

Ordenanza Nro. 006 -2021

**EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: "(...) 5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización";

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 66, reconoce y garantiza: "(...) 2.- El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios";

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 85 y 95, garantiza la participación ciudadana en forma individual y colectiva en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 100, dice: "En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo. (...)";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238, establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 241, dispone: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 264, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 275 establece: “La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 276, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “(...) 6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado (...)”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 279, establece: “El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República. Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 375, manifiesta: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 376, establece: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”; Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 389, establece: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 415, señala: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 4 señala: “Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el

efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 54, dice: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 55, manifiesta: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, establece las atribuciones del concejo municipal, entre otros señala: "e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 300, en concordancia con el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determinan la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 322, faculta la aprobación de ordenanzas las mismas que deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza.";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en el artículo 9, señala: "El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece que además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: "(...) 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano

y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 14, manifiesta: “El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 27, establece: “Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 91 establece las atribuciones y obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales para el uso y la gestión del suelo;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 12, indica: “La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 28, establece: “Los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: 1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones. Para el caso de los gobiernos parroquiales rurales el Consejo de Planificación estará integrado de la siguiente manera: 1. El presidente de la Junta Parroquial; 2. Un representante de los demás vocales de la Junta Parroquial; 3. Un técnico ad honorem o servidor designado por el Presidente de la Junta Parroquial; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 41, enuncia: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas

por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 42, establece los contenidos mínimos de los planes de desarrollo; Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: “(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 46 dice: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 47 dice: “Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 50 manifiesta: “Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 59 manifiesta: “Los planes de inversión del presupuesto general del Estado serán formulados por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. En el ámbito de las Empresas Públicas, Banca Pública, Seguridad Social y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 60 indica: “Serán prioritarios los programas y proyectos de inversión que la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo incluya en el plan anual de inversiones del presupuesto general del Estado, de acuerdo al Plan Nacional de Desarrollo, a la Programación Presupuestaria Cuatrienal y de conformidad con los requisitos y procedimientos que se establezcan en el reglamento de este código. Para las entidades que no forman parte del Presupuesto General del Estado, así como para las universidades y escuelas politécnicas, el otorgamiento de dicha prioridad se realizará de la siguiente manera: 1. Para el caso de las empresas públicas, a través de sus respectivos directorios; 2. Para el caso de universidades y escuelas politécnicas, por parte de su máxima autoridad; 3. Para el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, por parte de la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, en el marco de lo que establece la Constitución de la

República y la Ley; 4. Para el caso de la seguridad social, por parte de su máxima autoridad; y, 5. Para el caso de la banca pública, de conformidad con sus respectivos marcos legales; y, en ausencia de disposición expresa, se realizará por parte de cada uno de sus directorios. Únicamente los programas y proyectos incluidos en el Plan Anual de Inversiones podrán recibir recursos del Presupuesto General del Estado”;

Que la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el artículo 9, determina: “(...) Lineamientos de política agraria. Para el desarrollo del sector agrario se considerarán los siguientes lineamientos en materia de tierras rurales: (...) c) Apoyar el desarrollo económico rural del sector agropecuario, en concordancia con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, el plan nacional agropecuario y la planificación hídrica nacional (...)”;

Que la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 44, señala: “(...) De la planificación productiva. Los planes y programas para la aplicación de esta Ley se enmarcan en las directrices de planificación y de ordenamiento territorial de la estrategia territorial nacional y de las estrategias de desarrollo rural a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, en armonía con la regularización de la tierra rural y el uso del suelo y con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de conformidad con la Ley (...)”;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 7, establece el proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 8 señala: “Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece el procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, indicando lo siguiente: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”;

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.”;

Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;

Que, es necesario actualizar las normas de uso, ocupación, aprovechamiento del suelo urbano y rural del Cantón La Troncal, con el fin de contar con una administración pública que constituya

un servicio eficiente para su ciudadanía bajo los principios de: calidad, descentralización, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, es necesario sistematizar toda la norma urbana atinente o relacionada al régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administradores; y,

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 264 números 1 y 2 de la Constitución de la República; y, artículo 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA TRONCAL

LIBRO I.

EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TITULO PRIMERO.

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I.

DISPOSICIONES PREVIAS.

Artículo 1. Objeto.

El presente libro tiene por objeto aprobar la actualización de los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón La Troncal.

Artículo 2. Naturaleza.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón La Troncal (PDOT-LT), es el instrumento de planificación que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas y el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo; conforme lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP), El Código Orgánico Ambiental (COA), y otras normas legales vigentes.

Artículo 3. Finalidad del plan.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón La Troncal, tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sustentable, sostenible y segura, beneficiando la calidad de vida de sus habitantes, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial; estableciendo pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio dentro del ámbito de sus

competencias complementando la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial, racionalizando y articulando las intervenciones sobre el territorio.

Artículo 4. Ámbito territorial.

La Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón La Troncal, tiene su ámbito de aplicación sobre el territorio de jurisdicción del cantón La Troncal.

Artículo 5. Jerarquía normativa.

El contenido de esta Ordenanza y de sus componentes técnicos y legales están plenamente alineados con los preceptos legales y constitucionales vigentes, por lo cual prevalecerán por sobre cualquier otra ordenanza, acto administrativo o normativo municipal expedido con anterioridad, que contravenga sus disposiciones.

Artículo 6. Jerarquía superior.

La Ordenanza que sanciona el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que contiene al Plan de Uso y Gestión del Suelo, tendrá prelación por sobre las disposiciones expedidas por el Concejo Cantonal que contravengan, modifiquen o disminuyan el contenido o alcance de ésta.

Se parte del principio de que el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que contiene al Plan de Uso y Gestión del Suelo está en armonía y concordancia con el Plan de movilidad Sostenible del Cantón La Troncal.

Artículo 7. Vigencia y efectos.

Conforme a la visión establecida, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón La Troncal, tendrá vigencia de 12 años, a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiendo actualizarse al inicio de cada periodo administrativo y en las circunstancias previstas en la Ley.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo, a través de los medios de difusión del GAD Municipal de La Troncal, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

CAPITULO II.

EJES QUE FUNDAMENTAN LA PROPUESTA Y OBJETIVOS DE DESARROLLO.

Artículo 8. Visión de desarrollo.

La Troncal, al año 2032 es un cantón ambientalmente sostenible; que fomenta la producción agrícola, las actividades turísticas y el desarrollo de una economía popular y solidaria; promueve la inclusión social de los grupos de atención prioritaria con enfoque de género e intergeneracional; dónde sus núcleos de población crecen de manera ordenada y equilibrada con acceso a servicios básicos, equipamiento urbano, espacios libres y áreas verdes de calidad; con una red vial que facilita la movilidad y conectividad adecuada; con un sistema de gobierno que ejerce niveles de participación inclusiva e implementa un modelo de gestión adecuado con el fin de alcanzar el bienestar de sus habitantes.

Artículo 9. Ejes que fundamentan la propuesta.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón La Troncal, se enmarca en los siguientes ejes:

1. **Gestión sostenible de los recursos naturales.** Es importante recuperar y conservar los ejes naturales que se interconectan con la trama del ambiente urbano pues la ciudad a más de dar cobijo a su población, debe mantener su vínculo de armonía con la naturaleza respetando la

singularidad que presentan ciertos sectores con sus componentes, así los márgenes de ríos, esteros y canales de riego constituyen valiosos bio corredores, que dan cobijo a diversas especies entre los diferentes hábitats. Estas zonas que por sus cualidades funcionales se constituyen en territorios sujetos a criterios de protección ecológica pueden en muchos casos ser adecuadas también para implementar rutas de esparcimiento y disfrute del medio natural por parte de la población.

Se debe programar el futuro previniendo la gestión sostenible de los recursos ambientales claves como bosques, agua, y suelos, que deberán aprovecharse con respeto y moderación para el disfrute sin excesos, de la actual población y aquella que vendrá. Es importante además reservar áreas para uso agrícola que permitan garantizar el adecuado suministro de alimentos sanos, y controlar las tasas de consumo de energía para movilidad.

El plan propone reservar las zonas bajas del territorio cantonal como áreas para agricultura y soberanía alimentaria. Se deberá priorizar el completar las obras de saneamiento y el suministro de agua para consumo humano y regadío, así como garantizar la calidad y cantidad de las dotaciones que incluirá el cuidado de las fuentes y captaciones, mediante:

- a. Preservación de bosques y vertientes de agua
 - b. Recuperación de márgenes de protección de ríos y quebradas; erradicación de actividades inadecuadas en sus cauces.
 - c. Reforestación y regeneración de áreas degradadas y paisaje
 - d. Fomento a una cultura ambiental y concientización en toda la población
2. **Saneamiento ambiental.** Agua limpia, alcantarillado y/o sistemas alternativos para el tratamiento de efluentes en zonas dispersas, el reciclaje de residuos sólidos con eficientes programas de sensibilización y educación a la población; esto traerá consigo disminución de enfermedades, población sana en condiciones de trabajar y aportar al desarrollo del cantón.
 3. **Equipamientos y espacio público saludable y multifuncional.** Mejorar las condiciones del sistema de equipamientos sociales, de servicios, los espacios libres y áreas verdes, debe ser una de las principales actuaciones a nivel cantonal; con el fin de optimizar las dotaciones existentes y evitar el deterioro y colapso de las mismas por falta de mantenimiento. Así también, es necesario considerar que también se deben solventar los déficits identificados en la fase de diagnóstico y que tienen que ver por la falta de superficie por habitante en ciertas categorías de equipamientos. Estas intervenciones en el contexto cantonal buscan mejorar la calidad de los espacios para un mejor servicio hacia la población que demanda de estas dotaciones.
 4. **Movilidad y accesibilidad.** Reforzar las relaciones entre la Cabecera Cantonal de La Troncal, sus Cabeceras Parroquiales, los Centros Poblados de Cochancay y La Puntilla, y demás centralidades de menor jerarquía; con un sistema vial en buenas condiciones, para ello es muy importante la gestión ante el Gobierno Provincial y Gobierno Nacional, el mantenimiento periódico de la red vial estatal y provincial en el ámbito de sus competencias.

Se debe propender hacia una movilidad alternativa en los núcleos de población más consolidados, con la propuesta de ciclovías, paseos peatonales, etc. Así también se debe liberar el espacio público, sobre todo las aceras que son ocupadas por vehículos en detrimento de la movilidad peatonal; en este sentido se deberán determinar zonas de parqueo tarifado y sanciones a los conductores que hagan mal uso de estos espacios.

5. **Gestión territorial y organización de la estructura urbana.** El cantón La Troncal, en su proceso de dispersión urbana en asentamientos como La Troncal, Cochancay y La Puntilla,

ha plasmado una disfuncional estructura territorial que debe ser corregida con propuestas realistas e innovadoras. En este sentido, el nuevo modelo territorial cantonal apunta a conseguir asentamientos que privilegien los espacios públicos de encuentro entre ciudadanos, las áreas verdes, paseos peatonales, en fin, centralidades o núcleos de población para las personas y no para los vehículos.

Se debe propender al crecimiento compacto, de forma que las repercusiones previsibles sobre el ambiente de los proyectos de urbanización o actuaciones urbanísticas gestionadas por instancias públicas o privadas, sean evaluadas en su impacto territorial; en tal sentido es importante las actuaciones siguientes:

- a. Consolidación y densificación de sectores urbanos, reformando el uso del suelo mediante nuevas determinaciones de ocupación, en particular en el suelo urbano no consolidado;
 - b. Mejoramiento de la movilidad interna y externa;
 - c. Limitar consumo indiscriminado de suelo para rentabilizar infraestructuras básicas existentes.
6. **Frenar la dispersión urbana y consumo de suelo agrícola.** El modelo de ciudad difusa es insostenible en el tiempo por el alto costo de la dotación de infraestructuras básicas (agua potable, alcantarillado), y equipamientos, sumado a ello la especulación del suelo debido a los terrenos de engorde que cuando cuentan con obras de infraestructura la plusvalía generada va a parar directamente a los bolsillos de las inmobiliarias y terratenientes urbanos.

En estas circunstancias frenar la dispersión urbana y reducir el consumo del suelo con vocación agrícola, se convierte en un imperativo para lograr la sostenibilidad ambiental y soberanía alimentaria, por lo cual las líneas de actuación en el suelo rural deben apuntar a limitar el crecimiento urbano, protegiéndolo de las iniciativas urbanísticas; la potenciación de los usos agropecuarios, forestal, etc., a través de diversos programas y proyectos de apoyo a los pobladores rurales.

7. **Capital Social.** Se apunta a un papel activo de los líderes y las organizaciones por fortalecer el tejido social de sus comunidades y hacia dentro de las organizaciones. Los logros obtenidos al respecto son dispares. Es decir, mientras que las relaciones con otras organizaciones muestran estar consolidadas y se han obtenido frutos de ellas, tales como el posicionamiento de temas en la agenda pública, aún queda camino por recorrer para formar capital social en las comunidades donde operan, en virtud de la ausencia de una participación social plena. Al respecto, se debe decir que, si bien es posible construir capital social de forma deliberada, se debe ser consciente de que dichos procesos son lentos, por lo que la perspectiva de las organizaciones debe dirigirse hacia el largo plazo. Cabe señalar que, en un contexto de escasez permanente de recursos, mantener esa perspectiva es algo especialmente desafiante.

Como recomendación, se sugiere indagar en la perspectiva de otros actores, como los colaboradores de las organizaciones y los miembros de las comunidades, con el objeto de conocer de forma más amplia los procesos de construcción de capital social por parte de las organizaciones. A nivel práctico, se sugiere una capacitación de los líderes en tareas como la mediación y la acción política organizada, con el fin de ejercer un liderazgo más efectivo.

8. **Identidad cultural.** La Estrategia presta especial atención a los jóvenes y a las mujeres, dos colectivos tradicionalmente poco visibilizados en el sector cultural. Se pretende conciliar, unir y aprovechar el potencial de las sinergias de la cultura y la cooperación. El reconocimiento de la diversidad cultural es un vehículo imprescindible para fomentar la

convivencia, la gobernanza y la cohesión social. Para llevar a cabo esta política se establece una estrategia sectorial que contempla las siguientes líneas de trabajo:

- a. Investigar los posibles aportes de la cultura para el desarrollo del sector económico; mediante el fomento, creación, y producción de empresas e instituciones culturales y creativas.
 - b. Reforzar las estructuras y contenidos culturales en los procesos de educación formal, buscando una mejor comprensión y participación de los alumnos en los fenómenos culturales y artísticos contemporáneos.
 - c. Reforzar la sensibilidad en la sociedad por los temas relacionados con la diversidad cultural. Del mismo modo esta línea reforzará las acciones para la inclusión social; tan necesaria en el proyecto multicultural en que hoy día nos está insertando la globalización.
9. **Estrategias ante impacto de la COVID-19.** La COVID-19 pone en riesgo los escasos avances que se han conseguido en materia de igualdad de género y derechos de las mujeres durante las últimas décadas. Prácticamente en todos los ámbitos, desde la salud hasta la economía, desde la seguridad hasta la protección social, los efectos de la COVID-19 han agravado la situación de las mujeres y las niñas simplemente como consecuencia de su sexo. Las principales propuestas en las que se enmarca el componente se detallan a continuación:
- a. Bienestar de niñas y niños
 - Bienestar psicológico y emocional.
 - Apoyo a familiares, cuidadores.
 - Apoyo a niñas y niños con mayor vulnerabilidad (discapacidad, en situación de calle, contextos de movilidad humana, en especial niñas y niños no acompañados, en centros de adolescentes infractores).
 - b. Rutas de atención en casos de violencia en contra de niñas y niños durante la emergencia.
 - Límites para acceder a mecanismos de protección.
 - Necesidad de contar con asesoría y acompañamiento en casos de violencia.
 - c. Servicios adecuados a la emergencia.
 - Garantizar protección en los servicios de acogimiento.
 - Necesidad de garantizar mecanismos de cuidado alternativo con base familiar.
10. **Reducción de las desigualdades.** Reducir las desigualdades y garantizar que nadie se queda atrás forma parte integral de la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. La COVID-19 también pone en riesgo los escasos avances que se han conseguido en materia de igualdad de género y derechos de las mujeres durante las últimas décadas. Prácticamente en todos los ámbitos, desde la salud hasta la economía, desde la seguridad hasta la protección social, los efectos de la COVID-19 han agravado la situación de las mujeres y las niñas simplemente como consecuencia de su sexo.
11. **Trabajo decente y crecimiento económico.** Un crecimiento económico inclusivo y sostenido puede impulsar el progreso, crear empleos decentes para todos y mejorar los estándares de vida.
- a. Garantizar que los servicios de salud esenciales sigan estando disponibles y proteger los sistemas sanitarios.
 - b. Ayudar a las personas a lidiar con la adversidad mediante la protección social y servicios básicos.

- c. Proteger empleos y apoyar a pequeñas y medianas empresas, y a los trabajadores del sector informal, mediante programas de respuesta y recuperación económicas.
 - d. Orientar el aumento necesario de estímulos fiscales y financieros para que las políticas macroeconómicas funcionen en favor de los más vulnerables y reforzar las respuestas multilaterales y regionales.
 - e. Promover la cohesión social e invertir en sistemas de respuesta y resiliencia impulsados por las comunidades.
- 12. Fortalecimiento institucional.** Para el fortalecimiento institucional se requiere:
- a. Formación. - La formación se refiere a “los estudios de carrera y especialización de nivel superior que otorga una titulación a las y los servidores públicos”.
 - b. Capacitación. - Se define como “el proceso de adquisición y actualización de conocimientos en el que se desarrollan competencias, para el desempeño eficiente y eficaz de las funciones del servicio público”.
 - c. Asistencia Técnica. - El conjunto de acciones orientadas a atender una necesidad específica, que proveen de conocimientos, recursos técnicos, tecnológicos, de gestión y acompañamiento a los servidores públicos de las instancias locales para implantar, optimizar, evaluar y orientar el ejercicio de sus competencias.
 - d. Área de fortalecimiento general a los gobiernos autónomos descentralizados: Esta área contiene las actividades tendientes a incrementar las capacidades que permitan adoptar procesos y mecanismos de gestión para un adecuado ejercicio de sus procesos de gobierno y administración pública. Los principales contenidos a desarrollar.
 - e. Fortalecimiento específico para el ejercicio de competencias general a los gobiernos autónomos descentralizados. - Con las actividades que se desplegarán en esta área, se busca fortalecer las capacidades y los conocimientos particulares que son necesarios para asumir y consolidar el ejercicio específico de las competencias transferidas y la prestación de sus correspondientes productos y servicios de manera adecuada. Los principales contenidos a desarrollar.
- 13. Participación ciudadana.** La participación ciudadana se encuentra en un contexto marcado por el aumento de la difusión de los valores que definen el Gobierno Abierto.
- a. Transversalidad. - Se trata de convertir la participación ciudadana en la manera de hacer de las Administraciones públicas, impregnando sus diferentes ámbitos y áreas de actividad de valores participativos.
 - b. Complementariedad de los escenarios presencial y virtual. La incorporación de los medios sociales aportará la progresiva impregnación de los valores para el cambio de modelo (comunicación bidireccional, colaboración abierta), complementados con escenarios de participación presenciales que sean, eso sí, menos rígidos, menos burocratizados, y más flexibles y dinámicos para adaptarse a las necesidades de cada iniciativa.
 - c. Gobernanza Pública Inteligente. Se orienta a promover procesos de innovación pública abierta y colaborativa para aumentar la capacidad del sector público para resolver problemas colectivos, así como la creación de valor público a través de la colaboración de la ciudadanía facilitada por las tecnologías sociales.

Artículo 10. Objetivos estratégicos de desarrollo.

Los objetivos estratégicos constituyen el aspecto medular del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, su logro constituirá el punto focal de la gestión del gobierno municipal para los próximos años; así tenemos:

1. Objetivo Componente ambiental.
 - Prevenir el riesgo natural y realizar una adecuada conservación de los recursos naturales.
2. Objetivo Componente socio-cultural.
 - Mejorar integralmente las condiciones sociales en relación a salud y educación de calidad con énfasis en el apoyo hacia los grupos de atención prioritaria, rescatando su cultura, propiciando su participación y promoviendo su cohesión social.
3. Objetivo Componente económico-productivo.
 - Impulsar el desarrollo económico del cantón en todos sus sectores productivos con el propósito de generar encadenamientos, promover un empleo de calidad y dinamizar la economía popular y solidaria de sus habitantes.
4. Objetivo Componente asentamientos humanos.
 - Promover el crecimiento ordenado y la consolidación de los núcleos de población, a través de un eficiente control del uso y ocupación del suelo cantonal y la optimizando e incremento en la cobertura del sistema de equipamientos sociales, de servicios, los espacios libres y áreas verdes.
5. Objetivo Componente infraestructura básica, movilidad, energía y telecomunicaciones.
 - Mejorar la calidad de vida de la población, mediante el incremento de la cobertura y el mejoramiento de los servicios básicos, conectividad, red vial y movilidad, a través de la priorización de obras y la gestión de recursos.
6. Objetivo Componente político-institucional.
 - Construir un gobierno que brinde una administración eficiente y efectiva, que trabaje activamente, permitiendo que la sociedad participe y propicie su desarrollo.

CAPÍTULO III.

CONTENIDOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 11. Contenidos del Plan.

Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, son:

1. Diagnóstico
2. Propuesta
3. Modelo de gestión

Artículo 12. Diagnóstico.

Es el resultado del análisis de las interacciones que se producen en el territorio cantonal entre los denominados componentes: biofísico, económico productivo, socio cultural, asentamientos humanos, infraestructuras básicas, movilidad, energía y telecomunicaciones; y político institucional.

Artículo 13. Propuesta.

Comprende el conjunto de decisiones concertadas y articuladas entre los actores territoriales con el objeto de alcanzar una situación deseada para fomentar las potencialidades y resolver las problemáticas identificadas en el diagnóstico, a corto, mediano y largo plazo. Refleja la visión, objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias, metas e indicadores sobre un modelo territorial deseado para mejorar la calidad de vida de la población.

Artículo 14. Modelo de gestión.

Es el conjunto de procedimientos y acciones que encaminan a la implementación de la propuesta del PDOT. Requiere de estructura organizacional del GAD, acorde a sus necesidades, y a la articulación entre actores territoriales para solventar problemas y fomentar potencialidades identificadas en el Diagnóstico Estratégico.

Artículo 15. Documentos del Plan.

Forman parte integrante del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón La Troncal, los siguientes documentos que se anexan:

1. Tomo I. Antecedentes generales. Información Territorial.
2. Tomo II. Diagnóstico Territorial integral;
3. Tomo III. Propuesta del PDOT y Modelo de Gestión
4. Tomo V. Documentación Gráfica
 - Atlas cartográfico cantonal. Escala 1: 50 000)

CAPITULO IV.

SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Artículo 16. Seguimiento y evaluación.

Las Direcciones de Planificación y Financiera, realizarán un monitoreo periódico de las metas propuestas en el plan y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran, debiendo reportar anualmente a la a la instancias respectivas, el informe sobre el cumplimiento de estas metas.

Artículo 17. Modificación del Plan.

Las Direcciones de Planificación y Financiera, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, fundamentarán las mismas en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo; adjuntarán además, la correspondiente propuesta de ordenanza reformativa.

Artículo 18. Del informe.

El Informe de seguimiento y evaluación que emitirán las Direcciones de Planificación y Financiera, deberá contener:

- a. Determinación sucinta del asunto que se trate;

- b. Fundamento;
- c. Conclusión;
- d. Pronunciamento o recomendación;
- e. Anexos; y,
- f. Firma de responsabilidad.

LIBRO II.

EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

TITULO PRIMERO.

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I.

DISPOSICIONES PREVIAS.

Artículo 19. Objeto.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación, urbanizaciones, reestructuraciones de lotes, particiones y fraccionamiento del suelo en el territorio urbano y rural del cantón La Troncal, estableciendo su régimen jurídico y las normas para su desarrollo y ejecución.

Artículo 20. Ámbito de aplicación.

Las normas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo regirán para todo el territorio del cantón La Troncal, y serán de aplicación obligatoria en todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.

Artículo 21. Revisión y modificación.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo se formula, en principio, con objetivos a alcanzar en un periodo de doce (12) años a partir de su entrada en vigor. Cumplido este plazo, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Troncal verificará si es precisa la revisión del Plan por la aparición de nuevos objetivos durante el proceso de su ejecución.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Troncal podrá verificar la oportunidad de proceder a la revisión del presente Plan, en cualquier momento, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

- a. 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.
- b. La aprobación de un Plan de Ordenación 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 Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.
- c. 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.

- d. 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.

La Dirección de Planificación y la Jefatura de Ordenamiento Territorial evaluarán de manera periódica la eficiencia de las normas del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y propondrá al Concejo Municipal, las modificaciones necesarias sustentadas en estudios técnicos y jurídicos que evidencien la necesidad de efectuarlas.

Artículo 22. Interpretación del plan.

La interpretación del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Troncal en el ejercicio de sus competencias, establecidas en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los distintos documentos del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y que se detallan en el Art. 25 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.

En caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la que resulte más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y a la satisfacción del interés general de la colectividad.

De igual manera si existieran con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y las Memorias (de carácter informativo o justificativo) prevalecen las propuestas de carácter regulador sobre las propuestas de carácter informativo.

Los datos relativos a las superficies de los polígonos de intervención en suelo urbano y rural, constituyen la mejor aproximación que permite la medición realizada sobre la base cartográfica disponible a escala 1: 5000 y 1:50000. 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 formule 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) a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente.

Artículo 23. Fines.

Son fines de la presente Ordenanza:

1. Precisar las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, con la definición de los usos, aprovechamientos y ocupaciones del suelo urbano y rural, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
2. Definir mecanismos, herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial municipal, y planeación urbanística con el fin de generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.

3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos para la planificación urbana y rural que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía municipal.
4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano.
5. Controlar el crecimiento desordenado y expansivo de la ciudad, así como prever el suelo rural que será motivo de futura incorporación a urbano, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.
6. Definir parámetros de calidad urbana en relación al espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
7. Garantizar el acceso de los ciudadanos a la ciudad y relacionarlo con otros derechos como: la soberanía alimentaria, el derecho a un ambiente sano, el derecho a servicios públicos de calidad, el derecho a la vivienda, siempre observando que prevalezca el bien común sobre el privado, la función social de la propiedad y finalmente el derecho a la ciudad.
8. Procurar la captura de los incrementos de valor del suelo derivados de las acciones y decisiones pública en el territorio y el desarrollo urbano en general, con el fin de lograr el reparto equitativo de los beneficios y los costos que genera el urbanismo.

CAPÍTULO II.

CONTENIDOS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 24. Contenidos del Plan.

Los contenidos del Plan de Uso y Gestión del Suelo, son:

1. Componente Estructurante.
2. Componente Urbanístico.

Artículo 25. Documentación.

El Plan está integrado por los siguientes documentos:

- **Tomo IV. Propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo.** Sintetizan la información territorial y urbanística, señalan los objetivos generales de planeamiento, y expresan y justifican los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones
 - a. Componente Estructurante;
 - b. Componente Urbanístico.
- **Tomo V. Documentación gráfica PDOT: Planos y mapas informativos.** Contiene toda la información gráfica contenida en planos y mapas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- **Tomo VI. Documentación gráfica PUGS: Planos y mapas ordenamiento.** Contiene toda la información gráfica contenida en planos y mapas del Plan de Uso y Gestión de suelos
- **Tomo VII. Ordenanza que sanciona el PDOT - PUGS.** Es la Memoria Normas Urbanísticas que contiene un articulado que recoge y regula el régimen jurídico al que quedan sometidas las distintas clases y subclases de suelo.

Incorpora, igualmente, fichas reguladoras de los Polígonos de Intervención Territorial y ejecución sistemática, que prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se establece sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases o categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo. Regulan igualmente el régimen de usos, las condiciones generales y particulares de la edificación y la urbanización, así como las disposiciones sobre protección del patrimonio natural y cultural.

CAPITULO III.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 26. Publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a la que están sometidos los predios, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:

- a. Consulta directa.
- b. Informes urbanísticos.
- c. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS). (Planificación realizará el formulario tipo para el IPRUS)
- d. Portal web institucional.

Artículo 27. Consulta directa.

Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma 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 al efecto.

Para el efecto el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Troncal a través la Dirección de Planificación, determinará el personal encargado que prestará 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 que estén previstos en la Ley y con los costos de reproducción y servicios administrativos que se encuentren establecidos para el efecto.

Artículo 28. Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a un predio, sector o zona, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan y su desarrollo, el cual se emitirá, por la Dirección de Planificación en coordinación con la Jefatura de Control Urbano, en el plazo máximo de (10) días desde la fecha de solicitud.

La solicitud de informe irá acompañada de plano topográfico de emplazamiento del predio a escala en formato A4, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan, del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución objeto de consulta. Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el Gobierno Municipal en el plazo máximo de 30 días. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

Artículo 29. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).

