- Vías rurales/estatales
- Río simple
- límites urbanos propuestos
- Manzanas
- Río doble

3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habilitación				Edificación							
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
500	16,00	1-3	47	1,40	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	20,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	RMD; M; AGSP-1; AGSP-4; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; RR; AGSP-2; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-10; IBIA-9; IMIA-2; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; EQI-6; CP-2.
Prohibido:	AGSP-3; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El PITU-GP-03 será objeto de planificación complementaria mediante la formulación de un "Plan parcial urbano", el cual se constituye como el instrumento urbanístico específico que, en concordancia con el tratamiento urbanístico establecido, permitirá la planificación, desarrollo y gestión integral de este polígono. Este plan parcial orientará la estructuración del territorio a través de la implantación de sistemas públicos de soporte (Dotación de equipamientos, áreas verdes, red vial y redes de infraestructura), garantizando el ordenamiento físico y funcional del suelo urbano. Asimismo, viabilizará la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios, asegurando un desarrollo urbano sostenible, inclusivo y coherente con el modelo territorial propuesto en el PUGS.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

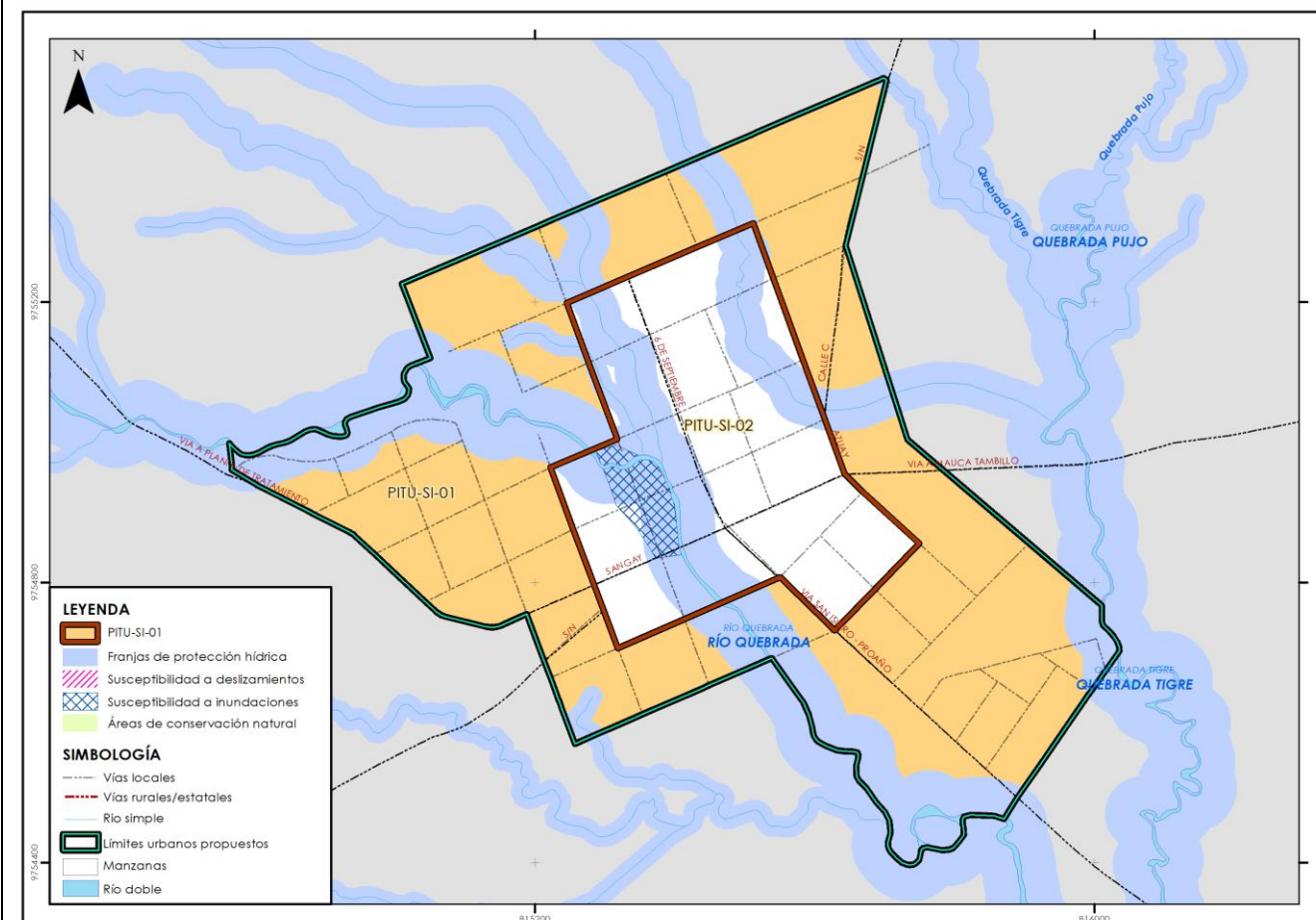
CÓDIGO:

PITU-SI-01

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	San Isidro	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	No consolidado
Tratamiento urbanístico:	Consolidación	Superficie bruta:	45,91 has.	Superficie neta:	24,25 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
500	16,00	1-3	51	1.52	-	Aislada con retiro	3	3	3	3	20,00
300	12,00	1-3	57	1.71	-	Pareada con retiro	3	3	-	3	30,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	RMD; M; AGSP-1; AGSP-4; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; RR; AGSP-2; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-10; IBIA-9; IMIA-2; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; EQI-6; CP-2.
Prohibido:	AGSP-3; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-SI-01 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

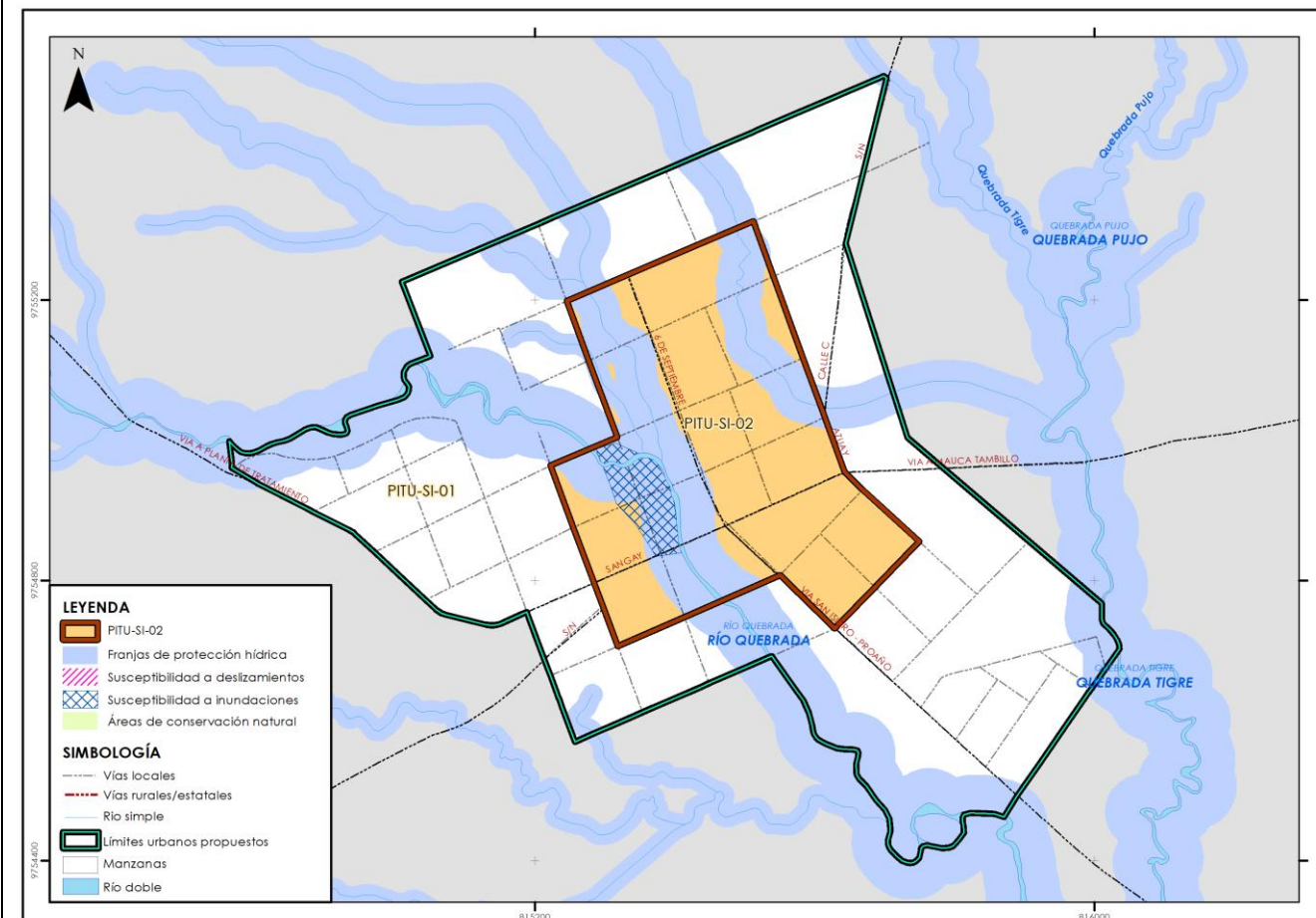
CÓDIGO:

PITU-SI-02

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	San Isidro	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	Consolidado
Tratamiento urbanístico:	Sostenimiento	Superficie bruta:	18,22 has.	Superficie neta:	3,40 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
200	9,00	1-3	85	2,55	-	Continua sin retiro				3	50,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	RMD; M; AGSP-1; AGSP-4; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; RR; AGSP-2; AGSP-5; AGSP-6; IBIA-9; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; CP-2.
Prohibido:	AGSP-3; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-SI-02 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

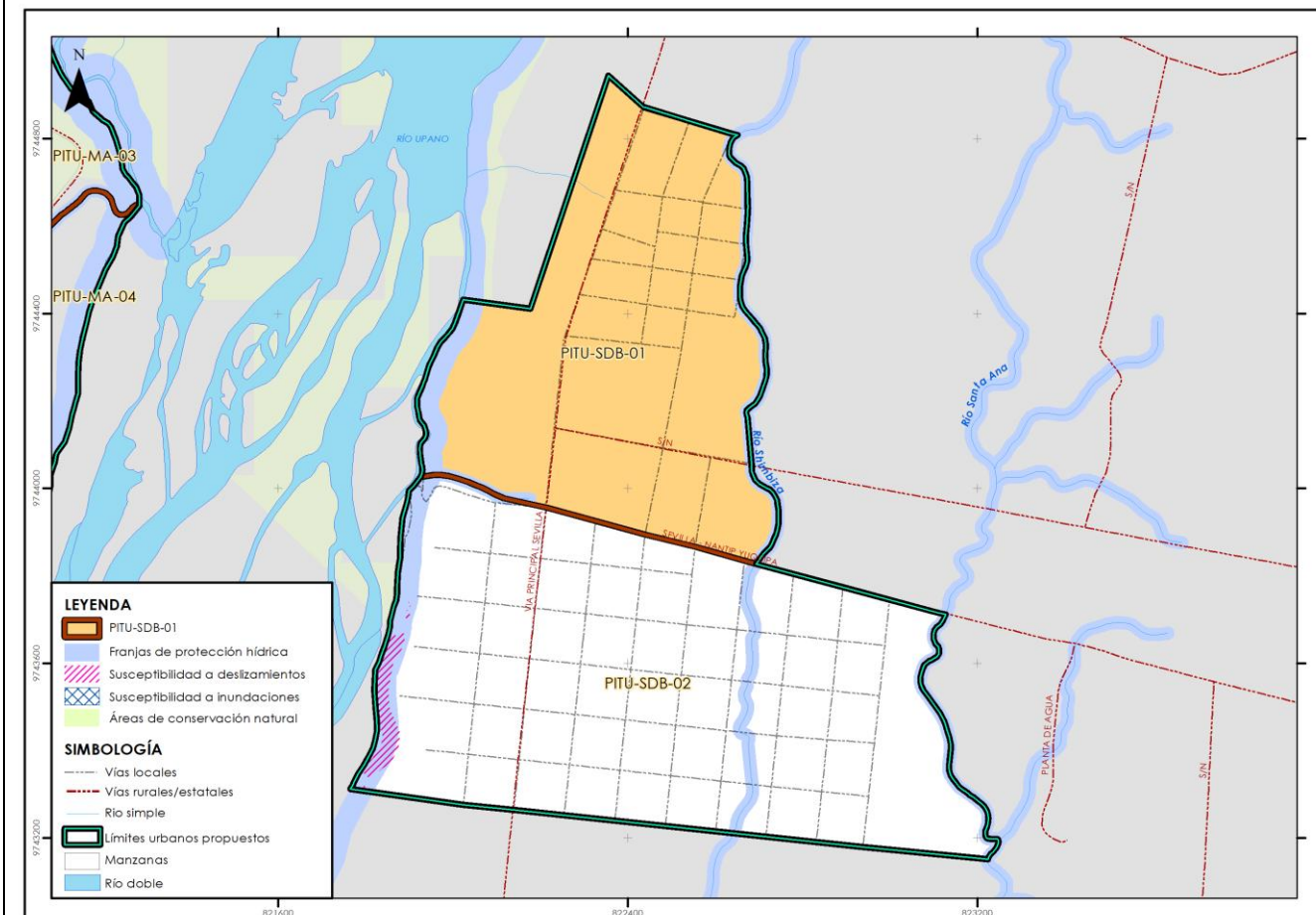
CÓDIGO:

PITU-SDB-01

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	Sevilla Don Bosco	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	No consolidado
Tratamiento urbanístico:	Consolidación	Superficie bruta:	55,39 has.	Superficie neta:	28,15 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
500	16,00	1-3	51	1.52	-	Aislada con retiro	3	3	3	3	20,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	RMD; M; AGSP-1; AGSP-4; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; RR; AGSP-2; AGSP-5; AGSP-6; IBIA-9; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; EQI-6; CP-2.
Prohibido:	AGSP-3; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-SDB-01 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

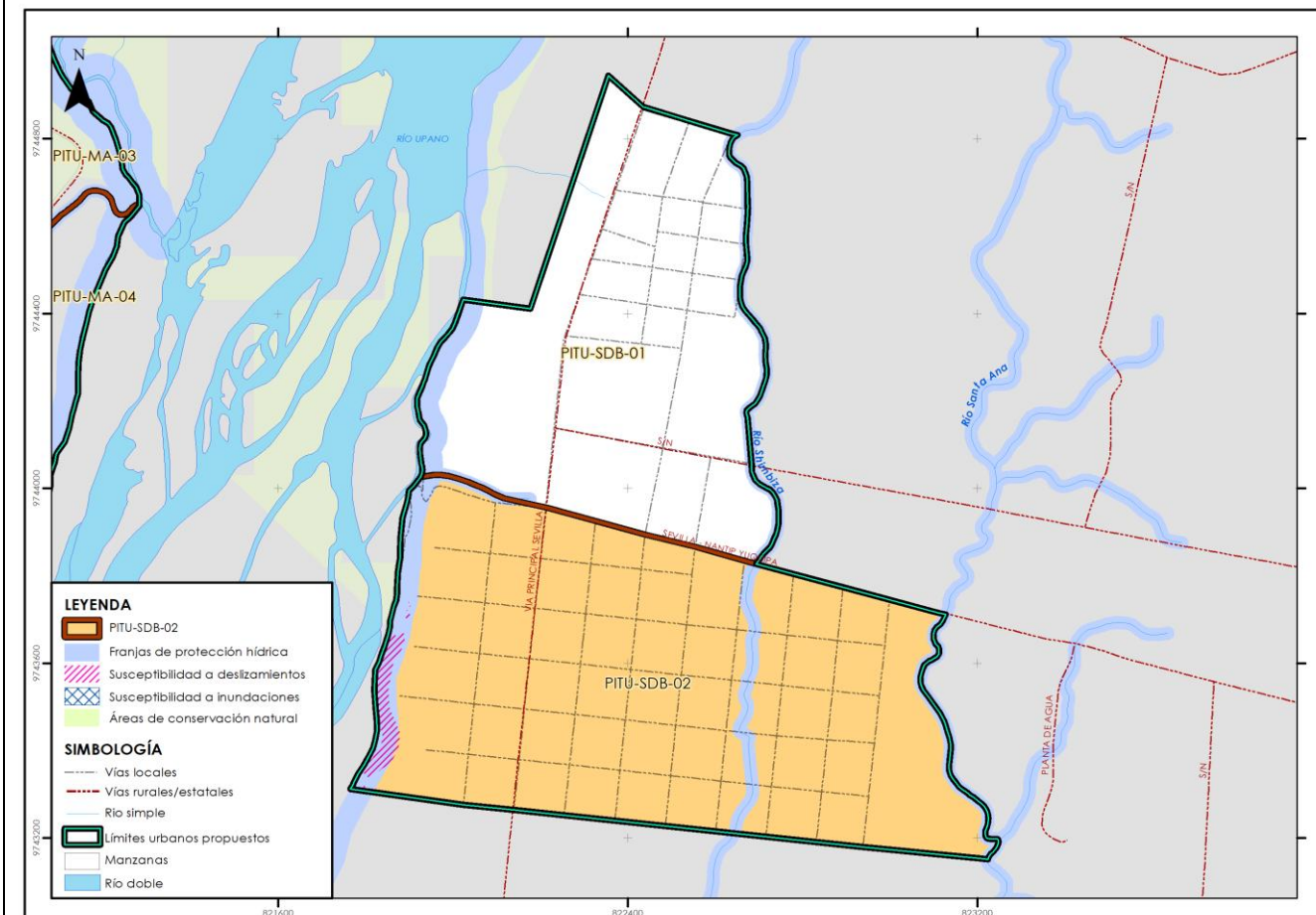
CÓDIGO:

PITU-SDB-02

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	Sevilla Don Bosco	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	No consolidado
Tratamiento urbanístico:	Consolidación	Superficie bruta:	84,64 has.	Superficie neta:	52,19 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
300	12,00	1-3	57	1.71	-	Pareada con retiro	3	3	-	3	30,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	RMD; M; AGSP-1; AGSP-4; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; RR; AGSP-2; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-10; IBIA-9; IMIA-2; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; EQI-6; CP-2.
Prohibido:	AGSP-3; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-SDB-02 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

CÓDIGO:

PITU-AL-01

1. DATOS GENERALES:

Parroquia: Alshi (9 de Octubre)

Clase de suelo: Urbano

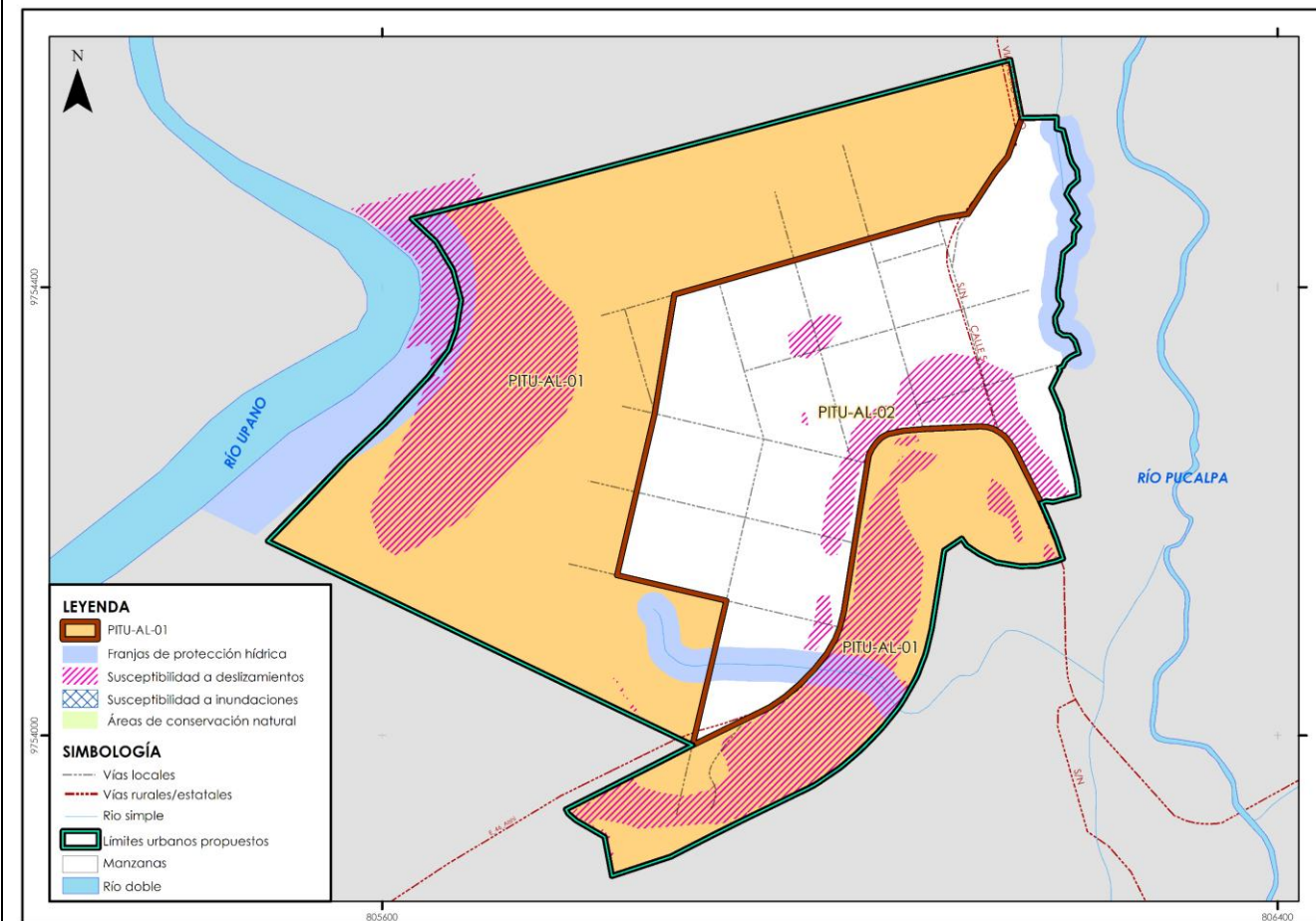
Subclase: Protección

Tratamiento urbanístico: Conservación

Superficie bruta: 19,53 has.

