



OM-003-2013

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

CONSIDERANDO:

Que, se debe alcanzar un desarrollo armónico y socialmente justo del sistema de asentamientos humanos del Cantón Francisco de Orellana, controlando las tendencias de expansión y renovación espontáneas y desordenadas que caracterizan el actual proceso de crecimiento urbano cantonal;

Que, estas tendencias negativas de uso y ocupación del suelo se han visto reforzadas por la falta de normas municipales específicas que permitan el desarrollo de las actividades en el territorio;

Que, es urgente rescatar, preservar y potenciar el valor ambiental que posee la Cabecera Cantonal de Francisco de Orellana;

Que, a fin de coadyuvar a la sostenibilidad del sistema de asentamientos del Cantón, es necesario conservar, preservar y potenciar, por una parte los elementos valiosos o necesarios para su desarrollo equilibrado y la consecución de un medio ambiente de calidad así como las áreas de significado cultural;

Que, la expansión urbana de la ciudad de Francisco de Orellana, ha presionado en las últimas décadas al cambio del uso de suelo, evidenciándose este fenómeno en el acelerado fraccionamiento del suelo y la presencia cada vez mayor de divisiones y construcción de edificaciones, alterando la estructura espacial y de gran valor paisajístico y ambiental de este asentamiento;

Que, a fin de preservar y potenciar la imagen urbana del asentamiento de Francisco de Orellana es necesario establecer una normativa del uso y la ocupación del suelo que permita regular la actuación del territorio delimitado en toda su jurisdicción parroquial;

Que, para efectos de la aplicación de las determinaciones urbanísticas relativas al uso y ocupación de suelo urbano para la Cabecera Cantonal de Francisco de Orellana es necesario delimitar el área de intervención a través de un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título IX, establece que el plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.

Que, el Artículo 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos anuales, programas,



proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado;

Que, el Artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.

Que, el párrafo tercero del Artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que el plan de ordenamiento territorial deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de gran valor artístico e histórico, protección de paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres.

Que, el literal o) del Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal la regulación y control de las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.

Que, los literales w) y x) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como atribuciones del Concejo Municipal la expedición de ordenanzas que comprendan las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales debe regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios, así como la regulación y control, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Que, los Art. 470 y 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las parcelaciones urbanas y agrícolas se sujetarán a las normas que para el efecto contenga el plan de ordenamiento territorial;

Que, el literal c) del Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal la determinación de las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

Que, la Ordenanza de Aprobación del Plan de Desarrollo Estratégico Cantonal de Francisco de Orellana de 7 de diciembre del 2002 definió la necesidad de contar con un Plan de Ordenamiento Urbano de la cabecera cantonal de Francisco de Orellana; y,

En ejercicio de las atribuciones legales que le otorgan el Artículo 264 de la Constitución Política de la República del Ecuador y los literales a) y b) del Artículo 55 y literales a), e), w) y x) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CABECERA
CANTONAL DE FRANCISCO DE ORELLANA.**

TÍTULO I

APLICACIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO I

Naturaleza, Objeto y Vigencia del Plan

De la Naturaleza, objeto y ámbito territorial.-

El documento íntegro del Plan de Ordenamiento Urbano de la Cabecera Cantonal de Francisco de Orellana es el instrumento de ordenamiento urbanístico que tiene por objeto establecer de manera pormenorizada la definición de los elementos básicos de la estructura orgánica del territorio, la clasificación del suelo, su régimen jurídico y las normas para su desarrollo y ejecución en el territorio correspondiente a la Cabecera Cantonal definido en la "Ordenanza que determina los límites jurisdiccionales entre las parroquias rurales constitutivas del cantón Francisco de Orellana y determina las cabeceras de las parroquias: El Dorado, Dayuma, Taracoa, Inés Arango, Alejandro Labaka, El Edén, García Moreno, La Belleza, San Luis de Armenia, Nuevo Paraíso y San José de Guayusa", conocida y aprobada por el Concejo Municipal el 22 de mayo y 3 de junio de 2009, y publicada en el Registro Oficial N° 113 el jueves 21 de enero de 2010.

Determinación del Perímetro Urbano.-

Determinese como perímetro urbano de la ciudad de Francisco de Orellana al territorio circunscrito de conformidad al Anexo N° 1 denominado "Plano de Delimitación del Área Urbana de la Cabecera Cantonal de Francisco de Orellana", delimitado de la siguiente manera:

AL NORTE:

A partir del Hito 1, ubicado en el puente que conduce a Loreto y el eje con el Río Payamino con coordenadas geográficas (X; 276537.537 Y; 9951086.869), continuamos por la vía a Lotero, cruzando la vía que conduce a Lago Agrio y llegar a 50 metros aguas adentro del Río Coca: (Hitos 1, 2 y 3).

AL SUR:

Límite del Barrio Flor de Oriente y de las instalaciones de la Brigada de Selva 19 Napo: (Hitos 5, 6, 7 y 8).

AL ESTE: A 50 metros del margen derecho de Río Coca, hasta llegar a los límites Barrio Flor de Oriente: (Hitos 3, 4 y 5).

AL OESTE: Eje del Río Payamino, hasta llegar a los límites del las instalaciones de la Brigada de Selva 19 Napo: (Hitos 3, 4 y 5).

Puntos Coordenadas Área Urbana.

| | | |
|---|------------|-------------|
| 1 | 276537.537 | 9951086.869 |
| 2 | 278268.363 | 9952718.345 |
| 3 | 278584.299 | 9952809.503 |

| | | |
|---|------------|-------------|
| 4 | 280011.265 | 9947994.094 |
| 5 | 279910.437 | 9947659.909 |
| 6 | 280541.807 | 9946859.396 |
| 7 | 278081.944 | 9946134.273 |
| 8 | 278130.844 | 9946821.297 |
| 9 | 278196.862 | 9947136.373 |

Las respectivas disposiciones de edificación se encuentran sustentadas en los Planos Específicos de Condiciones de Ordenamiento que se adjuntan al presente documento en los Anexos N° 1, 2 y 3 constituidos por los siguientes Planos de Ordenación:

ANEXO 1

A.O. N° 1. Plano de Delimitación del Área Urbano de la Cabecera Cantonal de Francisco de Orellana

ANEXO 2

P.O. N° 1. Estructura Orgánica del Territorio: Esquema General de Ordenación y Clasificación de Suelo.

P.O. N° 2. Suelo Urbano y Eje Logístico.

P.O. N° 3. Suelo Urbanizable y Área de Reserva de Suelo

P.O. N° 4. Suelo no Urbanizable.

P.O. N° 5. Zonificación y Clasificación del Suelo Urbano.

P.O. N° 6. Sistema General de Vías.

P.O. N° 7. Secciones de vías del Área Urbana.

P.O. N° 8. Sistema de Espacios Libres y Áreas Verdes

P.O. N° 9. Sistema General de Equipamientos.

P.O. N° 10. Red de Agua Potable.

P.O. N° 11. Red de Alcantarillado.

P.O. N° 12. Red de Energía Eléctrica.

P.O. N° 13. Red de Telefonía Fija.

P.O. N° 14. Proyecto de Recorrido de Líneas de Bus Urbano.

P.O. N° 15. Altura de la Edificación: Número de Pisos.

ANEXO 3

Trazado Horizontal de Vías de la Ciudad de Francisco de Orellana. (Mosaico de 78 Láminas formato A1)

Del Ámbito de Aplicación y Alcance

Las presentes normas urbanísticas que regulan la edificación y los distintos usos de suelo serán de aplicación general a todo el territorio intervenido.

En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan de Desarrollo Físico Cantonal y las especificaciones de la presente normativa, prevalecerán éstas últimas sobre las primeras en virtud de su mayor especificidad,

siempre que no se modifique alguna de las condiciones estructurantes fundamentales que considere necesario el Plan de Ordenamiento del Cantón para este territorio.

De la Vigencia y efectos del Plan de Ordenación

Las determinaciones constantes del presente Plan de Ordenamiento Urbano entrarán en vigencia una vez que se proceda a su aprobación por parte del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal sin perjuicio de publicación en la Gaceta Oficial y dominio web de la institución.

La vigencia del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración Pública encabezada por el Gobierno Municipal, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

La vigencia del Plan será indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, y vinculada a la del Plan de Desarrollo Cantonal, de conformidad a lo establecido en los artículos 295 y 296 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y sin que su incumplimiento afecte la vigencia de las disposiciones de esta ordenanza.

En todo proceso de tramitación urbana será necesario el informe favorable por parte de las Empresas Públicas y Departamentos Municipales correspondientes sobre la viabilidad de las soluciones proyectadas, propuestas o previstas en el Plan de Ordenamiento, por cuanto serán precisamente estas Empresas, junto con el Gobierno Municipal, los agentes receptores de las redes proyectadas y construidas para su explotación o gestión futura.

CAPÍTULO II

Del contenido gráfico y escrito. Valor Normativo

De la Documentación del Plan de Ordenamiento Urbano: Contenido y Valor de sus Elementos.-

Los documentos del Plan de Ordenamiento Urbano integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del Plan.

Forman parte del soporte técnico de esta ordenanza la documentación presentada por la Dirección de Planificación, que comprende:

Las Memorias Informativa y justificativa, con sus anexos, cuyo objeto es sintetizar la información urbanística, señalar los objetivos generales de planeamiento, así como expresar y justificar los criterios adoptados para establecer sus determinaciones.

Las Normas de Régimen Urbanístico General que recoge y regula el régimen jurídico al que quedan sometidas las distintas clases de suelo. Forman parte de las Normas de Régimen Urbanístico General las fichas reguladoras de los ámbitos de planeamiento y ejecución sistemática, que prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se establece en cuanto al desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento.

Regularán el régimen de usos, las condiciones generales y particulares de la edificación y la urbanización, así como las disposiciones sobre protección del patrimonio natural.

El Programa de Actuación que definirá el orden de actuación del Plan, tanto temporal como espacialmente, así como la priorización de las acciones, planes y proyectos municipales.

Las determinaciones del Programa de Actuación en lo referente a las previsiones de realización de los Sistemas Generales, plazos de ejecución de Suelo Urbanizable y de las actuaciones en Suelo urbano, vincularán al Gobierno Municipal de Francisco de Orellana como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

El Estudio Económico-Financiero que formula y concreta la evaluación económica y la asignación provisional de inversiones de las actuaciones programadas. Las previsiones económicas recogidas en este estudio se entenderán como base de cálculo para la formulación del Plan Operativo Anual y la inversión que efectuará el Gobierno Municipal de Francisco de Orellana para la respectiva y obligatoria ejecución del Plan de Ordenamiento Urbano y sus proyectos; de igual manera se entenderán como aproximaciones económicas estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, tanto públicas como privadas.

De igual manera son parte constitutiva de la presente ordenanza los Planos de Ordenamiento y documentos constantes en los correspondientes Anexos:

Anexo 1:

Plano de Delimitación del Área Urbana de la Cabecera Cantonal de Francisco de Orellana.

Anexo 2:

Planos de Ordenamiento:

P.O. N° 1. Estructura Orgánica del Territorio: Esquema General de Ordenamiento y Clasificación de Suelo.

P.O. N° 2. Suelo Urbano y Eje Logístico.

P.O. N° 3. Suelo Urbanizable y Área de Reserva de Suelo

P.O. N° 4. Suelo no Urbanizable.

P.O. N° 5. Zonificación y Clasificación del Suelo Urbano.

P.O. N° 6. Sistema General de Vías.

P.O. N° 7. Secciones de vías del Área Urbana.

P.O. N° 8. Sistema de Espacios Libres y Áreas Verdes

P.O. N° 9. Sistema General de Equipamientos.

P.O. N° 10. Red de Agua Potable.

P.O. N° 11. Red de Alcantarillado.

P.O. N° 12. Red de Energía Eléctrica.

P.O. N° 13. Red de Telefonía Fija.

P.O. N° 14. Proyecto de Recorrido de Líneas de Bus Urbano.

P.O. N° 15. Altura de la Edificación: Número de Pisos.

Anexo 3:

Trazado Horizontal de Vías de la Ciudad de Francisco de Orellana. (Mosaico de 78 Láminas formato A1)

Anexo 4:

Fichas de Ordenamiento Urbanístico de la Cabecera Cantonal de Francisco de Orellana

Anexo 5:

Asignación de Usos de Suelo

Anexo 6:

De las Normas de Arquitectura

CAPÍTULO III

De la Interpretación, Revisión y Modificaciones

De la Interpretación.-

La interpretación del Plan de Ordenamiento le corresponde al Gobierno Municipal de Francisco de Orellana en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, para lo cual se requerirá en forma previa y obligatoria de los informes respectivos de la Dirección de Planificación, sin perjuicio que dicha Dependencia para cumplir con este propósito solicite informes adicionales a otras Direcciones en virtud del tipo de información a analizar; sin perjuicio de facultades revisoras de la SENPLADES sobre el Plan de Ordenamiento, conforme a las disposiciones vigentes.