Se refiere al documento expedido por GAD Municipal resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso

del suelo a la que está sujeta un predio en particular mismo que será emitido por la Jefatura de Ordenamiento Territorial. El cual será solicitado previo al inicio de procesos de habilitación y edificación.

Artículo 30. Portal web institucional.

Toda persona podrá acceder al portal web institucional que el GAD Municipal de La Troncal pondrá a disposición de los usuarios para consultar información de carácter general referente a los predios tanto urbanos y rurales; como es: clave catastral, propietario, condición de ocupación, superficie del predio y de la edificación. A más de lo expuesto en el portal web se colocará toda la Documentación referente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que contiene al Plan de Uso y Gestión del Suelo, para una mayor difusión de estos instrumentos de planificación.

CAPÍTULO IV.

DE LOS PRINCIPIOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EL USO Y LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 31. Principios rectores.

Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

1. La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
2. La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
3. La autonomía. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
4. La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.
6. El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos:
 - a. El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
 - b. La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

- c. La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
7. La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
8. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Artículo 32. Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad.

La función social y ambiental de la propiedad implica que el uso y usufructo de ésta debe propender al mejoramiento de las relaciones culturales, laborales y económicas de la comunidad y a la reproducción de las condiciones ambientales para vivir en un ambiente sano y armónico con un enfoque intergeneracional, multiétnico e intercultural; por tanto, el uso de la propiedad privada se encuentra limitado por los derechos difusos, colectivos y de la naturaleza, contemplados en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPITULO V.

RÉGIMEN URBANÍSTICO. DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Artículo 33. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta Ordenanza se ejercerán de acuerdo con la normativa sobre ordenamiento territorial, clasificación de suelo, en urbano y rural, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar su suelo, conforme lo establece la norma municipal o estatal según el caso.

1. La facultad de edificabilidad conferida por el Municipio al propietario del suelo respecto de la ordenación territorial y urbanística, no integra el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda.
2. Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que obligue la norma urbana, debiendo ser motivada su negación. En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios a obtener las autorizaciones pertinentes.
3. Las empresas o en general los prestadores de servicio público garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación urbana, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión.

Artículo 34. Derechos de los propietarios del suelo urbano.

La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a. Al uso, disfrute, explotación y aprovechamiento normal del bien conforme e marco jurídico vigente.
- b. A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico cantonal y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos en el PUGS y otros instrumentos de planificación.
- c. A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUGS y en el ordenamiento jurídico cantonal vigente.
- d. Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas.
- e. Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativa correspondiente para realizar cualquiera de las acciones que la norma le faculte, así mismo tiene derecho a que se respeten las autorizaciones emitidas por la Municipalidad siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa urbana local.

Artículo 35. Deberes de los propietarios del suelo urbano.

La ejecución del planeamiento en suelo urbano implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a. Destinar los predios a los usos conforme se ha establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- b. Acogerse al régimen de Licenciamiento Urbanístico, los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- c. Habilitar el suelo urbano respetando el ordenamiento jurídico cantonal, con las debidas autorizaciones, dentro de los plazos establecidos y previa cesión gratuita de las áreas que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes y equipamientos comunales.
- d. Edificar en el predio acogiéndose estrictamente a lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, coeficientes y forma de ocupación.
- e. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- f. Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.
- g. Mantener, de manera obligatoria, el o los predios de su propiedad debidamente delimitados mediante cerramientos y todas las edificaciones en condiciones de habitabilidad, higiene y ornato, para evitar su deterioro físico y ambiental.
- h. Dar mantenimiento de pintura en las edificaciones por lo menos cada 2 años y cuando el GAD Municipal se lo solicite, a fin de mejorar el ornato de la ciudad.
- i. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.

Artículo 36. Derechos de los propietarios del suelo rural.

La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a. Utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y el emplazamiento de instalaciones y edificaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de la naturaleza de la explotación.
- b. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rural de protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.
- c. A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico cantonal y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos, esto es, agrícola y de recursos naturales renovables y los permitidos por el PUGS y otros instrumentos de planificación.
- d. A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUGS y en el ordenamiento jurídico cantonal vigente.
- e. A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el PUGS.

Artículo 37. Deberes de los propietarios del suelo rural.

La ejecución del planeamiento en suelo rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a. Ejecutar habilitaciones y edificaciones, siempre y cuando cumplan con las regulaciones previstas en el PUGS, esta ordenanza y otros instrumentos de planificación complementarios para cada Polígono de Intervención Territorial.
- b. No urbanizar ni fraccionar un predio en formas prohibidas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, esta ordenanza y los instrumentos de planificación y ordenamiento.
- c. Respetar el régimen de protección en el que se encuentre categorizado, así como las demás condiciones que imponga la normativa local y sectorial y la planificación del cantón, según las características específicas de cada uso y predio.
- d. Vincular los procesos de edificación con las características naturales, culturales y paisajísticas del ambiente, de tal manera que se asegure un hábitat saludable y seguro en cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de planificación y ordenamiento del cantón y la normativa sectorial respectiva.
- e. Edificar exclusivamente las construcciones que tengan relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o explotación del predio y con la extensión y características del mismo, de conformidad a los planes y normas aplicables.
- f. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

TITULO SEGUNDO.

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I.

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 38. Suelo.

Para efectos de esta normativa, el suelo del cantón La Troncal es el soporte físico territorial de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el

que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Artículo 39. Utilización.

El uso y ocupación del suelo, su habilitación y edificación, deberán producirse en la forma y con las limitaciones establecidas por los instrumentos de planificación establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, las Normas Técnicas de Arquitectura y otros instrumentos de planificación complementarios.

Artículo 40. Clasificación general del suelo.

La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo cantonal (urbano y rural) a efectos de su uso y ocupación y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Cada clase de suelo cuenta con un régimen propio y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del Plan.

La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

La clasificación del suelo del cantón La Troncal consta en el Plano de Ordenamiento N° 06, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 41. Suelo urbano.

El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Para efectos de aplicación de la presente ordenanza se ha definido como suelo urbano a la Cabecera Cantonal La Troncal.

Artículo 42. Subclasificación del suelo urbano.

Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo urbano consolidado,
2. Suelo urbano no consolidado y
3. Suelo urbano de protección.

La subclasificación del suelo urbano del cantón La Troncal consta en el Plano de Ordenamiento N° 07, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 43. Suelo urbano consolidado.

Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Artículo 44. Suelo urbano no consolidado.

Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Artículo 45. Suelo urbano de protección.

Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y

ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Artículo 46. Suelo rural.

El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Artículo 47. Subclasificación del suelo rural.

Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

Suelo rural de producción.

Suelo rural de aprovechamiento extractivo,

Suelo rural de protección

Suelo rural de expansión urbana – expandida de asentamientos humanos

La subclasificación del suelo rural del cantón La Troncal consta en el Plano de Ordenamiento N° 08, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 48. Suelo rural de producción.

Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Artículo 49. Suelo rural para aprovechamiento extractivo.

Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.

Artículo 50. Suelo rural de expansión urbana – expandida de asentamientos humanos.

Es el suelo rural que podrá ser habilitado para uso urbano de conformidad con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definen en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Para que un suelo rural calificado como de expansión urbana pueda anexarse como suelo urbano deberá formularse obligatoriamente un Plan Parcial, conforme a los lineamientos previstos para la elaboración de estos instrumentos de planificación complementarios.

El suelo rural de expansión urbana, previa justificación, podrá ser incorporado al suelo urbano una vez cumplido el tiempo establecido para la revisión del componente estructurante del PUGS donde se clasifica el suelo, es decir después de 12 años de aprobado el PUGS. En caso de no haber sido consolidado en su totalidad, la revisión del PUGS luego de los 12 años determinará si la superficie se mantiene o se modifica.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Artículo 51. Suelo rural de protección.

Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

CAPITULO III.

DE LA DEFINICIÓN DEL LÍMITE URBANO.

Artículo 52. Reforma al límite urbano de la cabecera cantonal de La Troncal.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

Al Norte:

Del punto No. 1, de coordenadas E 683056 y 9733472 N; ubicado en la intersección de la paralela oriental a la Av.25 de Agosto, que pasa a 75 metros de su eje, con la perpendicular levantada con el eje de la misma avenida; continua por la paralela referida, al sureste, hasta intersecar con el eje de la calle 20 Oeste de la ciudadela La Troncal, punto No. 2, de coordenadas E 683322 y 9733181 N; siguiendo la calle 20 Oeste, al noreste, hasta intersecar el estero Culebras, en el punto No. 3, de coordenadas E 683635 y 9733351 N; continuando aguas arriba por el estero Culebra, hasta intersecar con la prolongación de la calle 16 Oeste, en el punto No. 4, de coordenadas E 683766 y 9733057 N; de este punto una alineación al noreste hasta la intersección de la calle 16 Oeste con la calle que conduce al sector El Piedrero, en el punto No. 5, de coordenadas E 683792 y 9733085 N; continuando por la calle referida, al noroeste, hasta intersecar la paralela Norte a la calle Julio Matovelle de la ciudadela La Troncal, que pasa a 75 metros de su eje, punto No. 6, de coordenadas E 684127 y 9733344 N; de dicha intersección, sigue por la última paralela referida, al suroeste, hasta intersecar en el eje de la prolongación de la calle Suscal en el punto No. 7, de coordenadas E 684073 y 9732972 N; de esta intersección, sigue por el eje de la prolongación de la calle Suscal, al suroeste, hasta intersecar el eje de la calle 6ta. Norte de la Lotización Estero Huaquillas, en el punto No 8, de coordenadas E 684038 y 9732925 N; de este punto, una alineación al sureste, hasta llegar al eje de la calle Javier Loyola, 30m antes de la intersección con la calle 2da. Oeste en la Ciudadela El Mirador, en el punto No. 9, de coordenadas E 684560 y 9732520 N; de este punto, una alineación al noreste, hasta intersecar el eje de la calle Loja, 110 m antes de la intersección con la calle 27 de Febrero en el punto No. 10, de coordenadas E 684612 Y 9732573 N; de este punto, una alineación al noreste hasta intersecar el eje de la prolongación de la calle 27 de Febrero, 50 m antes de la intersección con la calle 3era. Oeste, en el punto No. 11, de coordenadas E 684821 y 9732629 N; de dicha intersección, una alineación al sureste hasta el vértice posterior del terreno del Cementerio Municipal de La Troncal, situada en el punto No. 12, de coordenadas E 685168 y 9732529 N; de este punto, bordeando el perímetro del predio en cuestión, al sureste, hasta la unión de la prolongación del lindero con el eje de la calle Alfonso Andrade, en el punto No, 13, de coordenadas E 685298 y 9732441 N; continuando por el eje de la última calle referida, al noreste, hasta intersecar con la prolongación del eje de la calle 23 Norte de la Lotización 2 de Octubre, en el punto No. 14, de coordenadas E 685941 y 9733006 N;

Al Este:

Del punto No.14, continua por el eje de la calle 23 Norte de la Lotización 2 de Octubre, al sureste, hasta su unión con el eje de la calle Napo, en el punto No. 15, de coordenadas E 686187 y 9732654 N; de dicha unión, sigue por el eje de la calle Napo, al suroeste, hasta su cruce con el estero S/N,

en el punto No. 16, de coordenadas E 685504 y 9732284 N; continuando por el curso del estero referido, aguas arriba, al sureste, hasta su cruce con el eje de la calle 12 Este de la Lotización San Gerardo II, en el punto No. 17, de coordenadas E 685857 y 9731760 N; de este cruce, sigue por el eje de la calle referida, al suroeste, y su prolongación hasta su unión con el estero S/N, en el punto No. 18, de coordenadas E 685384 y 9731470 N; continuando por el curso del estero referido, aguas arriba, al suroeste, hasta la intersección con el eje de la calle 16 Este de la lotización Cesarine 2 en el punto No. 19, de coordenadas E 685672 Y 9730924 N; continua por el eje de la última calle referida, al noreste, hasta intersectar con el estero Huaquillas, que atraviesa la Lotización Santa Isabel, en el punto No 20, de coordenadas E 686643 Y 9731720 N; de dicha intersección, continuando el sentido contrario del curso del estero referido, al sureste, hasta su unión con la prolongación del eje de la calle 27 Este de la Lotización Santa Isabel, en el punto No. 21, de coordenadas E 687427 y 9731184 N; de esta unión, sigue por el eje de la última calle referida, al suroeste, hasta la unión del eje de la calle 8va. Norte de la Lotización Martha Roldós, en el punto No. 22, de coordenadas E 686495 9730763 N; continuando por el eje de la última calle referida, al sureste, hasta la culminación de la última Lotización referida, en el punto No. 23, de coordenadas E 686638 y 9730617 N; continuando, bordeando la Lotización referida, al suroeste, hasta intersectar la calle 3era. Norte del Proyecto Mendieta 1 y 2, en el punto No. 24, de coordenadas E 686348 y 9730263 N; de esta unión, continua por el eje de la última calle referida, al sureste, hasta su unión con el eje de la calle 37 Este del Proyecto Mendieta 1 y 2, en el punto No. 25, de coordenadas E 687058 y 9729400 N; de la unión, sigue por el eje de la última calle referida, al suroeste, hasta intersectar con el eje de la Av. 25 de Agosto, en el punto No. 26, de coordenadas E 687855 y 9729212 N; de dicho cruce, la perpendicular a la avenida 25 de Agosto, al suroeste, hasta la intersección con la paralela occidental a la Av. referida, que pasa a 200 metros de su eje, en el punto No. 27, de coordenadas E 686702 y 9729070 N;

Al Sur:

Del punto No.27, continua con la paralela referida, al noroeste, hasta intersectar con el eje de la calle S/N, en el punto No. 28, de coordenadas E 686234 y 972981N; de dicha intersección, sigue por el eje de la calle referida al suroeste, hasta la intersección con la prolongación del eje de la calle El Artesano, en el punto No. 29, de coordenadas E 686094 y 9729538 N; sigue por el eje de la prolongación de la calle referida, al noroeste, hasta la intersección de esta con un canal de riego, en el punto No. 30, de coordenadas E 685417 y 9730279 N; de dicha unión, continúa aguas abajo por el canal referido, al suroeste, hasta su prolongación intersectar con el eje de la vía estatal E-40 (Paso Lateral), en el punto No. 31, de coordenadas E 684493 y 9729909 N; sigue por el eje de la vía referida, al noroeste, hasta intersectar con el eje de la calle S/N, que conduce a la subestación eléctrica de la EER-CENTROSUR, en el punto No. 32, de coordenadas E 683053 y 9731184 N;

Al Oeste:

Del punto No. 32, sigue por el eje de la vía referida, al noreste, hasta intersectar con la prolongación del lindero sur de la subestación eléctrica CENTROSUR, en el punto No. 33, de coordenadas E 683205 y 9733037 N; de dicha unión, continúa por el lindero indicado y su prolongación, al noroeste, hasta la intersección con el eje de una vía S/N, en el punto No. 34, de coordenadas E 682974 y 9733059 N; sigue por el eje de la vía referida, al norte, hasta intersectar con el eje de la Av. 25 de Agosto, en el punto No. 35, de coordenadas E 682999 y 9733423 N; de dicha unión, la perpendicular a la avenida 25 de Agosto, al noreste, hasta la intersección con la paralela oriental a la Av. referida, que pasa a 75 metros de su eje, en el punto No.1.

El Límite Urbano de la Cabecera Cantonal de La Troncal, abarca una superficie de 859,72 hectáreas.

La reforma al límite urbano del cantón La Troncal consta en el Plano de Ordenamiento N° 01, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 53. Ampliación del límite urbano.

El límite urbano permanecerá constante durante un período de doce años, luego del cual se lo podrá ampliar de acuerdo a las necesidades de crecimiento urbano; o, en su defecto, una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y la de expansión urbana. Será la Dirección de Planificación conjuntamente con sus jefaturas adscritas, quienes determinen de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

CAPITULO IV.

DE LA DEFINICIÓN DE LOS LÍMITES DE LAS CABECERAS PARROQUIALES

Artículo 54. Delimitación de la Cabecera Parroquial Manuel de Jesús Calle.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

Al Norte:

Del punto No. 1, de coordenadas E 677729 y 9739861 N, ubicado en la intersección de la prolongación de la calle S/N perteneciente a la Lotización Luz Marina, con el eje del estero Viejo; continua bordeando los predios de dicha Lotización, al noreste, hasta intersecar su prolongación con el eje de la calle S/N perteneciente también a la misma Lotización, punto No. 2, de coordenadas E 677885 y 9739894 N; continuando por el eje de la última calle referida, al noreste, hasta intersecar su prolongación con el eje del río Bulubulu, en el punto No. 3, de coordenadas E 678066 y 97339902 N;

Al Este:

Del punto No.3, continua en sentido contrario el curso del río referido, al sureste, hasta su unión con el eje de la vía estatal E-40 (Paso Lateral), en el punto No. 4, de coordenadas E678542 y 9739260 N;

Al Sur:

Del punto No.4, continua por el eje de la última vía referida, al suroeste, hasta su unión con la prolongación del lindero sur del predio de la Unidad Educativa Manuel de Jesús Calle, en el punto No. 5, de coordenadas E 678317 y 9739063 N; de esta intersección, continuando por el mismo lindero referido, al suroeste, hasta intersecar su prolongación con el eje del estero Viejo, punto No. 6, de coordenadas E 678013 y 9739049 N; de dicha intersección, continua en sentido contrario el curso del estero referido, hasta la intersección con la prolongación del eje de la calle S/N que conduce al sector La Primavera, en el punto No. 7, de coordenadas E 677601 y 9739143 N; sigue por la prolongación, y eje de la calle referida, al suroeste, hasta intersecar a la paralela occidental de la vía estatal E-40 (vía Antigua), que pasa a 50 metros de su eje, en el punto No.8, de coordenadas E 677408 y 9739009 N;

Al Oeste:

Del punto No. 8, sigue con la paralela occidental de aproximadamente 50m de la vía estatal E-40 (vía Antigua), al noreste, hasta intersecar con el eje de la calle S/N, punto No. 9, de coordenadas E 677440 y 9739360 N; de dicha intersección, sigue por el eje de la calle referida, al suroeste, hasta la intersección con la paralela occidental de aproximadamente 50m de la calle S/N, en el punto No. 10, de coordenadas E 677407 y 9739358 N; sigue con la paralela occidental de la calle referida, al noroeste, hasta intersecar con los linderos posteriores en un sector consolidado, en el punto No.11, de Coordenadas E 677611 y 9739579 N; continúa bordeando los linderos de la zona referida, al noroeste, hasta su cambio de dirección de dicha zona, en el punto No. 12, de coordenadas E 677571 y 9739660 N; continúa bordeando los linderos de la zona referida, al noreste, hasta intersecar con el eje del estero Viejo, en el punto No. 13, de coordenadas E 677667

y 9739707 N; continua en el curso del estero referido, al noroeste, hasta la intersección de la prolongación de la calle S/N perteneciente a la Lotización Luz Marina, en el punto No.1.

El Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de Manuel de Jesús Calle, abarca una superficie de 62,45 hectáreas.

La propuesta de delimitación de la Cabecera Parroquial de Manuel de Jesús Calle consta en el Plano de Ordenamiento N° 02, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 55. Delimitación de la Cabecera Parroquial Pancho Negro.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

Al Norte:

Del punto No. 1, de coordenadas E 668085 y 9723418 N, ubicado en el vértice del lindero posterior del predio del cementerio de la localidad; continua por el lindero oriental del predio referido, al sureste, hasta la intersecar su prolongación con el eje de la vía Estatal E-58, en el punto No. 2, de coordenadas E 668155 y 9723305 N; continuando por el eje de la vía referida, al noreste, hasta intersecar con la prolongación del lindero oriental del predio de la Unidad Educativa Eloy Alfaro, en el punto No. 3, de coordenadas E 688319 y 9723405 N;

Al Este:

Del punto No.3, continua por el lindero del predio referido, al sureste, hasta su vértice de unión con el lindero posterior del mismo predio, en el punto No. 4, de coordenadas E668380 y 9723272 N;

Al Sur:

Del punto No.4, continua por el lindero posterior al predio referido, al suroeste, hasta su vértice de unión con el lindero occidental del mismo predio, en el punto No. 5, de coordenadas E 668237 y 9723108 N; desde aquí se traza una alineación con la intersección del eje de la vía sin nombre, al suroeste, hasta intersecar con la paralela occidental de la vía que conduce a Pancho Negro Viejo, que pasa a 50 metros de su eje, en el punto No. 6, de coordenadas E 667671 y 9722548 N; de dicha intersección, continua por la paralela referida, al noroeste, hasta la intersecar con la paralela sur de la vía Estatal E-58, que pasa a 75 metros de su eje, en el punto No. 7, de coordenadas E 667359 y 9722736 N; continuando por la referida paralela, al suroeste, hasta llegar al área consolidada de punto denominado Pueblo Nuevo, en el punto No. 8, de coordenadas E 667092 y 9722573 N; continuado con una alineación, al suroeste, hasta envolver la referida zona consolidada, en el punto No. 9, de coordenadas E 667015 y 9722362 N; ; continuado con una alineación, al oeste, continuando envolviendo la zona referida, hasta intersecar con una perpendicular de 90m al sur, del eje de la vía Estatal E-58, en el punto No. 10, de coordenadas E 666785 y 9722362 N;

Al Oeste.

Del punto No.10, se atraviesa con la perpendicular referida, al noroeste, hasta intersecar con la paralela norte de la misma vía, que pasa a 50 metros de su eje, en el punto No. 11, de coordenadas E 666702 y 9722499 N; de dicha intersección, continua por la paralela referida, al noreste, hasta intersecar el lindero occidental del predio del cementerio, en el punto No. 12, de coordenadas E 668047 y 9723319 N; continuado por el lindero referido, al noroeste, hasta el vértice de unión con el lindero posterior del mismo predio, en el punto No. 13, de coordenadas E 668011 y 9723377 N; sigue por el lindero referido, al noreste, hasta el vértice de unión con el lindero oriental del predio referido, en el punto No.1.

El Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de Pancho Negro, abarca una superficie de 50,93 hectáreas.

La propuesta de delimitación de la Cabecera Parroquial de Pancho Negro consta en el Plano de Ordenamiento N° 03, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

CAPITULO V.

DE LA DEFINICIÓN DE LOS LÍMITES DE LOS CENTROS POBLADOS EN DESARROLLO.

Artículo 56. Delimitación del Centro Poblado La Puntilla.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S.

Al Norte:

Del punto No. 1, de coordenadas E 680031 y 9729698 N, ubicado en la intersección de la prolongación de la calle S/N, con el eje de la calle S/N; continua por la calle referida, al sureste, hasta intersectar con el eje del estero Ruidoso Chico, punto No. 2, de coordenadas E 680632 y 9729649 N, continua en sentido contrario al cauce del estero referido, al sureste, hasta intersectar con la prolongación de la calle S/N perteneciente a la Lotización Eloy Alfaro, en el punto No. 3, de coordenadas E 680872 y 9729533 N;

Al Este:

Del punto No.3, continua por el eje de la calle referida, al suroeste, hasta su unión con la calle S/N del sector Corina del Parral, el punto No. 4, de coordenadas E 680803 y 9729135 N; continuando por la calle referida, al sureste, hasta intersectar eje de la vía Estatal E-58, punto No. 5, de coordenadas E 680887 y 9728992 N; de dicha intersección, continuado por la vía referida, al suroeste, hasta intersectar con la prolongación del lindero oriental del cementerio de la localidad, en el punto No. 6, de coordenadas E 680839 y 9728958 N; de esta intersección, sigue por el lindero referido, al sureste, hasta la intersección con la paralela sur de 120m de la vía Estatal E-58, en el punto No 7, de coordenadas E 680906 y 9728858 N; de este punto, continuando por la paralela referida, al suroeste, hasta intersectar con la prolongación del eje de la calle S/N perteneciente a la Lotización Gallardo, en el punto No. 8, de coordenadas E 680570 y 9728627 N; continuando por el eje de la calle referida, al sureste, hasta intersectar el eje de la calle S/N de la misma Lotización, en el punto No. 9, de coordenadas E 680596 Y 9728535 N; continuando por el eje de la calle referida, al suroeste, hasta intersectar con el eje de la calle S/N en el punto No. 10, de coordenadas E 680301 y 9728474 N; continuado por el eje de la calle referida y su prolongación, al suroeste hasta la intersección con la prolongación de la calle S/N, en el punto No. 11, de coordenadas E 680332 y 9728336 N; de este punto, continuando por la calle referida, al suroeste hasta intersectar con el eje de la calle S/N, en el punto No, 12, de coordenadas E 680209 y 97328314 N; continuando por el eje de la última calle referida al sur, hasta intersectar con el eje del estero Lulú, en el punto No. 13, de coordenadas E 680209 y 972817 N;

Al Sur:

Del punto No.13, continua el cauce del estero referido, al noroeste, hasta su unión con la prolongación del lindero posterior de la Unidad Educativa Tomás Rendón Solano, en el punto No. 14, de coordenadas E 679862 y 9728327 N; continuando por el lindero posterior referido, al norte, hasta intersectar con la paralela sur de 50m, de la vía Estatal E-58, en el punto No. 15, de coordenadas E 679862 y 9728470 N; de dicha intersección, continuando por la paralela referida, hasta avanzar al sureste unos 180m en el punto No. 16, de coordenadas E 679583 y 9728450 N;

Al Oeste:

Del punto No.16, una perpendicular a la paralela referida, al noroeste, hasta intersectar con la paralela norte de 50m, de la vía Estatal E-58, en el punto No. 17, de coordenadas E 679575 y

9728549 N; de dicha intersección, continua por la paralela referida, al noreste, hasta intersectar con un canal de agua, en el punto No. 18, de coordenadas E 679898 y 9728575 N; siguiendo el cauce del canal, al norte, hasta intersectar con la calle S/N perteneciente a la Lotización "Virgilia", en el punto No. 19, de coordenadas E 679906 y 9728773 N; continuado por la calle referida, al noroeste, hasta intersectar otra calle S/N perteneciente a la misma Lotización, en el punto No. 20, de coordenadas E 679707 y 9728805 N; continuado por la calle referida, al noreste, hasta intersectar con la calle S/N, en el punto No. 21, de coordenadas E 679751 y 9729119 N; continuado por el eje de la calle referida, al noroeste, hasta intersectar con la prolongación de la calle S/N perteneciente a la Lotización "Nataly", en el punto No. 22, de coordenadas E 679507 y 9729229 N; sigue por el eje de la calle referida, al noreste, hasta la parte posterior de la Lotización referida, en el punto No. 23, de coordenadas E 679549 y 9729337 N; se continua bordeando la Lotización referida, al sureste, hasta su prolongación intersectar con la calle S/N, en el punto No. 24, de coordenadas E 679549 y 9729337 N; sigue por esta calle referida, al noreste, hasta intersectar su prolongación con el eje de la calle S/N, en el punto No.1.

El Límite Urbano del Centro Poblado La Puntilla, abarca una superficie de 124,58 hectáreas.

La propuesta de delimitación del Centro Poblado La Puntilla consta en el Plano de Ordenamiento N° 04, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 57. Delimitación del Centro Poblado Cochancay.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S.

Al Norte:

Del punto No. 1, de coordenadas E 689371 y 9728167 N, ubicado en la intersección de la prolongación de la calle S/N perteneciente al sector "Huertos Familiares", con el dique de hormigón construido para el control de inundaciones del río Bulubulu; continua por el dique referido en sentido contrario al cauce del río, al sureste, hasta llegar al final del referido dique, en el punto No. 2, de coordenadas E 690700 y 9727152 N.

Al Este:

Del punto No.2, continua perpendicular al dique referido, al sureste, hasta su unión con el eje del estero Cochancay, en el punto No. 3, de coordenadas E690715 y 9727087 N.

Al Sur:

Del punto No.3, continua por el curso del estero referido, al suroeste, hasta su unión con la prolongación de la calle S/N de acceso a la Unidad Educativa Virgilio Urgilés Miranda, en el punto No. 4, de coordenadas E 688298 y 9726601 N

Al Oeste.

Del punto No.4, continuando por la calle referida, al noreste, hasta intersectar con el eje de la vía Estatal E-40, en el punto No. 5, de coordenadas E 688673 y 9727283 N; de dicha intersección, continua por la vía referida, al noroeste, hasta la intersectar con el eje de la calle S/N perteneciente al sector "Huertos Familiares", en el punto No. 6, de coordenadas E 688500 y 9727461 N; sigue por esta calle referida, al suroeste, hasta intersectar su prolongación con el dique de hormigón para el control de inundaciones del río Bulubulu, en el punto No.1.

El Límite Urbano del Centro Poblado Cochancay, abarca una superficie de 154,76 hectáreas.

La propuesta de delimitación del Centro Poblado Cochancay consta en el Plano de Ordenamiento N° 05, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

CAPITULO VI.

DEL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 58. Definición.