Superficie neta: 5,52 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
500	16,00	1-3	51	1.52	-	Aislada con retiro	3	3	3	3	20,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Protección ambiental PE-2
Complementario:	AGSP-1; COM-1; EQI-1; AV-1; AV-2; AV-3; PE-1; PE-3
Restringido:	RBD; M; AGSP-4; AGSP-6; AGSP-10; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-6; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-11; COM-12; COM-15; SERV-1; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-11; SERV-12; SERV-13; SERV-14; SERV-16; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQD-1; EQR-1; EQSP-1; EQSP-2; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQI-2; EQA-1; EQA-2; CP-1; CP-2
Prohibido:	RMD; RAD; RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-5; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-9; COM-10; COM-13; COM-14; COM-16; SERV-2; SERV-3; SERV-7; SERV-15; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-2; EQR-3; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-AL-01 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

CÓDIGO:

PITU-AL-02

1. DATOS GENERALES:

Parroquia: Alshi (9 de Octubre)

Clase de suelo: Urbano

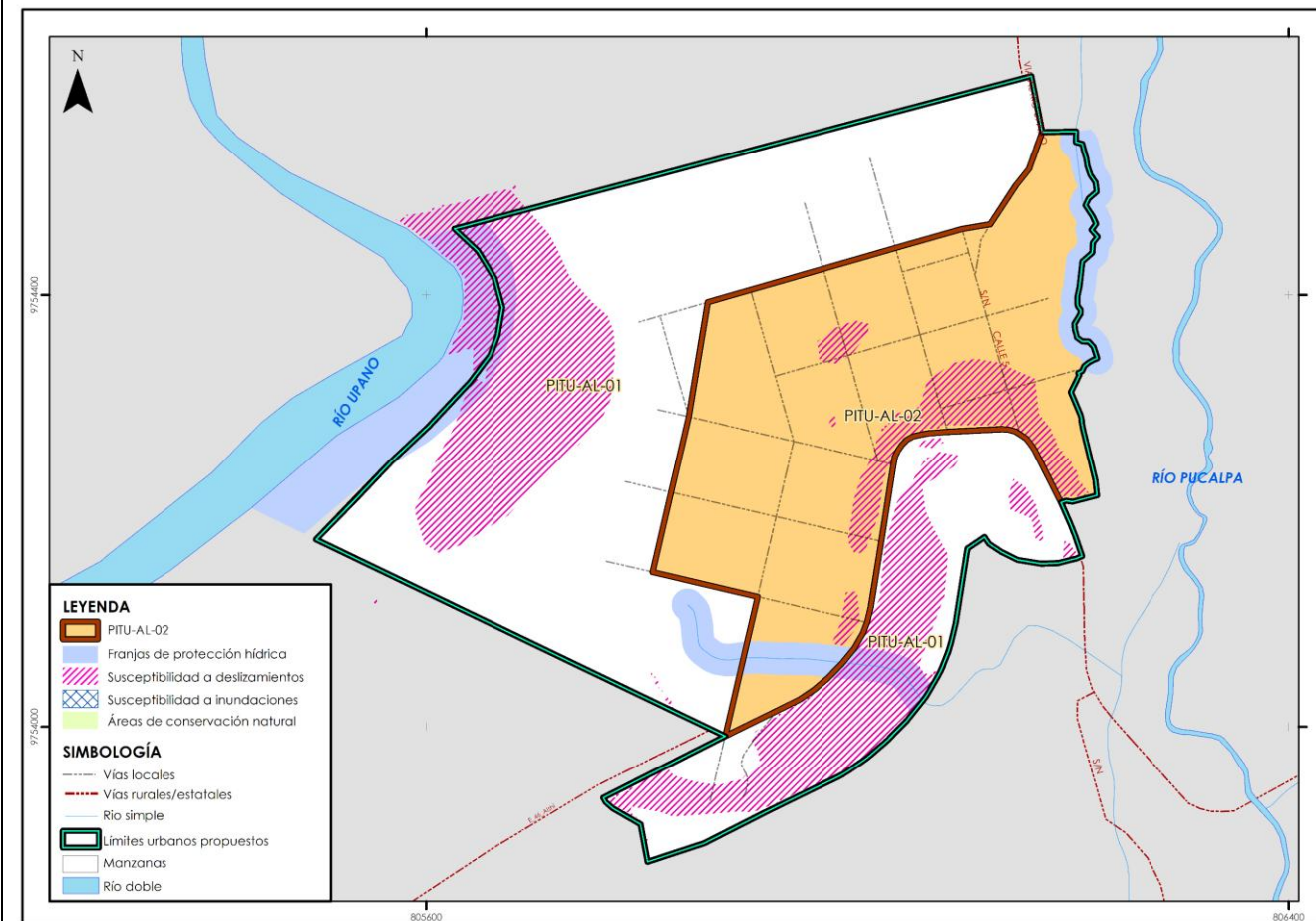
Subclase: No consolidado

Tratamiento urbanístico: Consolidación

Superficie bruta: 10,75 has.

Superficie neta: 6,84 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
300	12,00	1-3	57	1.71	-	Pareada con retiro	3	3	-	3	30,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	RMD; M; AGSP-1; AGSP-4; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; RR; AGSP-2; AGSP-5; AGSP-6; IBIA-9; IMIA-2; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; CP-2.
Prohibido:	AGSP-3; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-AL-02 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

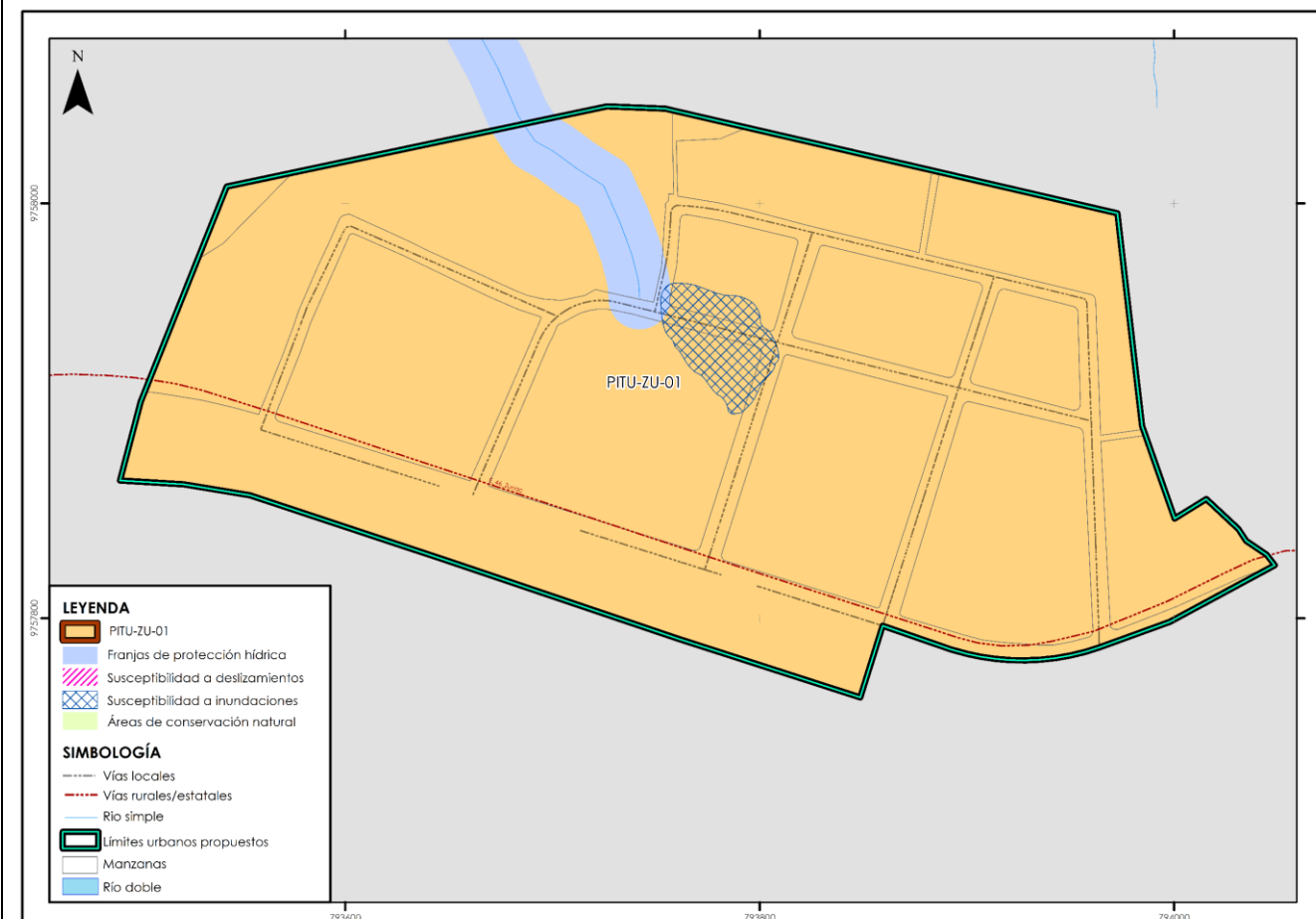
CÓDIGO:

PITU-ZU-01

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	Zúñac	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	No consolidado
Tratamiento urbanístico:	Consolidación	Superficie bruta:	has.	Superficie neta:	3,87 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
300	12,00	1-3	57	1.71	-	Pareada con retiro	3	3	-	3	30,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	RMD; M; AGSP-1; AGSP-4; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-14; SERV-16; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RAD; RR; AGSP-2; AGSP-5; AGSP-6; IBIA-9; IMIA-2; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; CP-2.
Prohibido:	AGSP-3; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-ZU-02 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

CÓDIGO:

PITU-CU-01

1. DATOS GENERALES:

Parroquia: Cuchaentza

Clase de suelo: Urbano

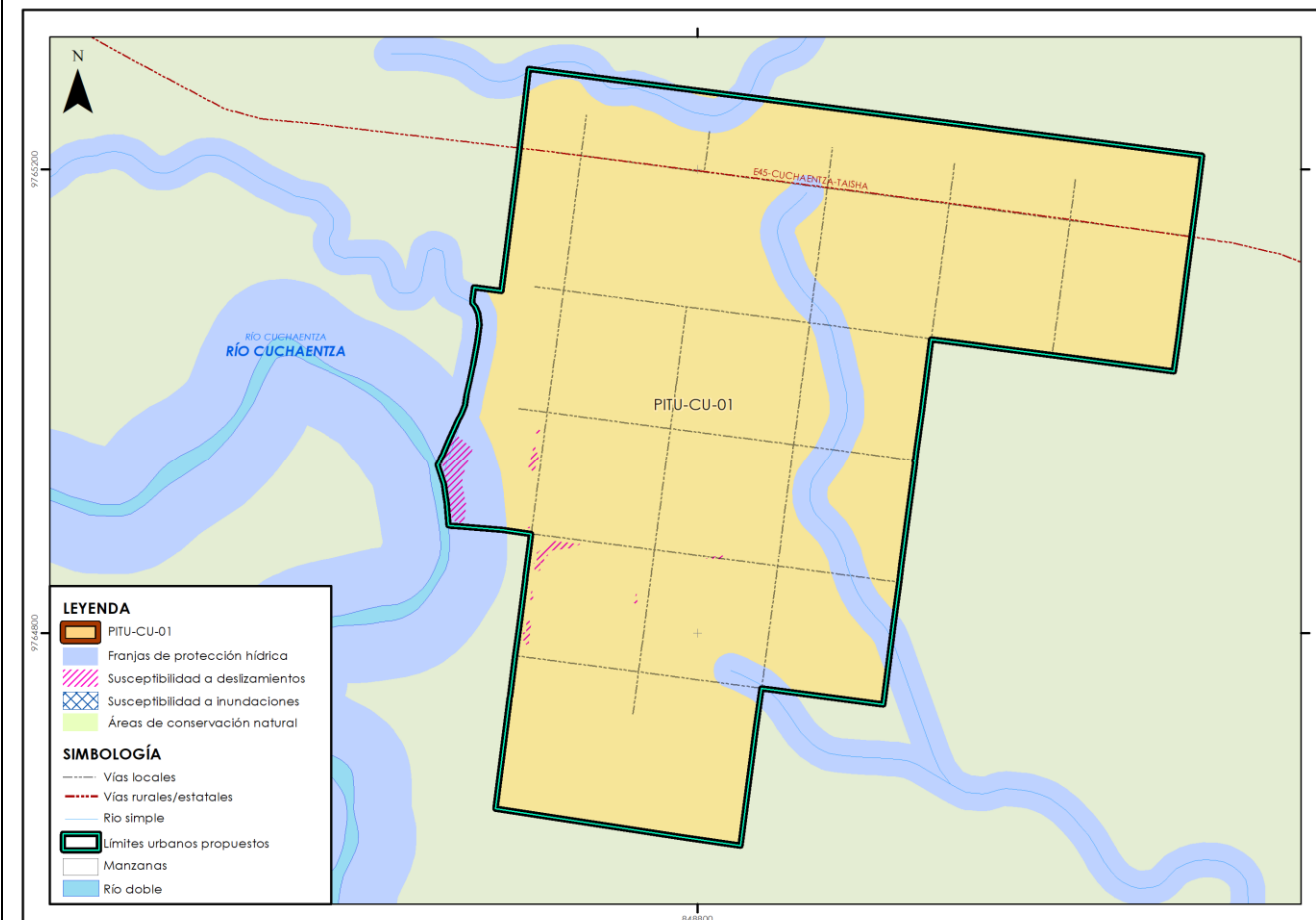
Subclase: Protección

Tratamiento urbanístico: Conservación

Superficie bruta: 25,53 has.

Superficie neta: 12,84 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1000	22,00	1-2	60	1,20	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	10,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	AGSP-1; COM-1; SERV-1; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-16; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RMD; M; AGSP-2; AGSP-4; AGSP-6; AGSP-10; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-6; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-11; COM-12; COM-15; SERV-2; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-14; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; CP-1; CP-2.
Prohibido:	RAD; RR; AGSP-3; AGSP-5; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-9; COM-10; COM-13; COM-14; COM-16; SERV-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-CU-01 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO

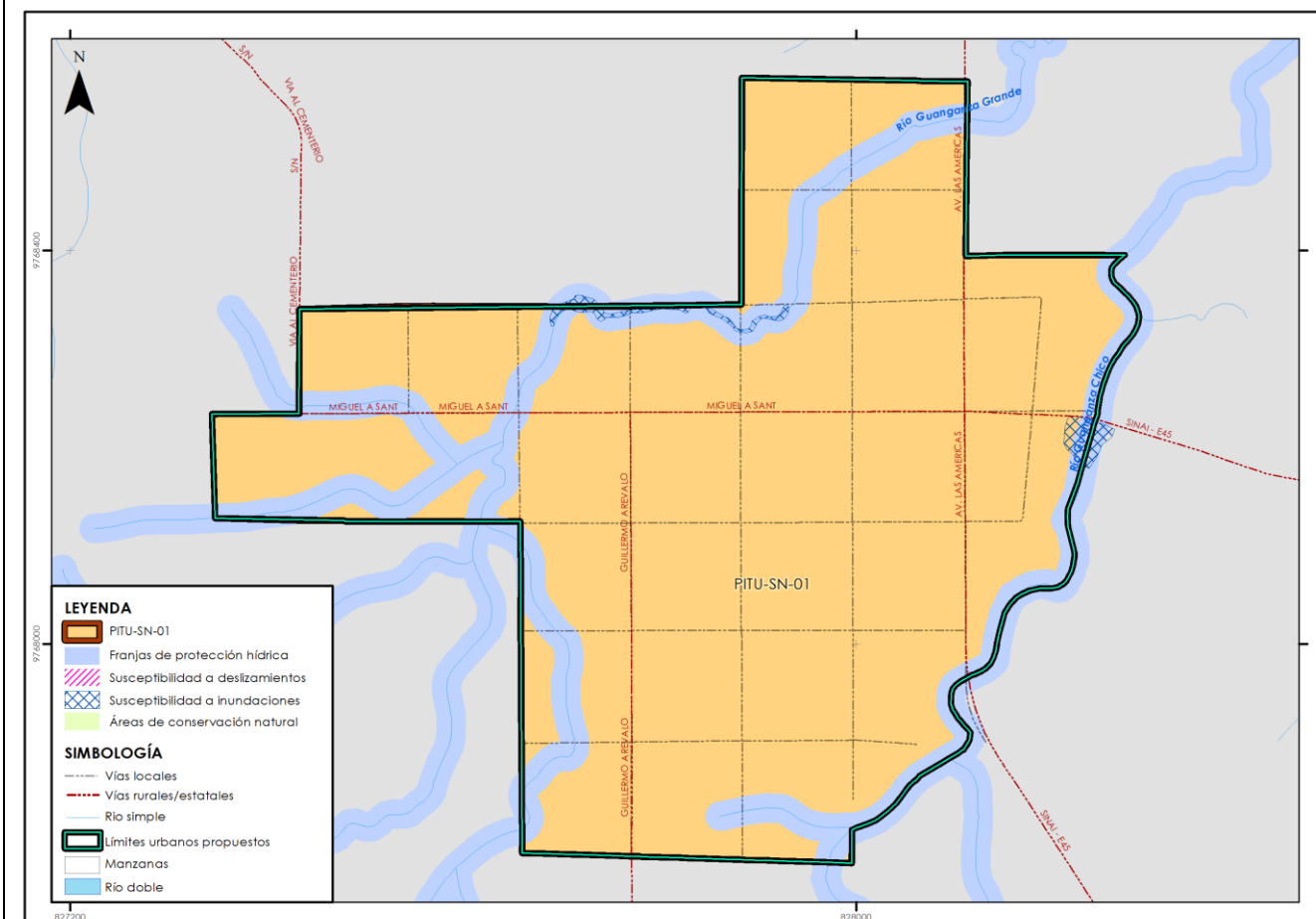
CÓDIGO:

PITU-SN-01

1. DATOS GENERALES:

Parroquia:	Sinái	Clase de suelo:	Urbano	Subclase:	No consolidado
Tratamiento urbanístico:	Consolidación	Superficie bruta:	40,48 has.	Superficie neta:	9,76 has.

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
300	12,00	1-3	57	1.71	-	Pareada con retiro	3	3	-	3	30,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD
Complementario:	AGSP-1; COM-1; SERV-1; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-16; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; EQA-2; AV-1; AV-2; AV-3; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RMD; M; AGSP-2; AGSP-4; AGSP-6; AGSP-10; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-6; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-11; COM-12; COM-15; SERV-2; SERV-5; SERV-11; SERV-13; SERV-14; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQT-3; EQI-2; CP-1; CP-2.
Prohibido:	RAD; RR; AGSP-3; AGSP-5; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-9; COM-10; COM-13; COM-14; COM-16; SERV-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-3; EQA-4.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS:

- Se cumplirá con las determinantes especificadas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Se cumplirá con las condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (*Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En los casos en que los predios se ubiquen dentro del margen de protección de un río o quebrada y cuenten con frente a vías públicas marginales que dispongan de veredas o bordillos definidos, la implantación de edificaciones deberá respetar el retiro frontal desde la vía pública conforme a lo establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT).

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Polígono de Intervención Territorial Urbano PITU-SN-01 no será objeto de un plan urbanístico complementario, no obstante, si durante la vigencia del PUGS surge la necesidad, de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza; su elaboración deberá estar justificada técnicamente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

2.

Fichas

Suelo rural

2.1 Codificación fichas, suelo rural.

Suelo rural de protección.

PITR-PT-01
PITR-PT-02
PITR-PT-03
PITR-PT-04
PITR-PT-05
PITR-PT-06
PITR-PT-07
PITR-PT-08
PITR-PT-09
PITR-PT-10
PITR-PT-11

Suelo rural de producción.

PITR-PD-01
PITR-PD-02
PITR-PD-03
PITR-PD-04

Suelo rural de expansión urbana.

PITR-EU-01
PITR-EU-02
PITR-EU-03
PITR-EU-04

Suelo rural de aprovechamiento extractivo.