Los distintos documentos del Plan de Ordenamiento Urbano integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Las determinaciones del Plan de Ordenamiento Urbano se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón de sus contenidos, conforme a lo señalado en el párrafo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en las Memorias correspondientes.

En caso de contradicciones gráficas entre planos prevalecerá la información que se indique en los de mayor definición; en caso de contradicciones entre éstos y la realidad se sujetará a ésta última.

De igual manera si existieran con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenamiento y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

En todo lo que no esté previsto, o en caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan de Ordenamiento, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a las directrices que desde la Memoria y Normas Urbanísticas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición. Si no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos prevaleciese alguna imprecisión, deberá el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal previo informe técnico de la Dirección de Planificación optar por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del paisaje natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y a la satisfacción del interés general de la colectividad.

De la Revisión del Plan.-

El Plan de Ordenamiento Urbano se formula, en principio, con objetivos a alcanzar en un periodo de diez (10) años a partir de su aprobación. Cumplido este plazo y sin que el mismo afecte la vigencia del plan, el Municipio verificará si es precisa su revisión por la aparición de nuevos objetivos durante el proceso de su ejecución.

La Dirección de Planificación procederá a la revisión y reformulación del presente Plan, cuando el desarrollo de sus determinaciones exija un replanteamiento en profundidad de los principales componentes urbanísticos: actividades y usos, estructura urbanística, edificabilidad y calificación del suelo, para lo cual requerirá los informes que estime pertinentes. Dicho proceso podrá ser llevado a cabo en cualquier momento, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

La promulgación y entrada en vigor de una Ley Nacional que implique modificación sustancial de los criterios normativos sobre los que se basa el presente Plan.

La aprobación de un Plan de Ordenamiento del territorio de ámbito provincial o regional que implique actuaciones en el ámbito cantonal. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenamiento del Territorio que sean de aplicación directa.

Cuando la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo y de sus determinaciones motivadas, bien por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas excepcionales de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

De la Revisión del Programa de Actuación.-

El Programa de Actuación del Plan de Ordenamiento será revisado y evaluado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 298 del COOTAD, cada cuatro (4) años por parte de la Dirección de Planificación desde la entrada en vigor de éste, quien elevará un informe para conocimiento del Alcalde o Alcaldesa y del Concejo Municipal.

De igual forma podrá ser revisado al momento en que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando el Gobierno Municipal u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren, de modo sustancial, el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en sectores de inversión específicos.

b) Cuando el Gobierno Municipal, a la vista de la situación del mercado de suelo y del precio de la vivienda, o de la necesidad de disponer de suelo para dotaciones de carácter estructurantes, considere necesario el desarrollo de las áreas de reserva de terrenos delimitadas en el Plan.

De la Modificación del Plan.-

Se entiende por "Modificación" de este Plan los reajustes puntuales y de escasa entidad que constituyan supuesto de revisión, que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo en tanto no alteren las condiciones básicas de calificación, aprovechamientos, sistemas viarios y determinaciones derivadas de la legalidad vigente.

La "modificación" deberá justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo territorial del Plan que se modifica y su incidencia sobre éste. Asimismo se justificará la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan. Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como generales, cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable de una zona.

Las "modificaciones" de elementos del Plan de Ordenamiento Urbano en función de la determinación objeto de la alteración podrán ser de tres tipos:

- a) **Puntuales**, aquellas modificaciones que no alteran la estructura general y orgánica del territorio ni afectan a la clasificación del suelo o al suelo no urbanizable.
- b) **Sustanciales**, aquellas que afecten a la clasificación del suelo o al suelo no urbanizable, y,
- c) **Cualificadas**, aquellas que tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos.

La aprobación definitiva corresponderá en forma exclusiva al Concejo del Gobierno Municipal de Francisco de Orellana de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 17 y 25 del presente cuerpo legal.

Para las interpretaciones, aprobaciones, autorizaciones o modificaciones del Plan que deban ser analizadas y resueltas por el Concejo del Gobierno Municipal, se requerirá por lo menos el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros contando para el efecto con el expediente técnico respectivo y el informe de la Dirección de Planificación.

No alcanzarán la consideración de "modificaciones" del Plan de Ordenamiento Urbano y podrán ser aprobados en forma directa, sea administrativamente o de conformidad a la legislación aplicable según el caso:

- a) Las alteraciones no sustanciales de las determinaciones del Programa de Actuación que surjan de las revisiones establecidas por la Dirección de Planificación.
- b) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan reserva al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en estas Normas. En particular, se considerarán así los ajustes puntuales que como consecuencia de la realidad definida en fase de replanteo o presentada a través de los proyectos de urbanización puedan introducirse para la determinación definitiva de los trazados del viario e infraestructuras del sector, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres. Dichos ajustes se aprobarán mediante resolución del Concejo Cantonal en base al expediente y planos de reforma presentados por la Dirección de Planificación.
- c) Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan, que se tramitarán de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales mediante informe favorable de la Dirección de Planificación. Tales

determinaciones no básicas se refieren a parámetros de forma en las construcciones y que no afectan a edificabilidades ni aprovechamientos urbanísticos.

d) Los acuerdos singulares de interpretación del Plan que realice el Concejo del Gobierno Municipal a través de la aprobación de Ordenanzas Especiales y Reglamentos, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas.

e) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, constituirán la mejor aproximación que permite la medición realizada sobre la base cartográfica elaborada por la Jefatura de Avalúos y Catastros. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formulará en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales elaborados o debidamente receptados previa revisión por parte de la Municipalidad) a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad definido en la ficha de características urbanísticas correspondientes.

CAPÍTULO IV

De la Información Urbanística

Publicidad del Planeamiento

Se establece como principio de publicidad del planeamiento todos aquellos mecanismos que faciliten a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidos los predios; sin perjuicio de las disposiciones legales que rigen por la publicación del Plan de Ordenamiento Urbano, así como las derivadas de la aplicación de la Ley de Transparencia de Información y la Ordenanza de Participación Ciudadana en el Cantón Francisco de Orellana.

La publicidad del planeamiento que se hará efectiva mediante la aplicación de los siguientes mecanismos:

- a) Consulta directa.
- b) Informes Urbanísticos.
- c) Certificado de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica).

Consulta Directa

Toda persona natural o jurídica tendrá derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los Registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas para tal propósito.

Para el efecto la Dirección de Planificación establecerá el personal encargado de brindar auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés.

De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos previstos por la Ley y con el costo de reproducción y servicios administrativos que se fijarán por parte del Gobierno Municipal.

Informes Urbanísticos

Toda persona natural o jurídica podrá solicitar por escrito un informe sobre el régimen urbanístico aplicable a un predio, sector o unidad de ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan y su desarrollo, el cual se emitirá, por parte de la Dirección de Planificación, en el término de 15 días, desde la fecha de presentación de la solicitud.

La solicitud de informe irá acompañada de un plano de emplazamiento del predio a escala 1/2.000, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan, del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución que es objeto de consulta.

El Gobierno Municipal podrá requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos. Se considerará la presentación de la información y documentación completa por parte del peticionario para el cumplimiento del plazo máximo de presentación del informe.

Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por la máxima autoridad previa presentación de informes técnicos municipales. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicado adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares; para lo cual se aplicarán las disposiciones legales del Título I, Capítulo III, Artículos 25 y 26 del presente cuerpo legal.

Las solicitudes de informe deberán ser presentadas por un profesional responsable en el ejercicio de la rama de la Arquitectura y el Urbanismo y suscrita en forma conjunta por el propietario del predio que será objeto del informe, el representante del sector o su representante legal según el caso.

Certificado de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica)

Determinese por la aplicación de la presente Ordenanza la creación y regulación del Certificado de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica) como el documento facultativo para la aplicación del régimen urbanístico a un terreno o edificio determinado, a partir de la fecha de su expedición.

El Certificado de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica) se expedirá a solicitud por escrito del interesado, presentada a la Dirección de Planificación para lo cual deberá acompañar la siguiente documentación:

Copias de Escrituras del predio debidamente legalizadas e inscritas en el Registro de la Propiedad.

Copia de la Cédula de Ciudadanía y Certificado de Votación de los propietarios del predio objeto de Certificación.

Carta de Pago del Impuesto Predial del Año en Curso.

Certificado de No adeudar al Gobierno Municipal expedido por la Tesorería Municipal.

Archivo Digital en formato CAD y Levantamiento Planimétrico Georeferenciado del predio impreso en hoja formato A4 a escala 1:5000; 1:1000; 1:500; 1:200; o 1:100 debidamente suscrito por un profesional responsable en la rama de la Arquitectura, Ingeniería o Topografía, para actividades relacionadas con urbanizaciones, lotizaciones, constitución de propiedad horizontal y edificios; entre otras.

El Certificado de Afectación y Licencia Urbanística tendrá el siguiente contenido:

- a) Situación del predio, con expresión de certificación de las áreas que son susceptibles de aprovechamiento y construcción.
- b) Clasificación y categoría del suelo en que se halla ubicado.
- c) Zona y sector en que se encuentre con indicación del aprovechamiento tipo correspondiente.
- d) Planeamiento de aplicación y, en su caso, la determinación por líneas y tramas de las figuras complementarias de planeamiento, sean éstas alineaciones que le afecten por trazados viales, áreas para equipamientos y márgenes de protección. Se especificará las respectivas fechas de aprobación de las planificaciones que incidan en el predio. Del mismo modo se señalará cualquier otro instrumento de intervención municipal que pudiera afectar al predio.
- e) Calificación del suelo con expresión de los usos aplicables, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
- f) Unidad de ejecución que estuviese delimitada y, sistema de actuación aplicable.
- g) Grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de expedición de la Cédula.
- h) Indicación de cualquier otro requisito mínimo e indispensable para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.

Valor acreditativo de los Informes Urbanísticos y de los Certificados de Afectación y Licencia Urbanística.

El valor acreditativo de los informes y de los Certificados de Afectación y Licencia Urbanística se sustentará en la información que con la responsabilidad profesional respectiva presente el interesado para la determinación de las normas urbanísticas aplicables al predio, conforme lo previsto en el artículo 34 literal e).

La falta de veracidad en la información proporcionada por los peticionarios será causal de nulidad del documento, sin perjuicio de las acciones legales que inicie la Municipalidad por tal causa y las sanciones que establezca la Ley en los ámbitos civil o penal para los responsables de dicha acción.

Fijase la validez del Certificado de Afectación y Licencia Urbanística para cualquier trámite referido a las actuaciones urbanísticas de planificación, funcionamiento y construcción por el periodo de un año calendario a partir de la fecha de su expedición.

De existir un error por parte del Gobierno Municipal al momento de la expedición del Certificado de Afectación y Licencia Urbanística, el interesado en ejercicio de sus derechos podrá solicitar se considere y valore su incidencia en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado, si así fuera el caso.

TÍTULO II **RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

CAPÍTULO I

Estructura Orgánica del Territorio: Clasificación del Suelo

Régimen Urbanístico del Suelo

El régimen urbanístico del suelo y de la propiedad se establecerá de acuerdo al presente cuerpo legal mediante:

- a) Clasificación del suelo, estableciendo su régimen general.*
- b) Calificación del suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.*
- c) Programación urbanística, determinando los plazos del desarrollo y ejecución del Plan.*

Clasificación del Suelo

Constitúyase la Clasificación del suelo como la división básica del suelo a efectos urbanísticos que determinará los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión.

Cada clase de suelo contará con un régimen propio y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del presente Plan. Los Sistemas Generales cuyo suelo se obtenga con cargo a otra clase de suelo, estará sujeto, a ese exclusivo efecto, al régimen de la clase de suelo a que se adscriba su obtención.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, dentro de las presentes disposiciones legales, se distinguen las siguientes clases de suelo:

Suelo No Urbanizable (SNU)

Suelo Urbano (SU)

Suelo Urbanizable (SUB)

Suelo de Sistemas Generales (SSG)

CAPÍTULO II

Del Suelo No Urbanizable

Sección 1ª

Suelo No Urbanizable

Se establece como Suelo No Urbanizable aquel que está destinado a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y la protección del ambiente natural, y por tanto preservado del proceso de desarrollo urbano.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del término parroquial de Francisco de Orellana, los terrenos que el Plan incluye en esta clase de suelo en razón de sus valores de orden paisajístico, científico, ambiental o cultural para preservar los valores anteriormente reseñados, así como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

El ámbito, situación y clasificación de esta clase de suelo respecto a la totalidad del término parroquial se hallan representados en el Anexo 2: Planos de Ordenamiento: Plano denominado P.O. N° 1. Estructura Orgánica del Territorio: Esquema General de Ordenación y Clasificación de Suelo.

De las Categorías del Suelo No Urbanizable

Definanse como Categorías en Suelo No Urbanizable la división territorial del mismo atendiendo a sus características intrínsecas naturales, ambientales, paisajísticas y económicas. Las categorías abarcarán, por tanto, zonas del territorio y su denominación corresponderá a los

usos y actividades que tradicionalmente se han venido desarrollando en ellas. Para el efecto se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

1.- Suelo No Urbanizable de Protección Forestal Agrícola.