El aprovechamiento urbanístico determina las posibilidades de asignación de usos de suelo y se establecen las formas de ocupación y edificación posibles, en donde se identifican:

- a. El uso de suelo y su distribución espacial.
- b. Las dimensiones mínimas de los lotes.
- c. Las formas de ocupación de los predios.
- d. Las alturas máximas de edificación.
- e. El porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).
- f. El porcentaje máximo de ocupación total del suelo (COST).

Artículo 59. De los Usos.

El uso del suelo es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

Clasificación de usos de suelo. Dentro de la jurisdicción cantonal de La Troncal, se establecen como usos de suelo los siguientes:

1. Residencial,
2. Comercial y de servicios,
3. Mixto o Múltiple
4. Industrial,
5. De equipamiento,
6. Protección ecológica,
7. Recursos naturales

Artículo 60. Uso residencial.

El uso residencial como es de suponer cubre la mayor parte del área urbana y se define como: el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individual y/o colectiva). Se han establecido tres tipologías con diferentes densidades: alta, media y baja.

- a. Residencial de baja densidad. Son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales, servicios y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares hasta una altura de dos pisos.
- b. Residencial de mediana densidad. Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales, servicios y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares y multifamiliares hasta una altura de tres pisos.
- c. Residencial de alta densidad. Son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas, servicios, equipamientos y actividades especializadas que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones multifamiliares con una altura mayor a tres pisos.

Artículo 61. Uso comercial y de servicios.

Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en: lotes independientes y edificaciones (individuales y/o colectivas). Se califican diferentes tipos de usos comerciales según el tipo de servicio, el radio de acción y la capacidad de los diferentes establecimientos comerciales como: Comercial y de servicios barrial; zonal; y de ciudad.

1. **Comercial y de servicios barrial.** Son usos compatibles con el uso residencial y están conformados por:
 - a. Comercio básico. Son establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal.
 - b. Servicios básicos. Están conformados por los establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.

Tabla 1. Uso comercial y servicios barrial. Tipología y establecimientos.

TIPOLOGÍA SIMBOLOGÍA ESTABLECIMIENTOS		
Comercio básico	CSB1	Venta de abarrotes, lecherías, carnicerías, fruterías, despensas, mini mercados, carnicerías, panaderías, delicatessen.
		Confiterías, heladerías, pastelerías. Farmacias, boticas, droguerías. Bazares, floristerías, papelerías, útiles escolares, venta de periódicos y revistas.
Servicios básicos	CSB2	Bancos, cooperativas, bienes raíces, mandatos, mutualistas. Peluquerías y salones de belleza. Sastrería, costura, bordado.
		Lavado de ropa, tintorerías. Café internet, fotocopiadoras, impresiones.
		Servicios de reparación (electricistas, relojeros, gasfiteros, electrodomésticos, radio y televisión). Servicios profesionales (consultorios y oficinas individuales).

2. **Comercial y de servicios zonal.** Estas zonas se desarrollan en forma de corredores urbanos o ejes de servicios, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios con influencia en el sector, así como actividades de comercio con baja incidencia en el medio ambiente y está conformado por:
 - a. Comercios especializados. Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona de la ciudad, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.
 - b. Servicios especializados. Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.

- c. Centros de diversión. Son usos dedicados a actividades lúdicas y espectáculos que por su naturaleza son generadoras de ruido e impactos ambientales, principalmente en las noches, demandan grandes superficies para estacionamientos y generan aglomeración de personas.
- d. Acopio y bodegaje. Constituyen establecimientos para almacenes, bodegas y ventas al mayoreo.
- e. Vehículos y maquinaria liviana. Establecimientos cubiertos o abiertos destinados a la exhibición y venta.
- f. Servicios industriales y artesanales. Comprenden actividades que generan impacto a la vivienda por el ruido que generan al momento de realizar sus procesos.
- g. Centros de comercio. Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación que no superen los 1000m² de área útil.
- h. Servicios de alojamiento. Edificaciones planificadas para dar el servicio de hospedaje.

Cuando las instalaciones superen la capacidad de 500 usuarios simultáneos deberá presentarse un estudio de tránsito, seguridad vial y aparcamiento que justifique la solución a las necesidades de dotación en cuestión. Los usos cuya superficie sea superior a 500m² requerirán disponer al menos una zona exclusiva para suministro de mercancía y evacuación de residuos sólidos, con aparcamiento para carros recolectores. Esta zona exclusiva tendrá una superficie conjunta de al menos 300m² para aparcamiento y maniobra. La dotación mínima de aparcamiento establecida en las Condiciones Específicas del Uso Terciario será de 2 plazas por cada 100m² o fracción de superficie edificable.

Tabla 2. Uso comercial y servicios zonal. Tipología y establecimientos.

TIPOLOGÍA SIMBOLOGÍA ESTABLECIMIENTOS		
Comercios especializados	CSZ1	<p>Ropa confeccionada, artículos de cuero, calzado, textiles, alfombras, telas y cortinas.</p> <p>Artesanías, antigüedades, artículos de decoración, galerías de arte, artículos de dibujo, instrumentos musicales.</p> <p>Joyerías, relojerías, ópticas.</p> <p>Artículos deportivos, venta de bicicletas y motocicletas.</p> <p>Centros de copiado e impresión.</p> <p>Muebles y accesorios para el hogar, electrodomésticos, jugueterías.</p> <p>Repuestos y accesorios para automóviles y motocicletas (sin taller), venta de llantas y accesorios.</p> <p>Ferreterías medianas, almacén de pinturas, vidrierías,</p> <p>Licorerías (venta en botella cerrada).</p> <p>Centros comerciales de hasta 500m².</p>

TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Servicios especializados A	CSZ2	Restaurantes, picanterías, pollerías, asaderos, pizzerías. Agencias de viajes y mudanzas. Laboratorios clínicos. Estacionamientos públicos. Gimnasios, centros de cosmetología y masajes. Consultorios y oficinas agrupadas.
Servicios especializados B	CSZ3	Estaciones de servicio, gasolineras, Lavadoras, lubricadoras, vulcanizadoras. Distribución al detal de GLP.
Centros de diversión	de CSZ4	Cines, teatros. Bares, discotecas, salones (eventos, baile, banquetes), karaoke, billares. Juegos electrónicos de video y salón.
Acopio bodegaje	y CSZ5	Distribuidoras de insumos agropecuarios, centros de acopio y distribuidoras de GLP, bodegas comerciales, bodegas de productos que no impliquen riesgo, bodegaje de artículos de reciclaje.
Vehículos maquinaria liviana.	y CSZ6	Agencias y patios de vehículos, venta y alquiler de maquinaria liviana en general, mudanzas.
Servicios industriales artesanales.	y CSZ7	Taller de carrocería, aserraderos de madera. Mecánica automotriz. Laminadoras. Mecánica general, torno.
Centros comercio	de CSZ8	Comercios agrupados en general hasta 1000m ² de área útil. Centros de comercio popular.
Servicios alojamiento	de CSZ9	Hoteles, hostales.

3. **Comercial y de servicios de ciudad.** Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad; en ellas los usos de suelo residencial deben quedar excluidos. Todos estos usos requieren de la presentación de un Estudio de impacto Ambiental (EIA), y están conformados por:

- Servicios personales restringidos. Son establecimientos que dan hospedaje temporal o de corto plazo para comercio sexual, no incluyen usos complementarios, estos usos estarán alejados 1000m de las superficies delimitadas como urbanas.

- b. Vehículos y maquinaria pesada. Comprenden actividades que requieren extensas superficies de terreno y exposición; son generadoras de alto tráfico.
- c. Materiales de construcción. Son generadores de tráfico, polvo, requieren de grandes superficies para acopio y venta de productos.
- d. Centros comerciales. Es la agrupación de comercios en una edificación, están clasificados por departamentos y tipologías de productos, son generadores de grandes volúmenes de tráfico, demandan grandes superficies de estacionamientos.

Tabla 3. Uso comercial y servicios ciudad. Tipología y establecimientos.

TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Servicios personales restringidos	CSC1	Moteles, casas de citas, salas de masaje, prostíbulos, centros nocturnos, cabarets.
Vehículos y maquinaria pesada.	CSC2	Áreas de exposición, venta de maquinaria pesada, vehículos de transporte pesado.
Materiales de construcción.	CSC3	Centros ferreteros, insumos para la industria, material de construcción al por mayor.
Centros comerciales.	CSC4	Comercios agrupados en general mayores a 1000m ² de área útil.

Artículo 62. Uso mixto o múltiple.

Es el uso determinado para un polígono de intervención, en el que su uso mayoritario está conformado como se expone a continuación:

- a. El uso de suelo mixto es el referido a las actividades terciarias con mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicios compatibles.
- b. El múltiple es el referido a la mezcla de actividades terciarias, residencia, industriales de bajo impacto y equipamientos compatibles.

Artículo 63. Uso industrial.

Este tipo de uso está destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales; Los usos industriales se califican de acuerdo a su grado de afectación al medio ambiente y en todos los casos requieren cumplir con evaluaciones del impacto ambiental que generan.

1. **Industrial de bajo impacto.** Comprenden las manufacturas y los establecimientos industriales compatibles con los usos residenciales; son generadores de impactos ambientales asimilables por el sistema y el entorno. Los usos clasificados dentro de esta categoría requieren de la elaboración de la ficha ambiental

Tabla 4. Uso industrial de bajo impacto. Tipología y establecimientos.

TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
-----------	------------	------------------

Industrial de bajo impacto 11	<p>Manufacturas: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales.</p> <p>Establecimientos industriales: Cerrajería: ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobres, hojas, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, calculadoras, motocicletas y repuestos.</p>
-------------------------------	---

2. **Industrial de mediano impacto.** De mediano impacto ambiental y urbano comprende los establecimientos industriales y pequeña industria que generan impactos tenues o moderados producidos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de proceso, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores y que pueden ser reducidos y controlados mediante técnicas especiales. Los usos clasificados dentro de esta categoría requieren de la elaboración de la Ficha Ambiental y un Plan de Manejo Ambiental.

Tabla 5. Uso industrial de mediano impacto. Tipología y establecimientos.

TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Industrial de mediano impacto 12	A	<p>Procesamiento industrial de alimentos y lácteos, alimentos para animales, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), fábrica de medias, corcho, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, metalmecánica, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco (dióxido de carbono) o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero (zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco), productos de plástico (vajillas, discos, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufactura de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, losetas de recubrimiento), plantas de faenamiento de animales, grafito o productos de grafito, ladrillos, bloqueras y tabiques, porcelanizados, incluyendo muebles de baño y cocina, yeso e imprentas industriales.</p>

3. **Industria de alto impacto.** Comprenden las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustible, ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores, instalaciones que requieren de un alto nivel de prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben presentar Estudios de Impacto Ambiental y Planes de manejo Ambiental.

Tabla 6. Uso industrial de alto impacto. Tipología y establecimientos.

TIPOLOGÍA SIMBOLOGÍA ESTABLECIMIENTOS	
Industrial de alto impacto 13	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), asbestos, asfalto o productos asfálticos, procesamiento de pétreos, fósforos, embotellamiento de bebidas no alcohólicas, bebidas alcohólicas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal (procesos de: esmaltado, laqueado y galvanizado), molinos de granos y procesamientos, partes de automóviles y camiones, fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, plásticos (procesamientos de productos), tabaco (productos), curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio o cristal de vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas o almacenes de madera y, plantas frigoríficas y bodegas y botaderos de chatarra

4. **Industria de alto riesgo.** Son los establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención y el control de todo tipo de contaminación y riesgos. Los usos clasificados dentro de esta categoría requieren de la elaboración de la Ficha Ambiental y un Plan de Manejo Ambiental. Estos usos estarán prohibidos en todo el territorio cantonal.

Tabla 7. Uso industrial de alto riesgo. Tipología y establecimientos.

TIPOLOGÍA SIMBOLOGÍA ESTABLECIMIENTOS	
Industrial de mediano impacto 14	Incineración de residuos, petróleo o productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoníaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cerosota, y otros), agentes exterminadores, insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados,

hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, potasio, resinas sintéticas y materiales plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, pícrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), Solventes (extracción), explosivos (almacenamiento cumpliendo las disposiciones de la materia), gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento y manejo), centros de acopio de productos asociados a la industria, almacenamiento de productos limpios de petróleo.

Artículo 64. Uso equipamiento.

Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en la ciudad, independientemente de su carácter público o privado, en: lotes independientes y edificaciones (aisladas o complejos). El equipamiento comprende los siguientes componentes: de Servicios Sociales; y, de Servicios Públicos.

1. **Equipamientos de servicios sociales:** relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:
 - a. Educación: corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
 - b. Cultura: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;
 - c. Salud: corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;
 - d. Bienestar social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos;
 - e. Recreación y deporte: el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental;
 - y,
 - f. Culto: comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
2. **Equipamientos de servicios públicos:** relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:
 - a. Seguridad ciudadana: comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
 - b. Servicios de aprovisionamiento: comprende aquellos servicios públicos vinculados a la comercialización como mercados, ferias, camal, plazas de rastro.
 - c. Servicios de la administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;
 - d. Servicios funerarios: son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;

- e. Transporte: es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
- f. Instalaciones de infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos y,
- g. Especial: comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad. Los lotes de equipamiento y los proyectos correspondientes a esta tipología, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la Dirección de Gestión Territorial y la Jefatura de Control Urbano

Artículo 65. Protección Ecológica:

Uso destinado al mantenimiento de las características eco sistémicas del medio natural que no han sido alterados significativamente por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse. Su delimitación respeta las delimitaciones y definiciones acordadas anteriormente a nivel interinstitucional.

Artículo 66. Recursos Naturales:

Uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales, se clasifica en Renovables que corresponde a usos agropecuario, forestal y piscícola, y No Renovables relacionado con la extracción de minerales.

- 1. **Recursos naturales renovables.** Suelos destinados al aprovechamiento de la agricultura, ganadería, forestal y explotación piscícola tanto de autoabastecimiento y comercialización menor como de uso y explotación intensiva o extensiva.

Tabla 8. Recursos naturales renovables. Tipología y establecimientos.

TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Agrícola pecuario	RNR1	Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícolas, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición.
	RNR2	Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición, huertos hortícolas, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales
	RNR3	Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos.

Forestal	RNR4	Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a actividades silvestres (viveros forestales, tala de árboles).
Piscícola	RNR5	Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.

2. **Recursos naturales no renovables.** Suelos destinados a la explotación minera. Para el caso específico del cantón La Troncal se prohíbe todo tipo de explotación de minería metálica.

Tabla 9. Recursos naturales no renovables. Tipología y establecimientos.

TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Minería	RNNR1	Extracción de minerales metálicos.
	RNNR2	Extracción de áridos y pétreos

Artículo 67. Compatibilidades de usos.

La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero conlleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio. Para el efecto se considerarán las siguientes definiciones:

Uso general. Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Uso específico. Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

- Uso Principal.** Es el uso preponderante al que está destinado el predio o zona homogénea.
- Uso complementario.** Es aquel uso necesario que complementa el uso destinado de la zona.
- Uso restringido.** Aquel uso que se puede destinar un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento.
- Uso Prohibido.** Es aquel uso que su implantación está terminantemente prohibido en una zona o predio.

En general, cuando existe incompatibilidad extrema y mutuas afectaciones, se prohíbe expresamente el emplazamiento de un uso en áreas destinadas a otros usos. En casos de incompatibilidad media y afectaciones que pueden superarse mediante técnicas adecuadas, el emplazamiento de un uso estará condicionado a la aplicación de tales técnicas. Finalmente, de no existir afectaciones ni incompatibilidades, el uso se califica como compatible y puede instalarse en áreas en las que existan otros usos sin restricción.

Artículo 68. De las tipologías de implantación de la edificación.

La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la división de un predio, para la implantación de una edificación en él y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada uno de los

Polígonos de Intervención Territorial que se han identificado y delimitado como parte del PUGS del cantón La Troncal

Para el ámbito de actuación del Plan se han propuesto las siguientes tipologías de implantación de la edificación:

- a. Continua con portal
- b. Continua sin retiro.
- c. Continua con retiro frontal.
- d. Pareada sin retiro.
- e. Pareada con retiro frontal,
- f. Aislada con retiro

Para la edificación se establece el alineamiento de la construcción en relación con la línea de fábrica y las colindancias existentes (en metros lineales); el máximo porcentaje de ocupación en planta baja; el máximo porcentaje de ocupación total y la máxima altura de construcción posible (en metros lineales).

Artículo 69. Edificación.

Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual habrá de someterse a las disposiciones asignadas al Polígono de Intervención, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC). En consecuencia, toda edificación que se proyecte en áreas urbanas y rurales debe obtener un permiso otorgado por la Jefatura de Control Urbano y Rural, una vez verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones, así como también a lo dispuesto en los siguientes artículos.

Artículo 70. Retiro frontal.

En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán enjardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones que aumenten el volumen edificado. Se podrá autorizar la instalación de pérgolas o cubiertas sobre retiros frontales, siempre que los mismos sean desmontables o provisionales; así mismo, los parqueaderos podrán usar el retiro frontal contando con la autorización respectiva y condiciones de implementación. Se considera que, en el área de retiro frontal, se podrá impermeabilizar hasta el 50%.

Artículo 71. Retiros laterales y posteriores.

Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos para el Polígono de Intervención respectivo, los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de tres metros a las medianeras, medida desde el nivel natural del terreno, para uso exclusivo de garaje y en ningún caso para locales habitables y/o comerciales. El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos. En caso de que se planifiquen volúmenes en volados, en planta baja se deberá retranquear la longitud igual al volado.

Artículo 72. Portales.

Constituyen espacios públicos su dimensión varía entre 2 y 3 metros en función del tipo de vía en el que se emplace la edificación. El espacio destinado a portal deberá permanecer libre, no se permitirá su ocupación para desarrollar ninguna actividad comercial. Obligatoria y se mantendrá el mismo nivel de la acera a fin de no generar barreras arquitectónicas y facilitar la movilidad de personas con discapacidad.

Artículo 73. Cerramientos.

Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de 3,0 metros medidos desde el nivel natural del terreno. Para los cerramientos frontales la altura será de 2,50 metros. Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura de 2,50 metros.

Artículo 74. Volados.

Son elementos construidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica pueden existir a partir de una altura libre mínima de 3 metros desde el nivel de la acera, siempre que no sobresalgan más de 0,80 metros de la línea de fábrica y siempre que el ancho de la vía sea igual o superior a 10 metros. Los balcones o voladizos se permiten solo sobre el retiro frontal, en tanto que en retiros laterales y posterior deberán mantener el retiro mínimo de 3 metros desde la línea medianera del predio.

Artículo 75. Alturas.

La altura señalada en el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRU), será la máxima permitida en distancia y en número de pisos. La altura se asumirá paralela al nivel natural del terreno.

Artículo 76. Estacionamientos.

Los requerimientos mínimos de estacionamientos por tipo son los siguientes:

- a. Viviendas de hasta 65 m²: 1 estacionamiento por 2 viviendas.
- b. Viviendas de 65 a 120 m²: 1 estacionamiento por vivienda.
- c. Viviendas de más de 120 m²: 2 estacionamientos por vivienda.
- d. Oficinas: 1 estacionamiento por cada 50m².
- e. Comercio de hasta 500 m²: 1 estacionamiento por cada 25 m² y 10% área PB para carga y descarga
- f. Comercio de 5001 a 1000 m²: 1 estacionamiento por cada 20 m² y 10% área PB para carga y descarga
- g. Comercio de más de 1000 m²: 1 estacionamiento por cada 15 m² y 10% área PB para carga y descarga
- h. Alojamiento: 1 estacionamiento por cada 4 habitaciones
- i. Educación básica: 4 estacionamientos por cada aula
- j. Unidad Educativa: 6 estacionamientos por cada aula
- k. Educación superior: 10 estacionamientos por cada aula
- l. Salud: 1 estacionamiento por cada 2 camas
- m. Salas reuniones, templos y centros deportivos: 1 estacionamiento cada 25 asientos
- n. Salas espectáculos: 1 estacionamiento cada 10 asientos
- o. Industria 1: 1 estacionamiento cada 50 m²
- p. Industria 2: 1 estacionamiento cada 100 m²
- q. Industria 3: 1 estacionamiento cada 200 m²
- r. Bodegas: 1 estacionamiento cada 100 m²

Los estacionamientos cumplirán los siguientes requisitos:

- a. El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas, ni realizarse a través de espacios públicos que no sean una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular se hará por la de menor jerarquía.

- b. Los accesos a estacionamientos deben tener el mismo nivel de la acera con tolerancia del 10% en dirección de la pendiente (excepto en los lotes con pendientes positivas o negativas laterales, que podrán tener cortes en la acera para facilitar la accesibilidad) en una profundidad de 3 m. desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En edificaciones sobre línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a una profundidad de tres metros (3 m.) de la línea de fábrica.
- c. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00 m.).
- d. Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.
- e. En zonas residenciales en los retiros frontales se podrá ocupar con garajes, pero los accesos a los estacionamientos, no superarán el 30% del frente del lote, en lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros.
- f. En lotes menores a 200 m² se puede exonerar el 50% del número de estacionamientos requeridos.
- g. No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del Municipio. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.
- h. No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.
- i. Está expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicio de todo tipo utilicen las calles o las aceras para áreas de estacionamiento o efectuar de manera regular trasbordos, carga o descarga de bienes, arreglo o reparación de vehículos, salvo en casos de emergencia.

Artículo 77. Ocupación provisional de un predio.

Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que las instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes. Los permisos de ocupación provisional solo tendrán un año de duración; no serán renovables y posteriormente el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

CAPITULO VI.

DE LAS RESTRICCIONES.

Artículo 78. Aguas subterráneas.

Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc., Se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la dependencia respectiva, para sus criterios técnicos. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Artículo 79. Franjas de protección de ríos, esteros y canales de riego.

La planificación y el manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el municipio y mejorar la calidad de vida de la población. Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de agua perenne o intermitente, natural o artificial, o que son ocupadas por éstos.

Tabla 10. Franjas de protección. Red hídrica.

RED HÍDRICA	FRANJA DE PROTECCIÓN (metros desde el borde superior)
Ríos principales	50
Ríos secundarios	30
Quebradas	15
Esteros	15
Reservorios de agua	30
Canales de riego principales	30
Canales de riego secundarios	15

En urbanizaciones nuevas, estas franjas deberán convertirse obligatoriamente en vías de tránsito público para peatones, bicicletas o vehículos no motorizados según sus características, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento.

Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud a cada lado de la red hídrica y determinada en base al informe de la Jefatura de Control Urbano dentro del Certificado de Afeción.

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la Administración Cantonal.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico cantonal, en materia ambiente y otras leyes vigentes.

Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable del Catastro Cantonal, previo el informe de Gestión de

Riesgos, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Artículo 80. Áreas de afectación por vías.

Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos. El derecho de vía será medido desde el eje de la vía, a partir de esta dimensión se aplicará el retiro frontal correspondiente, en función del tipo de implantación asignado al polígono de intervención territorial.

Tabla 11. Afección por vías.

RED VIAL	DERECHO DE VÍA (metros desde el eje de la vía)
Red vial estatal	25
Red vial principal rural	9
Red vial secundaria rural	6

Artículo 81. Protección a grandes infraestructuras hidráulicas.

Se establece una franja de protección de cien metros. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base al informe de la Jefatura de Control Urbano y Rural.

Artículo 82. Franja de servidumbre redes eléctricas.

Las distancias para franjas de servidumbre, en función del voltaje de la línea eléctrica, se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 12. Franja de servidumbre redes alta tensión.

VOLTAJE (Kv)	ANCHO DE LA FRANJA (metros desde el eje)
69	16
138	20
230	30
500	60

Las distancias indicadas en la tabla que antecede se aplican bajo las siguientes condiciones:

- Cuando en una misma estructura se instalen circuitos de diferente nivel de voltaje, el ancho de servidumbre mínimo debe ser el que le corresponde al circuito de mayor voltaje;
- Para líneas de distribución y/o transmisión que crucen zonas urbanas o áreas industriales, para las cuales las construcciones existentes imposibilitan dejar el ancho de la franja de servidumbre establecida para el respectivo voltaje, se deberá cumplir como mínimo con las distancias de seguridad de conformidad al Capítulo III de la presente regulación.

Las empresas eléctricas distribuidoras podrán declarar en casos especiales franjas de servidumbre para redes eléctricas con los voltajes establecidos, cuando se justifique por razones de naturaleza técnica, social o ambiental, en zonas rurales. Dentro de la franja de servidumbre está prohibido el levantamiento de construcciones o edificaciones de cualquier tipo.

Artículo 83. Franja de servidumbre poliducto.

Se establece una franja de servidumbre de treinta metros, medida desde el eje de la red, quince metros a cada lado.

TITULO TERCERO.

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SUELO.

CAPITULO I.

DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Artículo 84. Naturaleza jurídica de los planes.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

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

Artículo 85. Plan de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal.

El plan de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal es un instrumento de planificación que contienen las directrices principales del gobierno autónomo descentralizado del cantón La Troncal, respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado.

El PDOT Cantonal será aprobado por el Concejo Municipal tendrá una vigencia de 12 años y podrá ser actualizado cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Troncal lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance del mismo sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS),

Su actualización será obligatoria, conforme lo establecido en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo:

- a. Al inicio de gestión de las autoridades locales.
- b. Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
- c. Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Sin perjuicio de lo expuesto el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal La Troncal podrá considerar los siguientes aspectos en la actualización de su PDOT:

- a. Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente.
- b. Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto.
- c. Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente.
- d. Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas.
- e. Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan.
- f. La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos.
- g. Evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo y el Plan de Gobierno de la nueva administración.

Artículo 86. Plan de uso y gestión del suelo.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) es un instrumento normativo de planificación, complementario al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), que permite al GAD Municipal de La Troncal regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial propuesto.

El plan de uso y gestión del suelo estará conformado por el componente estructurante y urbanístico, y podrá ser ampliado o aclarado mediante los planes urbanísticos complementarios y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Troncal.

El plan de uso y gestión del suelo mantendrá siempre una relación directa con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial a nivel cantonal y apoyará las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial.

El plan de uso y gestión de suelo será aprobado por el Concejo Municipal, estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Artículo 87. Componente estructurante.

Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

Forman parte del componente estructurante los siguientes contenidos:

- a. Reforma al límite urbano de la ciudad de La Troncal.
- b. La clasificación y subclasificación del suelo cantonal.
- c. Los sistemas públicos de soporte

Artículo 88. Componente urbanístico.

Permite determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Forman parte del componente urbanístico los siguientes contenidos:

- a. La definición de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en suelo urbano y rural.
- b. La asignación de los tratamientos urbanísticos.
- c. El aprovechamiento urbanístico. (Determinantes de uso y ocupación de suelo a nivel cantonal).
- d. Estándares urbanísticos
- e. Determinantes urbanísticas especiales
- f. Instrumentos para la gestión del suelo

Artículo 89. Planes urbanísticos complementarios.

Los planes urbanísticos complementarios (PUC) son instrumentos de planificación dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estarán subordinados al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Los PUC serán elaborados por la Dirección Planificación y Jefatura de Ordenamiento Territorial, deberán ser aprobados mediante ordenanza por el Concejo Municipal, para lo cual se deberá preparar un expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Artículo 90. Planes maestros sectoriales.

Los planes maestros sectoriales son instrumentos de planeamiento complementarios al plan de uso y gestión de suelo, que tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal.

Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
- b. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c. Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.
- d. Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Artículo 91. Planes parciales.

Los planes parciales son instrumentos de planeamiento que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Deberán determinar lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y contendrán:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
- b. Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente;
- c. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- d. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- e. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- f. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
- g. Mecanismos de gestión del suelo;
- h. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada; y,
- i. Conclusiones y Anexos.

Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, para lo cual considerará lo establecido en la Resolución 005- CTUGS-2020, emitida por el Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 92. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Troncal podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la planificación de nivel superior; los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

Artículo 93. Polígonos de intervención territorial.

Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así

como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Artículo 94. Tratamientos urbanísticos.

La LOOTUGS en su art. 42 define a los tratamientos urbanísticos como "...las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico".

Artículo 95. Estándares urbanísticos.

El GAD Municipal de La Troncal establecerá las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Artículo 96. Gestión del suelo.

La gestión del suelo como lo define la LOOTUGS, es la acción y efecto de administrar el territorio, en función de lo establecido en este plan y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativas de las cargas y los beneficios.

Artículo 97. Cargas.

Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Troncal se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Artículo 98. Beneficios.

Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.

Artículo 99. Instrumentos de gestión del suelo.

Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal. La gestión del suelo se realiza a través de:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Artículo 100. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y beneficios.

Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Artículo 101. Instrumentos para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial.

Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Artículo 102. Instrumentos para regular el mercado de suelo.

Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Artículo 103. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanistas y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

- a. Se transforma el suelo rural en urbano.
- b. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
- c. Se modifican los usos del suelo.
- d. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 104. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

CAPÍTULO II.

DE LOS TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 105. Finalidad.