PITR-AE-01

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

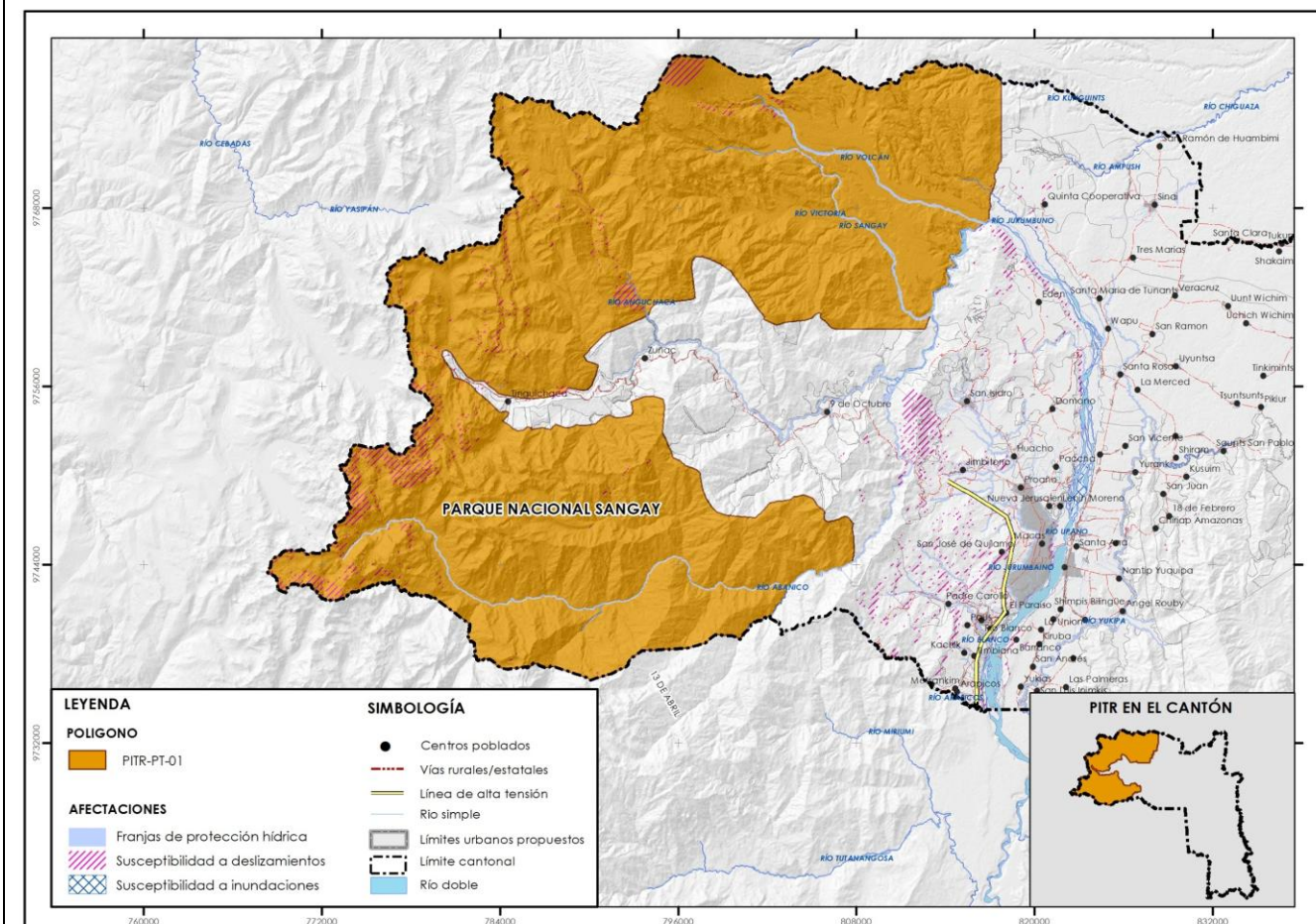
CÓDIGO:

PITR-PT-01

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Protección
Tratamiento urbanístico: Conservación	Superficie bruta: 101.606,77 has.	Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	N/A

4. USOS DE SUELO:

General:	Protección ecológica
Principal:	Protección ecosistémica y riesgos. PE-1.
Complementario:	PE-2; PE-3; CP-2
Restringido:	AGSP-10; SERV-12; EQI-3; EQI-4.
Prohibido:	RBD; RMD; RAD; RR; M; AGSP-1; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-1; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-7; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-11; SERV-13; SERV-14; SERV-15; SERV-16; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQT-4; EQI-1; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQA-1; EQA-2; EQA-3; EQA-4; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Las áreas de valor ambiental deberán permanecer interconectadas mediante corredores ecológicos funcionales, especialmente aquellos conformados por cuerpos de agua, franjas de protección y laderas con cobertura vegetal continua. Se prohíbe la implantación de infraestructuras que interrumpan esta conectividad, salvo que incorporen medidas técnicas compensatorias debidamente justificadas y aprobadas por la autoridad competente.
- En cuerpos de agua como ríos, lagunas, quebradas, humedales y en sus franjas de protección se prohíbe toda forma de ocupación mediante obras permanentes o temporales, así como el depósito o vertido de residuos sólidos, líquidos o cualquier sustancia que comprometa la calidad ambiental de estos ecosistemas. El vertido de aguas servidas sin tratamiento está expresamente prohibido; será obligatoria la implementación de sistemas de tratamiento natural, tales como biodigestores, humedales artificiales o pozos sépticos, debidamente diseñados conforme a criterios técnicos y ambientales vigentes; y estarán sujetos a monitoreo, mantenimiento y control periódico para asegurar su eficacia y permanencia.
- Únicamente se permitirá la implantación de construcciones destinadas a fines técnicos, científicos, ambientales o ecoturísticos, siempre que estén sustentadas en un plan de manejo ambiental, y cuenten con la autorización expresa de la autoridad ambiental nacional. Las construcciones existentes no podrán ser ampliadas, pero podrán ser objeto de modificaciones, siempre que no generen impactos negativos y contribuyan a la restauración, protección, promoción y valorización del entorno natural.
- Se prohíbe la remoción, tala, recolección o alteración de la cobertura vegetal nativa en áreas de conservación, protección o valor ecológico, así como en suelos con pendientes mayores al 30%, zonas de recarga hídrica o afectadas por procesos de erosión, salvo por intervenciones de estabilización técnica debidamente justificadas y autorizadas. Los procesos de revegetación deberán realizarse exclusivamente con especies nativas propias del ecosistema local. La introducción de especies exóticas estará restringida y solo se permitirá bajo condiciones técnicas estrictas que garanticen la no afectación a la biodiversidad nativa y cuenten con la aprobación de la autoridad ambiental nacional.
- Las áreas afectadas por degradación derivada del uso inadecuado del suelo deberán ser sometidas obligatoriamente a procesos de restauración ecológica, empleando especies nativas y técnicas acordes con las condiciones topográficas y ecológicas del sitio. Asimismo, toda captación, represamiento o intervención hidráulica deberá garantizar la conservación del caudal ecológico, contar con licencia ambiental vigente y demostrar su compatibilidad con los usos ecosistémicos y comunitarios existentes, sin generar afectaciones a la funcionalidad natural del recurso hídrico.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

La gestión, administración y planificación de las áreas pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) corresponde al Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE), a través de sus unidades técnicas competentes, conforme al marco normativo ambiental vigente. Toda intervención dentro de estas áreas deberá contar con la aprobación expresa del MAATE y sujetarse a los instrumentos de planificación y manejo establecidos.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

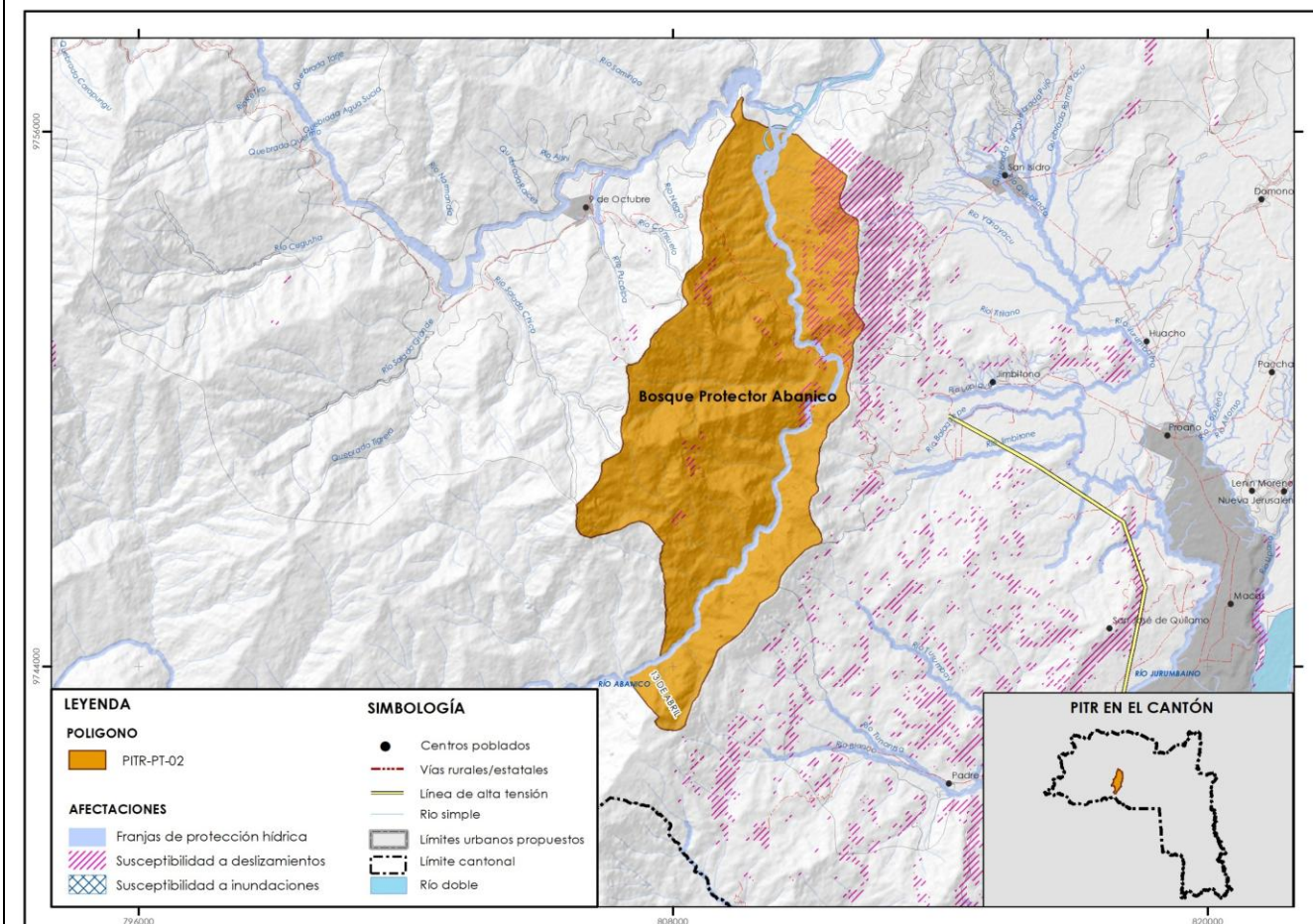
CÓDIGO:

PITR-PT-02

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Protección
Tratamiento urbanístico: Conservación	Superficie bruta: 4.564,18 has.	Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	N/A

4. USOS DE SUELO:

General:	Protección ecológica
Principal:	Protección ecosistémica y riesgos. PE-1.
Complementario:	PE-2; PE-3; CP-2.
Restringido:	AGSP-10; SERV-12; EQI-3; EQI-4.
Prohibido:	RBD; RMD; RAD; RR; M; AGSP-1; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IMIA-11; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-1; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; COM-13; COM-14; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-7; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-11; SERV-12; SERV-13; SERV-14; SERV-15; SERV-16; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQT-4; EQI-1; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQA-1; EQA-2; EQA-3; EQA-4; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Las áreas de valor ambiental deberán permanecer interconectadas mediante corredores ecológicos funcionales, especialmente aquellos conformados por cuerpos de agua, franjas de protección y laderas con cobertura vegetal continua. Se prohíbe la implantación de infraestructuras que interrumpan esta conectividad, salvo que incorporen medidas técnicas compensatorias debidamente justificadas y aprobadas por la autoridad competente.
- En cuerpos de agua como ríos, lagunas, quebradas, humedales y en sus franjas de protección se prohíbe toda forma de ocupación mediante obras permanentes o temporales, así como el depósito o vertido de residuos sólidos, líquidos o cualquier sustancia que comprometa la calidad ambiental de estos ecosistemas. El vertido de aguas servidas sin tratamiento está expresamente prohibido; será obligatoria la implementación de sistemas de tratamiento natural, tales como biodigestores, humedales artificiales o pozos sépticos, debidamente diseñados conforme a criterios técnicos y ambientales vigentes; y estarán sujetos a monitoreo, mantenimiento y control periódico para asegurar su eficacia y permanencia.
- Únicamente se permitirá la implantación de construcciones destinadas a fines técnicos, científicos, ambientales o ecoturísticos, siempre que estén sustentadas en un plan de manejo ambiental, y cuenten con la autorización expresa de la autoridad ambiental nacional. Las construcciones existentes no podrán ser ampliadas, pero podrán ser objeto de modificaciones, siempre que no generen impactos negativos y contribuyan a la restauración, protección, promoción y valorización del entorno natural.
- Se prohíbe la remoción, tala, recolección o alteración de la cobertura vegetal nativa en áreas de conservación, protección o valor ecológico, así como en suelos con pendientes mayores al 30%, zonas de recarga hídrica o afectadas por procesos de erosión, salvo por intervenciones de estabilización técnica debidamente justificadas y autorizadas. Los procesos de revegetación deberán realizarse exclusivamente con especies nativas propias del ecosistema local. La introducción de especies exóticas estará restringida y solo se permitirá bajo condiciones técnicas estrictas que garanticen la no afectación a la biodiversidad nativa y cuenten con la aprobación de la autoridad ambiental nacional.
- Las áreas afectadas por degradación derivada del uso inadecuado del suelo deberán ser sometidas obligatoriamente a procesos de restauración ecológica, empleando especies nativas y técnicas acordes con las condiciones topográficas y ecológicas del sitio. Asimismo, toda captación, represamiento o intervención hidráulica deberá garantizar la conservación del caudal ecológico, contar con licencia ambiental vigente y demostrar su compatibilidad con los usos ecosistémicos y comunitarios existentes, sin generar afectaciones a la funcionalidad natural del recurso hídrico.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

La gestión, administración y planificación de las áreas pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) corresponde al Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE), a través de sus unidades técnicas competentes, conforme al marco normativo ambiental vigente. Toda intervención dentro de estas áreas deberá contar con la aprobación expresa del MAATE y sujetarse a los instrumentos de planificación y manejo establecidos.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

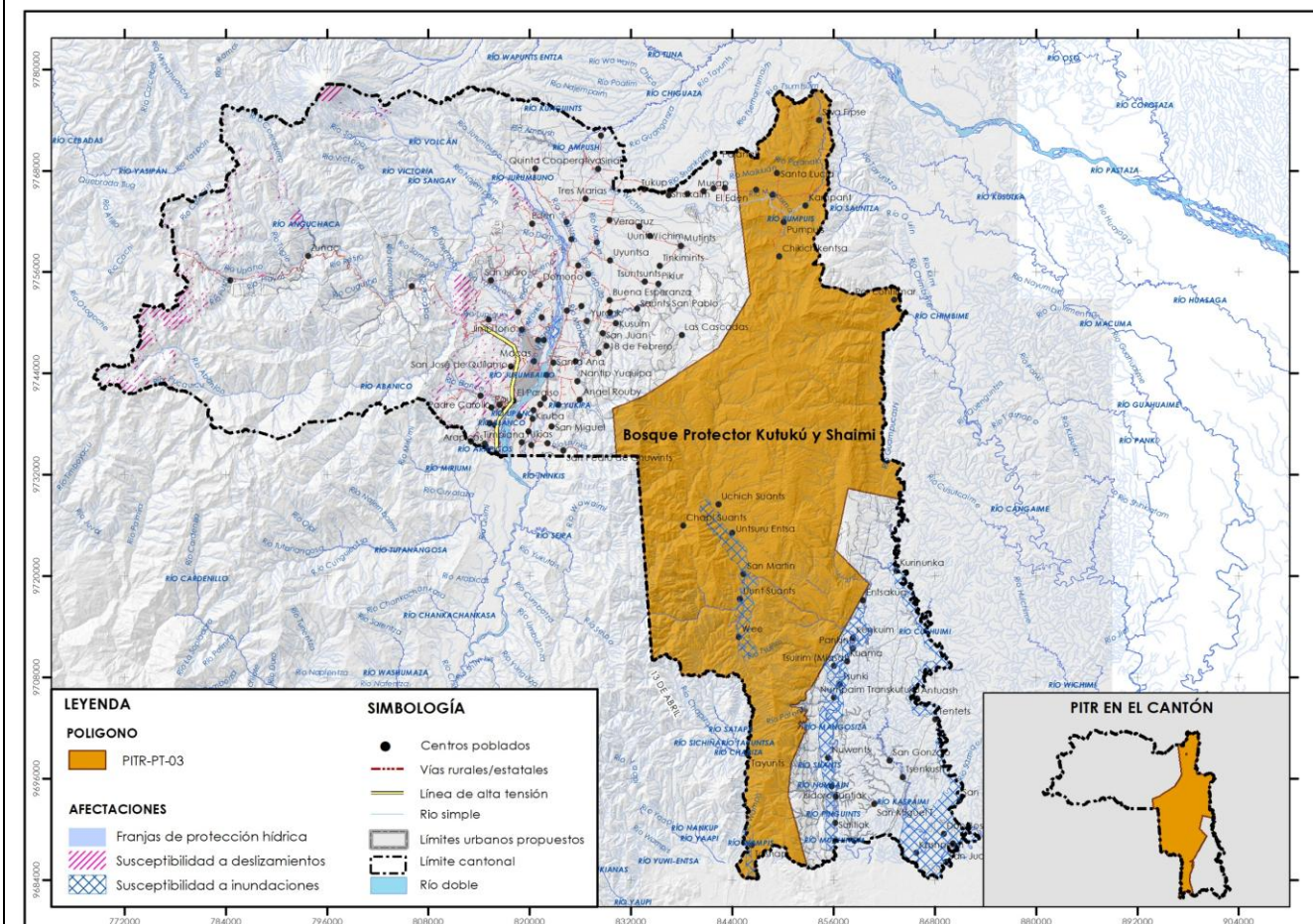
CÓDIGO:

PITR-PT-03

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Protección
Tratamiento urbanístico: Conservación	Superficie bruta: 146406,83 has.	Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	N/A

4. USOS DE SUELO:

General:	Protección ecológica
Principal:	Protección ecosistémica y riesgos. PE-1.
Complementario:	PE-2; PE-3 CP-2.
Restringido:	AGSP-10; SERV-12; EQI2; EQI-3; EQI-4.
Prohibido:	RBD; RMD; RAD; RR; M; AGSP-1; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-1; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-7; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-11; SERV-13; SERV-14; SERV-15; SERV-16; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQF-3; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQT-4; EQI-1; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-1; EQA-2; EQA-3; EQA-4; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Las áreas de valor ambiental deberán permanecer interconectadas mediante corredores ecológicos funcionales, especialmente aquellos conformados por cuerpos de agua, franjas de protección y laderas con cobertura vegetal continua. Se prohíbe la implantación de infraestructuras que interrumpan esta conectividad, salvo que incorporen medidas técnicas compensatorias debidamente justificadas y aprobadas por la autoridad competente.
- En cuerpos de agua como ríos, lagunas, quebradas, humedales y en sus franjas de protección se prohíbe toda forma de ocupación mediante obras permanentes o temporales, así como el depósito o vertido de residuos sólidos, líquidos o cualquier sustancia que comprometa la calidad ambiental de estos ecosistemas. El vertido de aguas servidas sin tratamiento está expresamente prohibido; será obligatoria la implementación de sistemas de tratamiento natural, tales como biodigestores, humedales artificiales o pozos sépticos, debidamente diseñados conforme a criterios técnicos y ambientales vigentes; y estarán sujetos a monitoreo, mantenimiento y control periódico para asegurar su eficacia y permanencia.
- Únicamente se permitirá la implantación de construcciones destinadas a fines técnicos, científicos, ambientales o ecoturísticos, siempre que estén sustentadas en un plan de manejo ambiental, y cuenten con la autorización expresa de la autoridad ambiental nacional. Las construcciones existentes no podrán ser ampliadas, pero podrán ser objeto de modificaciones, siempre que no generen impactos negativos y contribuyan a la restauración, protección, promoción y valorización del entorno natural.
- Se prohíbe la remoción, tala, recolección o alteración de la cobertura vegetal nativa en áreas de conservación, protección o valor ecológico, así como en suelos con pendientes mayores al 30%, zonas de recarga hídrica o afectadas por procesos de erosión, salvo por intervenciones de estabilización técnica debidamente justificadas y autorizadas. Los procesos de revegetación deberán realizarse exclusivamente con especies nativas propias del ecosistema local. La introducción de especies exóticas estará restringida y solo se permitirá bajo condiciones técnicas estrictas que garanticen la no afectación a la biodiversidad nativa y cuenten con la aprobación de la autoridad ambiental nacional.
- Las áreas afectadas por degradación derivada del uso inadecuado del suelo deberán ser sometidas obligatoriamente a procesos de restauración ecológica, empleando especies nativas y técnicas acordes con las condiciones topográficas y ecológicas del sitio. Asimismo, toda captación, represamiento o intervención hidráulica deberá garantizar la conservación del caudal ecológico, contar con licencia ambiental vigente y demostrar su compatibilidad con los usos ecosistémicos y comunitarios existentes, sin generar afectaciones a la funcionalidad natural del recurso hídrico.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

La gestión, administración y planificación de las áreas pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) corresponde al Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE), a través de sus unidades técnicas competentes, conforme al marco normativo ambiental vigente. Toda intervención dentro de estas áreas deberá contar con la aprobación expresa del MAATE y sujetarse a los instrumentos de planificación y manejo establecidos.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