Entendido como el ámbito del término parroquial que presenta una notable singularidad derivada de sus características geográficas y físicas así como por el mantenimiento de usos y estructuras forestales y agrícolas de interés ambiental.

2.- Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica o Área Verde Protegida.

Entendido como el ámbito del término parroquial que abarca la Margen Este del Río Coca hasta el Río Yanayacu, en él se encuentran representados valores ecológicos, paisajísticos, forestales, agrícolas y culturales, donde se encuentran asentadas comunidades Kichwa que tiene la posesión ancestral de este territorio.

3.- Suelo No Urbanizable por Protección de Cauces de Ríos y Esteros.

Correspondiente con los cursos de los ríos Payamino, Coca y Napo y los esteros localizados en el término parroquial, cuya recuperación de los vertidos de desechos sólidos y líquidos será considerada necesaria e indispensable para la preservación de sus aguas, de la fauna y flora de sus cauces.

4.- Suelo No Urbanizable por Protección de Márgenes de Ríos y Esteros.

Entendidas como aquellas zonas del término parroquial que contienen interesantes valores paisajísticos, ambientales, flora y fauna nativas que cumple una función ambiental equilibradora y de protección de inundaciones de gran importancia, condiciones naturales que serán preciso preservar y en las cuales no se permitirá actuaciones de índole particular.

De las Condiciones de Desarrollo y Ejecución del Suelo No Urbanizable.

Los terrenos clasificados como No Urbanizables carecen, por definición de aprovechamiento urbanístico alguno, por cuanto no deben propiciarse en estos territorios procesos de urbanización.

No obstante y de conformidad a los lineamientos del presente Plan de Ordenamiento el Gobierno Municipal podrá redactar y aprobar Planes Especiales en los siguientes casos:

- a). Para el desarrollo de los Sistemas Generales de Equipamientos ubicados en esta clase de suelo, tales como el Nuevo Aeropuerto, Cementerio.
- b). Actuaciones de la Administración, no previstas en este Plan, sobre esta clase de suelo.
- c). Para el establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no, en este Plan, por los Organismos competentes.
- d). Para protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.
- e). Para la protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.
- f). Cualesquiera otras finalidades análogas al mantenimiento del Suelo No Urbanizable.

Se posibilitará la redacción de Planes Especiales del Medio Rural que se justificarán en zonas concretas donde el asentamiento ancestral de la población en las mismas, ha provocado la mezcla de usos agrícolas- ganaderos y residenciales que necesitan una regulación específica para su total integración dentro del suelo no urbanizable y del cual forman parte.

Toda alteración de los límites del Suelo No Urbanizable tendrá la consideración de Modificación Sustancial. El reajuste o variación de la adscripción entre distintas categorías dentro de esta

clase de suelo se tramitará como *Modificación Puntual* y su procedimiento se efectuará de conformidad a las determinaciones del Título I, Capítulo III de la presente ordenanza.

La ejecución y control del contenido de estas Normas en lo referente al Suelo No urbanizable, será competencia del Gobierno Municipal el cual velará y dotará de los medios necesarios para preservar el mismo, proiciando las actuaciones tendentes a su conservación.

De las Condiciones de Desarrollo de las Obras de Infraestructura

En ejecución del *Planeamiento Especial* redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre Suelo No Urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con el Proyecto Técnico que se revisará y aprobará por parte del Gobierno Municipal para tal efecto a través de la Dirección de Planificación y la Dirección de Medio Ambiente. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas exclusivamente con el uso asignado.

Toda obra de infraestructura estará sujeta a la revisión y autorización municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para las distintas categorías del suelo no urbanizable.

Respecto a los servicios municipales de Abastecimiento de Agua y Saneamiento existentes, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a). En el suelo no urbanizable se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos negros existentes por fosas sépticas. Las autorizaciones que se concedan por parte del Gobierno Municipal para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas y que aseguren la no contaminación freática.

b). Dadas las características propias de esta clase de suelo, la acometida de agua no será objeto de concesión por parte del Gobierno Municipal, no obstante requerirán su aprobación. De igual manera, aquellos usos permitidos y cuya implantación no es la meramente agrícola, solicitarán la autorización para llevar a cabo los sondeos necesarios con objeto de hacer posible el desarrollo del uso permitido.

De las Instalaciones de Equipamientos de Interés Social

La implantación de Equipamientos Interés Social se efectuará en relación a los usos permitidos en cada categoría de Suelo No Urbanizable de protección especial y, en cualquier caso, de acuerdo con lo que establezca la legislación vigente. No obstante, se establecerán las siguientes restricciones:

Altura máxima 7 (siete) metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.

Unidad Mínima de Actuación para actividades compatibles: 25.000 m²

La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.

El terreno donde se implante una instalación de equipamiento de interés social adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

La autorización para este tipo de instalaciones contendrá el compromiso de restitución de la parcela objeto de la actividad a su estado natural en el caso de cese o desaparición de la misma, sin que pueda reconvertirse a usos distintos del inicialmente autorizado, salvo nueva iniciación del procedimiento.

De la Estructura Parcelaria y Unidad Mínima de Actuación

A efectos del Suelo No Urbanizable, se considerará como Estructura Parcelaria la contenida en los planos catastrales del Gobierno Municipal a la entrada en vigor del Plan. Se entenderá que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación ó agregación.

Se define como Unidad Mínima de Actuación a aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada para cada categoría de Suelo No Urbanizable a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles con las limitaciones y condiciones expuestas en el presente Capítulo.

De la Parcelación Agrícola y Segregación de Fincas.

Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en el Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las respectivas licencias y autorizaciones municipales de conformidad a las determinaciones del Art. 471, 472 y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán utilizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en esta clase de suelo sin la acreditación de la respectiva autorización municipal que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.

Con el objetivo de evitar la aparición de parcelaciones urbanísticas, no se permitirá, cuando se pretendan usos edificatorios, la parcelación, división o segregación de fincas que figuren como unidades catastrales independientes, aunque las fincas resultantes tuviesen una superficie igual o superior a la parcela mínima de actuación establecida.

Cuando la parcela o parcelas resultantes de una división, segregación o parcelación de terrenos existentes o efectuadas con anterioridad a la vigencia del Plan de Ordenamiento tengan una superficie inferior a la unidad mínima de actuación establecida por la presente normativa, teniendo en cuenta cada categoría de Suelo No Urbanizable, deberá hacerse constar en el respectivo Certificado de Afectación y Licencia Urbanística la imposibilidad de construcción sobre las mismas debiendo quedar reflejada su condición de parcelas agrícolas no edificables tanto en las correspondientes escrituras como en su inscripción registral.

En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Entiéndase por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un Núcleo de Población de acuerdo a la definición que este Plan establece para este concepto y teniendo en cuenta las condiciones que el mismo establece para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo.

En Suelo No Urbanizable sólo se permiten parcelaciones agrícolas. Se entenderá por parcelación agrícola la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y

que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente. No se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en fincas en las que existan construcciones ilegales.

Se entenderá por Núcleo de Población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella, y cuyo suelo puede ser susceptible de delimitarse como suelo urbano.

Las condiciones objetivas generales que dan lugar a la formación de un núcleo de población serán las siguientes:

- a). La parcelación del suelo realizada con la finalidad de su urbanización. Se entenderá por tal parcelación, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando en ella se dé alguno de los supuestos siguientes: tipología, morfología y estructura del asentamiento en contradicción con las pautas tradicionales de ocupación del territorio, accesos señalizados, previsión de nuevas vías rodadas, servicios de agua, energía eléctrica y saneamiento.
- b). Ausencia en los títulos de compra o alquiler de las parcelas, de cláusulas que obliguen a su cultivo y explotación agrícola así como la existencia de publicidad fija o provisional en el terreno de ventas de parcelas.
- c). Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o la existencia de edificaciones en bloques de pisos en propiedad horizontal.
- d). El cambio del uso agrícola, forestal o ganadero, en otros usos, salvo en los casos de edificación relacionados con los usos permitidos por estas Normas.
- e). La aparición de edificaciones en este suelo con características propias de núcleos urbanos tales como edificios comerciales, de reunión, entre otros, destinados al servicio de los asentamientos que puedan ubicarse en este suelo.
- f). La dotación de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios del mismo o de los edificios excepcionalmente permitidos en él.
- g). Toda actuación que se lleve a cabo y que comporte una transformación de su valor inicial en valor urbanístico.

Se definen como medidas que adoptará el Gobierno Municipal para impedir la formación de núcleos de población, las siguientes:

- a). Las adoptadas en estas Normas para impedir o prohibir que surjan las condiciones que den lugar a la formación de núcleo de población.
- b). Las limitaciones de uso en cada categoría de Suelo No Urbanizable.
- c). La prohibición expresa de estas Normas de construir edificios unifamiliares aislados o bien edificios destinados a vivienda colectiva.

Será considerada ilegal cualquier parcelación que no haya dado cumplimiento a las normativas establecidas en la legislación vigente a la fecha, así como aquella que incumpla con las normas establecidas en el presente Plan de Ordenamiento, pudiendo dar lugar a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos previstos en el Art. 57, literal I), Art. 446, 447, 448, 458 y demás pertinentes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Para las distintas categorías de suelo no urbanizable que este Plan define y delimita, el régimen concreto de parcelación será el definido en su normativa particular.

Sección 2ª

Condiciones generales comunes para el Uso de los territorios catalogados como Suelo No Urbanizable

Para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el Suelo No Urbanizable se considerarán como actos sujetos a petición de Licencia Urbanística y autorización municipal cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría donde se pretenda desarrollar.

Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referir su ubicación con respecto al catastro municipal y a la parcela correspondiente, conforme al plano parcelario rural que deberá realizarse por parte del Gobierno Municipal cuando se elabore el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal. En caso de autorización de usos compatibles que se ajusten a los requisitos contemplados en los artículos correspondientes, el Gobierno Municipal exigirá una Garantía en cualquiera de las formas establecidas en la Ley proporcional a la incidencia de la actuación sobre el medio y que como mínimo será del 10% sobre el Presupuesto Total del Proyecto presentado. Una vez otorgada la licencia y obtenida la primera ocupación de la actividad correspondiente, se procederá a la devolución del mismo.

En aquellos casos que se compruebe el incumplimiento de uno o más de los requisitos establecidos para el funcionamiento de la actividad o de los contenidos de la normativa particular expuesta en el presente capítulo, ocasionará la ejecución de las Garantías establecidas en el artículo precedente para la exclusiva realización de las obras y su posterior ejecución con el fin de subsanar las deficiencias detectadas, sin perjuicio de las demás acciones sancionadoras que correspondan.

Para la implantación de actividades a permitir en esta clase de suelo, se estará a lo dispuesto en la legislación establecida en el presente cuerpo legal y en cualquier otro caso, al resultado del análisis del "Impacto Ambiental", que efectúen la Dirección de Planificación y la Dirección de Medio Ambiente del Gobierno Municipal.

De las Clases de usos en Suelo No Urbanizable según su asignación

Los suelos clasificados como no urbanizables deben destinarse, como regla general, a los usos propios de su naturaleza por la cual han sido objeto de protección. En base a esto, los usos en el suelo no urbanizable según su grado de asignación, se dividen en:

Usos Principales

Usos Complementarios

Usos Adaptables

Considérense como Usos Principales aquellos usos que caracterizan de forma generalizada los distintos ámbitos que componen el suelo no urbanizable. Son por lo tanto usos dominantes en el territorio aunque permiten a su vez la existencia de otros usos.

Considérense como Usos Compatibles aquellos que permiten a su vez la afinidad de ciertas actividades ligadas con el desarrollo de esta clase de suelo.

Considérense como Usos Adaptables aquellas actividades que desarrollados con anterioridad a la aprobación del presente documento de Plan y que incumpliendo los parámetros regulados

por estas Normas, pueden adaptarse a éstas mediante adquisición de terreno u otras medidas correctoras (demoliciones, corrección de actuaciones, etc.).

Esta adaptación será obligatoria cuando pretendan desarrollar actuaciones que afecten a dichos parámetros, o les sea exigible por aplicación de cualquier legislación sectorial vigente. Dichos Usos serán aprobados por parte del Concejo Municipal con el voto de las dos terceras partes, contando para el efecto con los informes favorables de las Direcciones de Planificación y Medio Ambiente, y su uso estará condicionado al cumplimiento de las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

Los Usos Principales y Compatibles para su aplicación en el Suelo No Urbanizable se encuentran detallados en el Anexo 4: Asignación de Usos de Suelo.

Todos los usos no expresamente permitidos en cada una de las Categorías de Suelo No Urbanizable se entenderá que están prohibidos. En el caso de usos de suelo no previstos en los Anexos de la presente Ordenanza y que exista interés por emplazarlos su aceptación queda condicionada a que cada uso cumpla simultáneamente con las siguientes condiciones relativas a su naturaleza:

Susceptible de asimilarse a uno de los grupos principales o complementarios.