Los trámites y procedimientos tienen como finalidad:

- a. Garantizar los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y la seguridad jurídica;
- b. Cumplir con el planeamiento urbanístico, la normativa urbanística y demás normativas vigentes, en materia de uso y gestión de suelo a nivel nacional;
- c. Promover la optimización y eficiencia de trámites administrativos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción; y,

- d. Promover la implementación de trámites en línea mediante la aplicación de tecnologías de la información de los servicios relacionados a los procedimientos de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción.

Artículo 106. Permiso.

El permiso es un acto administrativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Troncal, que, a través de la Dirección de Planificación, Jefatura de Ordenamiento Territorial y Jefatura de Control Urbano y Rural, confiere a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar un terreno, ejecutar obras específicas y/o edificar.

Los trabajos de planificación urbana y arquitectónica, de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras, que requieran de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional registrado en el GAD Municipal de La Troncal, conforme a las leyes de ejercicio profesional correspondientes.

Artículo 107. Clases de permisos.

Los permisos que concede el GAD Municipal de La Troncal son los siguientes:

- a. **Permiso para habilitación de suelo urbano.** Es la autorización para dividir el suelo y ejecutar las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de enajenación individual, este permiso lo emite la Dirección de Planificación y la Jefatura de Ordenamiento Territorial, una vez que se le haga llegar la Ordenanza de aprobación de la urbanización o resolución administrativa de Alcaldía sobre la aprobación de la subdivisión.
- b. **Permiso para edificar.** Los permisos para edificar los concederá la Jefatura de Control Urbano y Rural, bajo las siguientes modalidades:
 - **Permiso de construcción menor o trabajos varios:** Es la autorización que en áreas urbanas se requiere para ejecutar obras nuevas, de ampliación o intervención en edificaciones existentes que no sobrepasen los 40 m²; construcción de cerramientos; modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación, modificación de fachadas; obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación; demoliciones, construcción de obras provisionales. Se excluyen la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural.
 - **Permiso de construcción mayor:** Es la autorización que se requiere para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en edificaciones con una superficie superior a 40 m², previo informe de aprobación de planos arquitectónicos.
- c. **Permiso de habitabilidad.** Autorización que concede la Jefatura de Control Urbano y Rural, para que una construcción entre en servicio cuando su ejecución haya finalizado conforme al permiso de edificación otorgado y previo informe favorable en la inspección final.
- d. **Permiso para Declaratoria de Propiedad Horizontal.** Permiso otorgado por la Dirección de Planificación, que autoriza la enajenación individual de las unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos que existan en un predio.
- e. **Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.** Permiso que otorga la Jefatura de Control Urbano y Rural, para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifican.

Artículo 108. Vigencia de los documentos.

Los permisos, autorizaciones y aprobaciones que conceda el GAD Municipal, tendrán la siguiente vigencia:

- Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) UN AÑO
- Anteproyectos de Urbanización o Fraccionamiento. UN AÑO
- Proyectos de Urbanización o Fraccionamiento. UN AÑO
- Aprobación de planos. TRES AÑOS
- Permisos de Construcción mayor UN AÑO
- Permisos de Construcción menor (adecuaciones o reparaciones). SEIS MESES

En caso de caducidad de uno de los documentos antes indicados, se podrá solicitar la revalidación sin costo para la primera vez, por un periodo igual de conformidad a la normativa vigente, para lo cual se analizará su contenido acogiendo la nueva normativa vigente, y ajustando lo pertinente.

Artículo 109. Calificación de los profesionales. Los Arquitectos y los profesionales responsables de las diferentes ingenierías que formarán parte de los proyectos, estudios y diseños en general, obtendrán su registro municipal en la Jefatura de Control Urbano y Rural, para lo cual presentará la siguiente documentación:

- Copia de cédula de identidad.
- Certificado de registro de título otorgado por el SENESCYT.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Formulario de Inscripción. (disponible en la página web www.latroncal.gob.ec)

Artículo 110. De la competencia de los profesionales:

Para los profesionales que estarán al frente de los proyectos de habilitación y edificación se establece lo siguiente:

- a. Arquitectura y Urbanismo: Los diseños de viviendas, edificios, multifamiliares, lotizaciones, urbanizaciones, fraccionamientos urbanos y rurales, y levantamientos planimétricos y topográficos georreferenciados, que requieren de aprobación municipal deberán tener la firma de responsabilidad de un profesional Arquitecto, quien deberá estar inscrito en el GAD Municipal de La Troncal y apegarse a toda la normativa municipal vigente, y lo señalado en la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura y la Norma Ecuatoriana de la Construcción Vigente.
- b. Ingeniería: Los diseños de Ingeniería sea estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, industrial, comunicaciones, vial y afines que requieren aprobación municipal deberán tener la firma de responsabilidad del profesional correspondiente, quien deberá apegarse a toda la normativa municipal vigente, y a lo señalado en la Ley del Ejercicio Profesional de la Ingeniería y Norma Ecuatoriana de Construcción Vigente.
- c. Todo tipo de construcción que requiere la Autorización Municipal, debe efectuarse bajo la supervisión técnica de un Arquitecto o Ingeniero Civil en calidad de Director de Obra, que deberá estar inscrito en el GAD Municipal de La Troncal, quién será el responsable de velar por el absoluto cumplimiento de los planos que se encuentran aprobados por la Jefatura de Control Urbano y Rural.
- d. En el caso de realizar el cambio del Director de Obra, el propietario o el profesional a cargo de la construcción deberá informar por escrito a la Jefatura de Control Urbano y Rural en un término máximo de tres días, a partir del cese de funciones del profesional

responsable de la Dirección de Obra ante el GAD Municipal; el propietario de la construcción deberá informar en el término de cinco días laborables el nombre del nuevo Director de Obra, para la firma y recepción de la nueva documentación, pasando en ese momento a ser quién responderá por las inobservancias a las presentes disposiciones solidariamente con el propietario.

CAPÍTULO III.

DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO

Artículo 111. Informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).

Se refiere al documento expedido por el GAD Municipal del cantón La Troncal resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

- Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente.
- Propietario o posesionario del predio.
- Clasificación del Suelo.
- Subclasificación del Suelo.
- Tratamiento.
- Uso del Suelo General.
- Usos del Suelo Específicos.
- Compatibilidades de uso.
- Retiros.
- Frente Mínimo.
- Predio Mínimo.
- COS (Máximo).
- COST (Máximo).
- Edificabilidad Básica.
- Edificabilidad Máxima.
- Afectaciones.
 - Vial (de ser el caso).
 - Riesgos Naturales (de ser el caso).
 - Hídrica (de ser el caso).
 - Ambiental (de ser el caso).
 - Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, poliducto, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

Artículo 112. Requisitos para la emisión del informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo tendrá una validez de un (1) año, y será emitido por la Dirección de Planificación y Jefatura de Ordenamiento Territorial, para lo cual el solicitante deberá presentar los siguientes requisitos:

- a. Formulario debidamente llenado y firmado por el profesional (Arquitecto o Ingeniero civil) facultado para solicitar el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo. (Formulario disponible en la página oficial del GAD Municipal de La Troncal).

- b. Comprobante de pago de la Tasa para Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, en el que se indicará la clave catastral y propietario del predio.
- c. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario del predio; en caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- d. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de La Troncal;
- e. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón La Troncal;
- f. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- g. Levantamiento planimétrico o topográfico realizado por un profesional (arquitecto o ingeniero civil) cuya firma esté registrada en el GAD Municipal de La Troncal; (El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Planificación y Jefatura de Ordenamiento Territorial y estará disponible en la página oficial del GAD Municipal.
- h. El levantamiento se presentará en formato digital DXF o DWG debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84, las mismas serán verificadas en el sitio el día de la inspección.
- i. En los levantamientos se hará constar la siguiente información: acotaciones, ángulos del terreno, edificaciones, anchos y ejes de vías, aceras, colindantes, cuadro de coordenadas geográficas, curvas de nivel (cuando amerite), ubicación geográfica, clave catastral, provincia, cantón, parroquia, barrio/sector, altitud, escala, fecha, firma profesional responsable, además de todo aspecto técnico que el profesional considere necesario.

La Jefatura de Ordenamiento Territorial a través de sus inspectores técnicos realizarán la visita al predio para la verificación del levantamiento planimétrico y/o taquimétrico georreferenciado conjuntamente con el profesional interesado. Posteriormente el inspector encargado emitirá su informe técnico a su inmediato superior.

El Jefatura de Ordenamiento Territorial previo a emitir el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo deberá verificar que las longitudes y cabidas constatadas en el sitio tengan relación con la documentación adjunta.

El tiempo máximo para la emisión del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, por parte de la Jefatura de Ordenamiento Territorial será de 8 días, contados a partir de la fecha de la solicitud.

Artículo 113. Nota aclaratoria al IPRUS.

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo deberá contener las siguientes notas aclaratorias al pie de página:

- a. El presente documento no autoriza ninguna obra; y su emisión no otorga derechos de propiedad.
- b. El tiempo de validez de este documento es de un año a partir de la fecha de despacho del trámite.
- c. Cualquier enmendadura invalida el presente documento.
- d. El profesional garantiza la veracidad de los datos y documentos proporcionados o consignados para este trámite;
- e. Cualquier enmendadura o alteración invalidará de hecho este documento.
- f. De comprobarse falsedad, o alteración dolosa en la información suministrada, el GAD Municipal La Troncal NEGARÁ el trámite, sin perjuicio de que se sigan las acciones civiles y/o penales por falsificación de documentación.

Artículo 114. Costo del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).

Se establece una tasa de cobro en función de la longitud del frente del terreno, la cual se fija en (1,50 usd/ml) un dólar con quince centavos por cada metro lineal que posea el frente del predio, y un costo mínimo del IPRUS de 15,00 usd con fines agrícolas;

Artículo 115. Factor de tolerancia para cabidas, longitudes de terrenos y de la edificación.

A efecto del control y actualización de las cabidas verificadas en el sitio se deberá tener presente lo estipulado en el ART. 7.- ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN, de la "ORDENANZA QUE ESTABLECE LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN LA TRONCAL" vigente.

En relación a las longitudes del predio verificadas en el sitio, estas deberán oscilar entre +/-6% de lo registrado en la escritura y la base del catastro; en el caso que las longitudes y cabidas superen el factor de tolerancia estas deberán ser corregidas en las escrituras y posteriormente actualizadas en el catastro municipal.

A efecto del control, Las determinaciones de la presente ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie de la edificación, tendrán un rango de tolerancia de más o menos un 10%, respecto de los valores máximos o mínimos correspondientes a cada uno de los indicadores fundamentales de edificabilidad, a excepción de los retiros, volados y alturas.

CAPÍTULO IV.

DE LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I.

DISPOSICIONES PREVIAS

Artículo 116. Normativa General.

La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de fraccionamiento del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Esta habilitación se realiza a través de subdivisiones, integraciones, reestructuraciones parcelarias o reajuste de suelo y urbanizaciones, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Todas las Subdivisiones, Reestructuraciones Parcelarias y las Urbanizaciones que se realicen en el Cantón La Troncal deben sujetarse al otorgamiento y obtención de la correspondiente Licencia de Habilidadación, en los términos establecidos en el presente Título y se sujetará a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 117. Contribución de áreas verdes, comunitarias y vías.

Para obtener las correspondientes Licencias de Habilidadación, en las subdivisiones, reestructuraciones parcelarias y urbanizaciones, el propietario o promotor deberá entregar al GAD Municipal de La Troncal en forma de cesión gratuita y obligatoria mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el treinta por ciento (30%) calculado del área útil urbanizable del terreno para áreas verdes y equipamiento comunitario, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Tabla 13. Porcentajes para suelos de cesión obligatorios.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	% mínimo para cesiones obligatorias
-------------------------	-------------------------------------

Sostenimiento	15 %
Renovación	20 %
Consolidación	20 %
Mejoramiento integral	15 %
Desarrollo	30 %

Artículo 118. De las condiciones.

Condiciones de los procesos de habilitación:

- Cuando el área útil a fraccionar sea mayor a 2.000 m² y menor a 3.000 m², la cesión obligatoria podrá realizarse entregando como mínimo el 15% del área útil urbanizable o mediante la compensación en dinero.
- Cuando el área útil a fraccionar sea menos a 2.000 m², la cesión obligatoria se hará únicamente mediante la compensación en dinero.
- Cuando sobre el predio a fraccionar exista una afectación destinada a área verde y la misma no supere el 15% del área útil urbanizable, se contribuirá con el área restante hasta alcanzar los mínimos permitidos en la ley.

Artículo 119. De las excepciones.

Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

- A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar con los documentos legales pertinentes, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación insinuación judicial.
- Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.
- Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública debidamente aprobada por el GAD Municipal de La Troncal u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional. (cuando se expropie la vía).

Artículo 120. Áreas de cesión obligatoria: características generales

Características generales de las áreas de cesión obligatoria:

- Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad.
- Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
- Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.

- d. Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
- e. Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de dicha condición será responsable la Jefatura de Control Urbano y podrá solicitar los informes pertinentes a otras Dependencias.
- f. El diseño de las vías se realizará observando: las dimensiones y características de las vías que se especifican en la Normas de Arquitectura y Urbanismo y respetando las afectaciones que se establecen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 121. De las cesiones para vivienda de interés social.

De acuerdo con el artículo 87 de la LOOTUGS, para todas las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial se deberá destinar hasta el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda social. Por tanto, al momento de presentar cada proyecto urbanístico se deberá determinar el área que permite el cumplimiento de esta obligación.

El propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

- a. En el mismo proyecto: la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización.
- b. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano de acuerdo con las condiciones que establezca el GAD Cantonal.
- c. Mediante pago en dinero de acuerdo con las fórmulas de equivalencia que establezca el GAD Cantonal.

Artículo 122. Del fondo para la adquisición de áreas verdes

Para el fondo para la adquisición de áreas verdes se observará:

- a. Se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero, en una cuenta independiente cuyos fondos, en ningún caso, suplirán otros gastos u otras inversiones municipales.
- b. Tendrá como único destino la adquisición de predios previstos por la planificación municipal como reservas de suelo para la implementación de áreas verdes.
- c. La planificación y la priorización de la inversión para la adquisición y fortalecimiento de la dotación de áreas verdes en el cantón La Troncal, le corresponde a la Dirección de Gestión Territorial.

SECCIÓN II.

DE LAS GARANTÍAS PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo 123. De las garantías.

Para obtener la correspondiente Licencia de Habilitación y asegurar que el promotor ejecute el proyecto de habilitación del suelo, la ejecución y entrega de obras a ejecutarse de conformidad con el proyecto técnico aprobado, éste deberá constituir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de La Troncal una garantía de entre las previstas en esta sección,

por un monto equivalente al 100% del valor de las obras a ejecutarse. El promotor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

Se exceptúa de esta garantía a las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias en las que no se requiera la realización de obras.

Artículo 124. Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Troncal aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la dependencia encargada de Avalúos y Catastros de lotes diferentes al predio que está en habilitación, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección de Gestión Financiera que establecerá las características y los procedimientos específicos para cada caso.

1. Para el caso de hipotecas, se constituirá primera hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El promotor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.
2. En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.
3. Para el caso del resto de garantías, que igualmente constarán en la Licencia de Habilitación, deberán rendirse previa a la obtención de esta, sin que el promotor esté facultado a iniciar las obras de habilitación sin la consignación de aquellas ante la Dirección Financiera.
4. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad:
 - a. Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el promotor incumplió la obligación principal, en consecuencia, no se admitirán garantías que determinen trámites administrativos previos.
 - b. Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el promotor obtenga el Informe Aprobatorio de finalización de la obra.
5. En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Troncal una garantía por el valor total de las etapas que van a ejecutarse, la misma que podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.

Artículo 125. Plazo para la ejecución de las obras.

El propietario de la urbanización deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura con las especificaciones técnicas en un plazo de nueve meses en el caso de urbanizaciones iguales o menores a una hectárea; y hasta dieciocho meses para urbanizaciones mayores a una hectárea,

El propietario deberá presentar un cronograma de ejecución de acuerdo a las condiciones propias de su caso, el mismo que deberá ser aprobado siempre que cumpla las condiciones técnicas y las exigencias urbanísticas municipales; de esta manera las obras deberán ejecutarse de acuerdo al cronograma presentado, y aprobado por el GAD Municipal La Troncal

Los plazos correrán a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por el cincuenta por ciento del plazo concedido para la ejecución de las obras de infraestructura, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito o se encuentre

ejecutado al menos el setenta por ciento (70%) de las obras y se renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente ante la Dirección de Gestión Territorial. La prórroga será otorgada por el Concejo Cantonal. Se podrá realizar recepciones parciales, siempre y cuando la urbanización se realice en terrenos con una superficie mayor a dos hectáreas.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por una comisión técnica de la municipalidad integrada por un funcionario de la Dirección de Planificación y un funcionario de la Departamento de Obras Públicas, al menos una vez cada mes, mismos que presentarán un informe al Alcalde y al Concejo Cantonal.

Si durante el plazo de ejecución de las obras hubiere incremento de los costos de las obras de infraestructura deberá ampliarse la garantía a efecto que cubra los valores.

En caso de no realizarse las obras de infraestructura en el plazo previsto o no renovarse las garantías, éstas se harán efectivas y con estos recursos el Municipio podrá ejecutarlas, a cuyo valor se agregará un veinte por ciento (20%) adicional. Si las garantías no cubren el costo total de las obras se emitirá el título de crédito para su cobro inmediato, vía coactiva.

Artículo 126. Devolución y ejecución de garantías.

Para la devolución y ejecución de las garantías se estará a las reglas siguientes:

1. Expedido el Informe Aprobatorio de Finalización de obras de habilitación, otorgado por el GAD Municipal a través de la dependencia administrativa pertinente, la Autoridad Administrativa Otorgante ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, la devolución o levantamiento de las garantías otorgadas por el promotor.
2. En caso que, en la inspección final, el órgano administrativo pertinente estableciera que la obra concluida presentare inconsistencias con la licencia otorgada, enviará el informe respectivo a la Comisaría de Construcciones para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de que la autoridad administrativa otorgante ejecute la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.
3. Si el promotor no finalizare las obras en el plazo establecido en la licencia otorgada, la Comisaría de Construcciones iniciará el proceso administrativo sancionador, y notificará a la autoridad administrativa otorgante para la ejecución de la garantía, en la proporción equivalente al incumplimiento.
4. El valor de la garantía ejecutado será destinado para la terminación de las obras faltantes.
5. Para tal efecto, la autoridad administrativa encargada establecerá los mecanismos para que el valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal o empresa pública cuya intervención se requiera para la finalización de la obra.

SECCIÓN III.

DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO.

Artículo 127. Transferencia de dominio.

Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se realizarán de acuerdo a lo establecido en las normas pertinentes nacionales. (artículo 479 COOTAD)

La aprobación de la lotización y la urbanización, no constituye por ningún motivo autorización de transferencia de dominio de los lotes de terreno, por tanto, no se podrá con dicho documento, vender, elaborar y suscribir contrato alguno de compraventa, reserva de lotes, u otro documento similar, así como tampoco recibir dinero por estos conceptos.

La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte del Alcalde previo informe Dirección de Planificación, una vez que se hayan presentado las garantías y/o cuando se hayan terminado todas las obras de infraestructura y se suscriba el acta de entrega-recepción provisional por parte de la Dirección de Planificación y Dirección de Obras Públicas. El acta definitiva será suscrita cuando haya transcurrido un año de funcionamiento correcto, en este lapso, el propietario será responsable del mantenimiento y reparación de daños que se susciten en la infraestructura, en caso de incumplimiento se harán efectivas las garantías, si éstas no cubren el valor total se emitirá el correspondiente título de crédito en contra del propietario de la urbanización por la diferencia.

A partir de la suscripción del acta definitiva, será la Municipalidad la encargada de dar mantenimiento y reparar los daños, conjuntamente con la comunidad, siempre que sea de su competencia de conformidad con la Constitución y la ley.

SECCIÓN IV.

DE LAS LOTIZACIONES

Artículo 128. Lotizaciones.

Se considera lotización a la división o subdivisión de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente.

Cuando la subdivisión sea de dos a tres lotes como máximo, los predios resultantes se adaptarán a la infraestructura existente en el sector.

Cuando la subdivisión sea de entre cuatro a diez lotes, se exigirá que el propietario dote de infraestructura básica a los predios resultantes, los que serán entregados al GAD Municipal de La Troncal.

Artículo 129. Requisitos del anteproyecto para la subdivisión de dos a diez predios.

El propietario, o su representante o mandatario presentará, por medio digital al correo electrónico del Departamento de Planificación: planificación@latroncal.gob.ec el anteproyecto en formato dwg; más los siguientes documentos:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal de La Troncal (disponible en la página web: www.latroncal.gob.ec);
- b. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, emitido por la Jefatura de Ordenamiento Territorial (actualizado);
- c. Copia de cédulas de identidad del o los propietarios (Hasta tanto la institución cuente con acceso al sistema de información única del registro civil.); en caso de personas jurídicas; presentarán, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito.
- d. Memoria técnica descriptiva del proyecto, en pdf o word, (no escaneado);
- e. Planos topográficos georreferenciados en formato dwg. que contengan a su vez:
 - Ubicación a escala aproximada;
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Propuesta de la división del predio;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc. Se exigirá la graficación de curvas de nivel en el plano, cuando la pendiente del terreno sobrepase el 10%;
 - Cuadro de datos conteniendo la siguiente información:

1. superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar;
 2. área útil;
 3. área de vías y aceras,
 4. área de afectación,
 5. área de protección,
 6. área verde pública,
 7. listado total de predios con: numeración continua, áreas y linderos de cada uno;
- Localización de hitos para replanteo a nivel urbanístico. El proyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediano, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza, utilizará para ello una escala cómoda entre 1:500, y 1:2000. de modo que facilite la lectura e interpretación del plano, y se acomode al tamaño de la lámina.
- f. Archivo digital Georeferenciado del anteproyecto en formato dwg, en tabla UTM WGS84, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además, para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
 - g. Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
 - h. Certificado del Registro de la Propiedad, actualizado;
 - i. Copia del pago al impuesto predial del año en curso.
 - j. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón La Troncal;
 - k. Certificado de factibilidad para provisión de servicios (alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable), que deberán ser otorgados por las instancias municipales, o por las Empresas Públicas municipales y las demás certificaciones (alumbrado público, energía eléctrica). por las Entidades que tengan a su cargo las competencias;

Artículo 130. Documentación y revisión.

Todos los documentos se presentarán en medio digital, con firma de responsabilidad en los documentos que amerite. La Dirección de Planificación analizará el anteproyecto de lotización y emitirá informe de correcciones y recomendaciones en un plazo no mayor a 15 días contados a partir de la recepción del correo electrónico. Este informe se emitirá por la misma vía electrónica.

Una vez implementadas las observaciones y/o correcciones, el proyectista someterá nuevamente el anteproyecto para la revisión por parte del funcionario correspondiente del Departamento de Planificación, quién emitirá su informe; en caso de informe favorable el proyectista procederá a la elaboración del proyecto definitivo.

Artículo 131. Del proyecto definitivo para la subdivisión de dos a diez predios.

El proyecto definitivo se presentará con el informe favorable de aprobación del anteproyecto del Departamento de Planificación, adjuntando a más de los documentos señalados en el Art. 129 de esta Ordenanza, lo siguiente:

- a. Cuatro copias impresas en formato A4 O A3, y archivo digital en formato dwg. de los planos georeferenciados a escala adecuada al formato de la lámina, donde conste: la numeración de lotes, linderos, medidas, curvas de nivel (si el caso amerita). La tarjeta de identificación de la lámina contendrá: El nombre del proyecto y la clave catastral; la ubicación con calles, barrio, manzana, zona, parroquia; el número de lámina, escalas, y

- fecha; El nombre del profesional proyectista, con su respectiva firma y número de registro de SENESCYT; El nombre de el o los propietarios; el contenido de la lámina.
- b. Estudios y planos de alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple cuatro lotes o más;
 - c. Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura como: alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple cuatro lotes o más;
 - d. El Propietario del fraccionamiento, entregará a favor del Municipio una garantía que avale el cien por ciento (100%) del valor de todas las obras de infraestructura, mediante póliza de seguros, garantía bancaria, o hipoteca que deberá ser primera y preferente. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es el caso, quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva de todas las obras descritas en el cronograma valorado; caso contrario se harán efectivas. Si se constituye hipoteca, los lotes de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.
 - e. Solicitud de aprobación del proyecto en la que se indicará la garantía a presentarse por las obras de infraestructura, dirigida al Alcalde o Alcaldesa previo informe de la Dirección de Planificación.
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Propuesta de la división del predio;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc. Se exigirá la graficación de curvas de nivel en el plano, cuando la pendiente del terreno sobrepase el 10%;
 - Cuadro de datos conteniendo la siguiente información:
 8. superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar;
 9. área útil;
 10. área de vías y aceras,
 11. área de afectación,
 12. área de protección,
 13. área verde pública,
 14. listado total de predios con: numeración continua, áreas y linderos de cada uno;
 - Localización de hitos para replanteo a nivel urbanístico. El proyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediano, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza, utilizará para ello una escala cómoda entre 1:500, y 1:2000. de modo que facilite la lectura e interpretación del plano, y se acomode al tamaño de la lámina.
 - Archivo digital Georeferenciado del anteproyecto en formato dwg, en tabla UTM WGS84, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además, para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
 - f. Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
 - g. Certificado del Registro de la Propiedad, actualizado;
 - h. Copia del pago al impuesto predial del año en curso.
 - i. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón La Troncal:

SECCIÓN V.

DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 132. Urbanizaciones.

Se consideran urbanización a los fraccionamientos, particiones o subdivisiones en los cuales se contemple la apertura de una o más vías, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Artículo 133. Requisitos del anteproyecto para la subdivisión de más de diez pedios.

El propietario, o su representante o mandatario presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal de La Troncal;
- b. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, emitido por la Jefatura de Ordenamiento Territorial (actualizado);
- c. Copia notariada o certificada por autoridad competente de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito.
- d. Memoria técnica descriptiva del proyecto;
- e. Planos topográficos Georeferenciados que contengan a su vez:
 - Ubicación a escala;
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Propuesta de la división del predio;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
 - Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo
 - Localización de hitos para replanteo, dentro de los siguientes niveles:
 - A nivel urbanístico: El proyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza, utilizará para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:500, 1:1.000, o, 1:2.000.
 - A nivel arquitectónico: El proyecto deberá observar la utilización de materiales y elementos acordes al paisaje natural del terreno y el sector de implantación, procurando su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original, utilizando para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:50, o, 1:100.
- f. Archivo digital Geo Referenciado del anteproyecto, en tabla UTM WGS84, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además, para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
- g. Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;

- h. Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- i. Copia del pago al impuesto predial del año en curso;
- j. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón La Troncal;
- k. Certificado de factibilidad para provisión de servicios (alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable), que deberán ser otorgados por las instancias municipales o por las Empresas Públicas municipales y las demás certificaciones (alumbrado público, energía eléctrica, teléfono) por las Entidades que tengan a su cargo las competencias;
- l. Estudios de suelos;
- m. Estudio de impacto ambiental.

Artículo 134. Documentación y revisión.

Los documentos se presentarán en originales o copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente. La Dirección de Planificación analizará el anteproyecto de la urbanización y emitirá informe de correcciones y recomendaciones para que se elabore el proyecto definitivo.

Artículo 135. Del proyecto definitivo para la subdivisión de más de diez pedios.

El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el Art. 133 de esta Ordenanza, lo siguiente:

- Cuatro copias impresas en formato adecuado (A2, A1, o A0) y archivo digital de los planos en formato dwg. Georeferenciados donde conste: la numeración de lotes, linderos, medidas, curvas de nivel (si el caso amerita). La tarjeta de identificación de la lámina contendrá: El nombre del proyecto y la clave catastral; la ubicación con calles, barrio, manzana, zona, parroquia; el número de lámina, escalas, y fecha; El nombre del profesional proyectista, con su respectiva firma y número de registro de SENESCYT; El nombre de el o los propietarios; el contenido de la lámina;
- a) Estudios y planos de alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple más de cuatro lotes interiores que no den frente a una calle existente;
- b) Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura como: alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple más de cuatro lotes interiores que no den frente a una calle existente;
- c) Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura como, alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple más de cuatro lotes interiores que no den frente a una calle existente;
- Solicitud de aprobación del proyecto en la que se indicará la garantía a presentarse por las obras de infraestructura, dirigida al Alcalde o Alcaldesa y al Concejo Cantonal.

SECCIÓN VI.

DE LAS NORMAS TÉCNICAS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 136. De las normas técnicas.