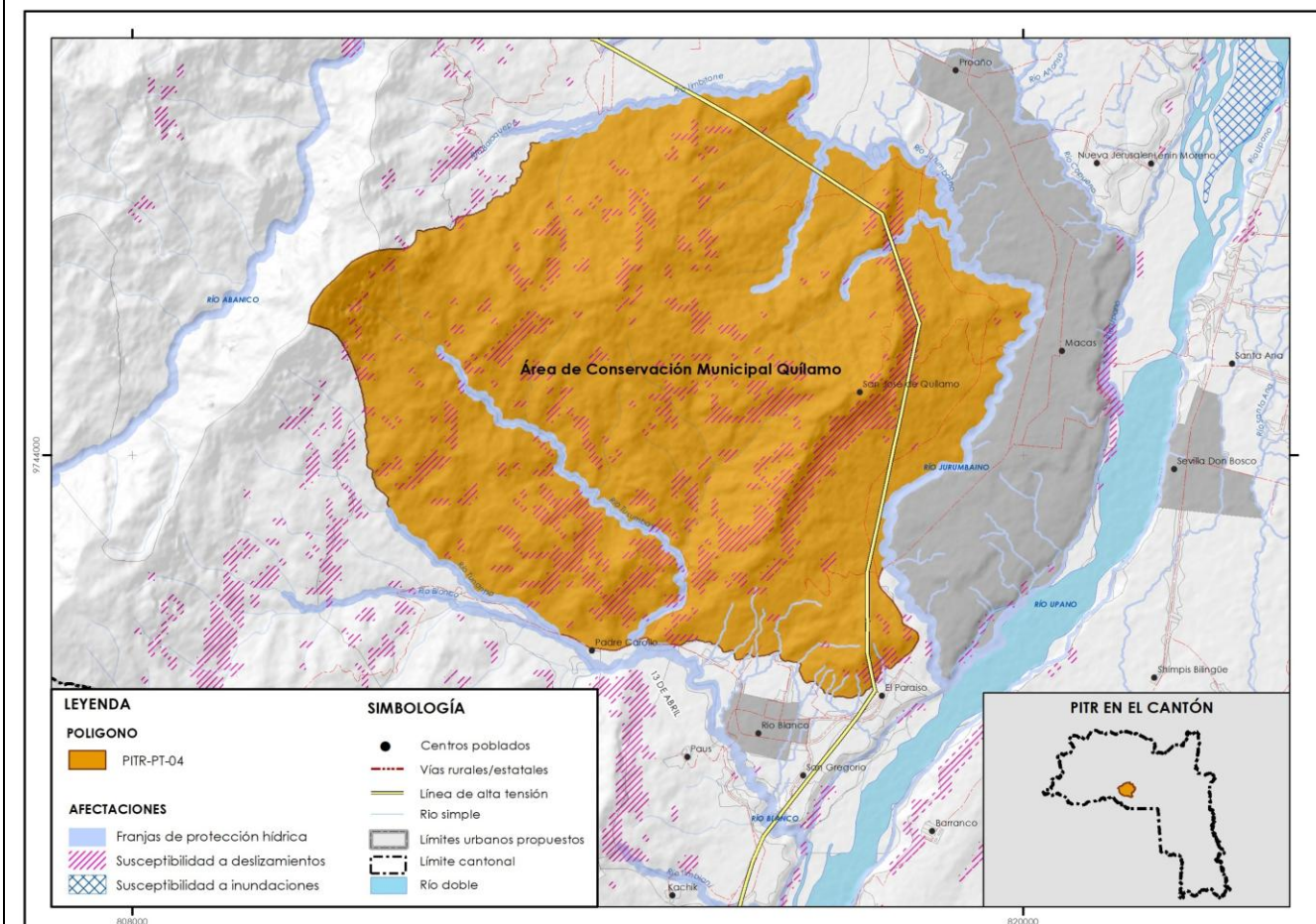
CÓDIGO:

PITR-PT-04

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Protección
Tratamiento urbanístico: Conservación	Superficie bruta: 5175,85 has.	Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
50000	120,00	1	1	0,01	N/A	Aislada con retiro	5	5	5	5	N/A

4. USOS DE SUELO:

General:	Protección ecológica
Principal:	Protección ecosistémica y riesgos. PE-1.
Complementario:	AGSP-8; CP-1; CP-2; PE-2; PE-3.
Restringido:	RR; AGSP-1; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-10; AGSP-11; IBIA-1; COM-1; SERV-11; SERV-12; SERV-13; SERV-16; EQE-1; EQC-1; EQS-1; EQBS-1; EQD-1; EQR-1; EQSP-1; EQAP-1; EQT-1; EQI-1; EQI-2; EQI-3; EQI-4; AV-1.
Prohibido:	RBD; RMD; RAD; M; AGSP-9; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-7; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-14; SERV-15; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-2; EQR-3; EQSP-2; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-2; EQT-3; EQT-4; EQI-5; EQI-6; EQA-1; EQA-2; EQA-3; EQA-4; AV-2; AV-3

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Las áreas de valor ambiental deberán permanecer interconectadas mediante corredores ecológicos funcionales, especialmente aquellos conformados por cuerpos de agua, franjas de protección y laderas con cobertura vegetal continua. Se prohíbe la implantación de infraestructuras que interrumpan esta conectividad, salvo que incorporen medidas técnicas compensatorias debidamente justificadas y aprobadas por la autoridad competente.
- En cuerpos de agua como ríos, lagunas, quebradas y en sus franjas de protección se prohíbe toda forma de ocupación mediante obras permanentes o temporales, así como el depósito o vertido de residuos sólidos, líquidos o cualquier sustancia que comprometa la calidad ambiental de estos ecosistemas. El vertido de aguas servidas sin tratamiento está expresamente prohibido; será obligatoria la implementación de sistemas de tratamiento natural, tales como biodigestores, humedales artificiales o pozos sépticos, debidamente diseñados conforme a criterios técnicos y ambientales vigentes; y estarán sujetos a monitoreo, mantenimiento y control periódico para asegurar su eficacia y permanencia.
- Se prohíbe la remoción, tala, recolección o alteración de la cobertura vegetal nativa en áreas de conservación, protección o valor ecológico, así como en suelos con pendientes mayores al 30%, zonas de recarga hídrica o afectadas por procesos de erosión, salvo por intervenciones de estabilización técnica debidamente justificadas y autorizadas. Los procesos de revegetación deberán realizarse exclusivamente con especies nativas propias del ecosistema local. La introducción de especies exóticas estará restringida y solo se permitirá bajo condiciones técnicas estrictas que garanticen la no afectación a la biodiversidad nativa y cuenten con la aprobación de la autoridad ambiental nacional.
- Las áreas afectadas por degradación derivada del uso inadecuado del suelo deberán ser sometidas obligatoriamente a procesos de restauración ecológica, empleando especies nativas y técnicas acordes con las condiciones topográficas y ecológicas del sitio. Asimismo, toda captación, represamiento o intervención hidráulica deberá garantizar la conservación del caudal ecológico, contar con licencia ambiental vigente y demostrar su compatibilidad con los usos ecosistémicos y comunitarios existentes, sin generar afectaciones a la funcionalidad natural del recurso hídrico.
- Únicamente se permitirá la implantación de construcciones destinadas a fines técnicos, científicos, ambientales o ecoturísticos, siempre que estén sustentadas en el plan de manejo ambiental de esta área de conservación, y cuenten con la autorización expresa de la autoridad ambiental nacional. Las construcciones existentes no podrán ser ampliadas, pero podrán ser objeto de modificaciones, siempre que no generen impactos negativos y contribuyan a la restauración, protección, promoción y valorización del entorno natural.
- Las actividades agroproductivas que se desarrollen deberán regirse por criterios de sostenibilidad, compatibilidad ecológica y bajo impacto, prohibiéndose aquellas que impliquen deforestación, remoción de cobertura vegetal nativa, eliminación de cultivos leñosos abandonados o que generen inestabilidad del suelo.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El PITR-PT-04 (ACM Quilamo), será objeto de una planificación complementaria a través de un plan especial "Plan de manejo del área de conservación municipal Quilamo"; este plan estará encaminado a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. El plan establecerá con claridad los límites del ámbito de intervención y orientará la formulación e implementación de programas, proyectos y acciones dirigidas a la conservación y restauración del patrimonio natural, la recuperación ecológica, la gestión del paisaje y la valorización del entorno natural y cultural existente. El plan incluirá un modelo de gestión que articule la acción del GAD municipal, la autoridad ambiental y los actores comunitarios.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

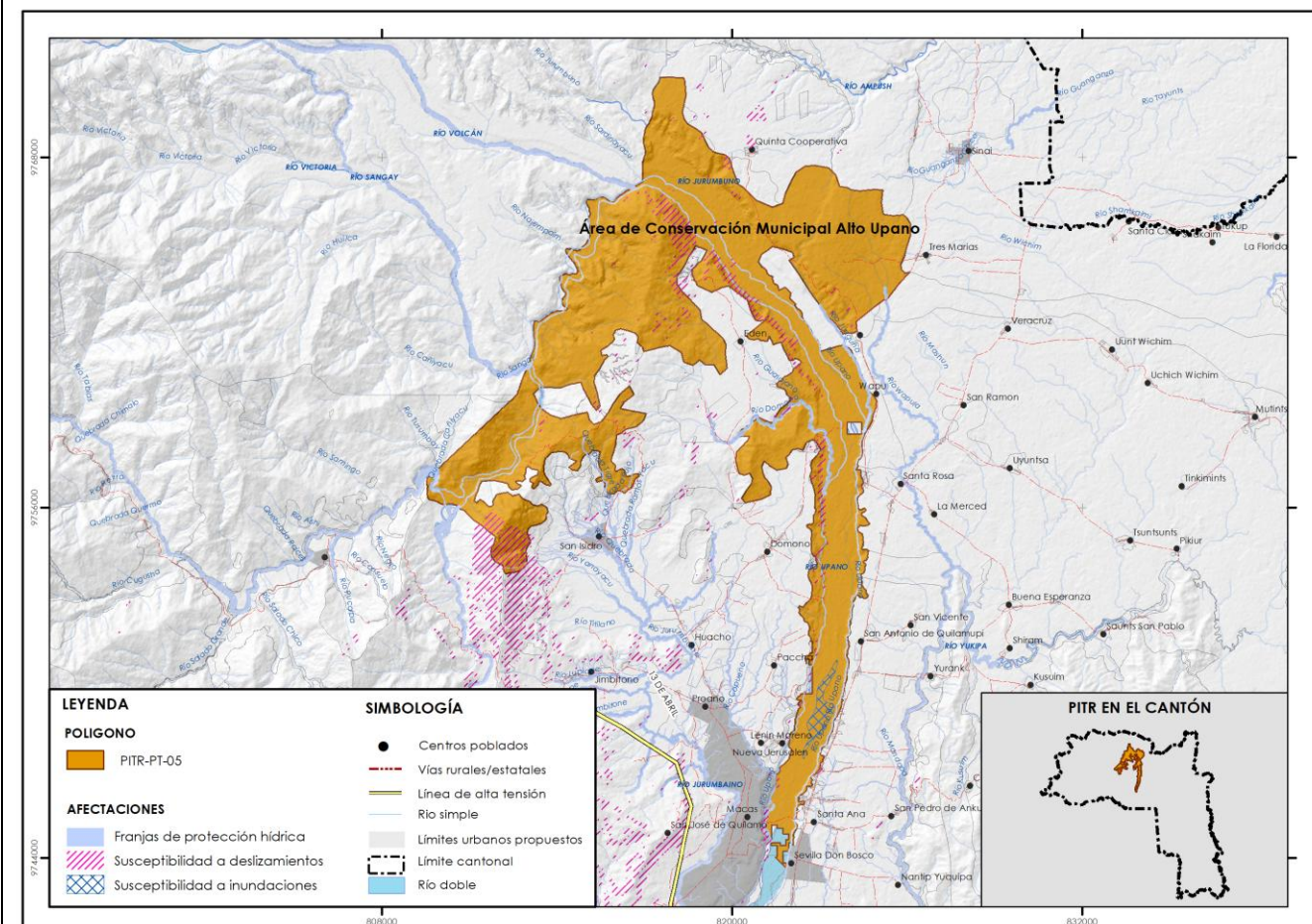
CÓDIGO:

PITR-PT-05

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Protección
Tratamiento urbanístico: Conservación	Superficie bruta: 11357,43 has.	Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
F	L	L	P								
50000	120,00	1	1	0,01	N/A	Aislada con retiro	5	5	5	5	N/A

4. USOS DE SUELO:

General:	Protección ecológica
Principal:	Protección ecosistémica y riesgos. PE-1.
Complementario:	AGSP-8; CP-1; CP-2; PE-2; PE-3.
Restringido:	RR; AGSP-1; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-10; AGSP-11; COM-1; SERV-11; SERV-12; SERV-13; SERV-16; EQE-1; EQC-1; EQS-1; EQBS-1; EQD-1; EQR-1; EQSP-1; EQAP-1; EQT-1; EQI-1; EQI-2; EQI-3; EQI-4; AV-1.
Prohibido:	RBD; RMD; RAD; M; AGSP-9; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-7; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-14; SERV-15; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-2; EQR-3; EQSP-2; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-2; EQT-3; EQT-4; EQI-5; EQI-6; EQA-1; EQA-2; EQA-3; EQA-4; AV-2; AV-3.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Las áreas de valor ambiental deberán permanecer interconectadas mediante corredores ecológicos funcionales, especialmente aquellos conformados por cuerpos de agua, franjas de protección y laderas con cobertura vegetal continua. Se prohíbe la implantación de infraestructuras que interrumpan esta conectividad, salvo que incorporen medidas técnicas compensatorias debidamente justificadas y aprobadas por la autoridad competente.
- En cuerpos de agua como ríos, lagunas, quebradas y en sus franjas de protección se prohíbe toda forma de ocupación mediante obras permanentes o temporales, así como el depósito o vertido de residuos sólidos, líquidos o cualquier sustancia que comprometa la calidad ambiental de estos ecosistemas. El vertido de aguas servidas sin tratamiento está expresamente prohibido; será obligatoria la implementación de sistemas de tratamiento natural, tales como biodigestores, humedales artificiales o pozos sépticos, debidamente diseñados conforme a criterios técnicos y ambientales vigentes; y estarán sujetos a monitoreo, mantenimiento y control periódico para asegurar su eficacia y permanencia.
- Se prohíbe la remoción, tala, recolección o alteración de la cobertura vegetal nativa en áreas de conservación, protección o valor ecológico, así como en suelos con pendientes mayores al 30%, zonas de recarga hídrica o afectadas por procesos de erosión, salvo por intervenciones de estabilización técnica debidamente justificadas y autorizadas. Los procesos de revegetación deberán realizarse exclusivamente con especies nativas propias del ecosistema local. La introducción de especies exóticas estará restringida y solo se permitirá bajo condiciones técnicas estrictas que garanticen la no afectación a la biodiversidad nativa y cuenten con la aprobación de la autoridad ambiental nacional.
- Las áreas afectadas por degradación derivada del uso inadecuado del suelo deberán ser sometidas obligatoriamente a procesos de restauración ecológica, empleando especies nativas y técnicas acordes con las condiciones topográficas y ecológicas del sitio. Asimismo, toda captación, represamiento o intervención hidráulica deberá garantizar la conservación del caudal ecológico, contar con licencia ambiental vigente y demostrar su compatibilidad con los usos ecosistémicos y comunitarios existentes, sin generar afectaciones a la funcionalidad natural del recurso hídrico.
- Únicamente se permitirá la implantación de construcciones destinadas a fines técnicos, científicos, ambientales o ecoturísticos, siempre que estén sustentadas en el plan de manejo ambiental de esta área de conservación, y cuenten con la autorización expresa de la autoridad ambiental nacional. Las construcciones existentes no podrán ser ampliadas, pero podrán ser objeto de modificaciones, siempre que no generen impactos negativos y contribuyan a la restauración, protección, promoción y valorización del entorno natural.
- Las actividades agroproductivas que se desarrollen deberán regirse por criterios de sostenibilidad, compatibilidad ecológica y bajo impacto, prohibiéndose aquellas que impliquen deforestación, remoción de cobertura vegetal nativa, eliminación de cultivos leñosos abandonados o que generen inestabilidad del suelo.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El PITR-PT-05 (ACM Alto Upano), será objeto de una planificación complementaria a través de un plan especial "Plan de manejo del área de conservación municipal Alto Upano"; este plan estará encaminado a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones contenidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. El plan establecerá con claridad los límites del ámbito de intervención y orientará la formulación e implementación de programas, proyectos y acciones dirigidas a la conservación y restauración del patrimonio natural, la recuperación ecológica, la gestión del paisaje y la valorización del entorno natural y cultural existente. El plan incluirá un modelo de gestión que articule la acción del GAD municipal, la autoridad ambiental y los actores comunitarios.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

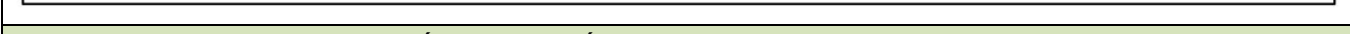
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL	CÓDIGO:	PITR-PT-06
--	---------	------------

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Protección
-----------------------	------------------------------	-----------------------------

2. GRÁFICO:

--



Habilitación	Edificación
--------------	-------------

4. USOS DE SUELO:

General:	Protección ecológica
-----------------	----------------------

--	--

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Las áreas de valor ambiental deberán permanecer interconectadas mediante corredores ecológicos funcionales, especialmente aquellos conformados por cuerpos de agua, franjas de protección y laderas con cobertura vegetal continua. Se prohíbe la implantación de infraestructuras que interrumpan esta conectividad, salvo que incorporen medidas técnicas compensatorias debidamente justificadas y aprobadas por la autoridad competente.
- En cuerpos de agua como ríos, lagunas, quebradas y en sus franjas de protección se prohíbe toda forma de ocupación mediante obras permanentes o temporales, así como el depósito o vertido de residuos sólidos, líquidos o cualquier sustancia que comprometa la calidad ambiental de estos ecosistemas. El vertido de aguas servidas sin tratamiento está expresamente prohibido; será obligatoria la implementación de sistemas de tratamiento natural, tales como biodigestores, humedales artificiales o pozos sépticos, debidamente diseñados conforme a criterios técnicos y ambientales vigentes; y estarán sujetos a monitoreo, mantenimiento y control periódico para asegurar su eficacia y permanencia.
- Se prohíbe la remoción, tala, recolección o alteración de la cobertura vegetal nativa en áreas de conservación, protección o valor ecológico, así como en suelos con pendientes mayores al 30%, zonas de recarga hídrica o afectadas por procesos de erosión, salvo por intervenciones de estabilización técnica debidamente justificadas y autorizadas. Los procesos de revegetación deberán realizarse exclusivamente con especies nativas propias del ecosistema local. La introducción de especies exóticas estará restringida y solo se permitirá bajo condiciones técnicas estrictas que garanticen la no afectación a la biodiversidad nativa y cuenten con la aprobación de la autoridad ambiental nacional.
- Las áreas afectadas por degradación derivada del uso inadecuado del suelo deberán ser sometidas obligatoriamente a procesos de restauración ecológica, empleando especies nativas y técnicas acordes con las condiciones topográficas y ecológicas del sitio. Asimismo, toda captación, represamiento o intervención hidráulica deberá garantizar la conservación del caudal ecológico, contar con licencia ambiental vigente y demostrar su compatibilidad con los usos ecosistémicos y comunitarios existentes, sin generar afectaciones a la funcionalidad natural del recurso hídrico.
- Únicamente se permitirá la implantación de construcciones destinadas a fines técnicos, científicos, ambientales o ecoturísticos, siempre que estén sustentadas en el plan de manejo ambiental de esta área de conservación, y cuenten con la autorización expresa de la autoridad ambiental nacional. Las construcciones existentes no podrán ser ampliadas, pero podrán ser objeto de modificaciones, siempre que no generen impactos negativos y contribuyan a la restauración, protección, promoción y valorización del entorno natural.
- Las actividades agroproductivas que se desarrollen deberán regirse por criterios de sostenibilidad, compatibilidad ecológica y bajo impacto, prohibiéndose aquellas que impliquen deforestación, remoción de cobertura vegetal nativa, eliminación de cultivos leñosos abandonados o que generen inestabilidad del suelo.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

La gestión, administración y planificación del Corredor Ecológico Palora-Pastaza corresponde principalmente al Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE) y a los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) de las provincias de Pastaza y Morona Santiago, en colaboración con otras instituciones y organizaciones. El MAATE, como autoridad ambiental nacional, tiene la responsabilidad de la gestión de áreas especiales para la conservación, incluyendo los corredores de conectividad.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