Demandar para su emplazamiento espacios construidos –cubiertos y descubiertos- y consumo de servicios similares a los demandados por los usos asignados.

No generar impactos ambientales que interfieran con las actividades de los usos asignados; y, Que su funcionamiento no genere riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

Todos los Usos que no han sido expresamente asignados en el Suelo No Urbanizable deberán relocalizarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación el Gobierno Municipal notificará a los propietarios de los establecimientos a través de la Dirección de Gestión Ambiental, de oficio o a petición de parte interesada.

Corresponderá a la Dirección de Medio Ambiente en forma conjunta con la Dirección de Planificación establecer para cada uso el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización del equipamiento, sin perjuicio de aplicar igualmente y cuando proceda las disposiciones del Art. 214 de esta Ordenanza. Dicho plazo no será susceptible de prórroga.

No obstante lo señalado en el artículo anterior, los propietarios de establecimientos considerados como usos de suelo incompatibles, podrán, luego de la notificación a la que se refiere el artículo anterior acogerse voluntariamente al proceso de calificación de "Uso Adaptable" mediante el proceso señalado en el Artículo 77 de la presente ordenanza.

Si luego de la implementación del Programa de Medidas Correctoras derivada del Estudio Ambiental no logra el cumplimiento de las normativas ambientales y de riesgos vigentes, o por motivos de fuerza mayor –de cualquier naturaleza- no puede llevarse a cabo tal implementación en su totalidad, se producirá la relocalización del Uso de Suelo o Establecimiento hacia un sector donde se permita su emplazamiento.

Consecuentemente, la Municipalidad a través de la Dirección de Planificación y la Dirección de Medio Ambiente ratificarán la permanencia de los usos de suelo que luego de la implementación del respectivo Programa de Medidas Correctoras, hayan logrado integrarse ambientalmente cumpliendo la normativa vigente.

La ejecución del Estudio de Impacto Ambiental y la formulación e implementación del Programa de Medidas Correctoras serán de responsabilidad técnica y económica de los interesados.

La periodicidad para la aplicación de las Auditorías Ambientales que vigilen el cumplimiento de las medidas correctoras se llevará a cabo por parte de la Dirección de Gestión Ambiental y su periodicidad de revisión no podrá ser mayor a tres años.

Sección 3ª

Condiciones generales comunes para la Ocupación de los territorios catalogados como Suelo No Urbanizable

El Plan reconoce y asume todas las edificaciones de carácter residencial consolidadas en el suelo no urbanizable, sin perjuicio del régimen urbanístico aplicable en función de las determinaciones de la presente Normativa, en atención a los siguientes criterios:

a). Edificaciones tradicionales existentes. En estas edificaciones se podrá intervenir, con las limitaciones establecidas en esta sección, así como las contempladas en el Art. 468 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

b). Edificaciones existentes, sin interés específico, bien sean de carácter aislado, bien formando parte de núcleos rurales tradicionales. Se reconocen estas edificaciones con su volumen actual consolidado, siéndoles de aplicación igualmente las condiciones generales en cuanto a rehabilitación y reutilización de las edificaciones contenidas en esta sección, así como las contempladas en el Art. 468 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Se incluyen en este grupo, aquellas edificaciones que han sido objeto de autorización con el desarrollo anterior del planeamiento.

En caso de que exista una edificación consolidada sobre una parcela en la que se pretenda establecer cualquiera de los usos permitidos, deberá ser utilizada obligatoriamente para la instalación de dicha actividad.

Los vallados o cerramientos de parcelas se realizarán de acuerdo con lo que se especifique para estos en cada una de las categorías de suelo no urbanizable. La autorización de los mismos irá condicionada a que sean respetadas las servidumbres de las carreteras, caminos o elementos del territorio, ejecutándose con al menos 5 metros de retranqueo desde el eje del camino. Estos vallados constituirán cercas vivas o entramado vegetal a la altura necesaria, evitando la obstrucción visual y en armonía con el uso primario dominante del suelo no urbanizable de conformidad a la "Ordenanza que Reglamenta el Cercado de Terrenos sin Construir, con Construcción Paralizada o en Estado de Abandono y la Limpieza de Malezas y Residuos de Terrenos Urbanos en Francisco de Orellana".

El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de las distintas actividades queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable. Los autores de los mismos serán sancionados por el Gobierno Municipal de conformidad a la ordenanza vigente y estarán obligados a restituir el medio afectado.

Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Gobierno Municipal podrá imponer la sustitución de los mismos

tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

Las implantaciones de actividades en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de estacionamiento en el interior de la parcela cumpliendo las normas mínimas para este tipo de actividad y tipo de vehículo.

El retiro de las edificaciones con relación a los linderos será como mínimo de 7 metros. Con frente a caminos, sean éstos públicos o privados, las edificaciones se retirarán un mínimo de treinta metros para vías de I y II Orden, y para vías no planificadas de carácter y jerarquía local un retiro mínimo de quince metros medidos desde el eje de la vía.

Se entenderán como caminos aquellas vías de tránsito que aparecen en el suelo no urbanizable para dar entrada a las distintas parcelas o fincas. Tendrán consideración de caminos rurales aquéllos que existen al momento de la aprobación del Plan de Ordenamiento.

Las servidumbres que afectan a los terrenos, por ser elementos de uso y dominio público, serán respetadas por los propietarios. El mantenimiento de dichos caminos será competencia de los propietarios de los terrenos a los que sirvan. En el suelo no urbanizable queda terminantemente prohibida la construcción de sótanos, excepción hecha de aquellos usos que por naturaleza de estricta seguridad tales como almacenajes de explosivos y similares deban realizarse bajo tierra.

De las condiciones de las edificaciones vinculadas a las Actividades del Suelo No Urbanizable

Las actividades a permitir en el Suelo No Urbanizable podrán requerir para su desarrollo una serie de edificaciones. Dichas construcciones estarán estrechamente relacionados con la propia naturaleza del suelo agrícola. Estableciéndose las siguientes:

Casetas para distintas instalaciones.

Estas edificaciones se destinarán para dar cobertura a las distintas instalaciones que deben realizarse en favor de un mejor rendimiento agrícola, tales como bombas de riego, contadores, entre otros; se autorizarán con la superficie mínima edificada que necesiten para tales fines previa justificación técnica para su instalación.

Casetas de Instrumentos, Herramientas y Máquinas.

Las casetas de instrumentos, herramientas y máquinas de labranza tendrán una superficie construida de 25 m² y 3,50 metros de altura. La superficie de parcela deberá ser igual o superior a la establecida en cada categoría de suelo no urbanizable.

Viveros.

Comprende esta actividad la explotación de especies vegetales vivas para su reimplantación así como los cultivos agrícolas que exigen unas condiciones ambientales especiales. Su dimensionamiento se establecerá en función del Estudio de Impacto Ambiental y condicionantes técnicas de arquitectura e ingenierías vigentes en este ámbito.

Edificación en huertos familiares.

Se entenderá por Huertos el uso ligado a la explotación agrícola intensiva de parcelas de pequeño tamaño, que constituyen una actividad complementaria del titular y el aprovechamiento para el ocio y disfrute del medio natural donde se enclavan. Para el desarrollo se permite una construcción permanente con una superficie máxima construida de 50 m² en una sola planta y 3,5 metros de altura.

Almacén agrícola.

Se incluye en esta categoría a las construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola propia de una determinada finca. Así mismo se podrá efectuar en estas construcciones un primer proceso de transformación de la materia prima agrícola mediante medios naturales (secado, aventado, etc.) previamente a su venta o distribución.

Se considerarán integrantes de esta actividad los silos, almacenes, secaderos de tabaco, depósitos y afines, proporcionados al tamaño de la finca, siempre que esta tenga una superficie igual o mayor que la unidad mínima establecida para cada Categoría de Suelo No Urbanizable donde estén permitidas estas instalaciones.

- Superficie máxima construida: 100 m²
- Altura máxima de la edificación: 4,50 metros
- En parcelas con una superficie superior a 25.000 m² se podrá ampliar la superficie construida hasta los 400 m² y 6 metros de altura.

Edificación para ganadería estabulada o en confinamiento.

Esta actividad requerirá la construcción necesaria destinada a la estabulación del ganado, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones propias de la actividad, etc. La parcela que alberga estas instalaciones será superior a los 25.000 m² y la ocupación de todas las instalaciones no superará el 20% del total de la misma.

Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones. Dentro de las edificaciones anteriores se puede incluir una vivienda en planta baja destinada a la guardería de la instalación siempre que no supere los 120 m² construidos.

Instalaciones para núcleos zoológicos.

Los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía y similares de carácter particular, cualquiera que sean las personas físicas o jurídicas requerirán una gran extensión de parcela con el fin de ser destinadas a este uso. Las características de estas instalaciones quedarán condicionadas a las determinaciones de ocupación que para el desarrollo de esta actividad están regladas por la entidad correspondiente y deberán contar con la autorización del Organismo Superior Competente.

En cualquier caso, la parcela contará con un mínimo de 100.000 m² y las instalaciones no ocuparán más del 20% de la parcela. Llevará implícita la determinación como Equipamiento de Servicio Comunitario y le será exigido el documento denominado en estas Normas Estudio de Impacto Ambiental con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía ambiental.

Merenderos y ventas.

Se permitirá una construcción auxiliar al interior de las fincas, siempre que se justifique su necesidad, de 9 m² y 3,5 metros de altura para la ubicación de instalaciones propias de la actividad siempre que esta no suponga la pérdida de las características de la edificación original y se prevea el manejo de desechos sólidos y aprovisionamiento de agua apta para consumo humano y evacuación de aguas negras con su respectivo tratamiento.

Alojamiento rural.

Inclúyanse en esta actividad los alojamientos de turismo rural. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para estos niveles, deberán ser autorizados para su funcionamiento por la Dirección de Turismo previo informe favorable de calificación del uso por parte de la Dirección de Planificación. Adicionalmente les será exigido el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía ambiental.

Equipamiento social y comunitario

Dichas construcciones se adaptarán al entorno natural y cultural y tipologías edificatorias del medio. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección del medio natural y cultural. Deberán ser autorizados por parte de la Dirección de Planificación en concordancia con los Planes de Ordenamiento. Adicionalmente les será exigido el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía ambiental.

Edificaciones vinculadas con las de Infraestructuras

Las obras de infraestructuras en suelo no urbanizable se derivan en todos los casos de la necesidad de su implantación por motivos de su declaración de Servicio Público o Interés Social. En otros casos, y tratándose de elementos territoriales: ríos, acequias, caminos rurales, entre otros similares, en los que se pretenda llevar a cabo actuaciones tales como acondicionamiento, encauzamiento o tratamientos, será imprescindible la autorización del Gobierno Municipal y de las Instituciones Competentes para llevarlas a cabo.

Se entenderá por edificaciones vinculadas a las infraestructuras, habitaciones provisionales en obra, instalaciones para mantenimiento de las carreteras y autopistas, estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica, etc. Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura, no obstante no deberán superar los 20 m² construidos y 3,50 metros de altura. Aquellas edificaciones que tengan sentido solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

Las habitaciones provisionales en obra serán para control técnico de las mismas, se prohíbe la habitabilidad en ellas para evitar hacinamiento y focos de infección para lo cual preferentemente se hará uso de la infraestructura disponible para estos fines (habitabilidad) en los centros poblados más cercanos que dispongan o justifiquen la dotación de servicios de infraestructura básica aprobados para su funcionamiento por el Gobierno Municipal. En

aquellos casos en los que por la distancia existente de la obra hacia los centros poblados no sea posible el cumplimiento de esta disposición se efectuará la justificación respectiva ante el Gobierno Municipal para obtener la respectiva autorización.

Aquellas Edificaciones que tengan sentido y justificación durante la fase de la obra serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

Sección 4ª

De las Normas Generales de Protección

Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en el presente cuerpo normativo, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término parroquial las Normas Generales de Protección que establece la legislación ecuatoriana en la Constitución Política de la República, la Ley de Gestión Ambiental Codificada, Código de Salud, Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre, Ordenanza que Regula la Dirección Ambiental del Gobierno Municipal de Orellana, Ordenanza sobre la Autorización y Control de la Actividad Minera en el Cantón de Francisco de Orellana y demás pertinentes.

De la Protección de cauces, riberas y márgenes.

De conformidad a lo dispuesto en el literal d) del Art. 417 y literal f) del Art.486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como el Art. 2 de la Codificación de la Ley de Aguas, son bienes nacionales de uso público, están fuera del comercio y su dominio es inalienable e imprescriptible, no susceptibles de posesión, accesión o cualquier otro modo de apropiación las aguas de ríos, lagos, lagunas, manantiales que nacen y mueren en una misma heredad, nevados, caídas naturales y otras fuentes, y las aguas subterráneas, afloradas o no.