Las Urbanizaciones deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- a. Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezca una seguridad aceptable;
- b. Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad; en caso de no contar con este requisito, su implementación correrá bajo cuenta del peticionario;
- c. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos; en caso de no contar con este requisito, su implementación correrá bajo cuenta del peticionario;
- d. Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
- e. Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, establecida por el Departamento de Planificación;
- f. Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de acuerdo a lo establecido en la Planificación correspondiente.
- g. Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (COS, COST) además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo recto, sino un radio de giro establecido en esta Ordenanza.
- h. No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento 30%;
- i. Las vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público; una vez que se cumpla con todo lo establecido en la presente ordenanza; salvo las urbanizaciones privadas
- j. Las vías que se proyecten se sujetarán a la jerarquización, caracterización, y dimensionamiento establecidas en el **Plan de Movilidad Sostenible del Cantón la Troncal FASE IV- Elaboración del Plan- 3.2.1 Jerarquización vial. (pág. 30 a 60)**
- k. En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros (0.20 m.) por cuestiones de pendiente;
- l. En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%), con la correspondiente solución técnica determinada por el Departamento de Planificación;
- m. Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes, con frente a la calle y tendrán una superficie del quince por ciento (15%) calculado del área útil total del terreno urbanizado o fraccionado. Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de categoría, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos, total o parcialmente su uso o dominio, salvo resolución expresa del Concejo Municipal y de forma excepcional de acuerdo a lo establecido en la ley, previo el informe técnico correspondiente. No se considerarán las vías y aceras dentro de estas áreas;
- n. No pueden ser destinadas a espacios verdes, comunales y deportivas, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, canales abiertos, riberas de

ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, poliductos, vecinas a terrenos inestables, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores al treinta por ciento (30%);

- o. Si el predio limita o está atravesado por un río, estero, o canal la norma técnica se aplicará conforme lo establecido en los artículos 79; 80; 81; 82; y 83 de la presente ordenanza;
- p. Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura.

En general, el Plan de Movilidad Sostenible del Cantón la Troncal (PMSCT) y sus documentos se consideran articulada con la normativa técnica de la presente ordenanza conforme se establece en el art 7 y art 13 de dicho cuerpo normativo (PMSCT).

Artículo 137. De las obras de infraestructura.

El propietario de la urbanización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

- a. Aceras de Hormigón Armado con resistencia $f'c = 180 \text{ Kg/cm}^2$ y bordillos de hormigón con resistencia $f'c = 180 \text{ Kg/cm}^2$ o adoquín con resistencia de $f'c = 350 \text{ Kg/cm}^2$;
- b. Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón $f'c = 350 \text{ Kg/cm}^2$ o asfaltadas;
- c. Red de distribución de agua potable, con sus respectivas instalaciones de acometidas domiciliarias;
- d. Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de tratamiento; en caso de no ser posible técnicamente la conexión directa a la red pública, y que deberá presentar las siguientes características: plantas de tratamiento de tipo aeróbica deben poseer un cerramiento que debe estar a una distancia no menor de 10 metros desde los bordes de la unidad de tratamiento. Las áreas destinadas a vivienda deben estar a una distancia no menor a 10 metros desde el cerramiento. Esta separación puede ser en área verde, debiendo poseer árboles que permitan mitigar un impacto ambiental ya sea por malos olores o visual.
- e. Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que podrán ser aéreas o soterradas;
- f. Lo planificado en las áreas verdes y comunales;
- g. Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada (As-Built), el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional;
- h. Las demás que señale el Departamento de Planificación, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

SECCIÓN VII.

DE LA REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS

Artículo 138. Reestructuración o reajuste de terrenos.

Permite la modificación o la intervención en la estructura predial para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y establecer una nueva estructura urbana mediante la

reestructuración o reajuste de terrenos, no se entenderá como una nueva subdivisión y se realizará de acuerdo al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

Artículo 139. Requisitos para la autorización de reestructuración o reajuste de terrenos.

Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de La Troncal.
- b. Presentación de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS emitido por la jefatura de Ordenamiento Territorial actualizado, de cada uno de los lotes involucrados;
- d. Copia simple de escritura de los inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad y Certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;
- e. Copia del pago al impuesto predial del año en curso;
- f. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón La Troncal;
- g. Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciado) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente; y,
- h. La propuesta de reestructuración o reajuste de terrenos se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente:
 - Ubicación a escala;
 - Plano del estado actual de los lotes involucrados con la delimitación exacta de los linderos de los predios y especificación de los colindantes;
 - Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.; y,
 - Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección.

Artículo 140. Autorización de la reestructuración o reajuste de terrenos.

Previo a emitir esta autorización, el GAD Municipal de La Troncal, deberá emitir un informe técnico favorable por parte de la Dirección de Planificación en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente. Una vez emitido el informe técnico favorable correspondiente, se emitirá la autorización para la reestructuración o reajuste de predios respectiva por parte del Alcalde.

SECCIÓN VIII.

DE LA INTEGRACIÓN PARCELARIA

Artículo 141. Procedimiento general.

En el caso de integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el GAD Municipal de La Troncal procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

Artículo 142. Requisitos para la autorización de integración de terrenos.

Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal de La Troncal.
- b. Presentación de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS emitido por la Jefatura de Ordenamiento Territorial actualizado, de cada uno de los lotes involucrados;
- d. Copia simple de escritura de los inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad y Certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;
- e. Copia del pago al impuesto predial del año en curso;
- f. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón La Troncal;
- g. Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciado) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística vigente;
- h. La propuesta de reestructuración o reajuste de terrenos se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente:
 - Ubicación a escala;
 - Estado actual y delimitación exacta de los linderos de los predios a ser unificados y especificación de los colindantes;
 - Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.; y,
 - Cuadro de datos del antes y después de la unificación conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos del predio unificado; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección.

SECCIÓN IX.

DE LOS FRACCIONAMIENTO ENTRE HEREDEROS, CONDOMINIOS O A FAVOR DE LEGITIMARIOS

Artículo 143. Fraccionamiento en zonas urbanas y expansión urbana

En caso de encontrarse ubicado en las zonas urbanas, de expansión urbana o rurales, con frente o acceso a una vía pública existente o que se proyecte se estará a lo determinado en las normas técnicas y obras de infraestructura previstas para las lotizaciones.

Artículo 144. Lote inferior al mínimo establecido.

Cuando el fraccionamiento sea entre herederos, condominios o para transferir el dominio a favor de legitimarios, y por el número de estos, no se pueda cumplir con las especificaciones en cuanto al área y dimensiones de los lotes de terreno situados en las zonas urbanas o de expansión urbana, estos se someterán al régimen de propiedad horizontal; en cuyo caso se podrá aprobar siempre y cuando se cumpla con las normas mínimas de carácter urbanístico, de funcionalidad arquitectónica, sanitarias, de saneamiento ambiental, eléctrica, y estructural, de modo que se garantice condiciones de habitabilidad, seguridad y funcionalidad.

Artículo 145. Fraccionamiento en zonas rurales

En caso de encontrarse ubicado en terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria se acogerán a lo determinado para fraccionamientos agrícolas de la presente ordenanza.

SECCIÓN X.

DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

Artículo 146. Fraccionamiento agrícola.

Considérese fraccionamiento agrícola el que afecte a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley, ordenanzas municipales o que posean una clara vocación agrícola.

Artículo 147. Sujeción.

Esta clase de fraccionamientos se sujetará a lo establecido en el COOTAD, a las Leyes Agrarias y a lo establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 148. Prohibiciones.

Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para el uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

Artículo 149. Requisitos para la autorización de fraccionamientos agrícolas.

Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal de La Troncal.
- b. Presentación de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS emitido por la Jefatura de Ordenamiento Territorial actualizado del predio a fraccionar.
- d. Copia simple de escritura de los inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad y Certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;
- e. Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciado) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística vigente;
- f. La propuesta de fraccionamiento se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente:
 - Ubicación a escala;
 - Estado actual y delimitación exacta de los linderos de los predios resultantes y el lote a fraccionar y especificación de los colindantes;
 - Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.; y,
 - Cuadro de datos del antes y después del fraccionamiento conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos del predio unificado; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección.

Artículo 150. Del tamaño de lote.

Cada lote de terreno resultante tendrá la superficie mínima establecida el Polígono de Intervención Territorial donde se encuentre el predio. Bajo ningún concepto la superficie del lote mínimo será inferior a la establecida para el PIT correspondiente.

SECCIÓN XI.

DE LA APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Artículo 151. Aprobación y autorización de procesos de habilitación

Para aprobar los planos de urbanizaciones, lotizaciones, fraccionamiento entre herederos, condominios o a favor de legitimarios, fraccionamientos agrícolas y propiedad horizontal, se requerirá de informe técnico del Departamento de Planificación, y el informe legal y/o ambiental cuando se lo requiera, en su orden, con los que el Director de Planificación los aprobará o rechazará.

Una vez que se cuente con el informe técnico favorable el Alcalde procederá con la autorización de aprobación de planos de lotizaciones, fraccionamiento entre herederos, condominios o a favor de legitimarios, fraccionamientos agrícolas y propiedad horizontal; únicamente cuando se trate de urbanizaciones dicho trámite debe ser puesto en conocimiento del Concejo Municipal para la resolución correspondiente.

Esta aprobación no constituye autorización para transferir el dominio y en general para enajenar los lotes de terreno, sino únicamente permiso o licencia para empezar la ejecución de las obras de infraestructura.

Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o rural de expansión urbana, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas: de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad por medio de la Jefatura de Avalúos y Catastros. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%) será cobrado por el Gobierno Municipal, conforme lo establece el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Mientras no exista la debida inscripción en el Registro de la Propiedad, la lotización no podrá ser ingresada en el catastro municipal.

Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del GAD Municipal La Troncal concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

En todos los casos de urbanizaciones, lotizaciones, y fraccionamientos entre herederos, condóminos o a favor de legitimarios, el Alcalde o Alcaldesa autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno, sólo cuando se hayan receptado las garantías para la ejecución de las obras de infraestructura o se hayan ejecutado las mismas y suscrita el acta de entrega recepción.

Excepto en caso de emergencia declarada, el municipio no podrá revocar o modificar las licencias, permisos o autorizaciones concedidas o que se concedieren, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a estos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine.

CAPÍTULO V.
DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
SECCIÓN I.
GENERALIDADES

Artículo 152. Definición de régimen propiedad horizontal.

Se denomina propiedad horizontal, a la propiedad que recae sobre las partes en que se puede segregar un bien inmueble. El régimen de propiedad horizontal es el conjunto de normas y políticas que regulan las relaciones entre varios propietarios de las partes, así como reglamenta los bienes privados y comunes resultados de la segregación de un bien inmueble.

Artículo 153. Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.

Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley de Régimen de Propiedad horizontal vigente, los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Artículo 154. Normas aplicables.

La convivencia, los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal, observarán la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y edificabilidad, contemplados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En el caso de requerir un incremento en edificabilidad, se someterán a lo establecido en la presente ordenanza.

Para proceder a la propiedad horizontal, se requiere que cumpla con el lote mínimo establecido en la zonificación el cual no podrá exceder de 5.000 m².

Artículo 155. Espacios comunales.

Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a las disposiciones determinadas o que se determinen para el efecto.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular), así como las correspondientes a sistema de alcantarillado, agua potable, cisterna, instalaciones generales de energía, instalaciones generales de datos, locales para equipos, terrazas comunes y otros de características similares y que en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

Artículo 156. Espacios construidos.

En espacios edificados se establece lo siguiente:

- a. En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 9 unidades de vivienda, no se requiere de espacios o salas comunales.
- b. A partir de las 10 unidades de vivienda, tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.

- c. Existirá una sala comunal de copropietarios, con un área que, en ningún caso, será inferior a veinte m², debiendo incrementarse por cada unidad de vivienda u oficina 1 m² adicional. En esta área no se considerará el espacio para baterías sanitarias de hombre y mujer, así como, una plaza para cuarto de basura.
- d. Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberán estar retiradas al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza.
- e. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;
- f. Edificios para centros comerciales:
 - Centros comerciales. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a cuatrocientos m², los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.
 - Centros comerciales populares. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m² de comercios, en ningún caso serán menores a 20 metros ni mayor a 400 m², los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.
- g. Edificios para oficinas. Se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de 1 m² por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m². Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).
- h. Edificaciones de estacionamientos. Se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 m² por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m².
- i. Edificaciones de bodegas. Se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en la normativa respectiva.
- j. Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:
 - Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura de cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, las comerciales; las industrias de mediano impacto, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
 - Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.

- Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.

Artículo 157. Áreas verdes recreativas.

Se determinan las siguientes condiciones, para las áreas verdes recreativas:

- a. Las edificaciones de vivienda en propiedad horizontal, tendrán un área recreativa mínima de quince m² por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos.
- b. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
- c. Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

Artículo 158. Áreas de circulación peatonal y vehicular.

El diseño de las vías de circulación vehicular y peatonal en los proyectos de propiedad horizontal que los requiera, se sujetará a las disposiciones establecidas en esta ordenanza, manteniendo un ancho mínimo de 6 m de calzada.

SECCIÓN II.

DEL PROCEDIMIENTO Y AUTORIZACIÓN PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 159. De la declaratoria de propiedad horizontal.

Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Artículo 160. De los lineamientos.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad contemplados en las regulaciones establecido por el GAD Municipal de La Troncal.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a la Ley de Propiedad Horizontal, así como a la normativa local y nacional vigente.

Artículo 161. Requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal.

Para obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos a la Dirección Planificación:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de La Troncal;
- b. Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c. Informe de aprobación de planos;

- d. Autorización de construcción;
- e. Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);
- f. Cuadro de alcuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;
- g. Los cuadros de alcuotas deberán estar con cuatro decimales (13,1234) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;
- h. Copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder terminar que es lo que están declarando en los cuadros de alcuotas, linderos y áreas comunales);
- i. Copia certificada de la estructura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad;
- j. Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad; y,
- k. Reglamento interno, cuando corresponda.

Artículo 162. Obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.

El GAD municipal de La Troncal para la declaratoria de propiedad horizontal, deberá revisar que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, así como la normativa local y nacional.

Artículo 163. Resultado del trámite.

La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a. Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de diez (10) días laborables.
- b. Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Artículo 164. Certificado de conformidad del proceso constructivo.

La declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal surtirá efecto a partir de la finalización del proceso constructivo, para lo cual la Dirección de Planificación, emitirá el Certificado de Conformidad, luego de su respectiva verificación.

Una vez que el promotor inmobiliario o los copropietarios hayan terminado la construcción de todas las obras inherentes al régimen de propiedad horizontal, solicitará a la Dirección de Planificación el Certificado de Conformidad del proceso constructivo. Esta Dependencia Municipal extenderá el certificado una vez que haya realizado la inspección necesaria y comprobado que las construcciones se encuentren totalmente habilitadas.

Artículo 165. Modificaciones en obras existentes.

Las modificaciones a las obras existentes dentro de los inmuebles declarados en régimen de propiedad horizontal, se sujetarán a la Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

En el caso de que se requiera la autorización municipal, los requisitos serán:

- a. Declaración de responsabilidad.
- b. Solicitud firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal.

- c. Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
- d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
- e. Comprobante de pago del impuesto predial.
- f. Plano en los que constan las modificaciones, firmadas por un profesional en la materia.
- g. Copia certificada del acta en la cual los copropietarios autorizan las modificaciones.
- h. La autorización municipal para la ejecución de estas modificaciones no exige al solicitante de cumplir con lo establecido por la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal ni su Reglamento.

CAPÍTULO VI.

DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Artículo 166. Proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social.

Se consideran como tales, todas las actuaciones urbanísticas que tienen como objetivo principal el suelo destinado a la vivienda de interés social como urbanizaciones y proyectos de vivienda promovida por iniciativa pública.

Estos proyectos tienen como objetivo principal el de habilitar el suelo para vivienda de personas con escasos recursos económicos, para reasentamientos humanos de predios en riesgo o personas en movilidad humana.

Podrán ser implantados en suelo urbano, de expansión urbana o en el área rural cuya zonificación corresponda a residencial rural. No podrán ser implementados en zonas de conservación natural, protección ambiental, de riesgo, protección patrimonial u otras zonas con clara vocación agrícola; que además cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de impacto ambiental.

Artículo 167. Promotores de proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social.

Serán calificados como proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social, los proyectos que buscan una solución al déficit de vivienda para las personas con bajos recursos económicos. Pueden ser promovidos por:

- a. El Gobierno Municipal por administración directa o mediante convenios suscritos con otros niveles de gobierno, o, con ONGs u otras instituciones que financien o ayuden con el financiamiento de estos proyectos.
- b. El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) por administración directa o en coordinación con instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el municipio, las califique como tales.

Artículo 168. Calificación como proyectos de Urbanizaciones para vivienda de interés social.

Le corresponde a la Dirección de Planificación, la calificación de un proyecto de vivienda de interés social, para lo cual emitirá informe de acuerdo a los análisis socioeconómicos respectivos.

Artículo 169. Procedimiento para calificación de proyectos de urbanizaciones de vivienda de interés social.

La Dirección de Planificación mediante el siguiente proceso, calificará los proyectos de interés social:

- a. Recepción de solicitudes y/o pedidos.
- b. Socialización del proyecto en el lugar de implementación.
- c. Análisis socioeconómico de los aspirantes.
- d. Calificación de aspirantes.
- e. Informe de calificación como Proyecto de vivienda de interés social.

CAPÍTULO VII.

DE LOS PROCESOS PARA LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN I.

DE LA APROBACIÓN DE PLANOS

Artículo 170. Aprobación de planos arquitectónicos.

La Jefatura de Control Urbano y Rural emitirá el informe de aprobación de planos para toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse por el profesional Arquitecto responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal.

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las recomendaciones requeridas, que una vez cumplidas posibilitarán la aprobación correspondiente, sin que se pueda incorporar nuevos requerimientos adicionales.

Artículo 171. Requisitos para la aprobación de planos de edificaciones en general.

El informe de aprobación de planos para edificaciones en general tendrá una validez de cinco (5) años, y para su aprobación se deberá presentar la siguiente documentación, según el caso que corresponda:

1. Aprobación de proyectos nuevos.
 - a. Formulario debidamente llenado y firmado por el Arquitecto facultado para realizar la solicitud de Aprobación de Planos de edificaciones en general (Formulario disponible en la página oficial del GAD Municipal de La Troncal);
 - b. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) emitido por la Jefatura de Ordenamiento Territorial vigente;
 - c. Dos juegos de planos que contengan el proyecto arquitectónico según la norma INEN a escala 1:50, debidamente firmados;
 - d. Un CD que contenga el archivo digital del proyecto en formato dwg;
 - e. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario del predio;
 - f. Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
 - g. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad
 - h. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.
2. Para actualización de proyectos.
 - a. Formulario debidamente llenado y firmado por el Arquitecto facultado para realizar la solicitud de Aprobación de Planos de edificaciones en general (Formulario disponible en la página oficial del GAD Municipal de La Troncal);
 - b. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) emitido por la Jefatura de Ordenamiento Territorial vigente.
 - c. Propuesta original aprobada y una copia de la misma.
 - d. Formulario de aprobación de planos.
 - e. Un CD que contenga el archivo digital del proyecto en formato dwg

- f. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario del predio;
 - g. Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
 - h. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
 - i. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.
3. Para aprobación de reformas.
- a. Formulario debidamente llenado y firmado por el Arquitecto facultado para realizar la solicitud de Aprobación de Planos de edificaciones en general (Formulario disponible en la página oficial del GAD Municipal de La Troncal;
 - b. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) emitido por la Jefatura de Ordenamiento Territorial vigente.
 - c. Dos juegos de planos que contengan el proyecto arquitectónico según la norma INEN a escala 1:50, debidamente firmados;
 - d. Un CD que contenga el archivo digital del proyecto en formato dwg;
 - e. Formulario de aprobación de planos.
 - f. En caso de remodelación o ampliación horizontal y vertical, se presentarán los planos arquitectónicos donde se incluya el levantamiento del estado actual de la edificación, así como la nueva propuesta.
 - g. En caso de cambio de profesional, deberá presentar una autorización del profesional anterior debidamente firmado.
 - h. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario del predio;
 - i. Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
 - j. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad
 - k. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.

Artículo 172. Costo por la aprobación de los planos arquitectónicos.

Para la aprobación de planos de edificaciones se cobrará la tasa correspondiente de acuerdo a las siguientes categorías:

- a. EDIFICACIONES CATEGORIA 1.- Se consideran edificaciones de categoría 1, las edificaciones menores o iguales a 40 m². La tasa establecida para esta categoría será de 10,00 usd.
- b. EDIFICACIONES CATEGORIA 2.- Se consideran edificaciones de categoría 2, las edificaciones mayores a 40 m². La tasa establecida para esta categoría será de 0,40 usd/m² de construcción del área bruta.
- c. URBANIZACIONES. - El costo de aprobación será el tres por mil del valor de la obra, conforme al presupuesto presentado por el proyectista.
- d. LOTIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS AGRICOLAS, FRACCIONAMIENTOS ENTRE HEREDEROS, CONDOMINIOS O A FAVOR DE LEGITIMARIOS, el costo de la aprobación será de 45USD dólares americanos por cada lote resultante.
- e. PROPIEDAD HORIZONTAL. - La tasa establecida para esta categoría será de 0,40 usd/m² de construcción del área bruta.

SECCIÓN II.

DE LOS PROCESOS Y AUTORIZACIONES PARA EDIFICACIÓN

Artículo 173. Autorización de intervenciones constructivas menores.

La autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

- a. Edificación nueva o ampliación hasta 40 m² como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso. El GAD Municipal de La Troncal podrá definir los m² de la edificación nueva o ampliación de acuerdo a su contexto; siempre y cuando sea inferior a 40 m²;
- b. Construcción de cerramientos;
- c. Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;
- d. Demoliciones; y,
- e. Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.

Artículo 174. Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores.

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GAD Municipal de La Troncal, para iniciar el trámite:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal;
- b. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de La Troncal;
- c. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario del predio; en caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- d. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) emitido por la Jefatura de Ordenamiento Territorial vigente
- f. Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato dwg) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas ecuatoriana de construcción, la norma urbanística y demás normativas vigentes para el efecto;
- g. Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
- h. Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;
- i. Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,
- j. Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.

Artículo 175. Autorización de intervenciones constructivas mayores.

La autorización de intervención constructiva mayor se la otorga para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m².

Artículo 176. Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores.

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GAD Municipal de La Troncal, para iniciar el trámite:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal;
- b. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de La Troncal;
- c. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario del predio; en caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- d. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) emitido por la Jefatura de Ordenamiento Territorial vigente;
- f. Planos arquitectónicos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la norma ecuatoriana de construcción, la norma urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,
- g. Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte emitidos por las entidades competentes.

Artículo 177. Costo por la emisión de los permisos de construcción.

Para emitir el permiso de construcción se cobrará la tasa correspondiente de acuerdo a las siguientes categorías:

- a. EDIFICACIONES CATEGORIA 1.- Se consideran edificaciones de categoría 1, las edificaciones menores o iguales a 40 m². La tasa establecida para esta categoría será de 10,00 usd.
- b. EDIFICACIONES CATEGORIA 2.- Se consideran edificaciones de categoría 2, las edificaciones mayores a 40 m². La tasa establecida para esta categoría será de 0,40 usd/m² de construcción del área bruta.

SECCIÓN III.

CONDICIONES ESPECIALES PARA LA EDIFICACIÓN

Artículo 178. Predios con superficie inferior a 120 m².

En aquellos predios que con anterioridad a la presente ordenanza tengan una superficie inferior a 120 m² Se podrán desarrollar una vivienda de máximo un piso, garantizando el retiro frontal definido para el tramo al que corresponde, un retiro posterior de mínimo 3 metros y en ningún caso podrá superar el 70% del COS (coeficiente de Ocupación de Suelo). Adicionalmente, deben cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios de modo que garanticen las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, y funcionalidad.

Si no fuera posible cumplir con la norma, el predio se considerará **predio afectado**, donde solamente se podrá autorizar edificaciones categoría 1 es decir edificaciones menores.

Artículo 179. Predios con superficie inferior al lote mínimo establecido en el PIT, pero con tamaño superior a 120 m²

Se podrán desarrollar una vivienda de máximo de dos pisos, garantizando el retiro frontal definido para el tramo al que corresponde, un retiro posterior de mínimo 3 metros y en ningún caso podrá superar el 70% del COS. Adicionalmente, deben cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables.

- a. Iniciar procesos de unificación hasta, al menos, obtener el lote mínimo definido en el sector.
- b. De no cumplir estas condiciones se considerarán a estos lotes de manera general remanentes o fajas.

Artículo 180. Predios con frente inferior al mínimo pero que cumplen con el tamaño mínimo establecido por el PIT.

Se podrán desarrollar viviendas de dos pisos, garantizando el retiro frontal definido para el tramo al que corresponde, un retiro posterior de mínimo 3 metros y en ningún caso podrá superar el 70% del COS. Adicionalmente, deben cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables.

Artículo 181. Predios que no cumplen ni con el frente mínimo ni con el tamaño mínimo establecido en el PIT.

Se podrá desarrollar una vivienda de máximo un piso, garantizando el retiro frontal definido para el tramo al que corresponde, un retiro posterior de mínimo 3 metros y en ningún caso podrá superar el 70% del COS. Adicionalmente, deben cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables.

- a. Iniciar procesos de unificación hasta, al menos, obtener el lote mínimo definido en el sector.
- b. De no cumplir estas condiciones se considerarán a estos lotes de manera general remanentes o fajas.

TÍTULO IV.

CONTROL TERRITORIAL INFRACCIONES Y SANCIONES.

CAPÍTULO I.

GENERALIDADES

Artículo 182. Infracciones.

Se consideran infracciones objeto de las sanciones establecidas en este capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas expresadas en la presente ordenanza con respecto a la habilitación del suelo, edificación, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios.

Artículo 183. Potestad sancionadora.

En materia administrativa, la potestad sancionadora la ejerce el Gobierno Municipal en virtud de las normas establecidas en la presente ordenanza. Será ejercido por los órganos competentes conforme lo prevé el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 184. Responsabilidad por las infracciones.

Son responsables solidarios de las infracciones el propietario, los directos ejecutores o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente, una infracción, incluso en el caso de personas jurídicas, siendo solidarios en la infracción las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

El arquitecto/a, ingeniero/a o empresa constructora será responsable de la obra en ejecución hasta que se presente un documento a la Jefatura de Control Urbano y Rural donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes. E inmediatamente deberá notificar al propietario para que proceda a contratar a otro profesional o empresa constructora para que esté a cargo de la construcción.

Artículo 185. Obligación de reparar el daño causado.

La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

Artículo 186. Circunstancias agravantes.

Son agravantes la falta de comparecencia ante la autoridad competente habiendo sido citados y la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes, ya sea por el propietario o el constructor en la misma obra o en otra de su propiedad o bajo su administración.

Artículo 187. Prescripción de las infracciones.

Las infracciones prescribirán en cinco años (concordancia Art. 399 COOTAD), a partir de evidencias de la infracción. En las infracciones derivadas de una actividad continua, la fecha inicial de cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se ejecutó.

Artículo 188. Procedimiento.

Conocido el cometimiento de una infracción la Jefatura de Control Urbano y Rural realizará inspecciones técnicas y elaborará el informe técnico correspondiente para luego ser enviada a la Comisaría Municipal o Unidad de Juzgamiento de Infracciones quien iniciará el expediente administrativo mediante notificación a las partes involucradas. Se notificará con el auto de inicio para que las partes en el plazo de cinco (5) días laborables conteste bajo prevenciones de proceder en rebeldía; haciéndoles conocer además su derecho para nombrar abogado defensor, señalar casillero judicial u correo electrónico.

Una vez notificadas las partes con el auto de inicio se abrirá el término probatorio por el plazo de diez (10) días; señalando día y hora, para la audiencia de conciliación y juzgamiento y demás pruebas pertinentes; inspecciones oculares.

Artículo 189. Audiencia.

En el día y hora señalados se efectuará la audiencia de conciliación y juzgamiento, en la que podrán intervenir por una sola vez los interesados o sus abogados. De ser pertinente, el Comisario Municipal o el Delegado de Juzgamiento de Infracciones solicitará nuevos informes técnicos y el presunto infractor presentará las pruebas de descargo. Con tales elementos de convicción, la autoridad emitirá su resolución por escrito y notificará de la misma a los administrados.

Artículo 190. Sanciones.

Si de la inspección se concluye que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la Jefatura de Control Urbano suspenderá el permiso de construcción o habilitación del suelo hasta que se justifiquen las modificaciones realizadas, pudiendo el Comisario Municipal o el Delegado de Juzgamiento de Infracciones efectuar la suspensión de las obras. Si no se cumple esa disposición de suspensión y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, no se permiten las inspecciones o no se han justificado las modificaciones, la Comisaria Municipal o la Unidad de Juzgamiento de Infracciones impondrá las sanciones correspondientes contempladas en esta Normativa.

La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a varios responsables por una misma infracción, son independientes.

La aplicación de sanciones administrativas es independiente y no obsta la instauración de procesos penales, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de acciones para la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según la Ley.

Artículo 191. Suspensión de las obras.

La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta de la aplicación de otras que correspondan.

Artículo 192. Revocatoria de permisos para edificación.