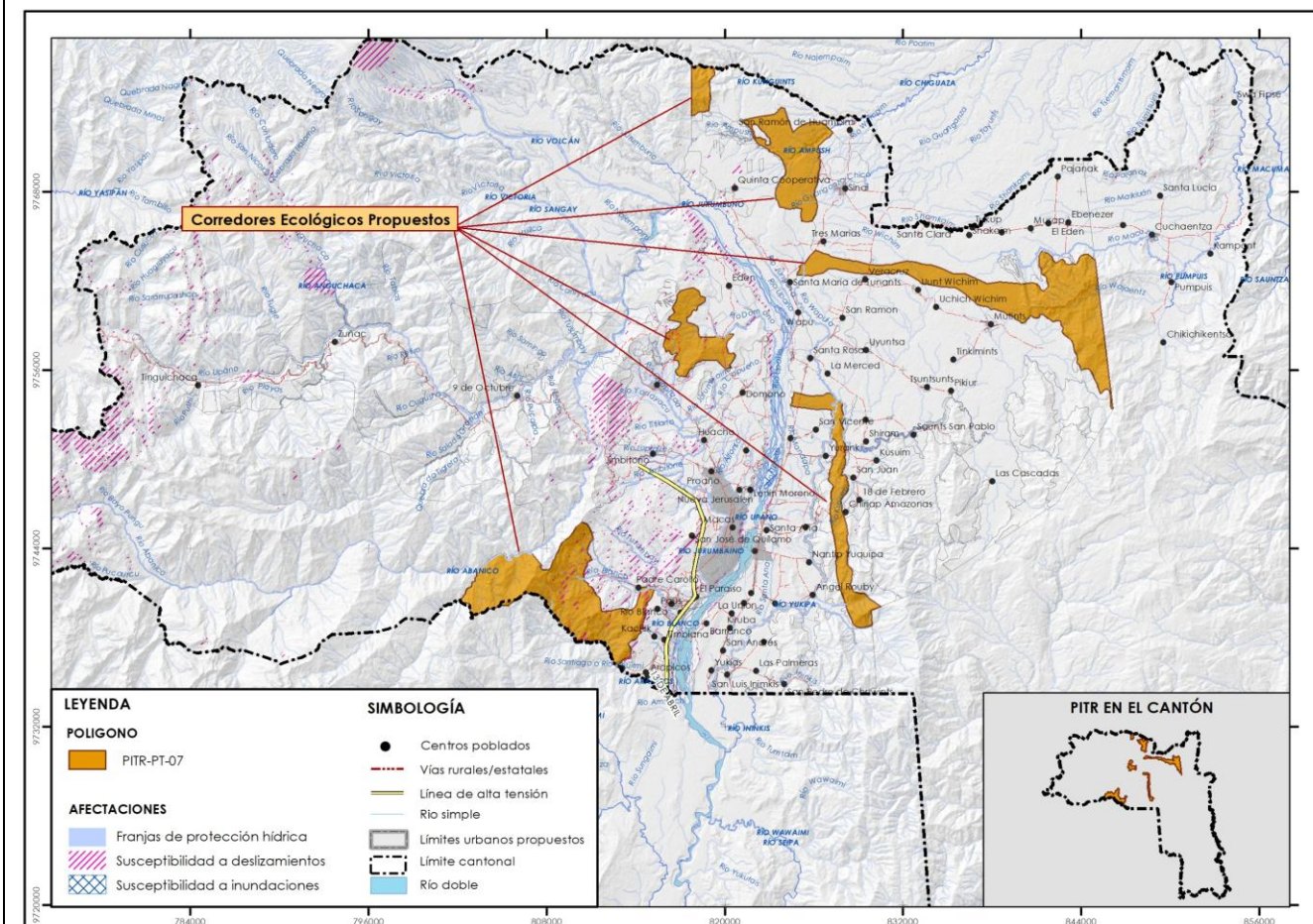
CÓDIGO:

PITR-PT-07

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Protección
Tratamiento urbanístico: Conservación	Superficie bruta: 14.306,05 has.	Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	N/A

4. USOS DE SUELO:

General:	Protección ecológica
Principal:	Protección ecosistémica y riesgos. PE-1.
Complementario:	CP-2; PE-2; PE-3.
Restringido:	AGSP-8; AGSP-10; SERV-12; EQI-2; AV-1.
Prohibido:	RBD; RMD; RAD; RR; M; AGSP-1; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-1; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-7; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-11; SERV-13; SERV-14; SERV-15; SERV-16; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQF-3; EQF-4; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQT-4; EQI-1; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-1; EQA-2; EQA-3; EQA-4; AV-2; AV-3; CP-1.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Las áreas de valor ambiental deberán permanecer interconectadas mediante corredores ecológicos funcionales, especialmente aquellos conformados por cuerpos de agua, franjas de protección y laderas con cobertura vegetal continua. Se prohíbe la implantación de infraestructuras que interrumpan esta conectividad, salvo que incorporen medidas técnicas compensatorias debidamente justificadas y aprobadas por la autoridad competente.
- En cuerpos de agua como ríos, lagunas, quebradas, humedales y en sus franjas de protección se prohíbe toda forma de ocupación mediante obras permanentes o temporales, así como el depósito o vertido de residuos sólidos, líquidos o cualquier sustancia que comprometa la calidad ambiental de estos ecosistemas. El vertido de aguas servidas sin tratamiento está expresamente prohibido; será obligatoria la implementación de sistemas de tratamiento natural, tales como biodigestores, humedales artificiales o pozos sépticos, debidamente diseñados conforme a criterios técnicos y ambientales vigentes; y estarán sujetos a monitoreo, mantenimiento y control periódico para asegurar su eficacia y permanencia.
- Únicamente se permitirá la implantación de construcciones destinadas a fines técnicos, científicos, ambientales o ecoturísticos, siempre que estén sustentadas en el plan de manejo ambiental de esta área de conservación y cuenten con la autorización expresa de la autoridad ambiental nacional. Las construcciones existentes no podrán ser ampliadas, pero podrán ser objeto de modificaciones, siempre que no generen impactos negativos y contribuyan a la restauración, protección, promoción y valorización del entorno natural.
- Se prohíbe la remoción, tala, recolección o alteración de la cobertura vegetal nativa en áreas de conservación, protección o valor ecológico, así como en suelos con pendientes mayores al 30%, zonas de recarga hídrica o afectadas por procesos de erosión, salvo por intervenciones de estabilización técnica debidamente justificadas y autorizadas. Los procesos de revegetación deberán realizarse exclusivamente con especies nativas propias del ecosistema local. La introducción de especies exóticas estará restringida y solo se permitirá bajo condiciones técnicas estrictas que garanticen la no afectación a la biodiversidad nativa y cuenten con la aprobación de la autoridad ambiental nacional.
- Las áreas afectadas por degradación derivada del uso inadecuado del suelo deberán ser sometidas obligatoriamente a procesos de restauración ecológica, empleando especies nativas y técnicas acordes con las condiciones topográficas y ecológicas del sitio. Asimismo, toda captación, represamiento o intervención hidráulica deberá garantizar la conservación del caudal ecológico, contar con licencia ambiental vigente y demostrar su compatibilidad con los usos ecosistémicos y comunitarios existentes, sin generar afectaciones a la funcionalidad natural del recurso hídrico.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El PITR-PT-07 (Corredores ecológicos), será objeto de una planificación complementaria a través de un "Plan especial para el manejo de corredores ecológicos". El Plan tiene como objetivo garantizar la conectividad ecológica entre áreas protegidas, remanentes de vegetación nativa y zonas de conservación del cantón. Este instrumento permitirá delimitar corredores ecológicos, establecer directrices para su conservación y restauración, y regular actividades que comprometan su integridad. Su gestión será coordinada entre el GAD Municipal, la autoridad ambiental y los actores comunitarios, priorizando acciones de mitigación, recuperación y educación ambiental.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

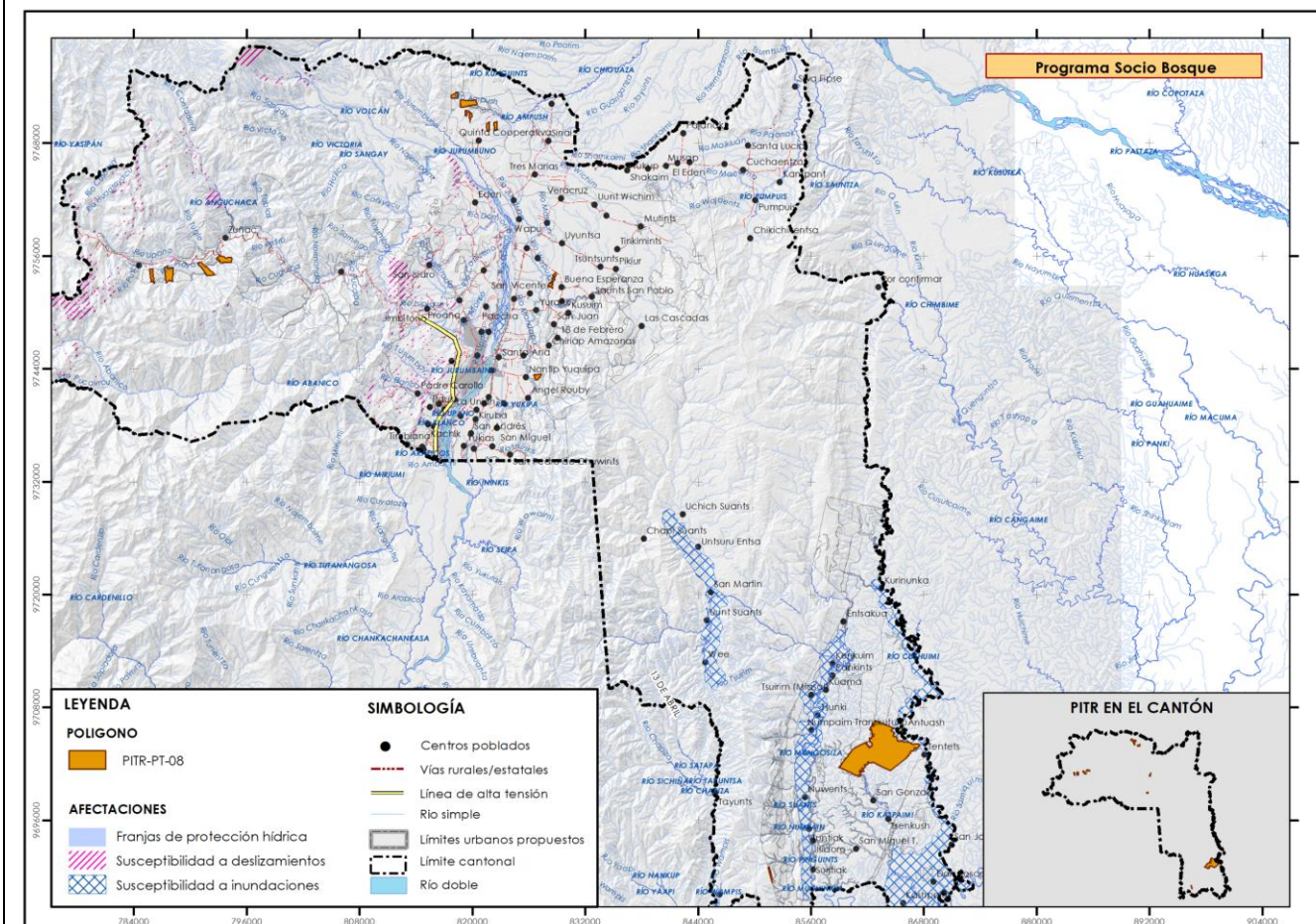
CÓDIGO:

PITR-PT-08

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Protección
Tratamiento urbanístico: Conservación	Superficie bruta: 2.847,34 has.	Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	N/A

4. USOS DE SUELO:

General:	Protección ecológica
Principal:	Protección ecosistémica y riesgos. PE-1.
Complementario:	PE-2; PE-3.
Restringido:	AGSP-10.
Prohibido:	RBD; RMD; RAD; RR; M; AGSP-1; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-1; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-7; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-11; SERV-12; SERV-13; SERV-14; SERV-15; SERV-16; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQT-4; EQI-1; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-1; EQA-2; EQA-3; EQA-4; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; CP-2.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Las áreas de valor ambiental deberán permanecer interconectadas mediante corredores ecológicos funcionales, especialmente aquellos conformados por cuerpos de agua, franjas de protección y laderas con cobertura vegetal continua. Se prohíbe la implantación de infraestructuras que interrumpan esta conectividad, salvo que incorporen medidas técnicas compensatorias debidamente justificadas y aprobadas por la autoridad competente.
- En cuerpos de agua como ríos, lagunas, quebradas, humedales y en sus franjas de protección se prohíbe toda forma de ocupación mediante obras permanentes o temporales, así como el depósito o vertido de residuos sólidos, líquidos o cualquier sustancia que comprometa la calidad ambiental de estos ecosistemas. El vertido de aguas servidas sin tratamiento está expresamente prohibido; será obligatoria la implementación de sistemas de tratamiento natural, tales como biodigestores, humedales artificiales o pozos sépticos, debidamente diseñados conforme a criterios técnicos y ambientales vigentes; y estarán sujetos a monitoreo, mantenimiento y control periódico para asegurar su eficacia y permanencia.
- Únicamente se permitirá la implantación de construcciones compatibles y de apoyo con el Programa Socio Bosque, siempre que estén sustentadas en un plan de manejo ambiental, y cuenten con la autorización expresa de la autoridad ambiental nacional. Las construcciones existentes no podrán ser ampliadas, pero podrán ser objeto de modificaciones, siempre que no generen impactos negativos y contribuyan a la restauración, protección, promoción y valorización del entorno natural.
- Se prohíbe la remoción, tala, recolección o alteración de la cobertura vegetal nativa en áreas de conservación, protección o valor ecológico, así como en suelos con pendientes mayores al 30%, zonas de recarga hídrica o afectadas por procesos de erosión, salvo por intervenciones de estabilización técnica debidamente justificadas y autorizadas. Los procesos de revegetación deberán realizarse exclusivamente con especies nativas propias del ecosistema local. La introducción de especies exóticas estará restringida y solo se permitirá bajo condiciones técnicas estrictas que garanticen la no afectación a la biodiversidad nativa y cuenten con la aprobación de la autoridad ambiental nacional.
- Las áreas afectadas por degradación derivada del uso inadecuado del suelo deberán ser sometidas obligatoriamente a procesos de restauración ecológica, empleando especies nativas y técnicas acordes con las condiciones topográficas y ecológicas del sitio. Asimismo, toda captación, represamiento o intervención hidráulica deberá garantizar la conservación del caudal ecológico, contar con licencia ambiental vigente y demostrar su compatibilidad con los usos ecosistémicos y comunitarios existentes, sin generar afectaciones a la funcionalidad natural del recurso hídrico.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

La gestión, administración y planificación del Programa Socio Bosque le corresponde al Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE). Este ministerio, a través de sus diferentes unidades y proyectos, es el encargado de la implementación y seguimiento del programa, incluyendo la suscripción de convenios con los beneficiarios y la gestión de los fondos destinados a los incentivos.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

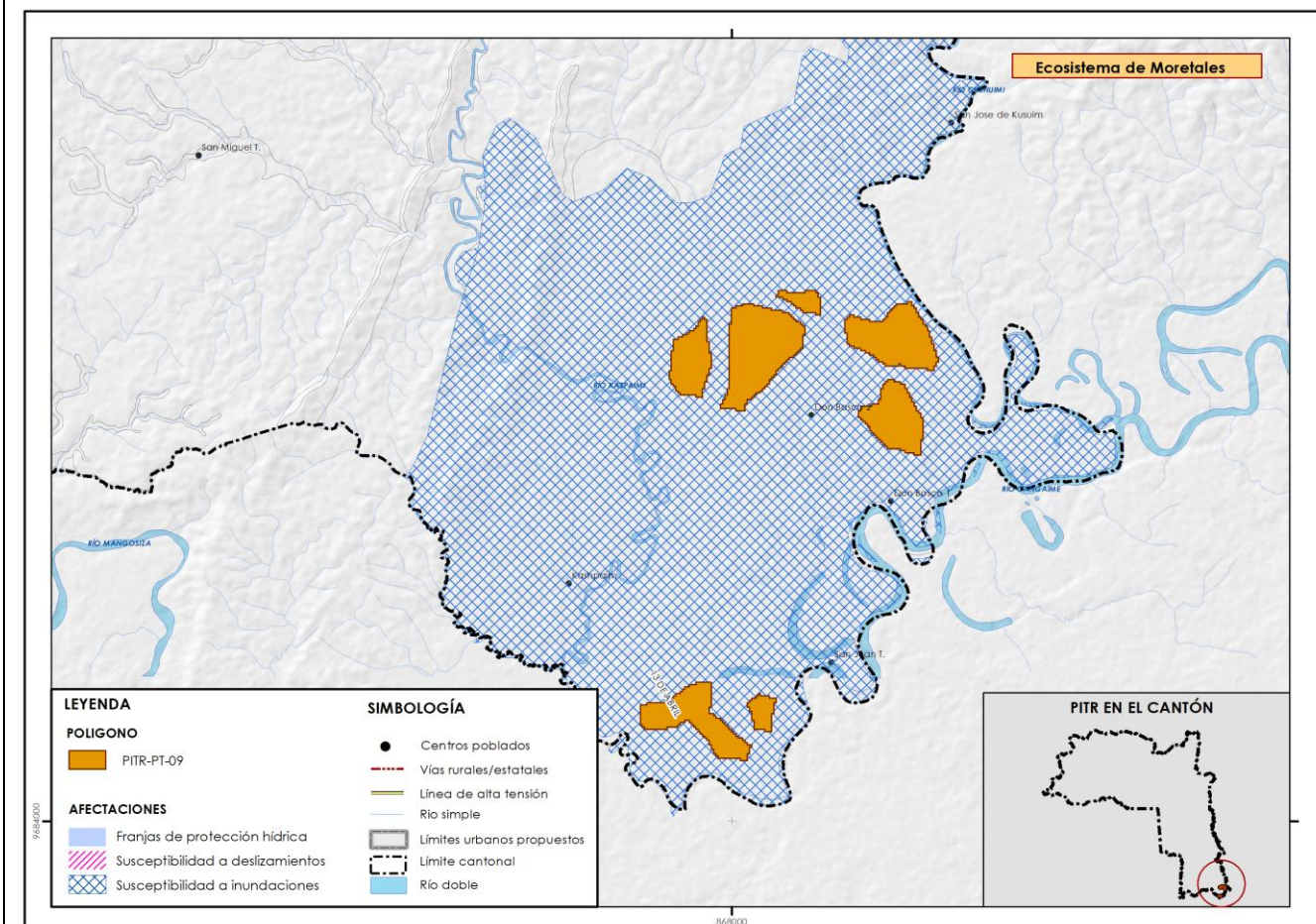
CÓDIGO:

PITR-PT-09

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Protección
Tratamiento urbanístico: Conservación	Superficie bruta: 357,65 has.	Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	N/A

4. USOS DE SUELO:

General:	Protección ecológica
Principal:	Protección ecosistémica y riesgos. PE-1.
Complementario:	PE-2; PE-3.
Restringido:	AGSP-8; AGSP-10.
Prohibido:	RBD; RMD; RAD; RR; M; AGSP-1; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-1; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-7; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-11; SERV-12; SERV-13; SERV-14; SERV-15; SERV-16; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQF-3; EQF-4; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQT-4; EQI-1; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-1; EQA-2; EQA-3; EQA-4; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; CP-2.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Las áreas de valor ambiental deberán permanecer interconectadas mediante corredores ecológicos funcionales, especialmente aquellos conformados por cuerpos de agua, franjas de protección y laderas con cobertura vegetal continua. Se prohíbe la implantación de infraestructuras que interrumpan esta conectividad, salvo que incorporen medidas técnicas compensatorias debidamente justificadas y aprobadas por la autoridad competente.
- En cuerpos de agua como ríos, lagunas, quebradas, humedales y en sus franjas de protección se prohíbe toda forma de ocupación mediante obras permanentes o temporales, así como el depósito o vertido de residuos sólidos, líquidos o cualquier sustancia que comprometa la calidad ambiental de estos ecosistemas.
- Se prohíbe la remoción, tala, recolección o alteración de la cobertura vegetal nativa en áreas de conservación, protección o valor ecológico, así como en suelos con pendientes mayores al 30%, zonas de recarga hídrica o afectadas por procesos de erosión, salvo por intervenciones de estabilización técnica debidamente justificadas y autorizadas. Los procesos de revegetación deberán realizarse exclusivamente con especies nativas propias del ecosistema local. La introducción de especies exóticas estará restringida y solo se permitirá bajo condiciones técnicas estrictas que garanticen la no afectación a la biodiversidad nativa y cuenten con la aprobación de la autoridad ambiental nacional.
- Las áreas afectadas por degradación derivada del uso inadecuado del suelo deberán ser sometidas obligatoriamente a procesos de restauración ecológica, empleando especies nativas y técnicas acordes con las condiciones topográficas y ecológicas del sitio. Asimismo, toda captación, represamiento o intervención hidráulica deberá garantizar la conservación del caudal ecológico, contar con licencia ambiental vigente y demostrar su compatibilidad con los usos ecosistémicos y comunitarios existentes, sin generar afectaciones a la funcionalidad natural del recurso hídrico.
- Toda actividad de aprovechamiento, investigación, turismo o educación ambiental en zonas de moretales deberá contar con la aprobación previa de la autoridad competente, y deberá demostrar su compatibilidad con los objetivos de conservación y uso sostenible del ecosistema. El acceso a estos ecosistemas deberá gestionarse mediante sistemas de control, señalización y vigilancia ambiental.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

PITR-PT-09 (Ecosistemas de Moretales) será objeto de planificación complementaria mediante un plan especial denominado "Plan de manejo de los ecosistemas de moretales". Su propósito es detallar y ejecutar las determinaciones del PUGS con énfasis en la conservación y manejo sostenible de estos ecosistemas frágiles y estratégicos. El plan establecerá los límites del área de intervención y guiará programas, proyectos y acciones para la protección de suelos húmedos e inundables, restauración ecológica, conservación de la biodiversidad asociada a la palma de morete (*Mauritia flexuosa*) y el uso tradicional sostenible por parte de las comunidades locales. Incluirá un modelo de gestión integral entre el GAD Municipal, la autoridad ambiental y actores comunitarios, promoviendo una gobernanza participativa que garantice la integridad ecológica y funcional de estos ecosistemas.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA												
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL										CÓDIGO:		PITR-PT-10
1. DATOS GENERALES:												
Cantón: Morona			Clase de suelo: Rural			Subclase: Protección						
Tratamiento urbanístico: Conservación				Superficie bruta: 80,66 has.			Superficie neta: N/A					
2. GRÁFICO:												
3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:												
Habilitación		Edificación										
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)	
50000	120,00	1	1	0,01	N/A	Aislada con retiro	F	L	L	P	N/A	
4. USOS DE SUELO:												
General:		Protección ecológica										
Principal:		Protección ecosistémica y riesgos. PE-1.										
Complementario:		AGSP-8; AV-1; CP-1; CP-2; PE-2; PE-3.										
Restringido:		RR; AGSP-1; AGSP-2; AGSP-6; AGSP-10; AGSP-11; COM-1; SERV-11; SERV-12; SERV-13; SERV-16; EQE-1; EQC-1; EQS-1; EQBS-1; EQD-1; EQR-1; EQSP-1; EQAP-1; EQT-1; EQI-1; EQI-2; EQI-3; EQI-4; AV-1.										
Prohibido:		RBD; RMD; RAD; M; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-7; AGSP-9; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-7; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-14; SERV-15; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-2; EQR-3; EQSP-2; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-2; EQT-3; EQT-4; EQI-5; EQI-6; EQA-1; EQA-2; EQA-3; EQA-4; AV-2; AV-3.										