Se reconocen también como bienes nacionales de uso público, el lecho y subsuelo de los ríos, lagos o lagunas, quebradas, esteros y otros cursos o embalses permanentes de agua.

El control de la calidad del agua se sujetará a las disposiciones de la "Ordenanza de Control de Calidad del Agua en los Ríos del Cantón Orellana" y su respectiva reforma.

Los usos próximos a los cauces naturales estarán sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de protección de 100 metros de anchura en la que quedarán condicionados los usos y actividades que se desarrollen.

En cualquier caso quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos y esteros así como en los terrenos inundables. Las extracciones de áridos así como otras que afecten al dominio público de protección deberán obtener la autorización exigida por la legislación sectorial junto a la correspondiente autorización municipal por parte de la Dirección de Medio Ambiente, previo la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la "Ordenanza de Control y Uso de Playas en los Ríos del Cantón Orellana" y sus correspondientes reformas.

Las riberas de los ríos, esteros y cauces públicos se destinarán exclusivamente a usos forestales y de recreación, excepción hecha de las autorizaciones que se deriven de la aplicación del artículo precedente.

De la Protección de las aguas subterráneas

Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, el empleo de pozos, zanjas, galerías o cualquier otro dispositivo destinado a verter sin tratamiento apropiado dichos residuos a los cauces públicos o subterráneos.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de las viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad auto depuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a las normas establecidas sobre calidad de las aguas. Para el efecto se determinará la calidad de la fuente de agua antes, y de la misma forma después de la actividad realizada.

Para la obtención de los correspondientes permisos de construcción o funcionamiento correspondientes a cualquier uso o actividad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, y que el análisis de laboratorio garantice su calidad del agua, en cuyo caso no será menor a la calidad actual a fin de garantizar la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

En todo lo demás se sujetará a las disposiciones de la "Ordenanza de Control de Calidad del Agua en los Ríos del Cantón Orellana" o sus correspondientes reformas.

De la Protección del Suelo

Las solicitudes de permisos de construcción o funcionamiento para realizar actividades que por su naturaleza o por motivos de construcción supongan la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% ó a un volumen superior a los 5.000 m³, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. Dichos estudios deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Medio Ambiente, Dirección de Planificación Territorial y la Unidad de Gestión de Riesgos del Gobierno Municipal.

La creación de vertederos y otros depósitos de desechos de construcción estará sujeta a la obtención de la respectiva autorización municipal, dicha autorización sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y funcionamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental y la aprobación del Estudio y del Uso por parte de las Direcciones de Medio Ambiente y Planificación, no se permitirá emplazamientos en distancias menores de 10 Km de las fuentes de agua existentes en el cantón Orellana.

Para el emplazamiento del relleno sanitario del Cantón, se requerirán los Estudios Urbanísticos y de Impacto Ambiental que justifiquen el emplazamiento y funcionamiento del depósito, el adecuado manejo de los desechos sólidos y líquidos, así como el monitoreo de las aguas subterráneas. Dicho emplazamiento será aprobado por parte del Concejo del Gobierno Municipal con el voto favorable de las dos terceras partes contando para el efecto con la presentación de un Plan Especial y el Estudio de Impacto Ambiental, dando cumplimiento a la Normativa Ambiental respectiva.

De la Protección del Paisaje

Con el fin de preservar el Entorno Natural del paisaje, no se concederá autorización a Proyectos que puedan ocasionar impacto negativo tales como la destrucción, deterioro o desfiguración del Entorno Natural. Las actividades que puedan implantarse y que a su vez puedan generar impacto paisajístico, deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes a la Dirección de Planificación.

Las obras en las que se deba realizar desbroce o movimiento de tierra para terraplenes, plataformas, taludes y demás deformaciones o configuración del suelo natural, deberán justificar previo a la intervención la reposición de vegetación y la consolidación de taludes, rellenos y demás actividades que impliquen movimiento de tierras que deformen el suelo o generen cambios en el entorno y su área de influencia al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje.

De la Protección de la fauna

Aquellas actividades o proyectos que supongan una alteración importante de la cubierta vegetal llevarán preceptivamente un informe previo de la Dirección de Medio Ambiente del Gobierno Municipal sobre la importancia de la zona afectada y los hábitats de especies protegidas así como de las medidas correctoras que se puedan llevar a cabo para prevenir las alteraciones que se puedan ocasionar.

De la Protección de espacios naturales declarados

Los espacios declarados Espacios Naturales Protegidos se acogerán a la normativa específica de los mismos. Los ámbitos declarados como tales dentro del suelo no urbanizable se regirán por las normativas que el Gobierno Municipal dicte para el efecto.

De las Medidas de protección y prevención ambiental

Se entenderá por Estudios de Impacto Ambiental aquel documento que garantizará las medidas de protección para determinados usos y cuyo contenido se especificará según la actividad a desarrollar una vez que se determine la compatibilidad de la misma por parte de la Dirección de Planificación.

El Estudio de Impacto Ambiental será exigido por el Gobierno Municipal y su aprobación por parte de la Dirección de Medio Ambiente condicionará los permisos de construcción o funcionamiento del uso solicitado. Su contenido, en líneas generales, se ajustará a los parámetros que determine la Dirección de Medio Ambiente, debiendo establecerse como mínimo entre sus contenidos la Identificación de uso y de los efectos ambientales de su implantación, concreción de las medidas correctoras o de regeneración que se van a llevar a cabo, incidencia del uso en el entorno y el paisaje y valoración económica estimada para la implantación de dichas medidas de adaptación al medio.

Corresponderá a la Dirección de Medio Ambiente velar por el seguimiento y cumplimiento por parte de los propietarios de las medidas correctoras que se adopten en los Estudios de Impacto Ambiental, para lo cual se determinará el cobro de tasas por servicios que corresponda y las sanciones por las infracciones e incumplimiento de las mismas. Dichos procesos deberán ser sancionados y aprobados por el Concejo del Gobierno Municipal en el plazo máximo de un año a partir de la publicación del presente Plan de Ordenamiento.

Sección 5ª

De los Usos y Características de Ocupación para el Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Forestal. (SNUAG)

Para este territorio se asignan los usos de suelo constantes en el Anexo N° 4, Capítulo I: Usos para el Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Forestal de la presente Ordenanza con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en dichos anexos.

Las características de ocupación del suelo a regir en estos territorios son las siguientes:

Unidad Mínima de Actuación: 10.000 (diez mil) metros cuadrados

Frente Mínimo: 60 (sesenta) metros

Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 0,25 y 1

Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales y no se podrán ocupar los retiros hacia los demás linderos con edificación.

Altura Máxima de la Edificación: 2 Piso

Retiro Frontal Mínimo hacia vías: 15 metros desde el eje de la vía

Retiros Laterales y Posteriores: 7 metros

Se respetarán las determinantes complementarias para edificación contempladas en la Sección 3ª del presente título.

De los Usos y Características de Ocupación para el Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica o Área Verde Protegida. (SNUAVP)

Para este territorio se respetarán las disposiciones constantes en el Plan de Manejo establecido en la escritura de posesión ancestral de las comunidades ancestrales Kichwa.

Sin perjuicio de lo señalado en el Artículo precedente, las edificaciones para vivienda y equipamientos deberán respetar la tipología arquitectónica ancestral, brindando preferencia a los materiales y técnicas constructivas propias de la zona, cuyas construcciones no tendrán más de 1 nivel.

De los Usos y Características de Ocupación para el Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces de Ríos y Esteros (SNUMPR)

Quedan expresamente prohibidas las actuaciones que conlleven la transformación o destrucción del medio natural, tales como la construcción de muelles particulares u obras de protección de los ríos que no se encuentren debidamente aprobadas por el Gobierno Municipal. Se prohíbe el vertido de sustancias contaminantes, desechos sólidos y líquidos, así como la sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.

De los Usos y Características de Ocupación para el Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces de Ríos y Esteros (SNUMPR)

Asígnese para las áreas de Protección de Cauces de Ríos y Esteros el Uso Forestal, aprovechamiento cinegético e implantación de equipamientos de recreación comunitaria pasiva.

En estos territorios no se permitirá la construcción de edificaciones, a excepción de aquellas relativas a los equipamientos públicos de recreación y transporte fluvial.

CAPÍTULO III

Del Suelo Urbano

Sección 1ª

Suelo Urbano

Constitúyanse como Suelo Urbano los terrenos que el Plan delimita como tal y que se encuentran delimitados de conformidad a las disposiciones del Art. 2 de la presente ordenanza, Anexo 1: Plano de de Delimitación del Área Urbana de la Cabecera Cantonal de Francisco de Orellana.

Comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que reúnen las condiciones que se establecen a continuación:

Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se haya de construir o, en su caso, mantener en concordancia con las condiciones de ordenamiento establecidas en el Plan; y,

Por formar parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan.

Las determinaciones del Plan para el Suelo Urbano establecerán por medio de la presente ordenanza la calificación pormenorizada de las unidades básicas de planeamiento y desarrollo de las zonas, sectores y predios, regulando su uso y las condiciones e intensidades de la edificación; establecerá de igual manera las Áreas de Reforma a gestionar mediante unidades de ejecución, con las que se pondrán en práctica las previsiones del planeamiento así como fijará los ámbitos de planeamiento de Reforma Interior y Mejora del Medio Urbano.

El ámbito, situación y clasificación de esta clase de suelo respecto a la totalidad del término parroquial se hallan representados en el Anexo 2: Planos de Ordenamiento: Plano denominado P.O. N° 1. Estructura Orgánica del Territorio: Esquema General de Ordenación y Clasificación de Suelo.

Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación en tanto se dé cumplimiento a la presente normativa y a la determinación de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

De las Categorías del Suelo Urbano

En el Suelo Urbano se delimitan, en el Anexo 2 Planos de Ordenamiento: Plano denominado P.O. N° 1. Estructura Orgánica del Territorio: Esquema General de Ordenación y Clasificación de Suelo, los ámbitos de desarrollo de acuerdo a las siguientes categorías:

a). Suelo urbano en situación Normal (SUN).

Entendido como aquél en que se actúa mediante el cambio de usos y aprovechamientos de los predios. Ordenado de modo detallado y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan.

b). Suelo Urbano de Reforma (SUR)

Entiéndase como aquel territorio que será objeto de recalificación de usos en las condiciones previstas en las correspondientes Fichas, y posteriormente en los Estudios de Detalle. Son aquellas áreas del suelo urbano, con obtención de nueva red viaria, equipamientos o espacios libres.

c). Suelo Urbano en proceso de Consolidación (SUPC)

Establecido como aquél en que se actúa mediante la revisión de sus condiciones actuales de desarrollo y/o proyectos de mejora de barrios, tendente a una mejor ocupación del suelo y densificación. Son aquellos ámbitos delimitados por el Plan para llevar a cabo mejora de los elementos de su estructura urbana, y densificación poblacional, mediante operaciones de nueva parcelación. Su desarrollo podrá efectuarse de ser el caso mediante Planes de Mejora del Medio Urbano.

De las Condiciones de Desarrollo y Ejecución del Suelo Urbano

El desarrollo y ejecución del Suelo Urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Gobierno Municipal como los particulares y la Administración Pública en cuales quiera de sus ramas de actuación y ámbitos territoriales.

Del Desarrollo del Suelo Urbano Normal (SUN)

En suelo urbano en situación normal las previsiones y determinaciones del Plan serán de aplicación directa e inmediata, sin perjuicio de la necesidad de proceder, en los casos que se justifiquen, al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento para la ejecución del mismo, mediante actuaciones puntuales de conformidad a lo establecido en las el Título I Aplicación del Plan, Capítulo III De la Interpretación, Revisión y Modificaciones; del presente cuerpo normativo.

Del Desarrollo del Suelo Urbano de Reforma (SUR)

Las Áreas de Reforma a desarrollar quedan reguladas mediante la disposiciones generales y particulares contenidas en estas Normas, de conformidad a los siguientes criterios para la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior:

Se procederá a la Delimitación de las áreas definitivas de intervención.

Se especificará la Iniciativa de la intervención, indicando si es público o privado.

Se efectuará la asignación de usos pormenorizados, la fijación de su intensidad y el estableciendo de su aprovechamiento tipo.

d). Se fijarán en los planos los parámetros fundamentales de la ordenación y de la edificación, así como la localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacio libre y de equipamientos propios de cada área. En los casos en que así se determina en las correspondientes fichas, la ordenación definitiva de estas áreas, podrá establecerse, mediante simple ajuste de las anteriores determinaciones.

e). Plazos de costos y ejecución.

Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Estudios de Detalle regulados en el artículo anterior, previstos en el presente Plan, los propietarios de los respectivos terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

No podrán autorizarse los usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de infraestructura, obras de mera edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de su uso o demolición de construcciones por el plazo de un año calendario a partir de la fecha de aprobación del Plan.

No obstante lo anterior, podrán llevarse a efecto la ejecución de las obras necesarias que el Gobierno Municipal considere oportunas para dar cumplimiento al deber de conservación conforme a lo regulado en estas Normas.