Cumplido el debido proceso, la Jefatura de Control Urbano revocará el permiso y los planos de construcción si comprueba que existen datos o representaciones gráficas falsas en las solicitudes y planos. La revocatoria también podrá aplicarse si se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que se establece en la presente normativa.

Artículo 193. Cobro mediante coactiva.

El GAD Municipal de La Troncal cobrará mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. La Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito, previa notificación del Comisario Municipal o el delegado de Juzgamiento de Infracciones, con la resolución ejecutoriada o confirmada por la Alcaldía.

Artículo 194. Competencias.

Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este Título el Comisario Municipal o el delegado de Juzgamiento de Infracciones, en el territorio en el cual ejerzan sus funciones.

Artículo 195. Infracciones.

Son infracciones los actos imputables sancionados por este Título.

Artículo 196. Uso indebido de bienes municipales.

El uso indebido, destrucción o sustracción de bienes municipales por parte de terceros, constituyen una infracción, que será sancionada conforme lo establecido en este Título.

Artículo 197. Responsables.

Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Artículo 198. Penas aplicables.

Son penas aplicables a los infractores las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de imponer simultáneamente, las siguientes:

- a. Clausura de la obra.
- b. Multa.
- c. Revocatoria de aprobación de planos.
- d. Revocatoria del permiso de construcción.
- e. Derrocamiento y/o demolición.
- f. Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del Municipio.
- g. Retiro de herramientas, equipos y maquinarias.

Artículo 199. Infracciones que serán objeto de sanción.

Para asegurar la correcta aplicación de las directrices, normas, procedimientos y demás políticas establecidas en la presente ordenanza, se consideran infracciones las siguientes:

En los procesos urbanizaciones o subdivisiones urbanas:

1. Obstaculización de inspecciones municipales.
2. Comercialización de lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.
3. Comercialización de lotes en fraccionamientos sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.
4. Comercialización de lotes en fraccionamientos que no respetan las normas de zonificación.
5. Ejecución de obras de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
6. Urbanizaciones y subdivisiones que no entreguen las obras de urbanización.
7. Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.
8. Fraccionamiento de un terreno sin el informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS), que cumpla con la zonificación establecida.
9. Incumplimiento en asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento.
10. Daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo.
11. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras.
12. Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros.

Infracciones con respecto a la construcción de edificaciones:

1. Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.
2. Construcciones sin permiso.
3. Construcción que no se ajusten a los planos aprobados.
4. Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.
5. Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.

6. Construcción sin dirección técnica o sin contrato de construcción
7. Construcción sin letrero de identificación.
8. Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.
9. Ejecución de obras de edificación sin autorizaciones que causen daños en bienes de uso público o privado.
10. Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Ecuatoriana de Construcción.
11. Construcción de edificaciones sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva
12. Construcción de edificaciones sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.
13. Construcción de edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.
14. Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total) establecidos en la zonificación.
15. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.

Predios y edificaciones abandonadas.

1. Inmuebles o construcciones abandonadas.
2. Lotes sin cerramientos.
3. Lotes no edificados

En la ejecución de otros trabajos:

1. Ocupación de espacios públicos
2. Falta de permiso de trabajos varios
3. Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.
4. Remoción de tierras sin permisos.

CAPÍTULO II

INFRACCIONES EN PROCESOS DE HABILITACIÓN

Artículo 200. Obstaculización de inspecciones municipales.

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al uno por ciento (1%) de la construcción ejecutada no autorizada, además de la clausura inmediata de los trabajos de obra.

Artículo 201. Comercialización de lotes en fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero que no tengan ordenanza o resolución aprobada por el Concejo Cantonal, serán sancionados con multa equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador en general y con la suspensión de las obras hasta que obtengan esa resolución.

Artículo 202. Comercialización de lotes sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni ordenanza o resolución de aprobación, aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador en general

y con la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y la correspondiente ordenanza o resolución del Concejo Cantonal.

Artículo 203. Comercialización de lotes que no respetan las normas de zonificación.

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones y lotizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni ordenanza o resolución aprobada por el Concejo Cantonal, y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a 60 salarios básicos unificados del trabajador en general y con la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y la correspondiente ordenanza o resolución del Concejo Cantonal. Además, se deberán realizar los correctivos necesarios para cumplir con la zonificación establecida.

Artículo 204. Ejecución de obras de infraestructura sin autorización.

La ejecución de obras de infraestructura sin la debida autorización causando daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas será sancionada con un equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador en general, y la restitución de los bienes a su estado original, así como implementar las medidas de seguridad necesarias.

Artículo 205. Urbanizaciones y subdivisiones que no entreguen las obras de urbanización.

Los que vendan lotes o construyan, en urbanizaciones o subdivisiones que cuenten con aprobación de los planos, resolución u ordenanza, según el caso, pero aún no entreguen las obras de urbanización al GAD Municipal o las empresas proveedoras de servicios, serán sancionados con el equivalente al valor del terreno, según el avalúo real municipal.

Artículo 206. Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.

Se sancionará con un equivalente a 5 salarios básicos unificados del trabajador en general. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura apegadas a las normas establecidas.

Artículo 207. Fraccionamiento de un terreno sin el informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS), que cumpla con la zonificación establecida.

Se sancionará con un equivalente al 20% de un salario básico unificado del trabajador. Se ordenará la obtención de los permisos respectivos.

Artículo 208. Incumplimiento en las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento.

Se sancionará con un equivalente a 1 salario básico unificado del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de la cesión de áreas verdes, vías y equipamiento exigidos según la normativa vigente.

Artículo 209. Daños a bienes públicos durante la ejecución de obras de habilitación.

Se sancionará con un equivalente a 10 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la reposición de bienes afectados y el cumplimiento de las obras de infraestructura en un plazo determinado.

Artículo 210. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en urbanizaciones aprobadas.

Cuando el urbanizador no cumpla con el cronograma de ejecución de obras será con un equivalente a 2 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura en un nuevo cronograma. La reincidencia en el incumplimiento acarreará la suspensión definitiva, sin perjuicio de las sanciones legales.

Artículo 211. Sanciones municipales a notarios y registradores de la propiedad.

Los notarios y los registradores de la propiedad se abstendrán de tramitar los procesos de compra venta de lotes en urbanizaciones que no cuenten con la resolución de aprobación de la urbanización emitida por el Concejo Municipal, bajo pena de ser sancionados con una multa equivalente al doble del valor de la compraventa del terreno, sin perjuicio de que el GAD Municipal inicie el proceso para la destitución del cargo del funcionario infractor.

CAPÍTULO III

INFRACCIONES EN PROCESOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 212. Construcciones sin permiso.

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del costo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la suspensión de las obras hasta que se presente el permiso de construcción respectivo, pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Artículo 213. Construcción que no se ajusten a los planos aprobados.

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los planos aprobados y con permisos de construcción, pero lo hagan sin cumplir con éstos, serán sancionados con una

multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la suspensión de la obra hasta que justifiquen con planos o permisos de construcción modificatorios o ampliatorios, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Artículo 214. Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero no tengan planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la obra ejecutada y con la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente; pudiendo llegar al derrocamiento o demolición de la obra.

Artículo 215. Construcción sin planos aprobados ni permisos de construcción que no respeten las normas de zonificación.

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la construcción ejecutada no autorizada y con la suspensión de las obras hasta que presente los planos y permiso de construcción, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Artículo 216. Plazo para presentar los planos y permisos de construcción aprobados.

El plazo para presentar los planos y permisos de construcción debidamente aprobados será de 60 días, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución correspondiente.

Artículo 217. Construcción sin dirección técnica o sin contrato de construcción.

En áreas urbanas, los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con el contrato de dirección técnica o construcción a cargo de un profesional de la construcción (arquitecto, ingeniero o empresa constructora), serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la construcción hasta la fecha ejecutada, y la

suspensión de la obra. Teniendo como plazo 30 días para presentar el contrato con un profesional o empresa constructora para la culminación de la construcción.

Artículo 218. Construcción sin letrero de identificación.

Las construcciones que no cuenten con el letrero de identificación del proyecto serán sancionadas con multa equivalente al cinco por ciento (5%) del avalúo de la construcción hasta la fecha ejecutada.

Artículo 219. Falta de medidas de seguridad.

Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a terceros, serán sancionados con multa equivalente al cinco (5%) por ciento del valor de la construcción ejecutada hasta la fecha de la inspección y con la suspensión de las obras hasta que se adopten las medidas de seguridad.

Artículo 220. Ejecución de obras de edificación sin autorización que causen daños en bienes de uso público o privado.

El propietario o constructor que construya sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., y bienes privados con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con multa equivalente a 10 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta la restitución, reparación o reconstrucción de los daños ocasionados; sin perjuicio de que se obtenga los permisos correspondientes.

Artículo 221. Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.

Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente a un (1) salario básico unificado del trabajador. Se suspenderá los trabajos hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Artículo 222. Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Ecuatoriana de Construcción.

En este caso se sancionará con una multa equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se apliquen los correctivos necesarios para cumplir con los estándares de mitigación de riesgos o la Normativa Ecuatoriana de Construcción (NEC). En el caso de persistir en el incumplimiento, se ordenará el retiro de la construcción.

Artículo 223. Construcción de edificaciones que no respetan los retiros determinados en la zonificación respectiva.

Con excepción de los casos permitidos por la normativa municipal, se procederá a una sanción del 10 % del valor de la construcción ejecutada en los retiros. Se ordenará la reposición y el cumplimiento de las normas de zonificación aprobadas.

Artículo 224. Construcción de edificaciones que no respetan las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.

Se sancionará con una multa equivalente a 10 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el retiro de la parte correspondiente a la afectación vial. De no cumplirse con esta

disposición dentro del término de 30 días, el GAD municipal La Troncal aplicará una nueva multa consistente en 10 salarios básicos unificados del trabajador, y realizará la rectificación o demolición; valores que serán exigibles al o los propietarios con el recargo del 25% por concepto de costos administrativos; para lo cual bastará el informe técnico del Jefe de Control Urbano del GAD Municipal La Troncal.

Artículo 225. Edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en la zonificación.

Se sancionará con una multa equivalente a 1 salario básico unificado del trabajador. Se ordenará la compra de edificabilidad de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planificación territorial. Si el número de pisos construidos es superior a la edificabilidad máxima permitida, se ordenará el retiro del excedente.

Artículo 226. Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y COS Total).

Las edificaciones que exceden los parámetros establecidos en la zonificación establecida, pagarán una multa de 1 salario básico unificado del trabajador. Se ordenará la remediación y el cumplimiento de la zonificación de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza.

Artículo 227. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.

Los que destinen un predio o edificación a actividades que impliquen usos de suelos no permitidos o incompatibles previstos por su zonificación, serán sancionados con multa equivalente a 2 remuneraciones básicas unificadas y con la clausura del local.

Artículo 228. Inmuebles o construcciones abandonadas.

Los propietarios de Los inmuebles o construcciones sin terminar que presenten evidentes signos de abandono, inseguridad y que afecten la salud de los vecinos o al ornato de la ciudad, serán sancionados con multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la RBU y tendrán un plazo de treinta días para revertir su situación actual, caso contrario del GAD Municipal procederá conforme a los mejores intereses de la comunidad, y los costos de la remediación serán exigibles al propietario con el recargo del 25% por concepto de costos administrativos

Artículo 229. Lotes sin cerramientos.

Los predios urbanos ubicados en la zona de promoción inmediata, deben estar debidamente delimitados con cerramientos seguros, que aporten al ornato de la ciudad y en las dimensiones establecidas en el Art. 73 de esta Ordenanza. El incumplimiento de esta disposición, será motivo de sanción con una multa equivalente al 50% de la remuneración básica unificada los propietarios tendrán un plazo de treinta días para solicitar el permiso de cerramiento y un plazo no mayor de 180 días para su construcción, caso contrario del GAD Municipal lo realizará en función de la zonificación del sector y cobrará al propietario con un recargo del veinte y cinco por ciento (25%) de costo total, según informe de la Jefatura de Control Urbano. Para la aplicación de esta norma, Planificación definirá cada año la zona de promoción inmediata.

Artículo 230. Lotes no edificados y construcciones obsoletas.

Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativo de desarrollo urbano como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de la ciudad y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas, pagarán un impuesto anual adicional, en concordancia con el artículo 508 del COOTAD.

**CAPÍTULO III
INFRACCIONES POR TRABAJOS VARIOS**

Artículo 231. Ocupación de espacios públicos.

Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento de la remuneración básica unificada, y con el desalojo de estos materiales y/o equipos.

Artículo 232. Falta de permiso de trabajos varios.

Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al cincuenta por ciento de los costos (50%) de los trabajos ejecutados, sin perjuicio de que la Unidad de Juzgamiento de Infracciones y la Jefatura de Control Urbano ordenen la suspensión de la obra o su demolición. El pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.

Artículo 233. Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.

Cuando por inobservancias de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional, los propietarios que proceden a realizar excavaciones que causen condiciones de inestabilidad en predios colindantes tendrán una sanción equivalente al 50% de un salario básico unificado del trabajador. Se ordenará la suspensión inmediata de los trabajos y la estabilización del suelo mediante obras de remediación a cargo del infractor.

Artículo 234. Remoción de tierras.

Los propietarios de predios que requieran realizar cualquier tipo de movimiento de tierra, obligatoriamente deberán contar con el permiso municipal respectivo:

- a) Para la remoción de tierras en el área urbana o rural para efectos de edificación, bastará contar con la aprobación de los planos y permiso de construcción respectiva.
- b) Para la remoción de tierras en el área urbana con otros fines, se debe contar con el permiso municipal correspondiente otorgado por la Jefatura de Control Urbano. Y además Presentar la documentación básica establecida en los literales a), b), c), d), y e) del artículo 174 de esta ordenanza.
- c) Para la remoción de tierras en el área rural, el propietario debe contar con el Permiso Municipal emitido por la máxima autoridad ejecutiva municipal, para lo cual debe contar con los informes favorables de: La Unidad de Gestión de Riesgos; La Jefatura de Ordenamiento Territorial; La Jefatura de Control urbano, la Dirección de Medio Ambiente y la Dirección de Planificación. Para ello se presentará la documentación básica establecida en los literales a), b), c), d), y e) del artículo 174 de esta ordenanza.

Queda prohibida la remoción de tierras en cualquier lugar del territorio cantonal sin contar con el respectivo permiso municipal, se sancionará con una multa equivalente al 10% del avalúo actualizado del predio y la suspensión inmediata de los trabajos hasta la aprobación municipal. Se exceptúa remociones superficiales de tierra con fines agrícolas, y en terrenos con pendientes inferiores al 5%.

Artículo 235. No cumplir con los deberes del propietario del suelo urbano y rural.

El propietario que no cumpla con las responsabilidades que se enumeran en los Artículos 45 y 47, después de ser notificado deberá en el plazo de treinta (30) días cumplir con sus deberes de

propietario del suelo. Si en ese lapso no cumpliere, el GAD Municipal de La Troncal cobrará por la vía coactiva el valor total del incumplimiento según un avalúo realizado por un profesional de la Dirección de Planificación.

DISPOSICIONES GENERALES. –

PRIMERA: Los portales y las veredas deben mantener la misma rasante, con las veredas de modo que no exista ningún desnivel entre estos elementos urbanos, manteniendo la misma pendiente de la calzada, y tendrán una pendiente transversal del 1%.

SEGUNDA: Se prohíbe la construcción de rampas para acceso vehicular que injurien los portales y veredas que afecten la libre circulación peatonal. Se deberá demoler aquellas rampas y normalizar las rasantes en solución de conformidad con los portales y veredas vecinas. La Jefatura de Control Urbano notificara con la debida oportunidad a los propietarios para que procedan a la demolición de aquellos elementos que afecten el normal desenvolvimiento de la circulación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: La Dirección de Planificación y la Jefatura de Ordenamiento Territorial elaborarán el formulario del IPRUS (Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo) en un plazo máximo de 30 días, y lo pondrá a disposición del público en la página web oficial del Gad Municipal La Troncal.

SEGUNDA: Los fraccionamientos de suelo ingresados antes de la aprobación de la presente ordenanza deberán sujetarse a la normativa anterior.

TERCERA: La Dirección de Planificación elaborará en un plazo de 60 días, el plano de promoción inmediata dentro del perímetro comercial.

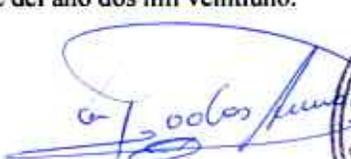
CUARTA: Los planos que se elaboren en base a una línea de fábrica otorgada con anterioridad a aprobación de la presente ordenanza se regirán a la normativa anterior.

ANEXO:

Se adjuntan a la presente normativa las fichas de intervención urbana y las fichas de intervención rural, en las cuales se detallan los considerandos técnicos y urbanísticos que rigen dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Troncal, a los trece días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno.


Ing. Rómulo Ulises Alcívar Campoverde
ALCALDE DEL CANTÓN LA TRONCAL


Dr. Javier Rodas Amoroso
SECRETARIO DEL CONCEJO

La Troncal, a los veintiún días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno, a las 15h30.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL. - CERTIFICO QUE: LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA TRONCAL, ha sido discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal en dos sesiones ordinaria y extraordinaria de fechas 29 de julio de 2021 y 13 de septiembre de 2021, respectivamente,

ordenanza que en tres ejemplares originales ha sido remitida al señor Alcalde del cantón La Troncal, para su sanción, conforme lo dispone el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Dr. Javier Rodas Amoroso
SECRETARIO DE CONCEJO

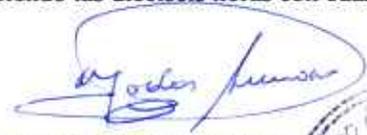


La Troncal, a los veintiún días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno - a las 16H45 **ALCALDÍA DEL CANTÓN LA TRONCAL**. - Por haberse observado los trámites legales, esta Alcaldía en goce de las atribuciones que le concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciona en todas sus partes **LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA TRONCAL**, sigase el trámite pertinente. - Promúlguese y ejecútese.


Ing. Rómulo Ulises Alcívar Campoverde
ALCALDE DEL CANTÓN LA TRONCAL



Proveyó y firmó el decreto anterior el señor Ing. Rómulo Ulises Alcívar Campoverde, Alcalde del cantón La Troncal, a los veintiún días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno, siendo las dieciséis horas con cuarenta y cinco minutos. Lo certifico:


Dr. Javier Rodas Amoroso
SECRETARIO DE CONCEJO





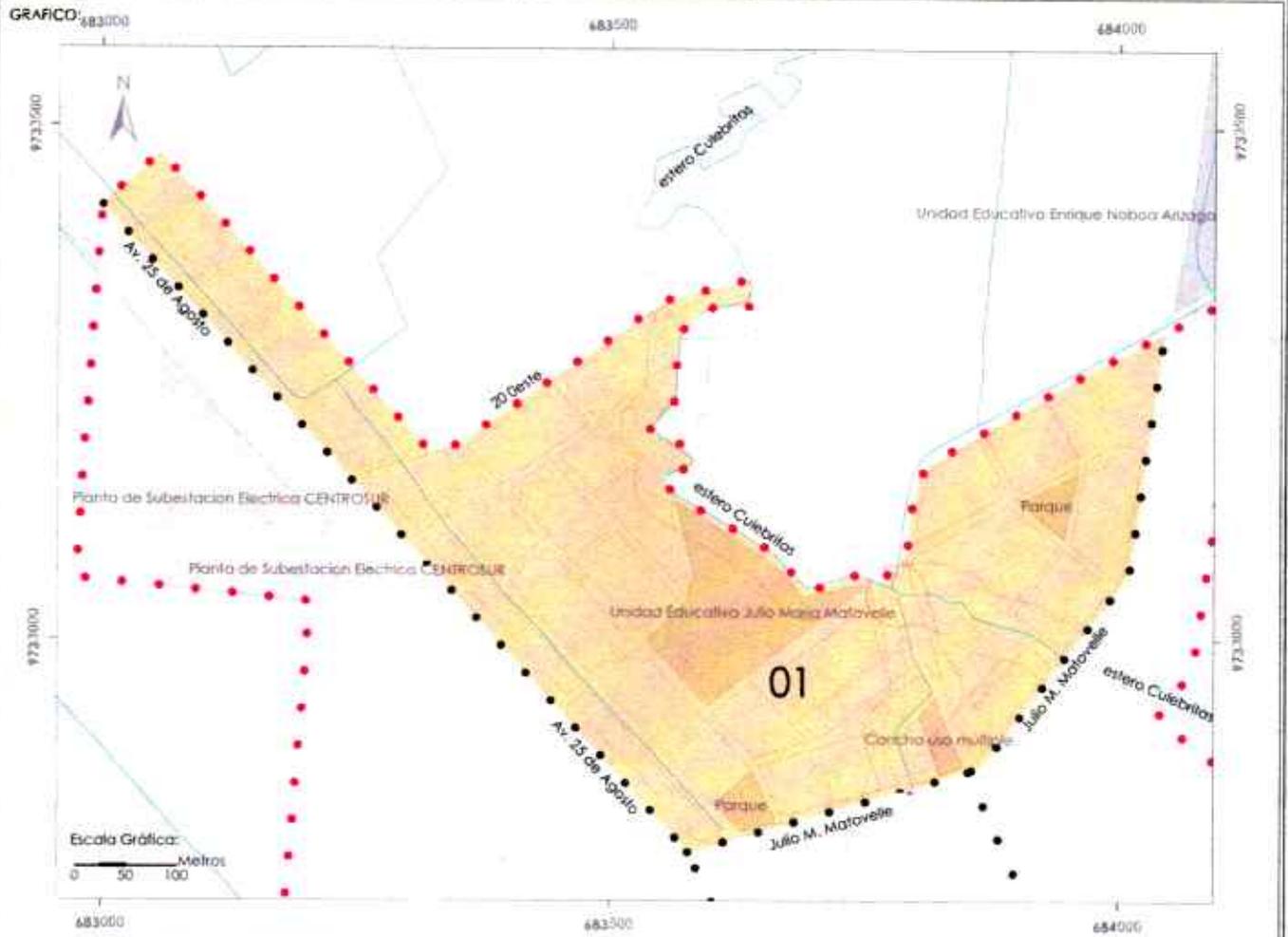
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-01

CLASE: URBANO	SUBCLASE: CONSOLIDADO	SUPERFICIE: 23,63 Ha.	PARROQUIA: LA TRONCAL
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: SOSTENIMIENTO	USO PRINCIPAL: VIVIENDA	LOCALIDAD: LA TRONCAL	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	200	10	65	130	Continua con portal	2	-	5	-	50
Bitamiliar	1-3	350	15	57	171	Pareada con retiro Aislada con retiro	5	3	5	3	60
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos: el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal: el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.



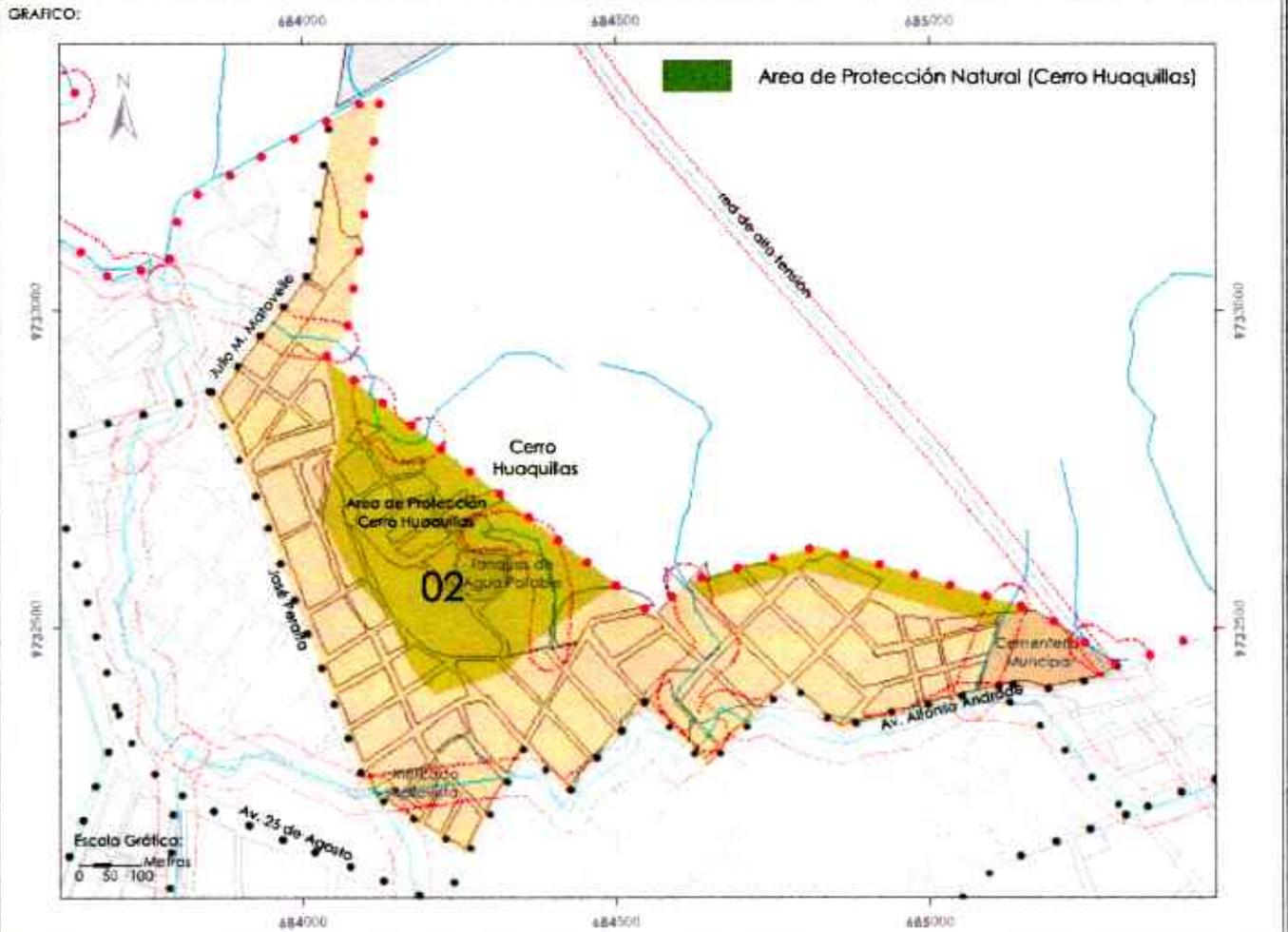
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-02

CLASE: URBANO	SUBCLASE: CONSOLIDADO	SUPERFICIE: 46,49 Hc.	PARROQUIA: LA TRONCAL
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSERVACIÓN Y RENOVACIÓN	USO PRINCIPAL: VIVIENDA	LOCALIDAD: LA TRONCAL	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-3	200	10	65	195	Continua con portal	2	-	5	-	50
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios con frente a la red vial Estatal, se considerará el retro establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre y su Reglamento.
- 2) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 3) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 4) El retro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.
- 5) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de servidumbre de redes de alta tensión; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 6) Las condiciones de parcelación y edificación determinadas para este sector, no serán aplicables para los predios que se hallen dentro del área determinada de protección del cerro Huaquillas. Los predios que se encuentran emplazados dentro de esta zona de protección, no serán susceptibles de fraccionamiento, ni tampoco se podrán ampliar ni modificarse las edificaciones existentes.