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Las áreas de valor ambiental deberán permanecer interconectadas mediante corredores ecológicos funcionales, especialmente aquellos conformados por cuerpos de agua, franjas de protección y laderas con cobertura vegetal continua. Se prohíbe la implantación de infraestructuras que interrumpan esta conectividad, salvo que incorporen medidas técnicas compensatorias debidamente justificadas y aprobadas por la autoridad competente.
- En cuerpos de agua como ríos, lagunas, quebradas y en sus franjas de protección se prohíbe toda forma de ocupación mediante obras permanentes o temporales, así como el depósito o vertido de residuos sólidos, líquidos o cualquier sustancia que comprometa la calidad ambiental de estos ecosistemas. El vertido de aguas servidas sin tratamiento está expresamente prohibido; será obligatoria la implementación de sistemas de tratamiento natural, tales como biodigestores, humedales artificiales o pozos sépticos, debidamente diseñados conforme a criterios técnicos y ambientales vigentes; y estarán sujetos a monitoreo, mantenimiento y control periódico para asegurar su eficacia y permanencia.
- Se prohíbe expresamente todo cambio de uso del suelo dentro de esta área, especialmente para fines agropecuarios intensivos, implantación de monocultivos, expansión urbana, apertura de vías, o instalaciones industriales, mineras o extractivas. Los procesos de revegetación deberán realizarse exclusivamente con especies nativas propias del ecosistema local. La introducción de especies exóticas estará restringida y solo se permitirá bajo condiciones técnicas estrictas que garanticen la no afectación a la biodiversidad nativa y cuenten con la aprobación de la autoridad ambiental nacional.
- Las áreas afectadas por degradación derivada del uso inadecuado del suelo deberán ser sometidas obligatoriamente a procesos de restauración ecológica, empleando especies nativas y técnicas acordes con las condiciones topográficas y ecológicas del sitio. Asimismo, toda captación, represamiento o intervención hidráulica deberá garantizar la conservación del caudal ecológico, contar con licencia ambiental vigente y demostrar su compatibilidad con los usos ecosistémicos y comunitarios existentes, sin generar afectaciones a la funcionalidad natural del recurso hídrico.
- Únicamente se permitirá la implantación de construcciones destinadas a fines técnicos, científicos, ambientales o ecoturísticos, siempre que estén sustentadas en el plan de manejo ambiental de esta área de conservación, y cuenten con la autorización expresa de la autoridad ambiental nacional. Las construcciones existentes no podrán ser ampliadas, pero podrán ser objeto de modificaciones, siempre que no generen impactos negativos y contribuyan a la restauración, protección, promoción y valorización del entorno natural.
- Las actividades agroproductivas que se desarrollen deberán regirse por criterios de sostenibilidad, compatibilidad ecológica y bajo impacto, prohibiéndose aquellas que impliquen deforestación, remoción de cobertura vegetal nativa, eliminación de cultivos leñosos abandonados o que generen inestabilidad del suelo.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El PITR-PT-10 (Domono), será objeto de planificación complementaria a través de un plan especial "Plan de manejo del área de conservación y uso sostenible Domono", cuyo propósito será detallar, desarrollar y aplicar de manera específica las determinaciones establecidas en el PUGS del cantón Morona. Este instrumento técnico-operativo establecerá con precisión los límites del área de intervención y orientará la implementación de programas, proyectos y acciones destinados a la conservación de la cobertura vegetal nativa, la restauración ecológica de zonas alteradas, la protección de la biodiversidad, la gestión del paisaje y la valoración del entorno natural. El plan incluirá un modelo de gestión integral que articule la participación del GAD municipal, la autoridad ambiental y los actores comunitarios.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

CÓDIGO:

PITR-PT-11

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona

Clase de suelo:	Rural
------------------------	-------

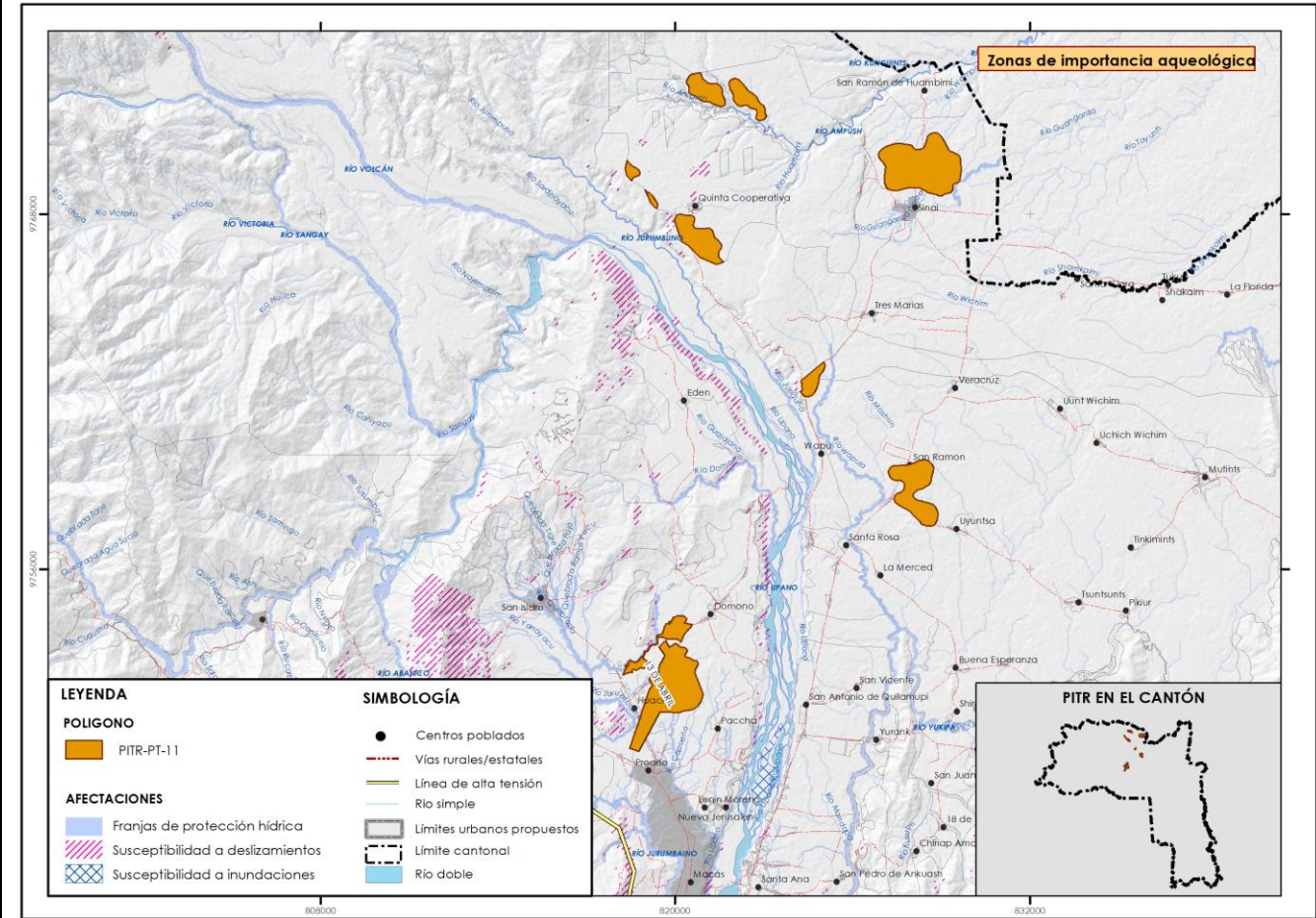
Subclase: Protección

Tratamiento urbanístico: Conservación

Superficie bruta:	1347,26 has.
--------------------------	--------------

Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

[illegible]

4. USOS DE SUELO:

General:	Conservación y patrimonio.
-----------------	----------------------------

Principal:	Patrimonio arqueológico. CP-2.
-------------------	--------------------------------

Complementario: CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.

Restringido:	-
---------------------	---

Prohibido:	COM-16; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-7; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-11; SERV-12; SERV-13; SERV-14; SERV-15; SERV-16; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQT-4; EQI-1; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-1; EQA-2; EQA-3; EQA-4; AV-1; AV-2; AV-3.
-------------------	---

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Las zonas de importancia arqueológica deberán mantenerse en estado de conservación permanente, protegiendo tanto los vestigios materiales como su contexto paisajístico y ecológico. Toda planificación territorial, infraestructura o intervención en este polígono deberá incorporar medidas de salvaguarda patrimonial, conforme a lo establecido por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC).
- Se prohíbe cualquier tipo de remoción de tierra, excavación, construcción o alteración del terreno, salvo en el marco de investigaciones científicas, trabajos arqueológicos autorizados o intervenciones de emergencia aprobadas por la autoridad competente.
- No se permitirá el cambio de uso del suelo dentro del polígono arqueológico hacia fines agrícolas, ganaderos, urbanísticos, extractivos o turísticos de impacto, salvo aquellas actividades de bajo impacto compatibles con la conservación y autorizadas mediante informe técnico favorable del INPC y del GAD cantonal.
- La cobertura vegetal nativa asociada a las zonas arqueológicas deberá conservarse o ser restaurada, considerando su valor como parte del paisaje patrimonial. Se prohíbe la tala, quema, introducción de especies exóticas o cualquier acción que modifique el entorno natural o impida la identificación de sitios arqueológicos subyacentes.
- Toda intervención o uso en estas zonas deberá estar precedido por estudios arqueológicos preventivos, incluyendo sondeos, prospecciones y monitoreos arqueológicos, debidamente registrados en el Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador.
- Se prohíbe el saqueo, alteración, comercialización o traslado de piezas arqueológicas, así como el acceso no autorizado a los sitios protegidos. Las áreas afectadas por procesos de deterioro, vandalismo o intervención inadecuada deberán ser objeto de acciones de protección, recuperación y puesta en valor, conforme a planes de manejo integral del patrimonio cultural.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El PITR-PT-11 (Zonas de importancia arqueológica), en atención a su alta sensibilidad cultural y ambiental, será objeto de planificación específica mediante la formulación del "Plan especial de manejo de las zonas de importancia arqueológica". Su objetivo es garantizar la conservación integral del patrimonio arqueológico, el manejo del paisaje cultural y la regulación del entorno natural asociado, evitando ocupaciones, subdivisiones o usos no compatibles con su condición de protección. Incluirá un modelo de gestión articulado entre el GAD Municipal, el INPC y comunidades locales, promoviendo corresponsabilidad en la conservación. Se estructurarán programas específicos de monitoreo, control, investigación, difusión y puesta en valor, en concordancia con su clasificación como suelo rural, tratamiento urbanístico de conservación y subclase de protección.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

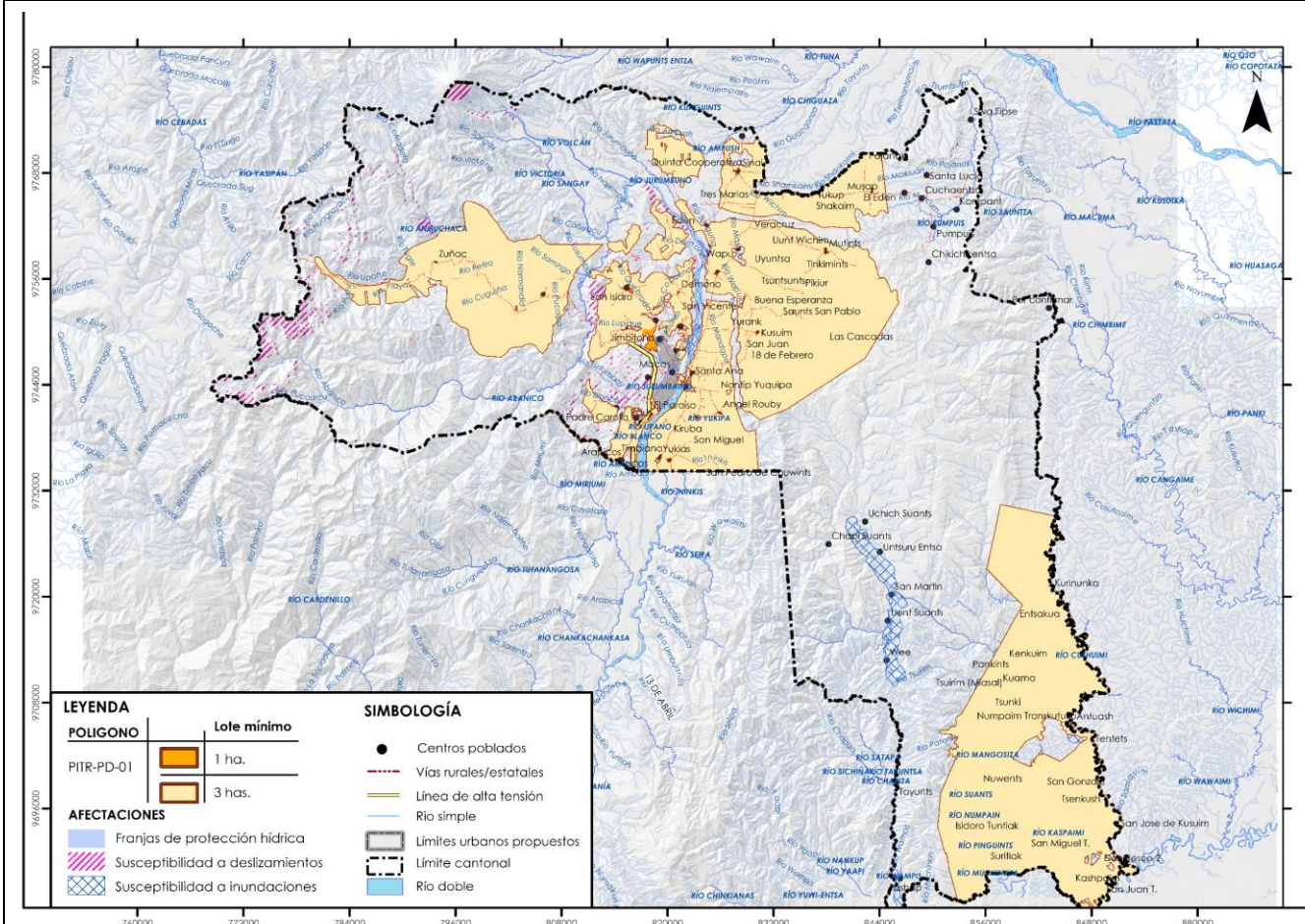
CÓDIGO:

PITR-PD-01

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Producción
Tratamiento urbanístico: Promoción productiva	Superficie bruta: 141.909,07 has.	Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
30000	100,00	1-2	4	0,08	N/A	Aislada con retiro	5	5	5	5	N/A
10000	50.00	1-2	4	0,08	N/A	Aislada con retiro	5	5	5	5	N/A

4. USOS DE SUELO:

General:	Agricultura - ganadería
Principal:	Agricultura y ganadería AGSP-1; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7.
Complementario:	RR; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; SERV-12; SERV-13; SERV-14; EQC-1; EQD-1; EQR-1; EQAP-1; EQI-6; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	EMC-2; EMC-3; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-1; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-7; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-11; SERV-15; SERV-16; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQT-4; EQI-1; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQA-1; EQA-2; EQA-3; EQA-4; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; CP-2.
Prohibido:	RBD; RMD; RAD; M; EMC-1; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-2.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Lotes rurales productivos de 3 has. Esta superficie mínima tiene por objetivo garantizar la sostenibilidad económica y funcional de las actividades agropecuarias, evitar el fraccionamiento excesivo del suelo productivo y preservar su capacidad de producción a mediano y largo plazo. En estos predios se permitirá exclusivamente el desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como la vivienda rural vinculada directamente a la explotación productiva.
- Lotes rurales de 1 ha, cuya aplicación se restringe de manera específica a predios colindantes a las vías interparroquiales y a la red vial estatal. Esta tipología responde a la necesidad de ordenar de forma controlada los frentes viales de carácter arterial, permitiendo el desarrollo de actividades complementarias de bajo impacto, tales como servicios turísticos, establecimientos de alimentación, comercio rural, hospedaje de pequeña escala y servicios, sin que ello implique la pérdida de la condición de suelo rural ni la habilitación de usos urbanos.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Pitr-PD-01, no será objeto de planificación complementaria, no obstante, se establece la obligatoriedad de contar con un catastro rural actualizado y georreferenciado, que permita registrar la tenencia, el uso efectivo del suelo, las actividades productivas presentes, las condiciones de acceso a servicios básicos rurales y la cobertura vegetal existente. El catastro deberá servir como herramienta base para la gestión del territorio, la regulación de los procesos de ocupación, la prevención del fraccionamiento improductivo del suelo y la implementación de políticas públicas de desarrollo rural. Su levantamiento deberá ser coordinado entre el GAD municipal del cantón Morona, los GAD parroquiales y las entidades nacionales competentes.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

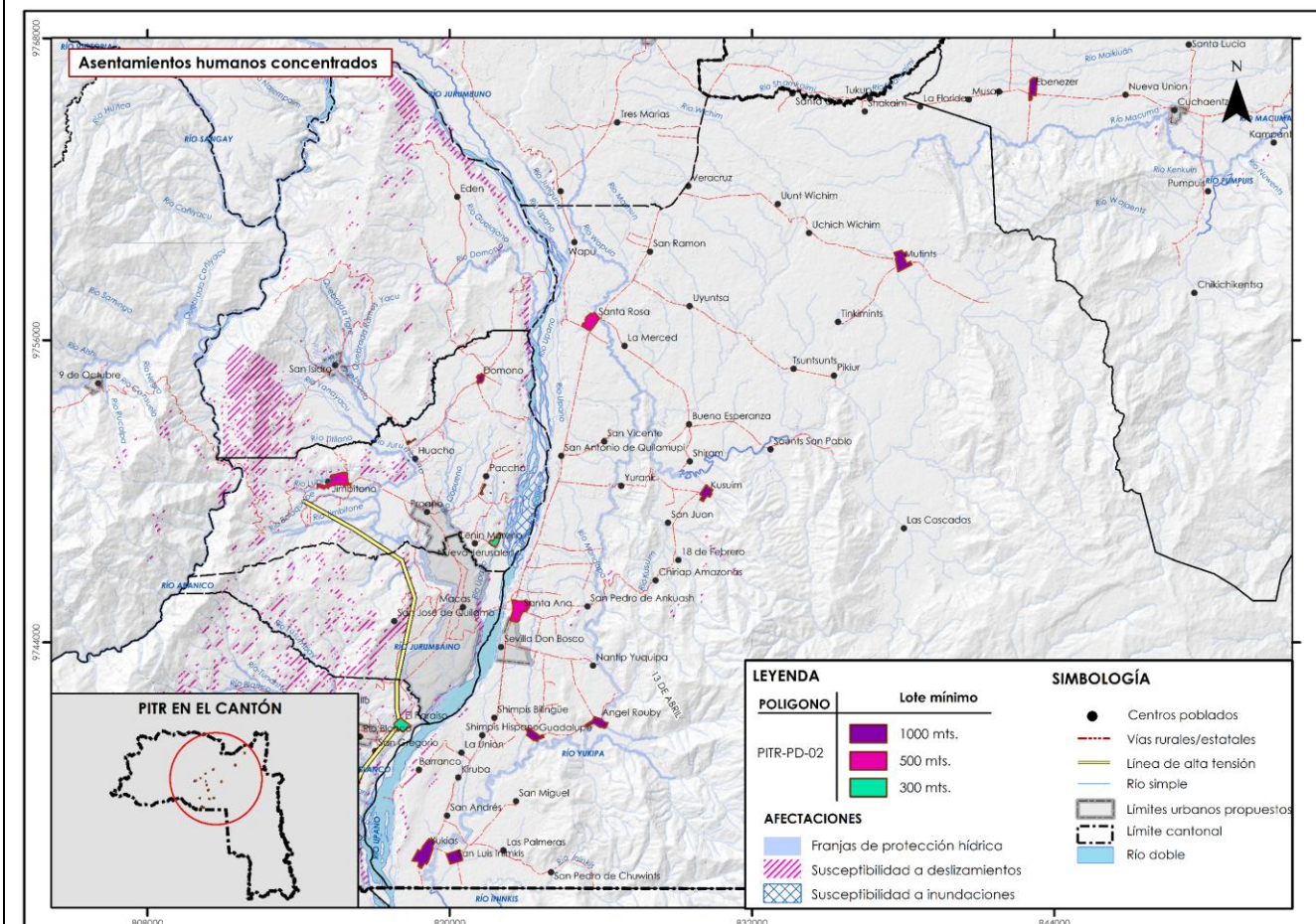
CÓDIGO:

PITR-PD-02

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Producción
Tratamiento urbanístico: Promoción productiva	Superficie bruta: 343,27 has.	Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1000 (*)	22,00	1-2	30	0,60	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	10,00
500 (**)	16,00	1-2	47	0,94	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	20,00
300 (***)	12,00	1-2	51	1,02	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	30,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Agrícola
Principal:	Residencial rural RR.
Complementario:	RBD; AGSP-1; AGSP-2; AGSP-4; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; SERV-1; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-13; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQC-1; EQS-1; EQD-1; EQR-1; EQAP-1; EQF-1; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	M; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-10; AGSP-11; IBIA-9; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; SERV-2; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-14; SERV-17; SERV-21; SERV-22; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-2; EQAP-3; EQF-2; EQT-3; EQI-2; EQI-3; EQI-6; EQA-2; EQA-3; EQA-4; CP-2.
Prohibido:	RMD; RAD; AGSP-3; AGSP-8; AGSP-9; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-4; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-7; SERV-15; SERV-18; SERV-19; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-4; EQI-5.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Las condiciones para la habilitación y edificación se aplicarán conforme el siguiente detalle:
 - (*) Comunidades: Mutints, Ebenezer, Domono, Kusuim, Ángel Roubay, Guadalupe, San Luis Inimkis, Yukias y Metzakim
 - (**) Comunidades: Santa Ana, Santa Rosa y Jimbitono.
 - (***) Comunidades: Lenin Moreno y El Paraíso.
- Estos núcleos no constituyen suelo urbano ni áreas de expansión urbana, por lo que su gestión debe orientarse a la consolidación interna del tejido existente, priorizando la dotación progresiva y racional de servicios básicos, el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, y la regulación del uso y ocupación del suelo, sin que ello implique su reclasificación automática como suelo urbano ni la habilitación de procesos de urbanización formal.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El PITR-PD-02 (Asentamientos humanos concentrados en suelo rural), será objeto de una planificación complementaria mediante la formulación del "Plan especial para los asentamientos humanos en suelo rural"; Este instrumento tiene como finalidad complementar, territorializar y particularizar las disposiciones establecidas en el PUGS, como respuesta a la necesidad de ordenar el uso y la ocupación del suelo en aquellos sectores rurales en proceso de consolidación, que pese a tener características de ocupación permanente y temporal, no deben ser objeto de procesos de urbanización ni perder su condición y vocación rural. Se requerirá de una actualización catastral detallada que permita reconocer con precisión la estructura parcelaria, el grado de ocupación, los usos existentes, y las afectaciones presentes, como insumo técnico indispensable para la planificación diferenciada y justa del suelo rural habitado.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

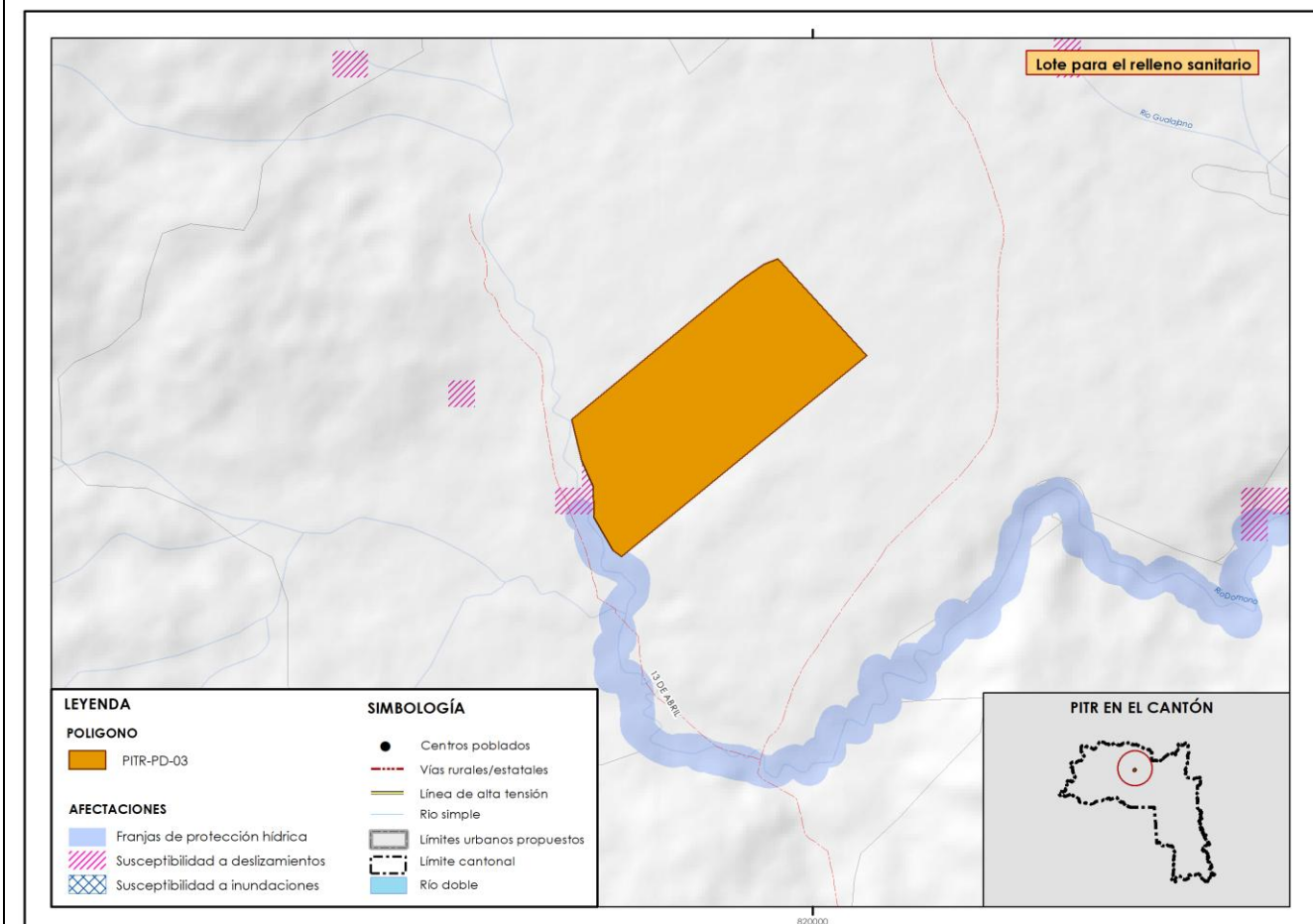
CÓDIGO:

PITR-PD-03

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Producción
Tratamiento urbanístico: Promoción productiva	Superficie bruta: 45,98 has.	Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACION Y EDIFICACION:											
Habilitación			Edificación								
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	N/A

4. USOS DE SUELO:

General:	Infraestructura,
Principal:	Relleno sanitario EQI-5
Complementario:	EQI-1; PE-1; PE-2.
Restringido:	-
Prohibido:	RBD; RMD; RAD; RR; M; AGSP-1; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-1; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-7; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-11; SERV-12; SERV-13; SERV-14; SERV-15; SERV-16; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQT-4; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQI-6; EQA-1; EQA-2; EQA-3; EQA-4; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; CP-2; PE-3.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Pitr-PD-03 (Relleno sanitario), será objeto de una planificación complementaria y diferenciada mediante la formulación del "Plan especial para la gestión sostenible de residuos sólidos del cantón Morona"; su objetivo es garantizar la disposición final adecuada de los residuos sólidos, minimizando los riesgos ambientales y de salud pública. Este instrumento permitirá articular la gestión de residuos con el modelo territorial definido en el PDOT y el PUGS, el adecuado funcionamiento del sistema prevenir impactos negativos sobre el entorno natural y poblacional, asegurar el cumplimiento de la normativa ambiental vigente, en condiciones de seguridad ambiental, eficiencia territorial, viabilidad técnica y sostenibilidad operativa.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

CÓDIGO:

PITR-PD-04

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona

Clase de suelo: Rural

Subclase: Producción

Tratamiento urbanístico: Promoción productiva

Superficie bruta: 1.137,78 has.

Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:

Asentamientos humanos dispersos

LEYENDA

POLIGONO

PITR-PD-04

Lote mínimo

5000 mts.

2500 mts.

1000 mts.

440 mts.

AFECCIONES

Franjas de protección hídrica

Susceptibilidad a deslizamientos

Susceptibilidad a inundaciones

SIMBOLOGÍA

Centros poblados

Vías rurales/estatales

Línea de alta tensión

Rio simple

Límites urbanos propuestos

Límite cantonal

Rio doble

PITR EN EL CANTÓN

3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habilitación				Edificación							
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
5000	40,00	1-2	10	0,20	-	Aislada con retiro	5	5	5	5	-
2500	25,00	1-2	15	0,30	-	Aislada con retiro	5	5	5	5	-
1000	22,00	1-2	30	0,60	-	Aislada con retiro	5	5	5	5	-
440	12,00	1-2	45	0,90	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-

4. USOS DE SUELO:

General:	Agrícola
Principal:	Residencial rural RR.
Complementario:	RBD; AGSP-1; AGSP-2; AGSP-4; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; SERV-1; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-13; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQC-1; EQS-1; EQD-1; EQR-1; EQAP-1; EQF-1; EQT-1; EQT-2; EQI-1; EQA-1; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	M; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-10; AGSP-11; IBIA-9; IMIA-6; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; SERV-2; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-14; SERV-17; SERV-21; SERV-22; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-2; EQAP-3; EQF-2; EQT-3; EQI-2; EQI-3; EQI-6; EQA-2; EQA-3; EQA-4; CP-2.
Prohibido:	RMD; RAD; AGSP-3; AGSP-8; AGSP-9; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-7; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-4; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-7; SERV-15; SERV-18; SERV-19; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-4; EQI-5.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Estos asentamientos no constituyen áreas urbanas, ni de expansión urbana, por lo que su gestión debe realizarse bajo criterios estrictos de ruralidad, garantizando el acceso a servicios básicos mínimos compatibles con el entorno rural, sin promover la extensión de infraestructura urbana, la densificación intensiva ni procesos de fraccionamiento que comprometan la función productiva del suelo. Este polígono agrupa estos asentamientos en atención a sus condiciones de homogeneidad territorial y morfológica, las cuales son el resultado de procesos previos de subdivisión del suelo rural. Su inclusión dentro de un único polígono responde a la necesidad de regular su crecimiento, contener su transformación en suelo urbano y establecer reglas claras que eviten procesos de urbanización informal.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El PITR-PD-04 (Asentamientos humanos dispersos en suelo rural), será objeto de una planificación complementaria mediante la formulación del "Plan especial para los asentamientos humanos dispersos en suelo rural"; Este instrumento tiene como finalidad complementar, territorializar y particularizar las disposiciones establecidas en el PUGS, como respuesta a la necesidad de ordenar el uso y la ocupación del suelo en aquellos sectores rurales en proceso de consolidación, que pese a tener características de ocupación permanente y temporal, no deben ser objeto de procesos de urbanización ni perder su condición y vocación rural. Se requerirá de una actualización catastral detallada que permita reconocer con precisión la estructura parcelaria, el grado de ocupación, los usos existentes, y las afectaciones presentes, como insumo técnico indispensable para la planificación diferenciada y justa del suelo rural habitado.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

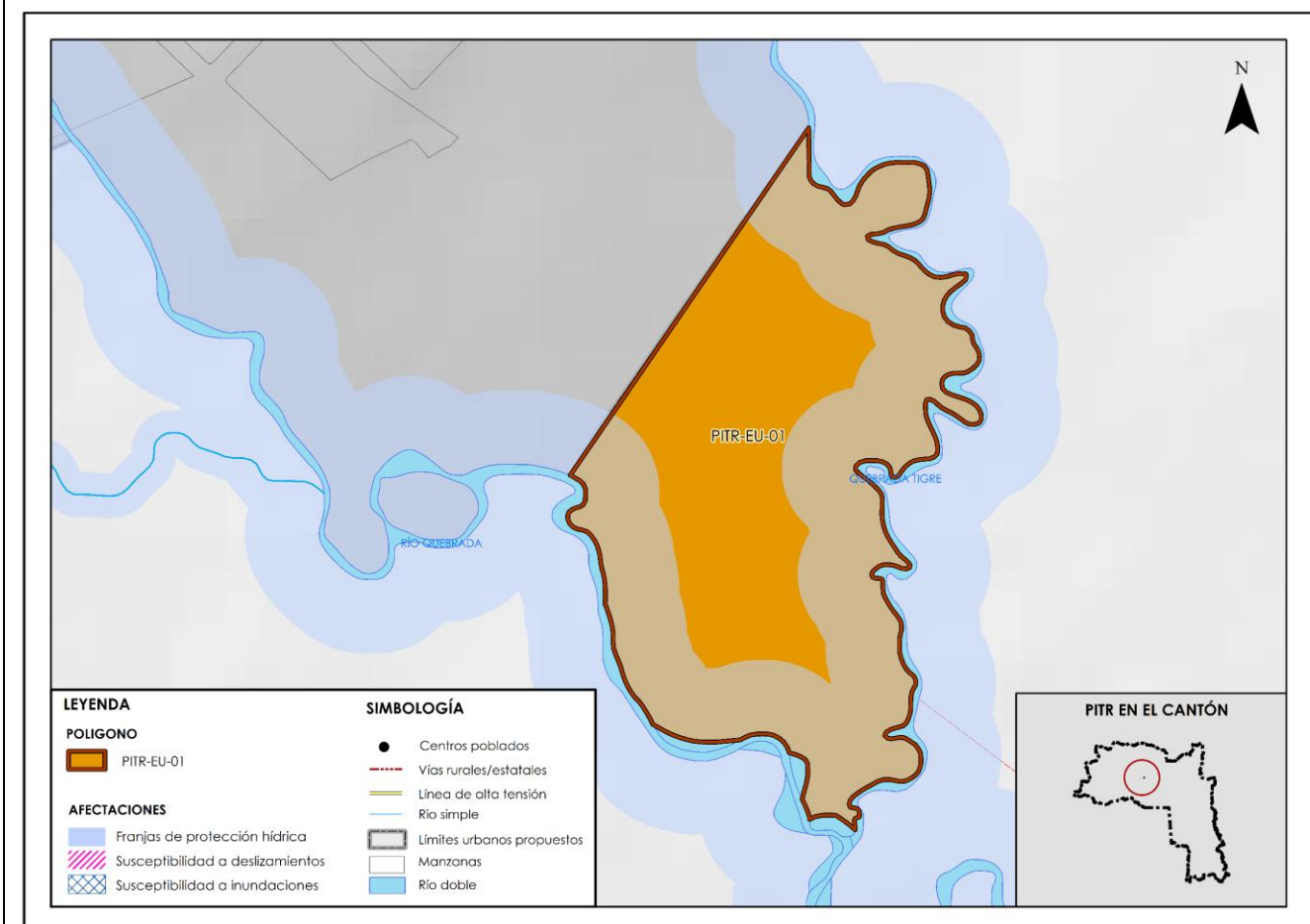
CÓDIGO:

PITR-EU-01

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Expansión urbana
Tratamiento urbanístico: Desarrollo	Superficie bruta: 7,37 has.	Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1000	22,00	1-2	30	0,60	N/A	Aislada con retiro	5	3	3	3	10,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD.
Complementario:	M; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-13; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQI-1; EQI-2; EQA-1; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RMD; RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-6; AGSP-10; IBIA-9; IMIA-2; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; EQI-3; EQI-6; EQA-2; EQA-4; CP-2.
Prohibido:	RAD; AGSP-5; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-4; EQI-5; EQA-3.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de Gobierno responsable de la vía, conforme lo establecido en la LOOTUGS. En el caso de proyectos que impliquen acceso vehicular desde estas vías, se exigirá la incorporación de un carril de desaceleración o solución técnica equivalente, que permita el ingreso y salida de vehículos sin afectar la capacidad operativa ni el nivel de servicio de la vía principal.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Pitr-EU-01, será objeto de una planificación complementaria a través de un plan parcial "Plan parcial en suelo rural de expansión urbana en el Pitr-EU-01", este instrumento permitirá orientar de forma integral el proceso de planificación, desarrollo y gestión del suelo, asegurando una transición ordenada desde lo rural hacia lo urbano. Su elaboración garantizará la integración territorial progresiva, bajo criterios de compacidad, conectividad y sostenibilidad, evitando procesos de ocupación dispersa o informal. El plan parcial contemplará la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, así como mecanismos para la distribución equitativa de cargas y beneficios urbanísticos, conforme a lo establecido en el plan de uso y gestión del suelo y en la normativa vigente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

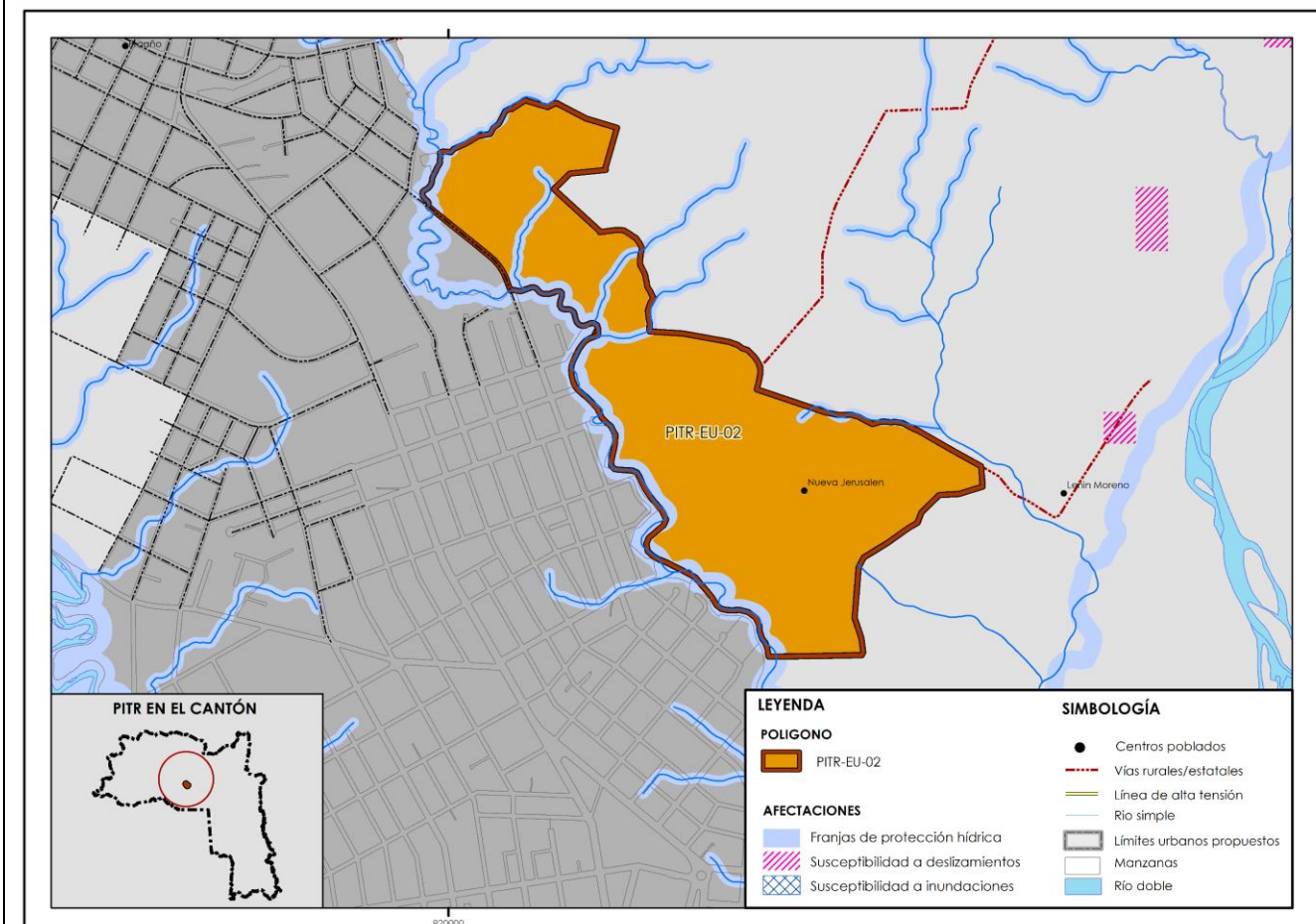
CÓDIGO:

PITR-EU-02

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Expansión urbana
Tratamiento urbanístico: Desarrollo	Superficie bruta: 77,36 has.	Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1000	22,00	1-2	30	0,60	N/A	Aislada con retiro	5	3	3	3	20,00
500	16,00	1-2	47	0,93	N/A	Aislada con retiro	5	3	3	3	15,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD.
Complementario:	M; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-13; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQI-1; EQI-2; EQA-1; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RMD; RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-6; AGSP-10; IBIA-9; IMIA-2; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; EQI-3; EQI-6; EQA-2; EQA-4; CP-2.
Prohibido:	RAD; AGSP-5; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-4; EQI-5; EQA-3.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de Gobierno responsable de la vía, conforme lo establecido en la LOOTUGS. En el caso de proyectos que impliquen acceso vehicular desde estas vías, se exigirá la incorporación de un carril de desaceleración o solución técnica equivalente, que permita el ingreso y salida de vehículos sin afectar la capacidad operativa ni el nivel de servicio de la vía principal.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Pitr-EU-02, será objeto de una planificación complementaria a través de un plan parcial "Plan parcial en suelo rural de expansión urbana en el Pitr-EU-02", este instrumento permitirá orientar de forma integral el proceso de planificación, desarrollo y gestión del suelo, asegurando una transición ordenada desde lo rural hacia lo urbano. Su elaboración garantizará la integración territorial progresiva, bajo criterios de compacidad, conectividad y sostenibilidad, evitando procesos de ocupación dispersa o informal. El plan parcial contemplará la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, así como mecanismos para la distribución equitativa de cargas y beneficios urbanísticos, conforme a lo establecido en el plan de uso y gestión del suelo y en la normativa vigente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