Con objeto de garantizar el efectivo desarrollo de las previsiones del Plan, se establece un plazo de 12 (doce) meses para la elaboración y aprobación del Plan de Reforma Interior por parte del Gobierno Municipal.

Aprobado definitivamente el Plan de Reforma Interior, los propietarios de los terrenos ubicados en dicha área estarán obligados al cumplimiento de las determinaciones y plazos establecidos por la nueva planificación. En los casos en que existan causas justificadas, para el incumplimiento de los plazos establecidos, el Gobierno Municipal podrá acordar una ampliación de plazo, proporcionado a las causas apreciadas.

Del Desarrollo del Suelo Urbano en Proceso de Consolidación (SUPC)

El suelo urbanizado, en vías de consolidación por la edificación, con proyectos de lotización vigente en el momento de aprobación de este Plan, con solares aún vacantes, deberán acogerse a las determinaciones del presente Plan, en cuanto a sus aprovechamientos y usos.

A efectos de desarrollo del Suelo Urbano en Proceso de Consolidación, la Dirección de Planificación propondrá de ser el caso, la redacción de Programas y Proyectos de mejora de barrios, para definir las operaciones de transformación de áreas que presenten edificación asentada en áreas vulnerables, propiciando en medida de lo posible la reubicación de la población afectada.

A los efectos de facilitar la viabilidad económica de estas operaciones, obteniendo los porcentajes de espacios libres, infraestructura viaria y equipamientos que correspondan, se admitirá el incremento global en el ámbito sometido a reforma de un veinte por cien (20%) de la edificabilidad existente.

Sección 2ª

De las Condiciones Generales de Ordenación del Suelo Urbano

Fíjense a través de la presente ordenanza las condiciones de ordenamiento para cada zona y sector de planeamiento, mediante el establecimiento de los tamaños de lote mínimo, porcentajes de uso y ocupación del terreno, retiros, tipos de implantación, altura de las edificaciones, usos permitidos y demás disposiciones establecidas en los Anexos 2, 3, 4, 5 y 6 de la presente ordenanza.

Para fines de aplicación se divide el Suelo Urbano en 26 Sectores de Planeamiento, entendidos éstos como unidades territoriales con características físico espaciales homogéneas que presentan una estructura de organización social. La delimitación de los Sectores de Planeamiento consta en el Anexo 2 Planos de Ordenamiento: Plano denominado P.O. N° 5 Zonificación y Clasificación del Suelo Urbano.

La incorporación de nuevos sectores de planeamiento, o la creación de subsectores podrá ser conocida y resuelta por el Concejo del Gobierno Municipal con el voto de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros, previo informe favorable de la Dirección de Planificación.

Las características de Usos asignados que regirán para cada uno de los Sectores de Planeamiento del Suelo Urbano constan en el Anexo N° 2, Planos de Ordenamiento N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15.

Las características de Ocupación que regirán para cada uno de los Sectores de Planeamiento del Suelo Urbano constan en el Anexo N° 4 denominado "Fichas de Ordenación Urbanística de la Cabecera Cantonal de Francisco de Orellana.

La localización y funcionamiento de las Estaciones de Servicio y Expendio de Combustibles se regirán a lo establecido por la "Ordenanza que Regula el Emplazamiento, Construcción, Reconstrucción y Funcionamiento de Gasolineras o Centros de Servicio y Servicios Compatibles en el Cantón Francisco de Orellana para el transporte terrestre y fluvial" que se expedirá para el efecto en un plazo no mayor a 180 días a partir de la expedición del presente cuerpo normativo.

Todos los usos no expresamente permitidos en cada uno de los Sectores de Planeamiento del Suelo Urbano se entenderá que están prohibidos. En el caso de usos de suelo no previstos en los Anexos de la presente Ordenanza y que exista interés por emplazarlos su aceptación queda condicionada a que cada uso cumpla simultáneamente con las siguientes condiciones relativas a su naturaleza:

Susceptible de asimilarse a uno de los grupos principales, complementarios o compatibles para el Sector de Planeamiento en el cual exista interés por emplazarlo.

Demandar para su emplazamiento en dicho Sector de Planeamiento espacios construidos – cubiertos y descubiertos- y consumo de servicios básicos similares a los demandados por los usos asignados.

Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.

No generar impactos ambientales que interfieran con las actividades de los usos asignados y, Que su funcionamiento no genere en el Sector de Planeamiento, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

Todos los Usos que no han sido expresamente asignados en cada Sector deberán relocarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación el Gobierno Municipal notificará a los propietarios de los establecimientos a través de la Dirección de Gestión Ambiental, de oficio o a petición de parte interesada.

Corresponderá a la Dirección de Medio Ambiente en forma conjunta con la Dirección de Planificación establecer para cada uso el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización del

equipamiento, sin perjuicio de aplicar igualmente y cuando proceda las disposiciones del Art. 214 de esta Ordenanza. Dicho plazo no será susceptible de prórroga

No obstante lo señalado en el artículo anterior, los propietarios de establecimientos considerados como usos de suelo incompatibles, podrán, luego de la notificación a la que se refiere el artículo anterior acogerse voluntariamente al proceso de calificación de "Uso Adaptable" mediante el proceso señalado en el Artículo 147 de la presente ordenanza.

Si luego de la implementación del Programa de Medidas Correctoras derivada del Estudio Ambiental no logra el cumplimiento de las normativas ambientales vigentes, o por motivos de fuerza mayor -de cualquier naturaleza- no puede llevarse a cabo tal implementación en su totalidad, se producirá la relocalización del Uso de Suelo o Establecimiento hacia un sector donde se permita su emplazamiento.

Consecuentemente, la Municipalidad a través de la Dirección de Planificación y la Dirección de Medio Ambiente ratificarán la permanencia de los usos de suelo que luego de la implementación del respectivo Programa de Medidas Correctoras, hayan logrado integrarse ambientalmente cumpliendo la normativa vigente.

La ejecución del Estudio de Impacto Ambiental y la formulación e implementación del Programa de Medidas Correctoras serán de responsabilidad técnica y económica de los interesados.

La periodicidad para la aplicación de las Auditorías Ambientales que vigilen el cumplimiento de las medidas correctoras se llevará a cabo por parte del Departamento de Higiene y su periodicidad de revisión no podrá ser mayor a tres años. En todo caso, de establecerse incumplimientos o daño ambiental, independientemente del plazo establecido, la Dirección de Medio Ambiente establecerá en cada caso de forma inmediata, los plazos para la ejecución de la Auditoría Ambiental.

No podrán acogerse a las disposiciones del presente artículo los establecimientos y actividades que de conformidad con el Art. 142 de la presente Ordenanza, obligatoriamente deben emplazarse fuera del Área Urbana.

Obligatoriamente se ubicarán fuera del Área Urbana los siguientes Usos:
Todo tipo de criaderos

Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a 100 cilindros.

Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a cinco mil metros del límite del área urbana, de los núcleos poblacionales y centros poblados menores del cantón. Adicionalmente deberán cumplir con los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la comercialización del Gas Licuado de Petróleo vigente, así como aquellos requeridos para su funcionamiento por parte del Ministerio de Energía y Minas y del Ministerio de Ambiente Bodegas o depósitos de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que no deberán emplazarse a distancias menores a cinco mil metros del límite de la ciudad. De los

núcleos poblacionales y centros poblados menores del cantón. Están dentro de este grupo los locales destinados a Almacenamiento de Combustibles, cualesquiera sea su tipo, con excepción de los depósitos de gas licuado de petróleo y estaciones de servicio a permitirse al interior de la ciudad y las productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales tales como oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.

Las Industrias de Alto Impacto descritas en el Anexo 5 y que deberán emplazarse en el Área Industrial, así como las catalogadas como peligrosas, tales como: Las que producen, almacenan o utilizan explosivos, las fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales (cualquiera que sea su uso o estado físico) y las fábricas, unidades militares (a excepción de la existente con anterioridad a la aprobación del Plan) que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas.

Fábricas de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo.

Depósitos de preparación de abono orgánico.

Fundidoras que ocupen una superficie de terreno mayor a 20m².

La localización de estos usos de suelo en el territorio no urbanizable se someterá a las disposiciones constantes en el Título II Régimen del Suelo Capítulo II Del Suelo No Urbanizable del presente cuerpo normativo.

Sección 3ª

De las Asignaciones para el Uso del Suelo Urbano

Atendiendo a su grado de determinación en los distintos instrumentos y figuras de planeamiento, los usos en el suelo urbano según su grado de asignación, se dividen en:

Usos Principales

Usos Complementarios

Usos Compatibles

Usos Adaptables

Considérense como Usos Principales aquellos usos que caracterizan de forma generalizada los distintos ámbitos que se asignan para el desarrollo del suelo urbano. Son por lo tanto usos dominantes en el territorio

Considérense como Usos Complementarios aquellos que posibilitarán la sostenibilidad de servicios para el adecuado desarrollo de los usos principales.

Considérense como Usos Compatibles aquellos que permiten a su vez la afinidad de ciertas actividades y que no interfieren con las condiciones de dotación de servicios del suelo urbano para su desarrollo.

Considérense como Usos Adaptables aquellas actividades que desarrollados con anterioridad a la aprobación del presente documento de Plan y que incumpliendo los parámetros regulados por estas Normas, pueden adaptarse a éstas mediante adquisición de terreno u otras medidas correctoras (demoliciones, corrección de actuaciones, etc.)

Esta adaptación será obligatoria cuando pretendan desarrollar actuaciones que afecten a dichos parámetros, o les sea exigible por aplicación de cualquier legislación sectorial vigente. Dichos Usos serán aprobados por parte del Concejo Municipal con el voto de las dos terceras partes, contando para el efecto con los informes favorables de las Direcciones de Planificación y

Medio Ambiente, y su uso estará condicionado al cumplimiento de las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental

Los Usos Principales, Complementarios y Compatibles para su aplicación en el Suelo Urbano se encuentran detallados en el Anexo 5: Asignación de Usos de Suelo.

Usos de Suelo asignados a los sectores de Planeamiento de la Zona TURÍSTICA (Suelo Urbano Normal y Suelo Urbano de Reforma), Sectores de Planeamiento: T1 Barrio Central, T2 Barrio 30 de Abril, T3 Barrio 24 de Mayo, T4 Barrio Unión y Progreso, T5 Barrio Conhogar, T6 Barrio Cambahuasi, T7 Barrio 28 de Marzo, T8 Barrio Perla Amazónica.

Usos Principales: COMERCIO Y ADMINISTRACIÓN

Los de Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Servicios financieros, Servicios de transporte y comunicaciones, Servicios de alimentación, Servicios profesionales, Servicios de seguridad, Vivienda; que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

Usos Complementarios: *Los de Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Servicios personales y afines a la vivienda; que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.*

Usos Compatibles: *Los de Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios, Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor, Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda; que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.*

Usos de Suelo asignados a los sectores de Planeamiento de la Zona NUEVO CENTRO (SUN-Suelo Urbano Normal), Sectores de Planeamiento: NC1 Barrio Santa Rosa, NC2 Barrio Los Sauces, NC3 Barrio Los Ceibos, NC4 Barrio Los Rosales, NC5 Barrio Las Américas, NC6 Barrio La Florida, NC7 Barrio 20 de Mayo.

Usos Principales:

GESTION Y ADMINISTRACION, COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA

Los de Gestión y administración pública, Gestión y administración privada, Gestión y administración religiosa, Sedes de organismos o gobiernos extranjeros, Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Servicios financieros, Servicios de transporte y comunicaciones, Servicios de turismo y recreación, Servicios de alimentación, Servicios profesionales, Servicios de seguridad, Vivienda, que se detallan en el Anexo 5 de esta

Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

Usos Complementarios: Los de Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

Usos Compatibles: Los de Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios, Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor, Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda, que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

Usos de Suelo asignados a los sectores de Planeamiento de las **Zonas OCCIDENTALES, NORTE Y SUR** (SUN-Suelo Urbano Normal, SUPC-Suelo Urbano en Proceso de Consolidación) Sectores de Planeamiento: O1 Barrio 12 de Noviembre, O2 Barrio Ñucanchi Wuasi, O3 Barrio Turismo Ecológico, O4 Barrio Luis Guerra, N1 Barrio Paraíso Amazónico, N2 Barrio 27 de Octubre, N3 Barrio 6 de diciembre, N4 Barrio Julio Llori, S1 Barrio Flor de Oriente.

Uso Principal: VIVIENDA

Usos Complementarios: Los de Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

Usos Compatibles: Los de Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Establecimientos destinados al comercio ocasional, Comercio de repuestos y accesorios automotrices, Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, Servicios financieros, Servicios de transporte y comunicaciones, Servicio de turismo, Servicios de alimentación, Servicios profesionales, Servicios de seguridad, Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda, Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas- que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones, que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

Usos de Suelo asignados a los sectores de Planeamiento de la **Zona BARRIOS HOSPITAL** (SUN-Suelo Urbano en Proceso de Consolidación), Sectores de Planeamiento: H1 Barrio El Moretal, H2 Barrio Río Coca.