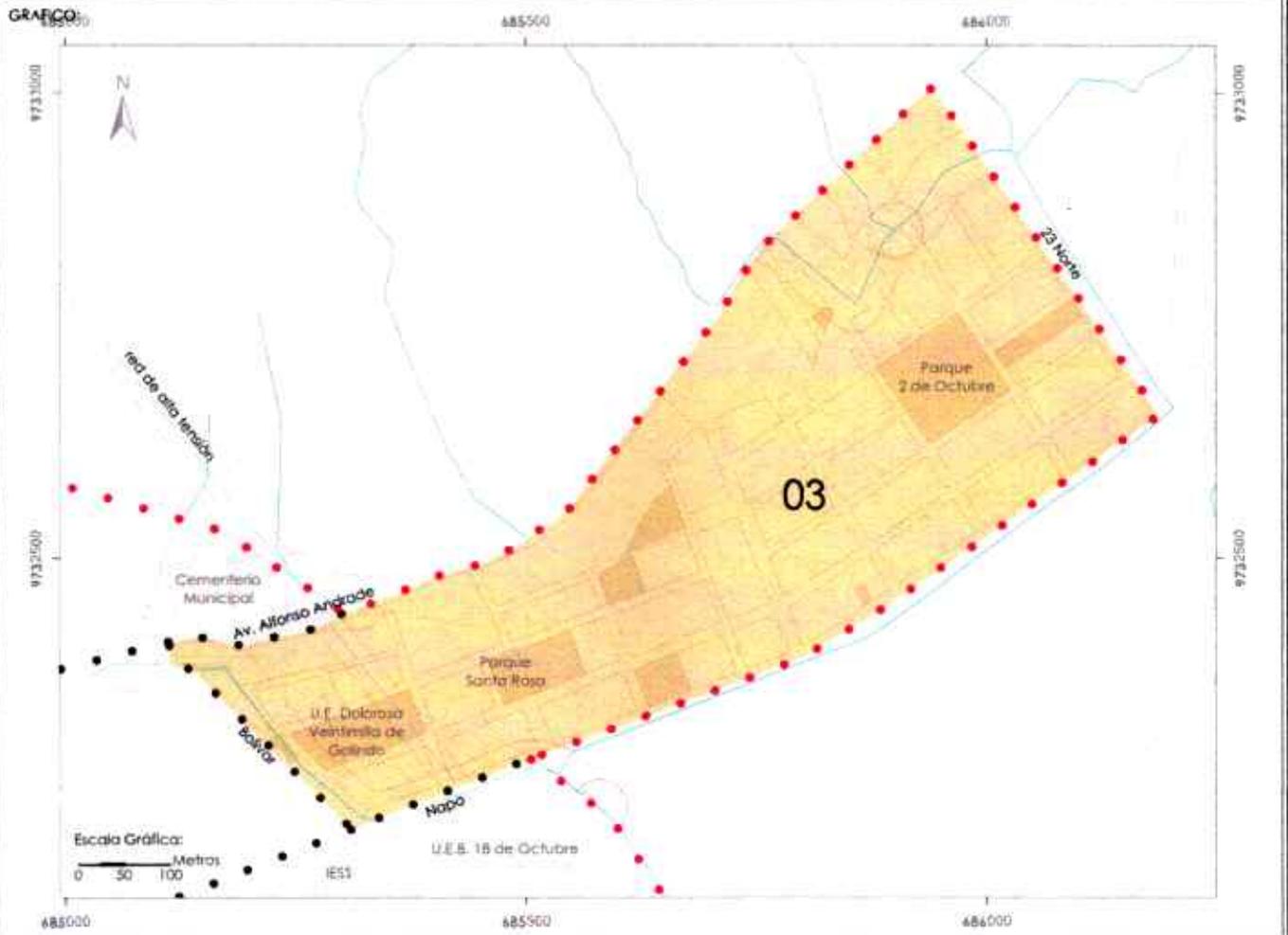
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-03

CLASE: URBANO	SUBCLASE: NO CONSOLIDADO	SUPERFICIE: 30,76 Ha.	PARROQUIA: LA TRONCAL
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: MEJORAMIENTO INTEGRAL	USO PRINCIPAL: VIVIENDA	LOCALIDAD: LA TRONCAL	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Bifamiliar	1-3	200	10	65	195	Continua con portal	2	-	5	3	50
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectadas por franjos de protección de canales, esteros y ríos: el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjos o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

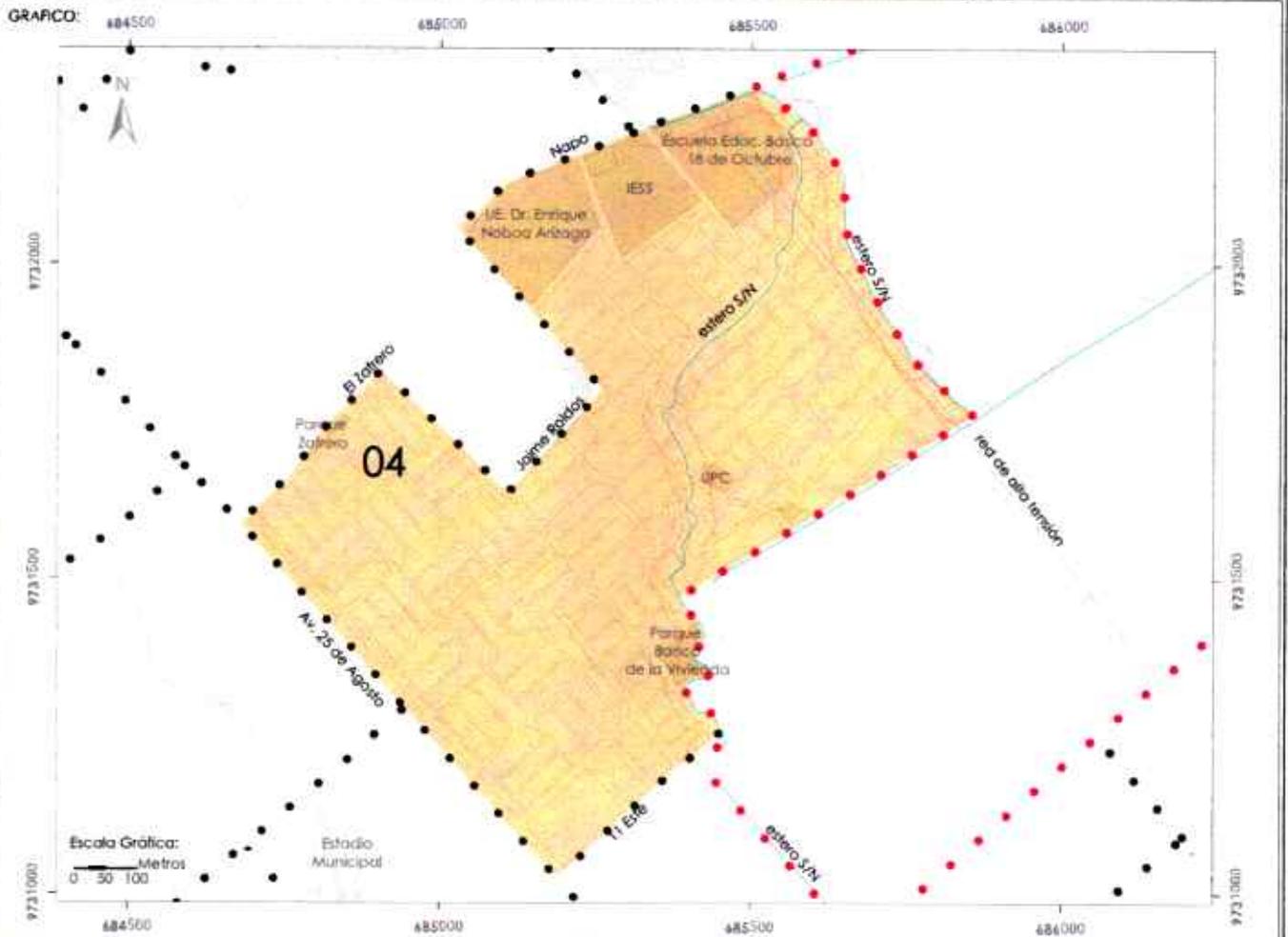


POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-04

CLASE: URBANO SUBCLASE: CONSOLIDADO SUPERFICIE: 66,88 Ha.
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: SOSTENIMIENTO USO PRINCIPAL: VIVIENDA-COMERCIO-SERVICIOS

PARROQUIA: LA TRONCAL LOCALIDAD: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	150	10	67	133	Continua con portal	2	-	3	-	60
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos: el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-05

CLASE: URBANO SUBCLASE: CONSOLIDADO SUPERFICIE: 27,55 Ha. PARROQUIA: LA TRONCAL
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: SOSTENIMIENTO USO PRINCIPAL: VIVIENDA-COMERCIO-SERVICIOS LOCALIDAD: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Bifamiliar	1-3	250	12	76	228	Continua con portal	2	-	3	3	80
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecida es para todos los pisos.

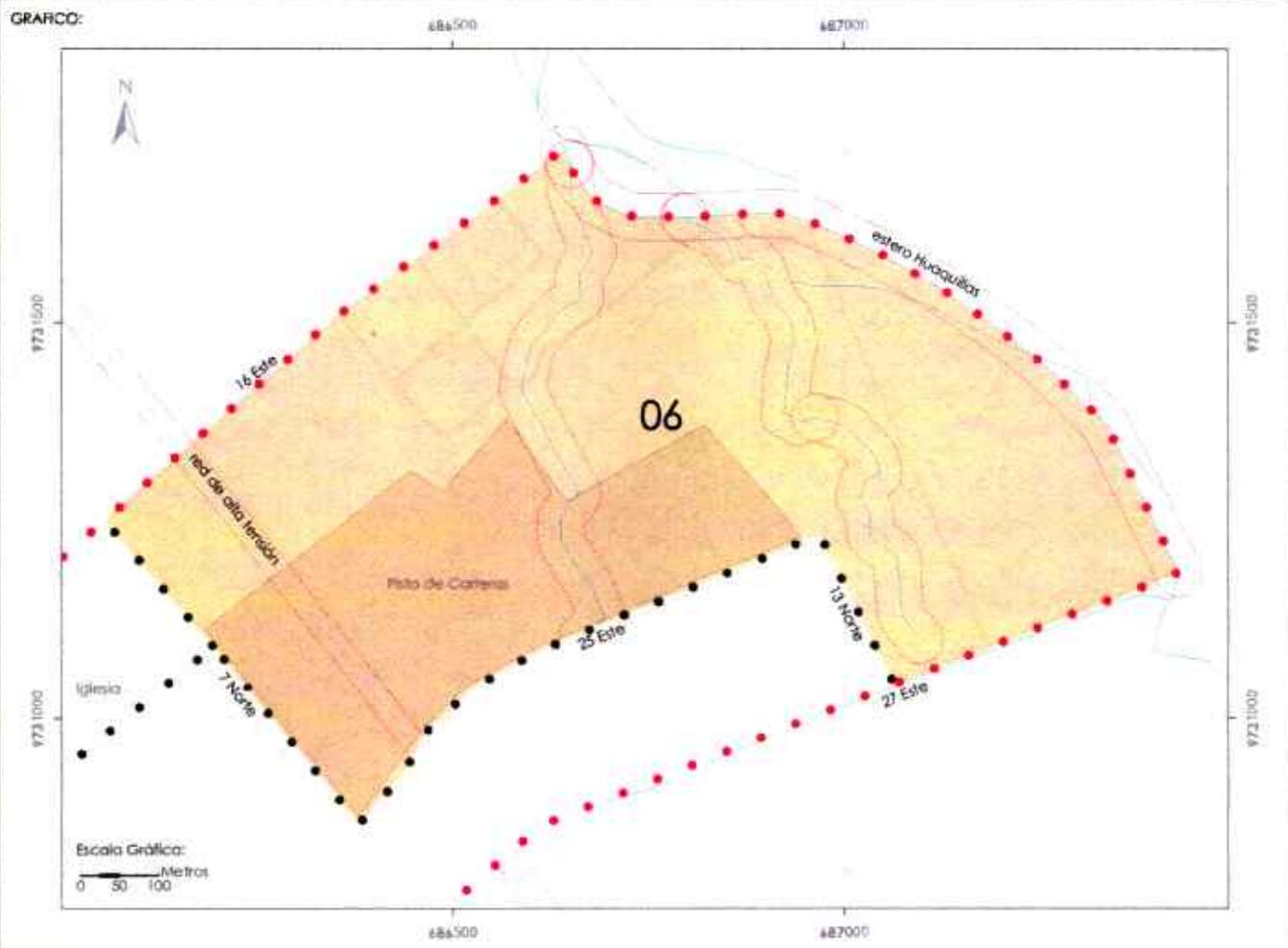
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-06

CLASE: URBANO SUBCLASE: CONSOLIDADO SUPERFICIE: 58,47 Ha. PARROQUIA: LA TRONCAL
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN USO PRINCIPAL: VIVIENDA LOCALIDAD: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Bifamiliar	1-3	400	12	70	210	Pareada con retiro Continua con retiro	5	3	5	3	50
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

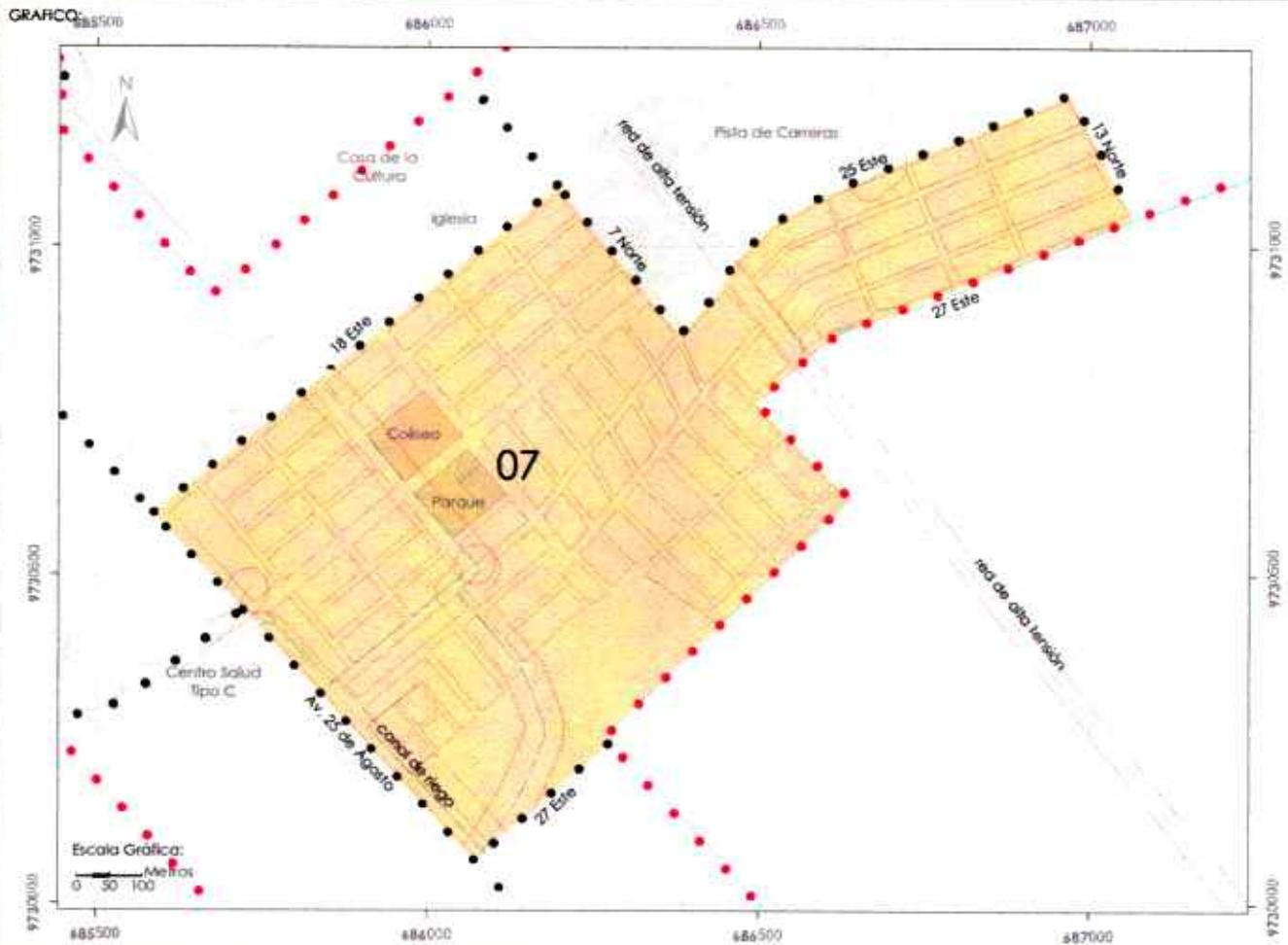
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-07

CLASE: URBANO	SUBCLASE: CONSOLIDADO	SUPERFICIE: 66,81 Ha.	PARROQUIA: LA TRONCAL
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: SOSTENIMIENTO	USO PRINCIPAL: VIVIENDA		LOCALIDAD: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Bifamiliar	1-3	200	10	65	195	Continua con portal	2	-	5	3	50
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

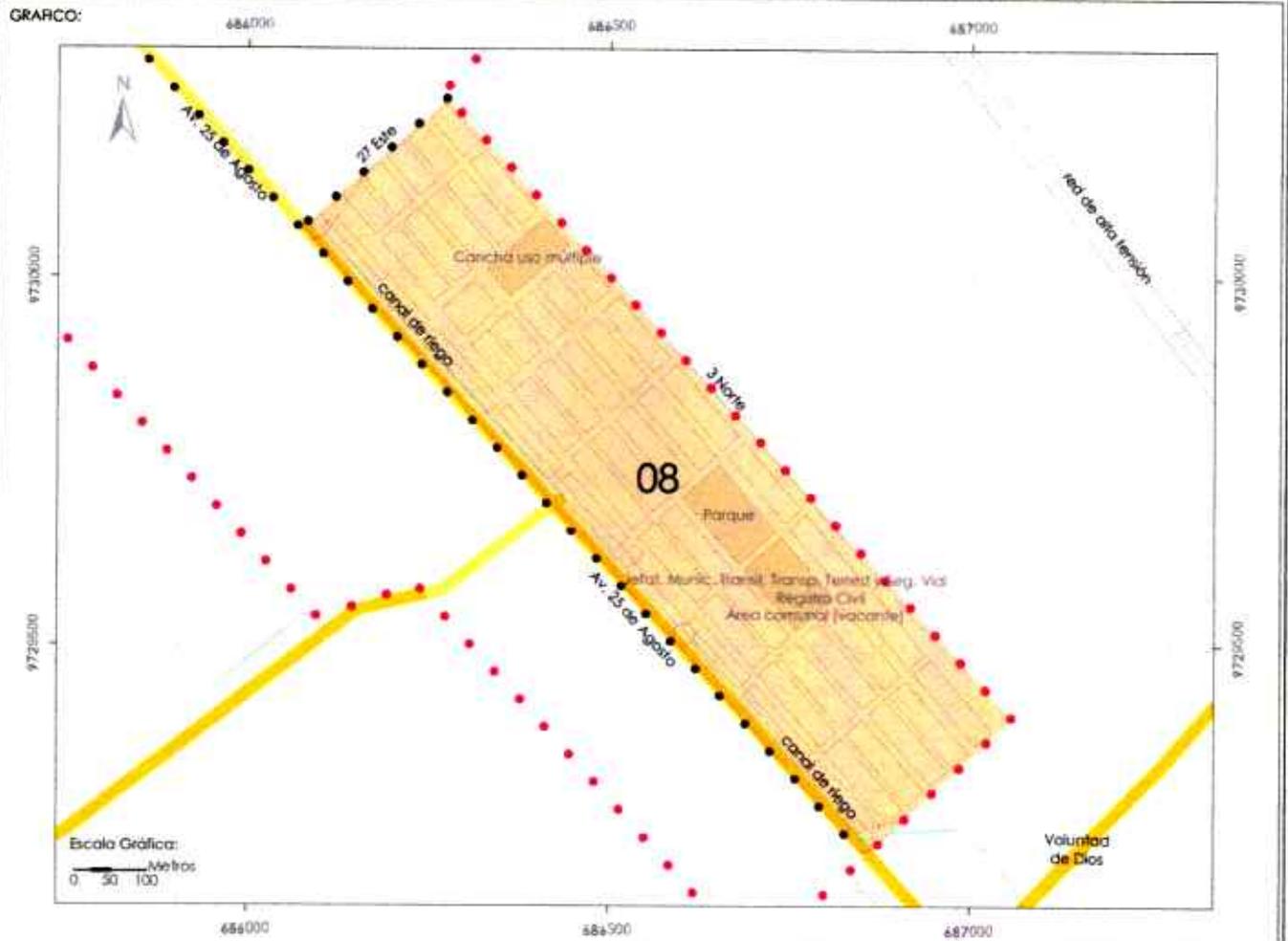
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-08

CLASE: URBANO	SUBCLASE: NO CONSOLIDADO	SUPERFICIE: 31,51 Ha.	PARROQUIA: LA TRONCAL
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: MEJORAMIENTO INTEGRAL	USO PRINCIPAL: VIVIENDA	LOCALIDAD: LA TRONCAL	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	150	10	67	133	Continua con portal	2	-	3	-	60
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

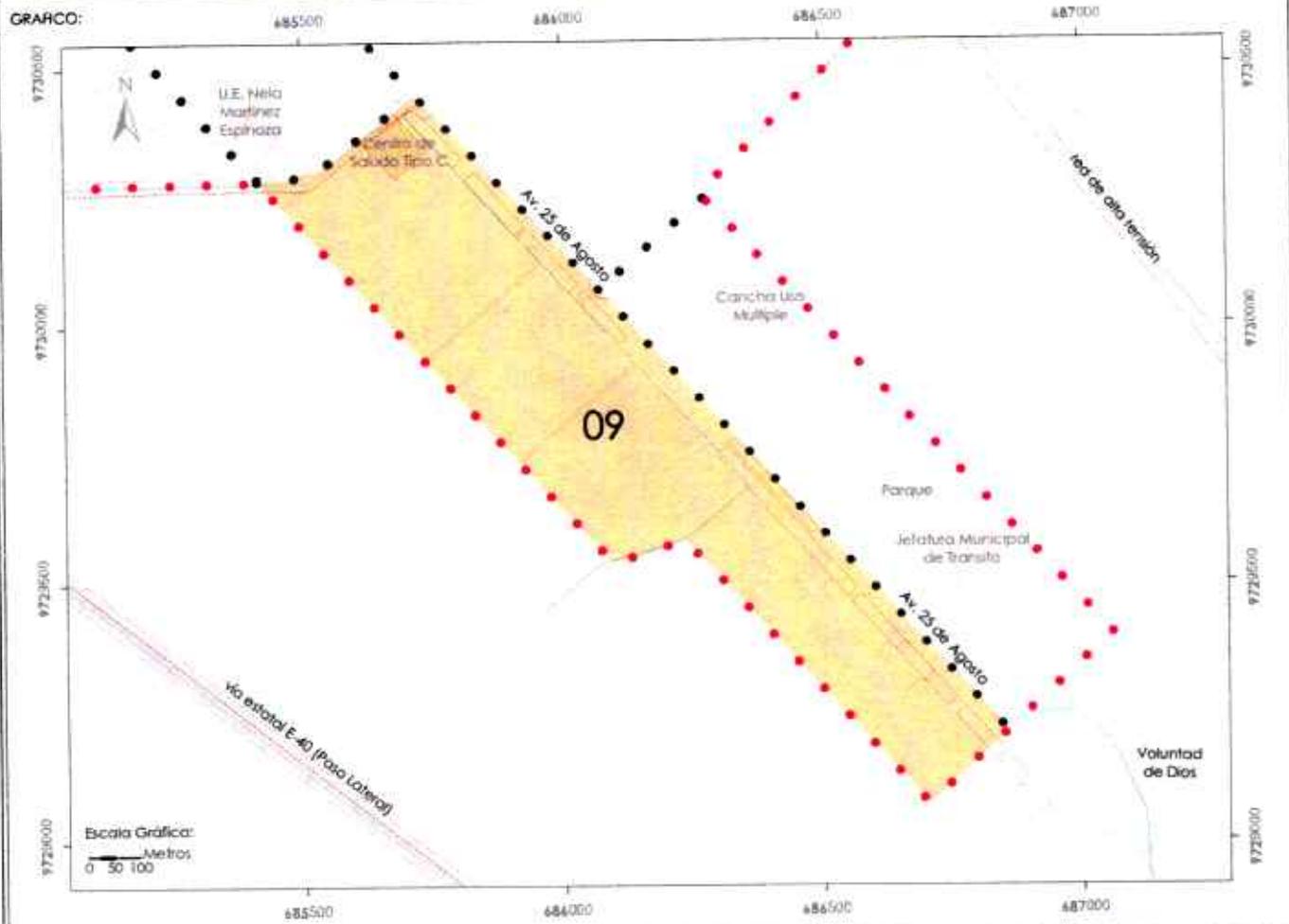
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-09

CLASE: URBANO SUBCLASE: NO CONSOLIDADO SUPERFICIE: 48,21 Ha. PARROQUIA: LA TRONCAL
 TRATAMIENTO URBANÉTICO: DESARROLLO USO PRINCIPAL: VIVIENDA LOCALIDAD: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (vv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	200	10	60	120	Continua con retiro	5	-	3	3	50
Bifamiliar	1-3	300	12	68	204	Continua con retiro Pareada con retiro	5	3	3	3	70
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos: el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínima predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

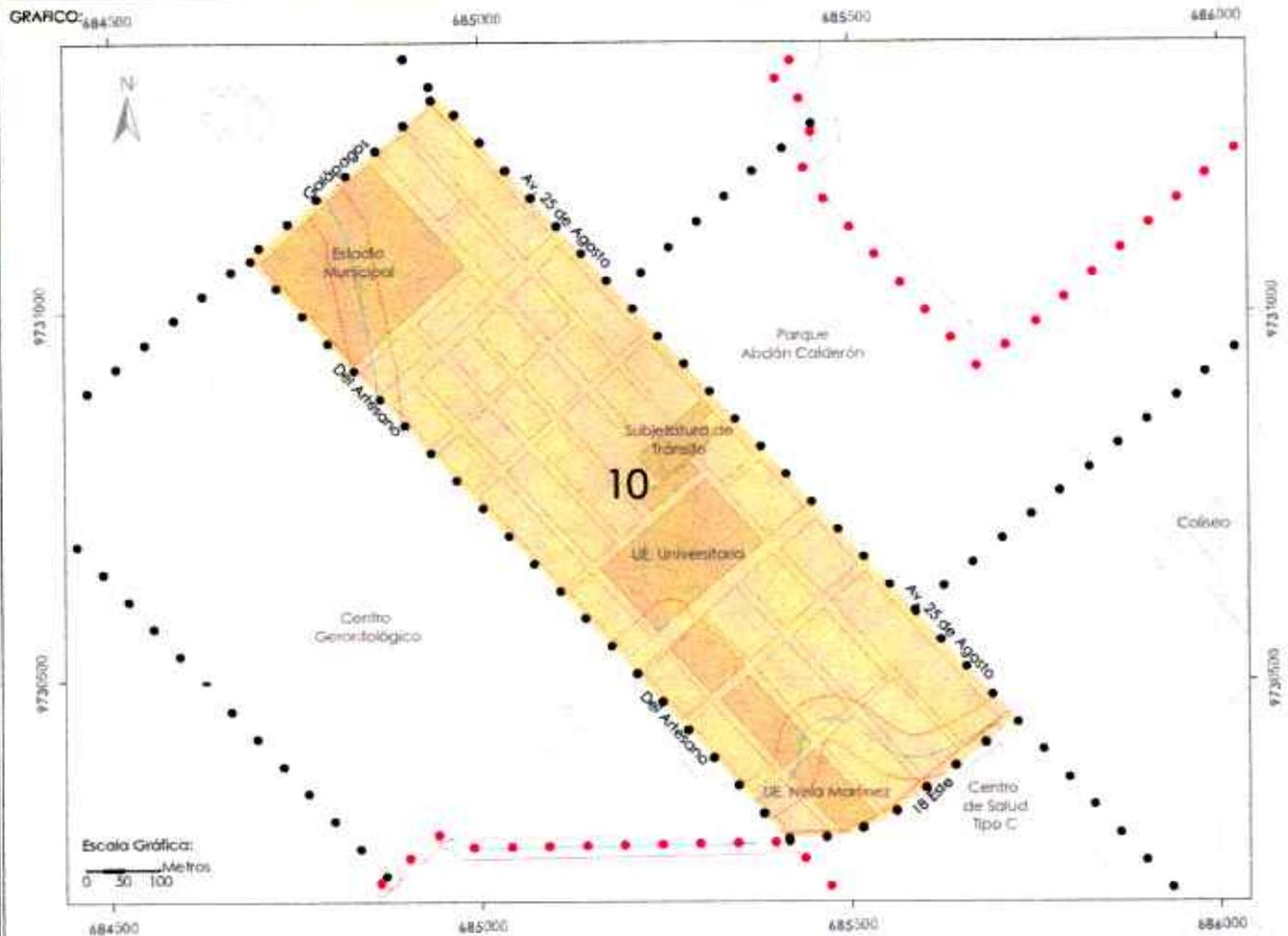


POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-10

CLASE: URBANO SUBCLASE: CONSOLIDADO SUPERFICIE: 38,05 Ha.
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: SOSTENIMIENTO USO PRINCIPAL: VIVIENDA-COMERCIO-SERVICIOS

PARROQUIA: LA TRONCAL
 LOCALIDAD: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (vv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-3	200	10	65	195	Continua con portal	2	-	5	3	50
Bifamiliar	1-3	300	12	72	216	Continua con portal Paredada con portal	2	3	5	3	70
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