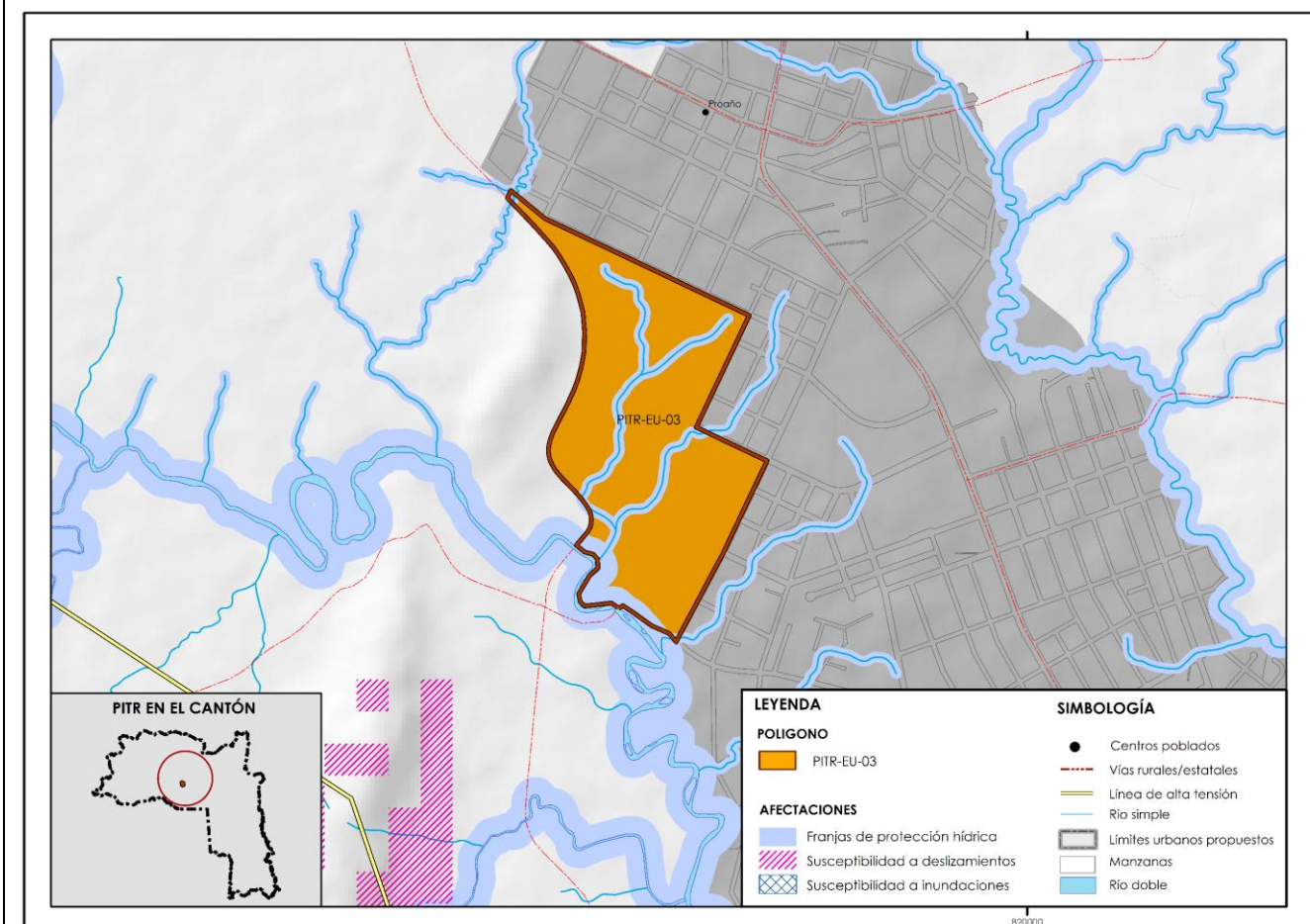
CÓDIGO:

PITR-EU-03

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Expansión urbana
Tratamiento urbanístico: Desarrollo	Superficie bruta: 42,96 has.	Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

CONDICIONES PARA LA HABITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
2500	32,00	1-2	15	0,30	N/A	Aislada con retiro	5	3	3	3	4,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD.
Complementario:	M; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-13; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQI-1; EQI-2; EQA-1; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RMD; RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-6; AGSP-10; IBIA-9; IMIA-2; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; EQI-3; EQI-6; EQA-2; EQA-4; CP-2.
Prohibido:	RAD; AGSP-5; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-4; EQI-5; EQA-3.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de Gobierno responsable de la vía, conforme lo establecido en la LOOTUGS. En el caso de proyectos que impliquen acceso vehicular desde estas vías, se exigirá la incorporación de un carril de desaceleración o solución técnica equivalente, que permita el ingreso y salida de vehículos sin afectar la capacidad operativa ni el nivel de servicio de la vía principal.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Pitr-EU-03, será objeto de una planificación complementaria a través de un plan parcial "Plan parcial en suelo rural de expansión urbana en el Pitr-EU-03", este instrumento permitirá orientar de forma integral el proceso de planificación, desarrollo y gestión del suelo, asegurando una transición ordenada desde lo rural hacia lo urbano. Su elaboración garantizará la integración territorial progresiva, bajo criterios de compacidad, conectividad y sostenibilidad, evitando procesos de ocupación dispersa o informal. El plan parcial contemplará la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, así como mecanismos para la distribución equitativa de cargas y beneficios urbanísticos, conforme a lo establecido en el plan de uso y gestión del suelo y en la normativa vigente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

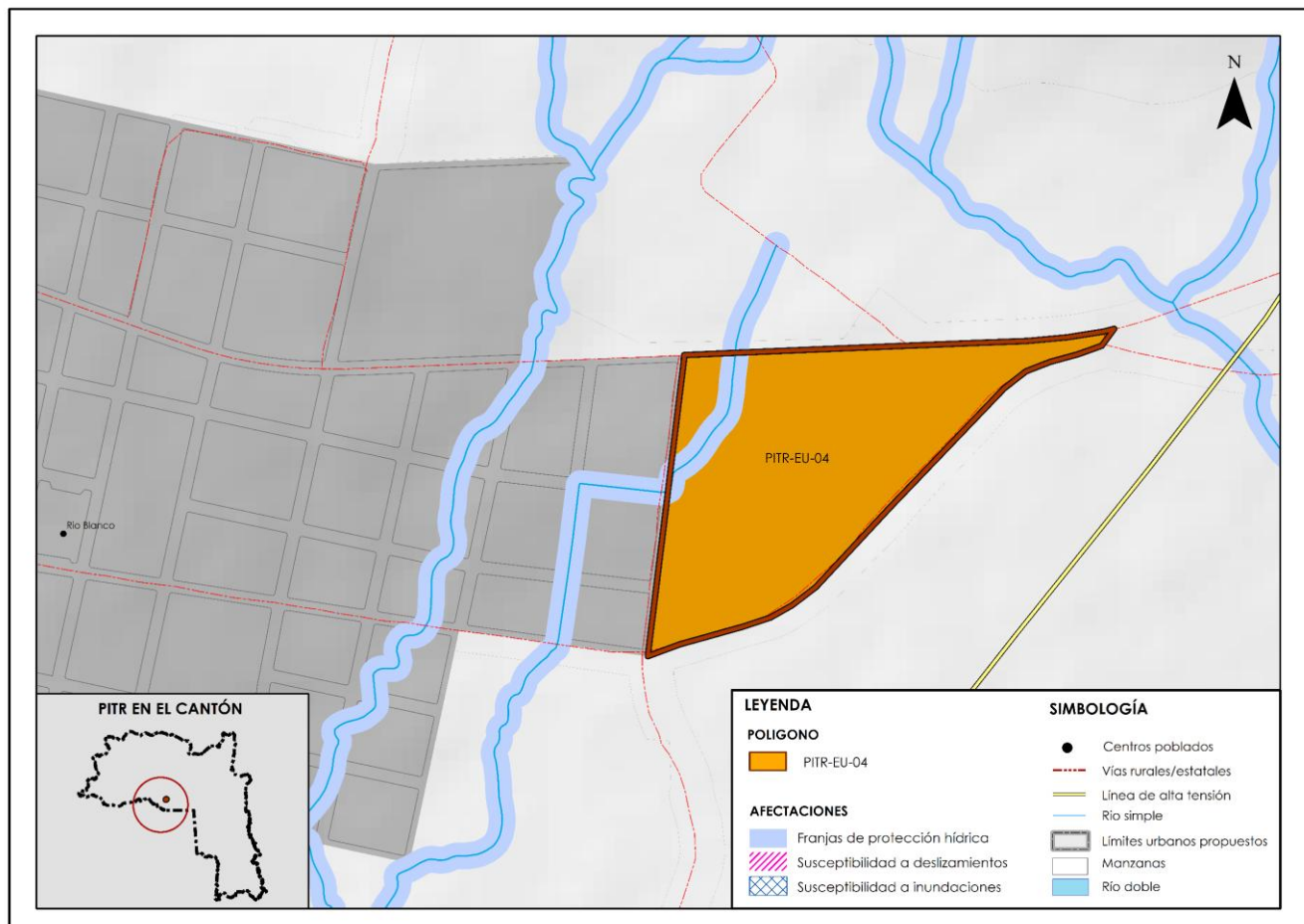
CÓDIGO:

PITR-EU-04

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Expansión urbana
Tratamiento urbanístico: Desarrollo	Superficie bruta: 8,71 has.	Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habitación		Edificación									
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación	Retiros mínimos (ml)				Densidad neta (viv/ha)
							F	L	L	P	
1000	22,00	1-2	30	0,60	N/A	Aislada con retiro	5	3	3	3	10,00

4. USOS DE SUELO:

General:	Residencial
Principal:	Residencial de baja densidad RBD.
Complementario:	M; AGSP-1; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-10; IBIA-11; COM-1; COM-2; COM-5; COM-6; COM-7; COM-11; SERV-1; SERV-2; SERV-4; SERV-6; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-12; SERV-13; SERV-14; SERV-16; SERV-20; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQI-1; EQI-2; EQA-1; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; PE-1; PE-2; PE-3.
Restringido:	RMD; RR; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-6; AGSP-10; IBIA-9; IMIA-2; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; COM-3; COM-4; COM-8; COM-9; COM-10; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-3; SERV-5; SERV-11; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-21; SERV-22; EQI-3; EQI-6; EQA-2; EQA-4; CP-2.
Prohibido:	RAD; AGSP-5; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-11; EMC-1; EMC-2; EMC-3; IMIA-1; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; SERV-7; SERV-15; EQSP-3; EQSP-4; EQT-4; EQI-4; EQI-5; EQA-3.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; limitaciones topográficas, taludes, riesgo a inundaciones, movimientos en masa, fajas de servidumbre por redes de alta tensión, red vial estatal y otras infraestructuras, el establecimiento de los retiros se realizará conforme se determine en el Anexo N° 3. (Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Afectaciones por protección); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo VI. De las afectaciones; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Anexo N° 3. (Propuesta del PUGS. Componente Urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo); y en el Título II. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. Capítulo V. Determinantes urbanísticas especiales; que forman parte integrante de la presente Ordenanza.
- Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de Gobierno responsable de la vía, conforme lo establecido en la LOOTUGS. En el caso de proyectos que impliquen acceso vehicular desde estas vías, se exigirá la incorporación de un carril de desaceleración o solución técnica equivalente, que permita el ingreso y salida de vehículos sin afectar la capacidad operativa ni el nivel de servicio de la vía principal.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El Pitr-EU-04, será objeto de una planificación complementaria a través de un plan parcial "Plan parcial en suelo rural de expansión urbana en el Pitr-EU-04", este instrumento permitirá orientar de forma integral el proceso de planificación, desarrollo y gestión del suelo, asegurando una transición ordenada desde lo rural hacia lo urbano. Su elaboración garantizará la integración territorial progresiva, bajo criterios de compacidad, conectividad y sostenibilidad, evitando procesos de ocupación dispersa o informal. El plan parcial contemplará la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, así como mecanismos para la distribución equitativa de cargas y beneficios urbanísticos, conforme a lo establecido en el plan de uso y gestión del suelo y en la normativa vigente.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN MORONA

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL

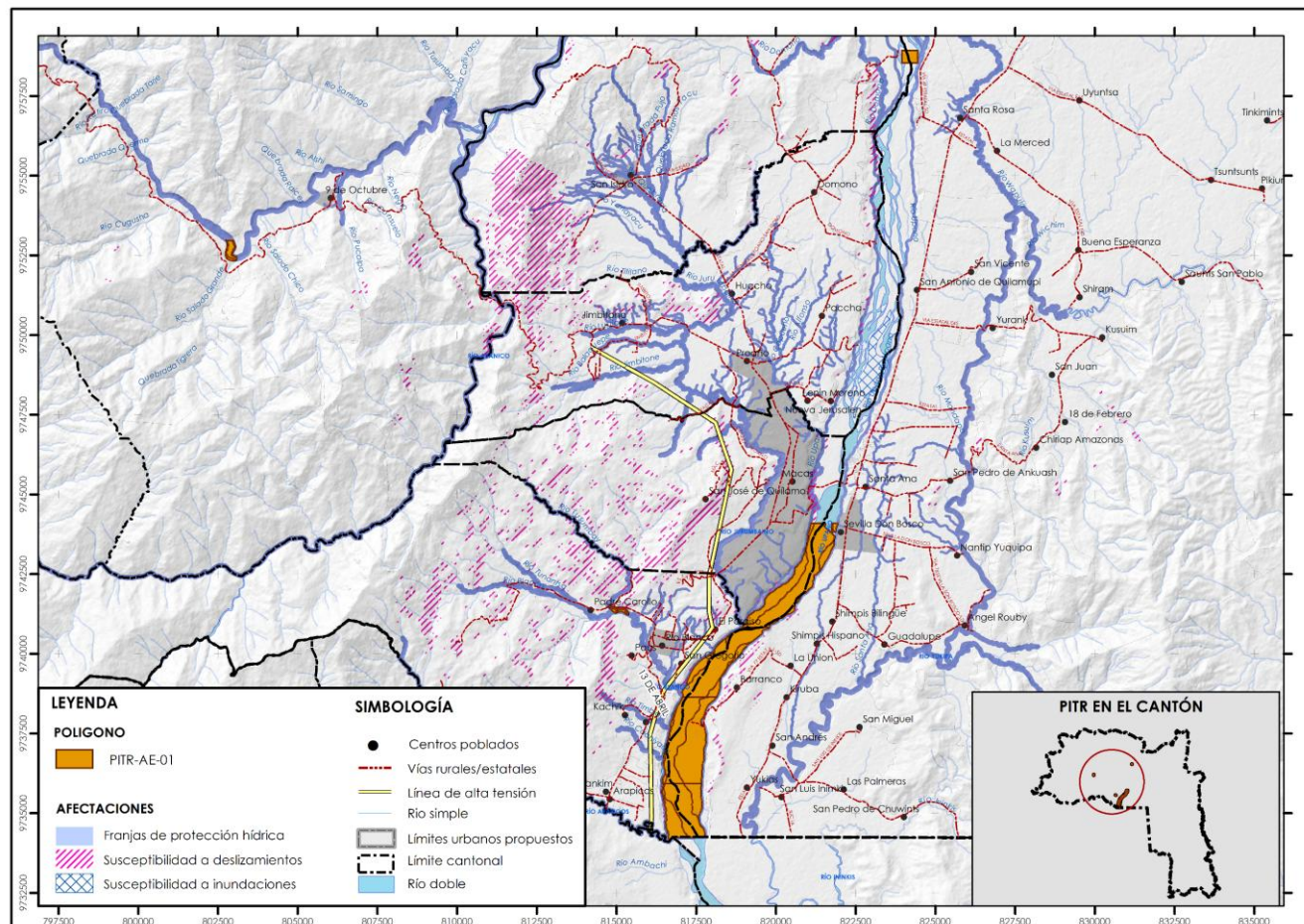
CÓDIGO:

PITR-AE-01

1. DATOS GENERALES:

Cantón: Morona	Clase de suelo: Rural	Subclase: Aprovechamiento extractivo
Tratamiento urbanístico: Mitigación	Superficie bruta: 1045,14 has.	Superficie neta: N/A

2. GRÁFICO:



3. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Habilitación			Edificación					Retiros mínimos (m)				Densidad neta (viv/ha)
Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Altura de edificación (pisos)	COS máximo (%)	Índice edif. básica	Índice edif. máxima	Tipo de implantación		F	L	L	P	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		-	-	-	-	N/A

4. USOS DE SUELO:

General:	Explotación de áridos y pétreos
Principal:	Extracción de áridos y pétreos EMC-2.
Complementario:	PE-2
Restringido:	-
Prohibido:	RBD; RMD; RAD; RR; M; AGSP-1; AGSP-2; AGSP-3; AGSP-4; AGSP-5; AGSP-6; AGSP-7; AGSP-8; AGSP-9; AGSP-10; AGSP-11; EMC-1; EMC-3; IBIA-1; IBIA-2; IBIA-3; IBIA-4; IBIA-5; IBIA-6; IBIA-7; IBIA-8; IBIA-9; IBIA-10; IBIA-11; IMIA-1; IMIA-2; IMIA-3; IMIA-4; IMIA-5; IMIA-6; IMIA-7; IMIA-8; IMIA-9; IMIA-10; IAIA-1; IAIA-2; IAIA-3; IAIA-4; IAIA-5; IAIA-6; IAIA-7; IAIA-8; IAIA-9; IAIA-10; IAIA-11; IAIA-12; IARA-1; IARA-2; IARA-3; COM-1; COM-2; COM-3; COM-4; COM-5; COM-6; COM-7; COM-8; COM-9; COM-10; COM-11; COM-12; COM-13; COM-14; COM-15; COM-16; SERV-1; SERV-2; SERV-3; SERV-4; SERV-5; SERV-6; SERV-7; SERV-8; SERV-9; SERV-10; SERV-11; SERV-12; SERV-13; SERV-14; SERV-15; SERV-16; SERV-17; SERV-18; SERV-19; SERV-20; SERV-21; SERV-22; EQE-1; EQE-2; EQE-3; EQE-4; EQC-1; EQC-2; EQC-3; EQC-4; EQS-1; EQS-2; EQS-3; EQS-4; EQBS-1; EQBS-2; EQBS-3; EQBS-4; EQD-1; EQD-2; EQD-3; EQD-4; EQR-1; EQR-2; EQR-3; EQSP-1; EQSP-2; EQSP-3; EQSP-4; EQAP-1; EQAP-2; EQAP-3; EQF-1; EQF-2; EQT-1; EQT-2; EQT-3; EQT-4; EQI-1; EQI-2; EQI-3; EQI-4; EQI-5; EQI-6; EQA-1; EQA-2; EQA-3; EQA-4; AV-1; AV-2; AV-3; CP-1; CP-2; PE-1; PE-3.

5. CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

- En función del impacto que genere la actividad será necesario realizar el trámite correspondiente ante la Autoridad Ambiental Competente.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC); el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN); y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que forman parte de la presente ordenanza referentes con: la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, parámetros de localización, entre otros.

CONDICIONANTES DE LAS ENTIDADES DE CONTROL:

- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales; sean estas de carácter ministerial o sus agencias de control adscritas.

6. DETERMINANTES ADICIONALES:

- Toda actividad de extracción de áridos y pétreos deberá contar obligatoriamente con licencia ambiental vigente, estudio de impacto o registro ambiental, según corresponda, y un plan de manejo ambiental que establezca medidas específicas de prevención, mitigación, compensación y restauración.
- Las operaciones extractivas deberán respetar las franjas de protección de cuerpos de agua, zonas de recarga hídrica, pendientes superiores al 30% y áreas con vegetación nativa; se prohíbe la intervención en dichas zonas, salvo para fines de restauración, siempre bajo supervisión de la autoridad ambiental.
- Se deberá garantizar la rehabilitación progresiva de los espacios intervenidos, mediante planes de cierre y restauración ecológica obligatoria al finalizar las fases de explotación, empleando especies vegetales nativas y técnicas compatibles con la recuperación del paisaje.
- La implantación de maquinaria, infraestructura operativa, caminos internos y zonas de acopio deberá diseñarse minimizando la fragmentación del paisaje y el impacto sobre la fauna silvestre. Se prohíbe el almacenamiento de combustibles o sustancias peligrosas sin autorización y manejo técnico adecuado.
- Los procesos de carga, transporte y procesamiento de materiales deberán implementar medidas de control de polvo, ruido y vibración, especialmente en zonas cercanas a asentamientos humanos o cuerpos de agua.
- Las actividades extractivas no podrán desarrollarse en horarios nocturnos ni durante temporadas de alta pluviosidad que incrementen el riesgo de erosión o afectación a fuentes hídricas.
- Las construcciones auxiliares existentes (oficinas, talleres, campamentos, etc.) no podrán ser ampliadas, y toda modificación deberá orientarse exclusivamente al mejoramiento ambiental o técnico de la operación extractiva, sin generar impactos adicionales negativos.

7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

El PITR-AE-01 (Aprovechamiento extractivo), será objeto de planificación complementaria mediante la formulación e implementación de un "Plan especial para el manejo de áreas de aprovechamiento extractivo de áridos y pétreos", el cual tendrá como finalidad establecer las directrices técnicas, ambientales y operativas para la regulación, ordenamiento y seguimiento de las actividades extractivas dentro de este polígono. Este plan permitirá, articular la gestión institucional entre GAD municipal, Ministerio del Ambiente, Agencia de Regulación y Control de Energía y Recursos Naturales No Renovables (ARCERNR) y actores locales.

8. OBSERVACIONES:

La codificación y usos de suelo asignados al polígono de intervención territorial se detalla en el Anexo N° 03 (*Propuesta del PUGS, Componente urbanístico. Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo*), que forma parte integrante de la presente Ordenanza que regula el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del cantón Morona.