Uso Principal: COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA

Los de Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Comercio de repuestos y accesorios automotrices, Comercio de maquinaria liviana y equipos en

general y repuestos y accesorios, Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares, al por mayor, Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, Servicios de turismo y recreación, Servicios de alimentación, Vivienda, que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo

Usos Complementarios: Los de Servicios financieros, Servicios de transporte y comunicaciones, Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, Servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

Usos Compatibles: Los de Servicios de turismo y recreación, Servicios profesionales, Servicios de seguridad, Servicios industriales: Establecimientos de prestación de servicios industriales en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados, Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda, que se detallan en el Anexo 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

Para todos los usos de suelo existentes, con excepción de la vivienda, los propietarios de los diferentes tipos de establecimientos comerciales, de servicios, artesanales e industriales, estarán en la obligación, a partir de la notificación respectiva y en el plazo máximo de un año, de solicitar en la Dirección de Planificación, el correspondiente permiso de emplazamiento, el cual será extendido con estricto apego a las disposiciones de esta Ordenanza. De no acatarse esta la disposición en referencia a los plazos señalados, se aplicarán las multas previstas en el Art. 214 de la misma.

Sección 4ª

De las Características de Ocupación del Suelo Urbano

Las características de ocupación del suelo que regirán para el despacho por parte de la Dirección de Planificación de los Certificados de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica) constan en el Anexo N° 4 de la presente Ordenanza: denominado "Fichas de Ordenación Urbanística de la Cabecera Cantonal de Francisco de Orellana.

A fin de que los lotes resultantes de la subdivisión del suelo guarden condiciones geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, deberán mantener una relación frente/fondo comprendida en el rango de 0,25 y 1.

En el caso de los Sectores de Planeamiento para los cuales se han previsto dos o tres tipos de implantación de la edificación, la Dirección de Planificación, al conceder el Certificado de Afectación y Licencia Urbanística para una construcción determinada, fijará el tipo de implantación en función del dominante en el frente de manzana correspondiente al lote en el cual se emplazará.

La dominancia de un tipo de implantación de la edificación sobre otro, quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación, y no necesariamente por el número de edificaciones. En los sectores de planeamiento donde se hayan dispuesto actividades de gestión, administrativas y de comercio en los cuales no se halle construido más de un 30% de la longitud del tramo se privilegiará la implantación de la edificación con portal para la configuración de la nueva tipología.

En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros, se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.

Para la definición el tipo de implantación de la edificación se considerarán también las siguientes normas, las cuales prevalecerán sobre la señalada en el artículo anterior siempre y cuando se demuestre una mejor configuración ambiental del tramo:

El frente mínimo de lote para la edificación aislada con retiro frontal será de 12 metros

El frente mínimo de lote para la edificación pareada con retiro frontal o pareada con portal será de 10 metros.

En frentes de lotes menores a 10 metros será obligatoria la edificación continua con portal, continua con retiro frontal o sin retiro frontal.

Con excepción de los sectores de planeamiento de la Zona Barrios Hospital: Sectores de Planeamiento: H1 Barrio El Moretal, H2 Barrio Río Coca y aquellos que a futuro se designen para actividades de servicios industriales, en todos los demás Sectores de Planeamiento del Suelo Urbano y en relación a los tipos de implantación se entenderá que los retiros laterales se producirán a partir del segundo piso. En los sectores de planeamiento en donde la altura de la edificación sea mayor a tres pisos será obligatorio el retiro lateral a partir del tercer piso o pisos que superen la altura de las edificaciones colindantes existentes con anterioridad a la aprobación de la presente ordenanza. Igualmente con excepción de los Sectores de Planeamiento antes mencionados y con respecto al retiro posterior, éste será obligatorio a partir del segundo piso, independientemente del tipo de implantación, pero a nivel de planta baja se observará el correspondiente coeficiente de ocupación del Suelo máximo establecido en el Anexo 4 de la presente Ordenanza: denominado "Fichas de Ordenación Urbanística de la Cabecera Cantonal de Francisco de Orellana.

En los sectores de planeamiento de la Zona Barrios Hospital: Sectores de Planeamiento: H1 Barrio El Moretal, H2 Barrio Río Coca y aquellos que a futuro se designen para actividades de servicios industriales, los retiros laterales y posteriores serán obligatorios, desde o a nivel de planta baja.

Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos incluso para la menor altura de la edificación del respectivo Sector de Planeamiento, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

La superficie y el frente del lote, deben ser por lo menos igual al 50% de las dimensiones previstas para el lote mínimo.

El interesado efectuará un Estudio Técnico Arquitectónico dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración ambiental de la edificación al tramo preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

La altura máxima de la edificación será de dos pisos; en el caso de que existan edificaciones colindantes se acoplará al tramo existente, y

Los retiros frontales mínimos establecidos o de ser el caso la incorporación del portal serán obligatorios.

Si el lote tampoco cumple con las condiciones antes descritas, de ser posible se incorporará a los predios colindantes o adquirirá por lo menos la superficie mínima. No obstante, se podrá construir sobre ellos edificaciones exclusivamente para el uso de vivienda, previa la formulación igualmente de un Estudio Urbanístico de Detalle que cumpla las determinaciones establecidas en los literales b), c) y d) de este artículo.

Si por las características de ocupación del suelo de los usos que se detallan a continuación, los lotes no cuentan con edificaciones en línea de fábrica o con portal, los propietarios de los predios deberán construir muros de cerramiento sin ningún tipo de aberturas o vanos y de por lo menos dos metros de alto, con excepción de los predios que soporten usos similares a los detallados en los literales t), u), y v), los que podrán contar con cerramientos transparentes:

Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo;

Talleres automotrices;

Mecánicas Automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites;

Garajes y estacionamientos,

Depósitos de cemento;

Talleres de alineación y balanceo de llantas;

Latonerías, enderezada y pintada de vehículos;

Matricerías;

Talleres Mecánicos y electromecánicos;

Talleres de soldaduras;

Talleres de reparación de radiadores;

Laminadoras;

Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos;

Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera;

Terminales públicos de transportes de pasajeros y carga por carretera;

Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda;

Depósitos de Madera;

Depósitos de tubos de cementos y bloques;

Depósitos de arena, ripio y grava;

Almacenes de compra y venta de vehículos;

Almacenes de maquinaria agrícola; y,

Almacenes de maquinaria para la construcción.

Los territorios que de conformidad con el Art. 188 han sido declarados como parte del Sistema General de Áreas Verdes, serán susceptibles de división solamente en parcelas iguales o mayores a diez mil metros cuadrados y no se permitirá ningún tipo de construcción.

Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente Sector de Planeamiento y que consta en el Anexo 4 de la presente ordenanza, pero cumpla con el tamaño de lote mínimo y que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

Se permite la ocupación total de los retiros frontales a nivel de subsuelo, siempre y cuando las vías colindantes se encuentren construidas; caso contrario se podrá ocupar únicamente hasta el 50% de la longitud del retiro.

Los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de un metro de altura y tener una altura máxima de tres metros.

Todas las determinaciones de la presente Ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán una tolerancia de un 10% en más o en menos, con excepción de los retiros.

Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía. Para los semisótanos, la altura que sobresale íntegramente de ese nivel será contabilizada para la sumatoria de la altura máxima permitida en el sector.

En las edificaciones con retiro frontal se permitirá pavimento rígido únicamente hasta el 50% del mismo y se prohíben el emplazamiento de los estacionamientos en éste.

Sección 5ª

De la Urbanización en Suelo Urbano

En el Suelo Urbano será preciso que el Gobierno Municipal proceda a dotar a los terrenos existentes de los servicios e infraestructuras previstos en estas Normas para que adquiera la condición de predio edificable, con las siguientes precisiones:

El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

Para el efecto y con el carácter de obligatorio el Gobierno Municipal procederá a la recuperación de los valores correspondientes a la dotación de las obras de urbanización mediante las disposiciones contempladas en el Título IX Capítulo V De las Contribuciones Especiales de Mejoras de los Gobiernos Municipales del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Establézcase en el suelo urbano la obligatoriedad de los propietarios en calidad de promotores a realizar a su costo la ejecución de las obras de urbanización para los proyectos de nuevas urbanizaciones, contemplándose, las siguientes obras:

- a). Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos.
- b). Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del Proyecto.
- c). El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la configuración de la nueva parcelación.

Requisitos generales para la edificación en suelo urbano

El suelo urbano además de las limitaciones y cargas que impone el presente Plan, no podrá ser edificado hasta tanto haya sido adquirido el respectivo permiso de construcción otorgado por la Dirección de Planificación del Gobierno Municipal. En cualquier caso, no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos.

CAPÍTULO IV

Del Suelo Urbanizable

Sección 1ª

Suelo Urbanizable

Constitúyanse como Suelo Urbanizable (Sub) aquél que se caracteriza por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto en razón de las previsiones en el tiempo y procedimiento que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano. La aptitud para su urbanización deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan de conformidad al Anexo 2: Planos de Ordenamiento: Plano denominado P.O. N° 1. Estructura Orgánica del Territorio: Esquema General de Ordenamiento y Clasificación de Suelo, se divide en dos categorías:

a) Suelo urbanizable programado.

Está constituido por cada uno de los sectores de suelo sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP)

b) Áreas de reserva de terrenos (ART)

Considerado también como Suelo Urbanizable No Programado: Está constituido por los terrenos destinados como Áreas de Reserva, para su incorporación, mediante el mecanismo expropiatorio, en el Patrimonio Municipal de Suelo.

El destino de estos terrenos, una vez incorporados al proceso urbanizador, será el de la construcción de viviendas sujetas a promoción de interés social.

El Plan, divide este suelo en Área de Reserva, grafizadas en los planos del Anexo 2, y con las características de desarrollo establecidas en las Fichas de Ordenamiento contempladas en el Anexo 4.

De la Programación

Las previsiones del Plan sobre el suelo urbanizable, se establecen, en principio, en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos.

El Programa de Actuación señalará para dicha etapa cuatrienal los sectores de suelo urbanizable cuyos Planes Parciales habrán de aprobarse en dicho plazo.

De la Revisión del Programa.

La Revisión del Programa de Actuación del Plan podrá, en relación con esta categoría de suelo, según los casos siguientes:

a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos han llegado a disponer efectivamente de las condiciones previstas en el apartado correspondiente de estas Normas.

b). Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan, mediante la oportuna Modificación Sustancial del mismo.

c). Ampliar, para parte de dicho suelo, el límite temporal de las provisiones del Programa en otros cuatro años, o en un plazo menor que se estime conveniente, a tenor de las circunstancias existentes.

d). Clasificar como suelo urbanizable programado los terrenos reservados que hayan pasado a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo. A estos efectos, la Revisión del programa de actuación y programación de éste suelo, estableciendo las condiciones para su desarrollo.

De las Obligaciones y Cargas de los Propietarios.

Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

En general están obligados a:

a). Ceder obligatoria y gratuitamente al Gobierno Municipal la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos y del sector en desarrollo de conformidad con las disposiciones constantes en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Los cuales se destinarán al uso o al servicio público, prohibiéndose la sustitución de los mismos por su equivalente en metálico.

b). Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridos.

c). Urbanizar los terrenos señalados por estas Normas.

d). Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción definitiva por el Gobierno Municipal.

e). Edificar los solares en los plazos que fije el Plan Parcial, o en su defecto, en los plazos fijados en la legislación municipal.

Del Desarrollo del Suelo Urbanizables (Sub)

El desarrollo del suelo urbanizable se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este Plan, a través de los correspondientes Planes Parciales que se ajustarán a sus determinaciones a lo establecido en la presente Normativa.

Los Planes Parciales deberán referirse a uno o varios de los sectores de suelo urbanizable programados, integrando elementos de sistemas generales interiores a los mismos y, en todo caso, los sistemas generales adscritos a cada sector por este Plan

Los ámbitos delimitados para los diversos sectores podrán ser ajustados, tanto en los límites entre sectores distintos como con el Suelo no Urbanizable, a fin de respetar el parcelario catastral existente o referirse a elementos físicos concretos atendiendo a los siguientes criterios:

- a). Globalmente el ajuste no supondrá una alteración superior en más o menos el 10% de la superficie total del sector.
- b). Sólo se permitirá la extracción de parte del suelo urbanizable cuando sea como resultado de la ejecución de Sistemas Generales.

Los Planes Parciales de Ordenamiento señalarán y fijarán de conformidad con lo establecido en la legislación municipal, las reservas de terrenos necesarias para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social, calculadas en m² de suelo por cada 100 m² de la edificabilidad bruta prevista, o, en el caso de los sectores de uso global terciario o industrial, en porcentaje sobre la superficie de suelo bruto del sector, en las siguientes cuantías:

a) Uso Residencial.

- Espacios Libres: 25 m²
- Centros Docentes: 16 m²
- Equipamiento Deportivo: 8 m²
- Equipamiento Social y Cultural: 6 m²

b) Uso Terciario.

- Espacios Libres: 15%
- Equipamiento Deportivo: 2%
- Equipamiento Social y Cultural: 2%

c) Uso Industrial

- Espacios Libres: 10%
- Equipamiento Deportivo: 2%
- Equipamiento Social: 1%

Sección 2ª

De las Condiciones Generales de Ordenamiento del Suelo Urbanizable

Fíjense a través de la presente ordenanza las condiciones de ordenamiento para cada zona y sector definidos para la aplicación de Planes Parciales en Suelo Urbanizable, mediante el establecimiento de los tamaños de lote mínimo, porcentajes de uso y ocupación del terreno, retiros, tipos de implantación, altura de las edificaciones, usos permitidos y demás disposiciones establecidas en los Anexos 2, 3, 4, 5 y 6 de la presente ordenanza.

Sección 3ª

De las Asignaciones para el Uso del Suelo Urbanizable

Atendiendo a su grado de determinación en los distintos instrumentos y figuras de planeamiento, los usos en el suelo urbanizable según su grado de asignación, se dividen en:

Usos Principales

Usos Complementarios Usos Compatibles

Considérense como Usos Principales aquellos usos que caracterizan de forma generalizada los distintos ámbitos que se asignan para el desarrollo del suelo urbano. Son por lo tanto usos dominantes en el territorio

Considérense como Usos Complementarios aquellos que posibilitarán la sostenibilidad de servicios para el adecuado desarrollo de los usos principales.

Considérense como Usos Compatibles aquellos que permiten a su vez la afinidad de ciertas actividades y que no interfieren con las condiciones de dotación de servicios del suelo urbano para su desarrollo.

Hasta la aprobación definitiva de los Planes Parciales se considerarán para el despacho por parte de la Dirección de Planificación de los Certificados de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica) como Usos Principales, Complementarios y Compatibles para su aplicación en el Suelo Urbanizable aquellos que se encuentran detallados en el Anexo 5: Asignación de Usos de Suelo.

Sección 4ª

De las Características de Ocupación del Suelo Urbanizable

Hasta la aprobación definitiva de los Planes Parciales se considerarán para el despacho por parte de la Dirección de Planificación de los Certificados de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica) las características de ocupación del suelo constan en el Anexo N° 4 de la presente Ordenanza denominado "Fichas de Ordenamiento Urbanística de la Cabecera Cantonal de Francisco de Orellana".

CAPÍTULO V

De los Sistemas Generales

Constitúyanse como Suelo de los Sistemas Generales las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos de viario e infraestructura general, espacios libres y dotaciones públicas determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio. El Plan, en todo caso, adscribe a las distintas clases de suelo los sistemas generales por él previstos y señalados en el Anexo 2: Planos de Ordenamiento denominados:

P.O. N° 1. Estructura Orgánica del Territorio: Esquema General de Ordenamiento y Clasificación de Suelo.

P.O. N° 2. Suelo Urbano y Eje Logístico.

P.O. N° 3. Suelo Urbanizable y Área de Reserva de Suelo

P.O. N° 4. Suelo no Urbanizable.

P.O. N° 5. Zonificación y Clasificación del Suelo Urbano.

P.O. N° 6 Sistema General de Vías.

P.O. N° 7. Secciones de vías del Área Urbana.

- P.O. N° 8. Sistema de Espacios Libres y Áreas Verdes
- P.O. N° 9. Sistema General de Equipamientos.
- P.O. N° 10. Red de Agua Potable.
- P.O. N° 11. Red de Alcantarillado.
- P.O. N° 12. Red de Energía Eléctrica.
- P.O. N° 13. Red de Telefonía Fija.
- P.O. N° 14. Proyecto de Recorrido de Líneas de Bus Urbano.
- P.O. N° 15. Altura de la Edificación: Número de Pisos.

Con la finalidad de ordenar la disposición de las redes de infraestructura en el área urbana del cantón, la colocación de los postes de energía eléctrica y alumbrado público deberán ubicarse a una distancia no mayor a 40 (cuarenta) centímetros de la línea de proyección de las aceras planificadas constantes en el Anexo 3: Trazado Horizontal de Vías de la Ciudad de Francisco de Orellana. (Mosaico de 78 Laminas formato A1).

TÍTULO III

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO

Se denominan instrumentos de ordenamiento aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan o del planeamiento territorial

El desarrollo del Plan se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a) Planes Parciales para el suelo urbanizable.
- b). Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior y de Mejora de Barrios en suelo urbano; de Mejora del Medio Rural, en suelo no urbanizable; y de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, en cualquier clase de suelo.

El Plan o alguna de las figuras de planeamiento señaladas, puede ser complementada mediante las siguientes figuras:

- a). Estudios de Detalle, como complemento del Plan de Ordenamiento Urbano, o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el suelo urbanizable.
- b). Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios de planeamiento, bien por remisión expresa del Plan, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración

De los Planes Parciales

El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenamiento urbanístico que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores de suelo urbanizable delimitados por el Plan, mediante el ordenamiento detallado y completo de su ámbito territorial. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las Fichas reguladoras de los Sectores correspondientes en el Anexo 4 y al contenido del artículo correspondiente de éstas Normas.

Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el documento del Plan y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

De los Planes Especiales

En desarrollo del Plan podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en la propuesta del Plan. La tramitación se ajustará a lo dispuesto en el los trámites para la aprobación de ordenanzas del Concejo Cantonal.

Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

- a). De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la composición de la urbanización, así como cualquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
- b). De Mejora Urbana y/o Barrios, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan.
- c). De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o del espacio público.
- d). De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la definición y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.
- e). De Dotación de Equipamientos e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.
- f). De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación exigida en los Términos de Referencia elaborados para el efecto por parte de la Dirección de Planificación y respetarán el contenido del Plan de ordenamiento urbano, y las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las del Plan de Ordenamiento Urbano.

Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de su gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.

Cuanta documentación fuere precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de los extremos indicados en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:

Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.

Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos o edificios.

Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan.

Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de la población afectada.

El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo que fuere innecesario por no guardar relación con las características de la reforma.

Los Planes Especiales de Mejora Urbana y/o Barrios y Dotación de Equipamiento o Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza contendrán:

a) Memoria justificativa, que recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

- *Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.*
- *Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan de Ordenamiento Urbano.*

b) Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijará las pautas para su ejecución y se asignará las inversiones a los agentes que intervengan en su ejecución.

Figuras Complementarias. Estudios de Detalle

Además de los casos previstos en este Plan o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma interior en el suelo urbano, o los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a). *Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.*

b). *Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de*

planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes.

c). Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios libres, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

El contenido de los Estudios de Detalle será previsto en los Términos de Referencia correspondientes ajustados a las especificaciones que se señalan en las normativas del presente título y su aprobación en función de las disposiciones constantes en el Título I, Capítulo III de la presente ordenanza.

De las Ordenanzas y Reglamentos Especiales

A los efectos de éstas Normas, se consideran Ordenanzas y Reglamentos Especiales, todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, los plazos de edificación, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan como complemento del mismo, como las que apruebe el Gobierno Municipal en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorgan. Se regularán conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen municipal en cuanto respecta a su tramitación, requisitos para su aprobación y publicación

TÍTULO IV

DE LA GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN

De los Instrumentos de Desarrollo y Ejecución

Se establecen como modos de ejecución del Planeamiento Urbanístico, los sistemas de reestructuración parcelaria y expropiación; sistemas de actuación pública sometidos a las disposiciones generales y procedimiento, previstos, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Ordenanzas, Normativas, y previsiones municipales del Gobierno Municipal de Francisco de Orellana.

De las Cesiones obligatorias

El establecimiento del ordenamiento, determina la vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio en el contexto del sistema de ejecución determinado, así como al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad del suelo: cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas a favor del Gobierno Municipal de Orellana, las superficies de suelo destinadas a

las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos conforme lo determinan los Artículos, 54 literal c), 424, 487 y demás pertinentes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Para efectos de expropiación la el Gobierno Municipal podrá proceder conforme lo determina el Título VIII, Capítulo VIII, Sección Séptima del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

De la Reestructuración Parcelaria y Expropiaciones

La Reestructuración parcelaria, entendida legalmente como procedimiento de regularización de parcelas y distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas de la ordenación urbana, se regulará y responderá técnica y jurídicamente a las disposiciones legales contenidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES. Cap. II. Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes. Sección Primera, Art. 470, Art. 474 y Art. 479. Título VIII, Capítulo VIII, Sección Séptima, Expropiaciones. Arts. 446; 447; 448; 449; 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459 y demás disposiciones pertinentes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Las parcelaciones, lotizaciones o urbanizaciones que se realicen a partir de la vigencia de la presente ordenanza se sujetarán a los porcentajes de cesión gratuita establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La figura legal establecida para el trámite de los proyectos de Reparcelación es el Convenio Urbanístico, donde se establecerán las condiciones que contendrá el proyecto y será redactado con respeto máximo a los preceptos legales.

De igual manera, los Instrumentos de Ordenamiento definidos en el Título III de la presente Ordenanza constituyen otro de los instrumentos para la concreta definición y ordenamiento de las zonas resultantes del planeamiento.

TÍTULO V

DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA

A fin de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort, de las edificaciones de las edificaciones y los predios en la Cabecera Cantonal, todos los proyectos de arquitectura públicos y privados que se emplacen en ellos, se sujetarán a las Normas de Arquitectura que se incluyen en la presente Ordenanza en calidad de Anexo N° 6.

TÍTULO VI

DE LOS INCENTIVOS Y SANCIONES

El Gobierno Municipal aplicará los siguientes incentivos para los propietarios que relocalicen los establecimientos en concordancia con las disposiciones de esta ordenanza:

Cuando un propietario efectúe la relocalización del uso no permitido en un plazo de noventa días contados a partir de la notificación, procederá a la exoneración total del pago de impuesto

a la propiedad urbana correspondiente al nuevo predio, o del impuesto de patentes si el propietario del establecimiento es inquilino, por el lapso de cinco años.

Si la relocalización se produjera en el lapso de ciento ochenta días desde la notificación, el propietario será exonerado del pago del impuesto a la propiedad urbana correspondiente al nuevo predio, o del impuesto de patentes si el propietario del establecimiento es inquilino, por el lapso de tres años

Si la relocalización se produjera en el lapso comprendido entre el día ciento ochenta y uno, y el día trescientos sesenta y cinco desde la notificación, el propietario será exonerado del pago del impuesto a la propiedad urbana correspondiente al nuevo predio, o del impuesto de patentes si el propietario del establecimiento es inquilino, por el lapso de un año.

Una vez transcurrido el plazo contemplado en el Art. 140 de la presente ordenanza, el incumplimiento de esta disposición ocasionará una multa equivalente a diez salarios mínimos vitales. A partir de esa fecha, se instaurará una multa mensual progresiva incrementando la multa básica de los diez salarios mínimos vitales más un salario mínimo vital adicional por cada mes de retraso en la ejecución de la localización.

Los predios de los territorios que de conformidad con el Art. 188 de esta Ordenanza han sido calificados como parte del Sistema de Espacios Libres y Áreas Verdes, quedan exonerados del pago de todo impuesto municipal, así como de toda contribución especial de mejoras. En el caso de predios parcialmente comprendidos en dichos territorios, la exoneración será proporcional a la superficie declarada como no edificable.

El Gobierno Municipal adoptará las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior de la producción de la situación ilegal. Iniciando los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal. Imponiendo las sanciones a los responsables, previa tramitación del procedimiento sancionador. Obligando al resarcimiento de los daños y perjuicios a quienes sean declarados responsables.

Los particulares, sean propietarios, constructores, proyectistas y en general cualquier persona natural o jurídica, responsable de la realización de actos que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza, serán sancionados de conformidad con los cuerpos legales vigentes en el Cantón Francisco de Orellana.

REFORMAS Y DEROGATORIAS

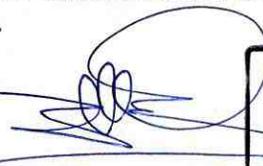
DISPOSICIÓN ÚNICA.- Deróguense las normas legales que sean contrarias a las determinaciones establecidas en la presente ordenanza.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio Web de la institución.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los ocho días del mes de enero del 2013.



Abg. Anita Carolina Rivas Párraga
ALCALDESA DE FRANCISCO DE ORELLANA



Bella L. Zambrano Cevallos
SECRETARIA GENERAL



SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- En legal forma Certifica que, la Ordenanza que antecede fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en Sesiones Ordinarias del 21 de junio del 2011 y 08 de enero del 2013, respectivamente.

Lo certifico:



Bella L. Zambrano Cevallos
SECRETARIA GENERAL



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los once días del mes de enero del 2013, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO** la presente Ordenanza para que entre en vigencia las disposiciones que ésta contiene.



Abg. Anita Carolina Rivas Párraga
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA



SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, Ab. Anita Carolina Rivas Párraga, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en la fecha señalada.

Lo certifico.-



Bella L. Zambrano Cevallos
SECRETARIA GENERAL