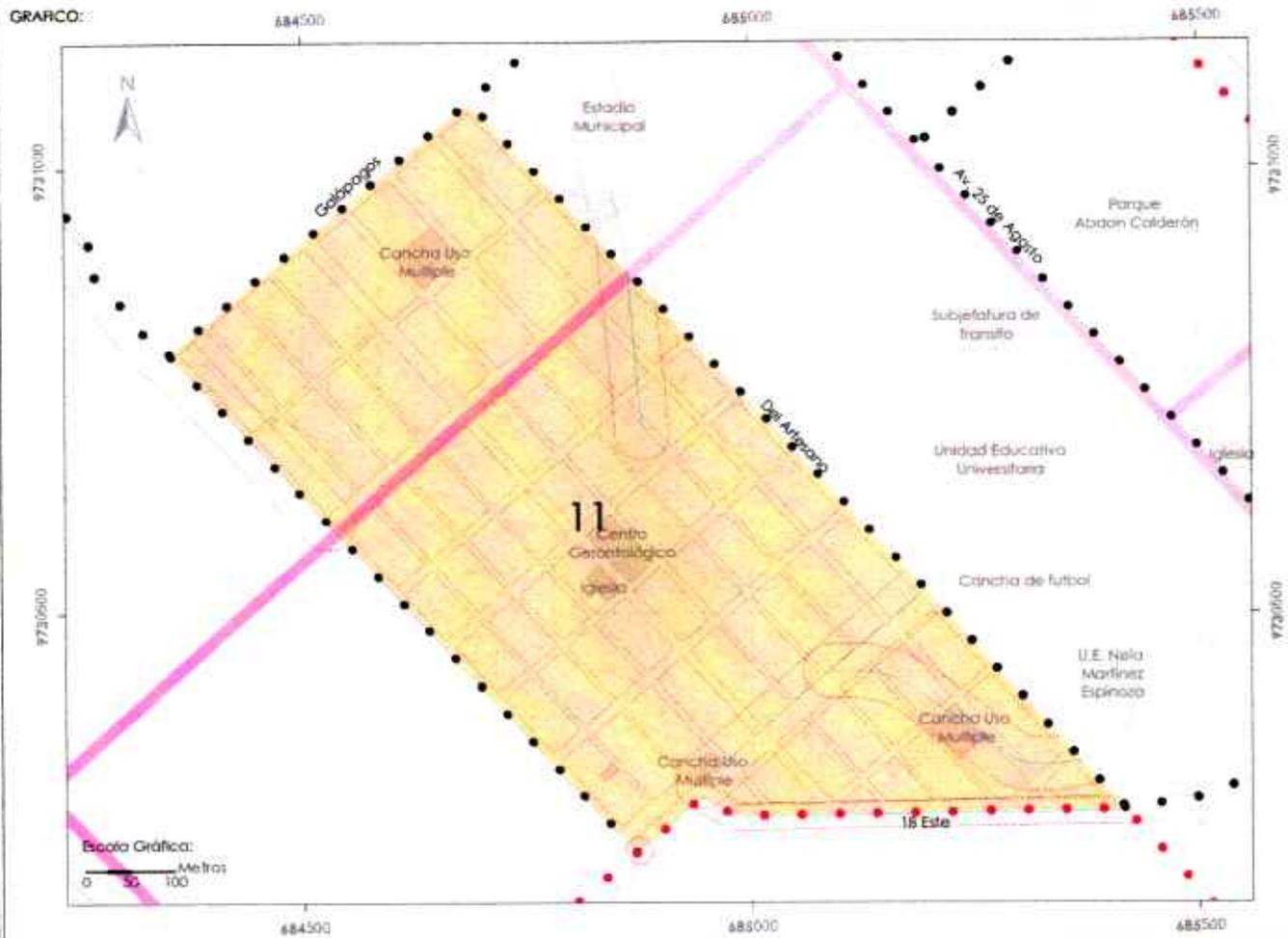
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-11

CLASE: URBANO SUBCLASE: CONSOLIDADO SUPERFICIE: 39,28 Ha. PARROQUIA: LA TRONCAL
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: SOSTENIMIENTO USO PRINCIPAL: VIVIENDA LOCALIDAD: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS [m]				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	200	10	65	130	Continua con portal	2	-	5	-	50
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

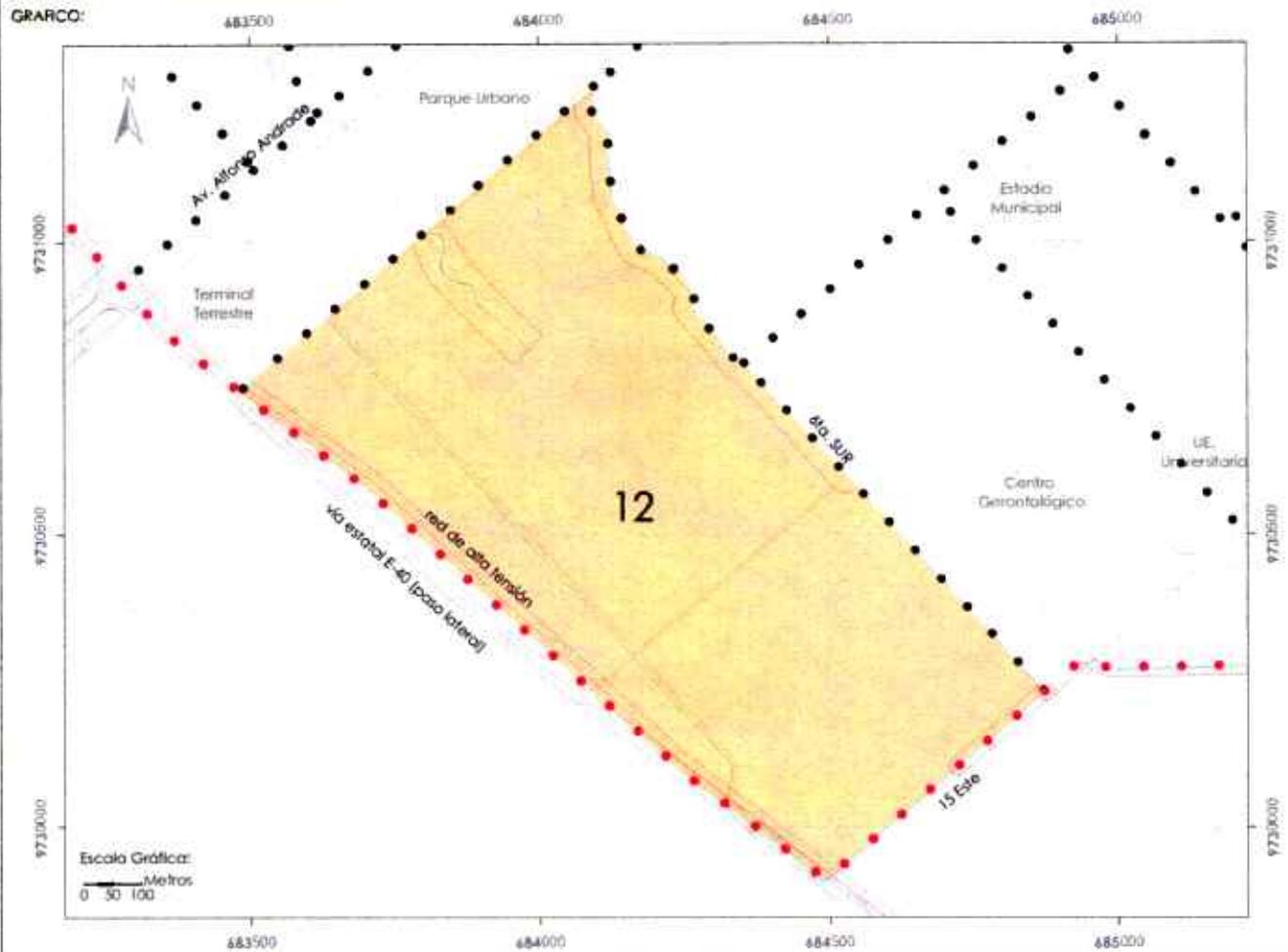


POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-12

CLASE: URBANO SUBCLASE: NO CONSOLIDADO SUPERFICIE: 77,11 Ha.
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO USO PRINCIPAL: VIVIENDA - INTERÉS SOCIAL

PARROQUIA: LA TRONCAL
 LOCALIDAD: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	150	9	52	104	Continua con retiro Pareada con retiro	5	-	3	-	60
Bifamiliar	1-3	300	12	60	180	Continua con retiro Pareada con retiro	5	3	5	3	70
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

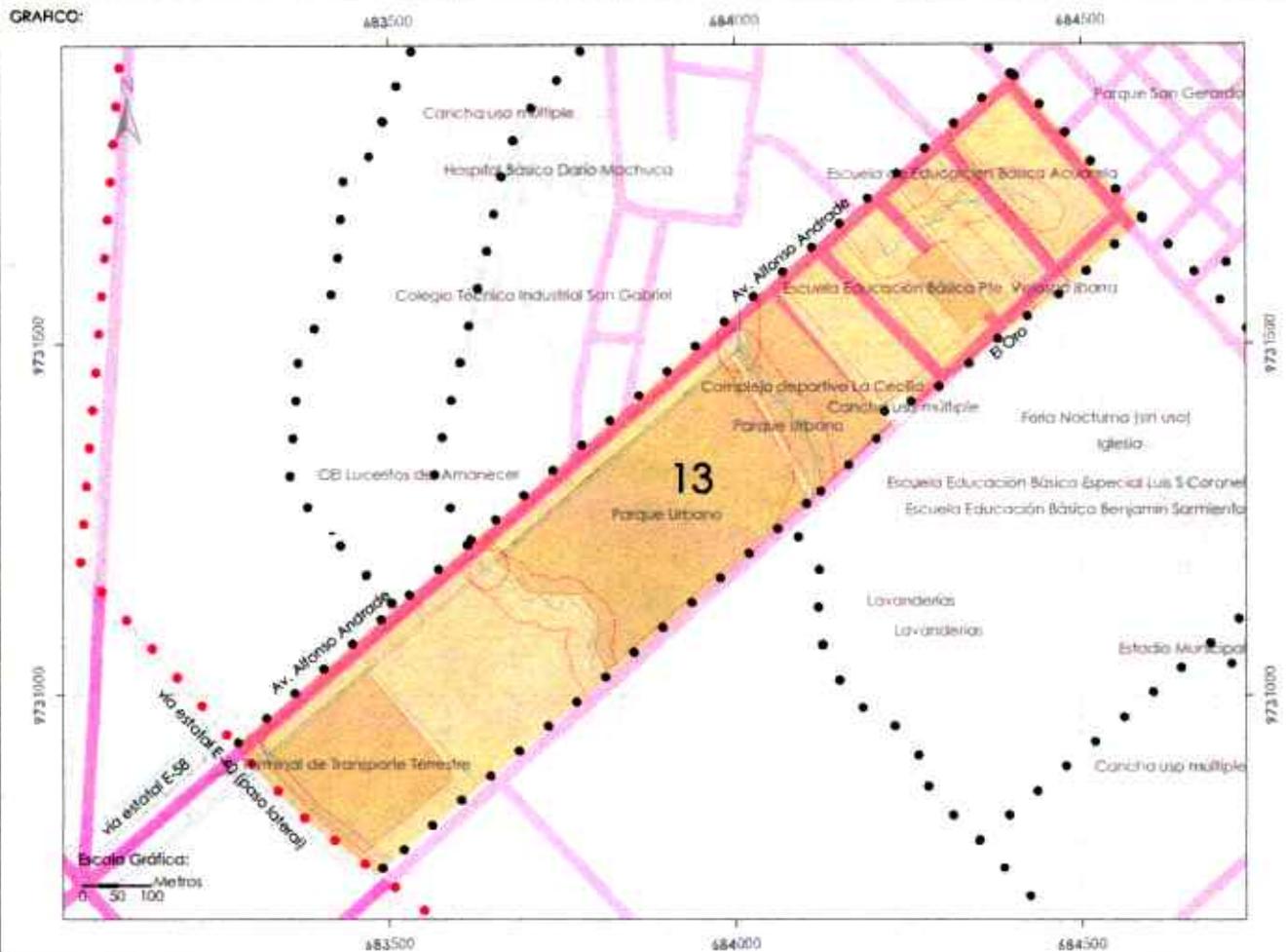
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-13

CLASE: URBANO SUBCLASE: CONSOLIDADO SUPERFICIE: 40,19 Ha. PARROQUIA: LA TRONCAL
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: SOSTENIMIENTO USO PRINCIPAL: COMERCIO-SERVICIOS-VIVIENDA LOCALIDAD: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
N/A	1-3	200	10	60	180	Continua con portal	3	-	5	3	50
N/A	3-4	300	12	68	272	Continua con portal	3	-	5	3	100
N/A	4-5	400	12	76	380	Continua con portal	3	-	5	3	120
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

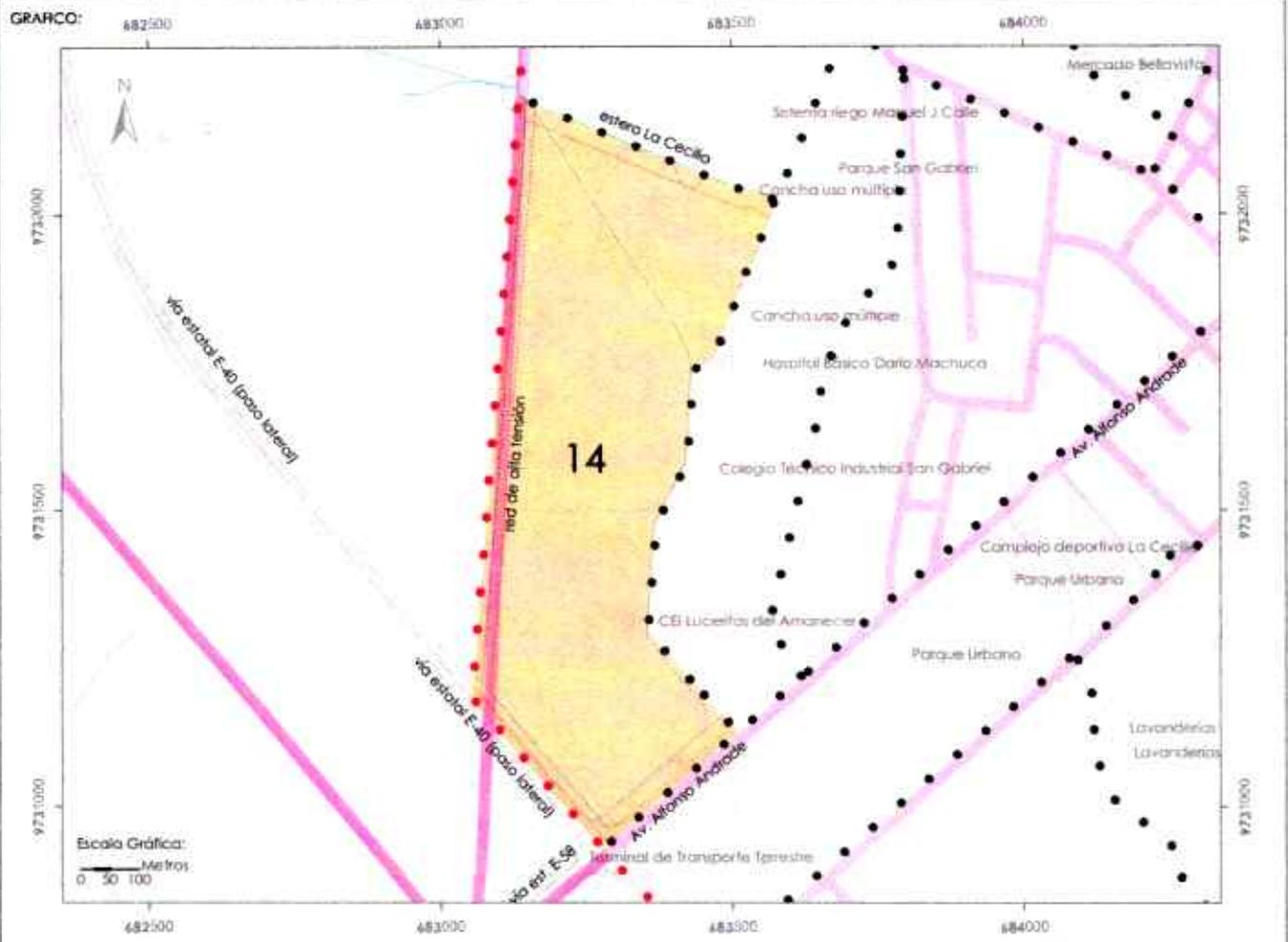
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-14

CLASE: URBANO SUBCLASE: NO CONSOLIDADO SUPERFICIE: 39,53 Ha. PARROQUIA: LA TRONCAL
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO USO PRINCIPAL: INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO LOCALIDAD: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
N/A	1-2	500	15	55	110	Aislada con retiro Pareada con retiro	10	3	5	-	N/A
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos: el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

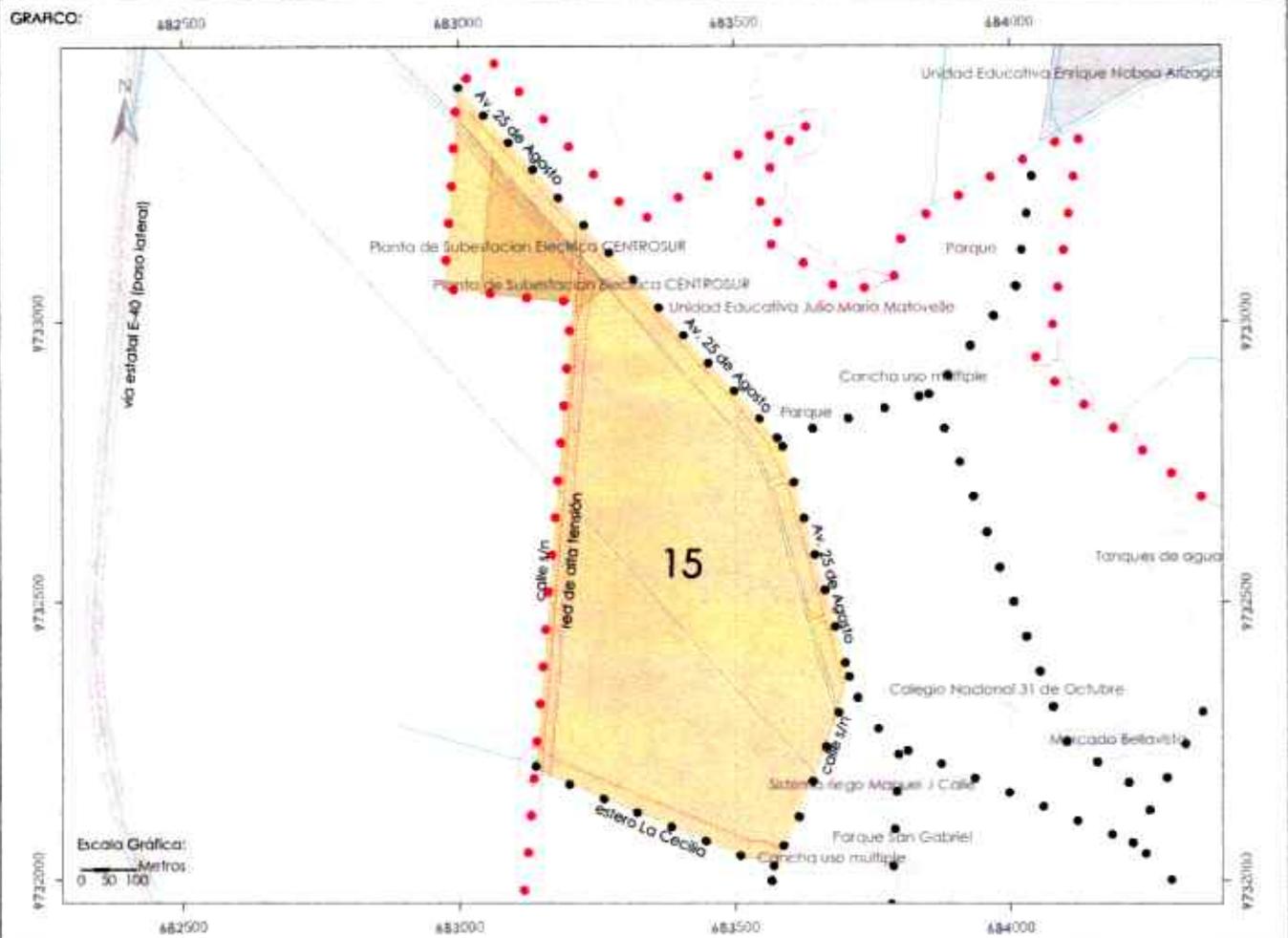
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-15

CLASE: URBANO	SUBCLASE: NO CONSOLIDADO	SUPERFICIE: 47,58 Ha.	PARROQUIA: LA TRONCAL
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO	USO PRINCIPAL: VIVIENDA	LOCALIDAD: LA TRONCAL	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	200	10	65	130	Continua con portal	2	-	5	-	50
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión a red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.
- 5) Los retiros frontales, laterales y posteriores se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio, la funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales así lo requirieran.

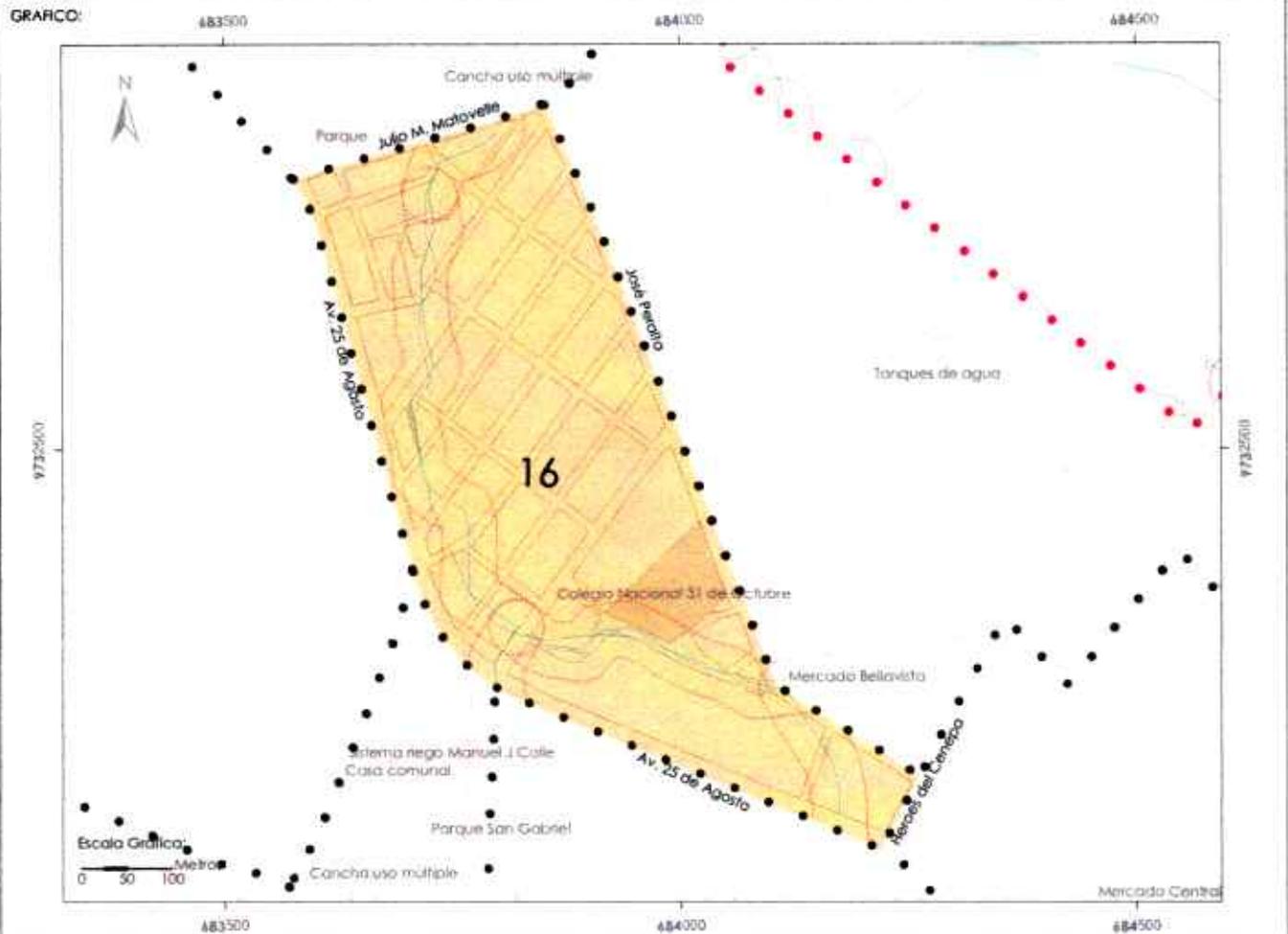
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-16

CLASE: URBANO	SUBCLASE: CONSOLIDADO	SUPERFICIE: 23,04 Ha.	PARROQUIA: LA TRONCAL
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: SOSTENIMIENTO	USO PRINCIPAL: VIVIENDA	LOCALIDAD: LA TRONCAL	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Bifamiliar	1-3	200	10	60	180	Continua con portal	3	-	5	-	100
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

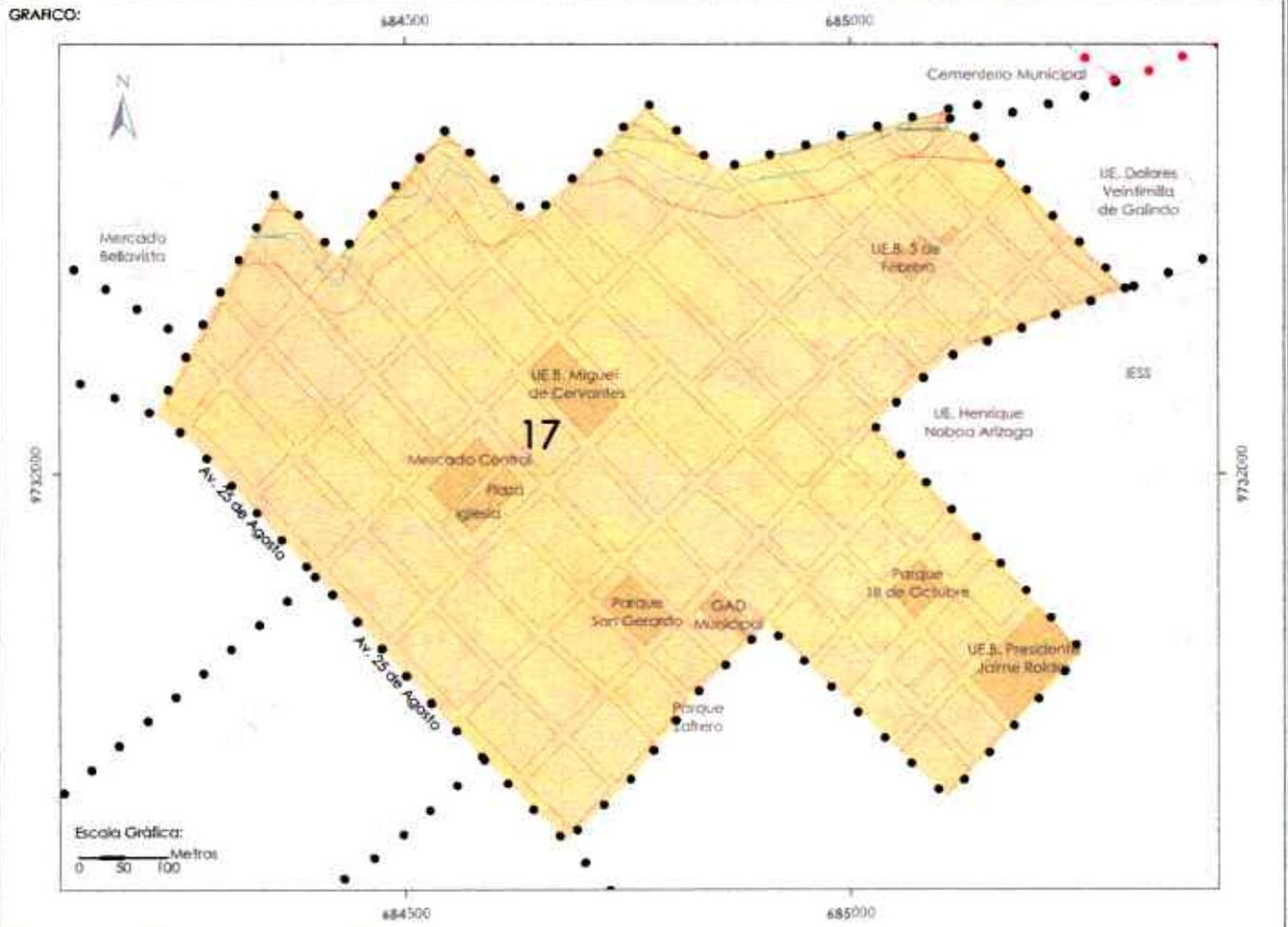
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-17

CLASE: URBANO SUBCLASE: CONSOLIDADO SUPERFICIE: 53,36 Ha. PARROQUIA: LA TRONCAL
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: SOSTENIMIENTO USO PRINCIPAL: COMERCIO-SERVICIOS-VIVIENDA LOCALIDAD: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
N/A	1-3	200	10	60	180	Continua con portal	3	-	5	-	50
N/A	3-4	300	12	68	272	Continua con portal	3	-	5	-	100
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos. En caso de que se planifiquen volúmenes en valados, en planta baja se deberá retraquear la longitud igual al valado.

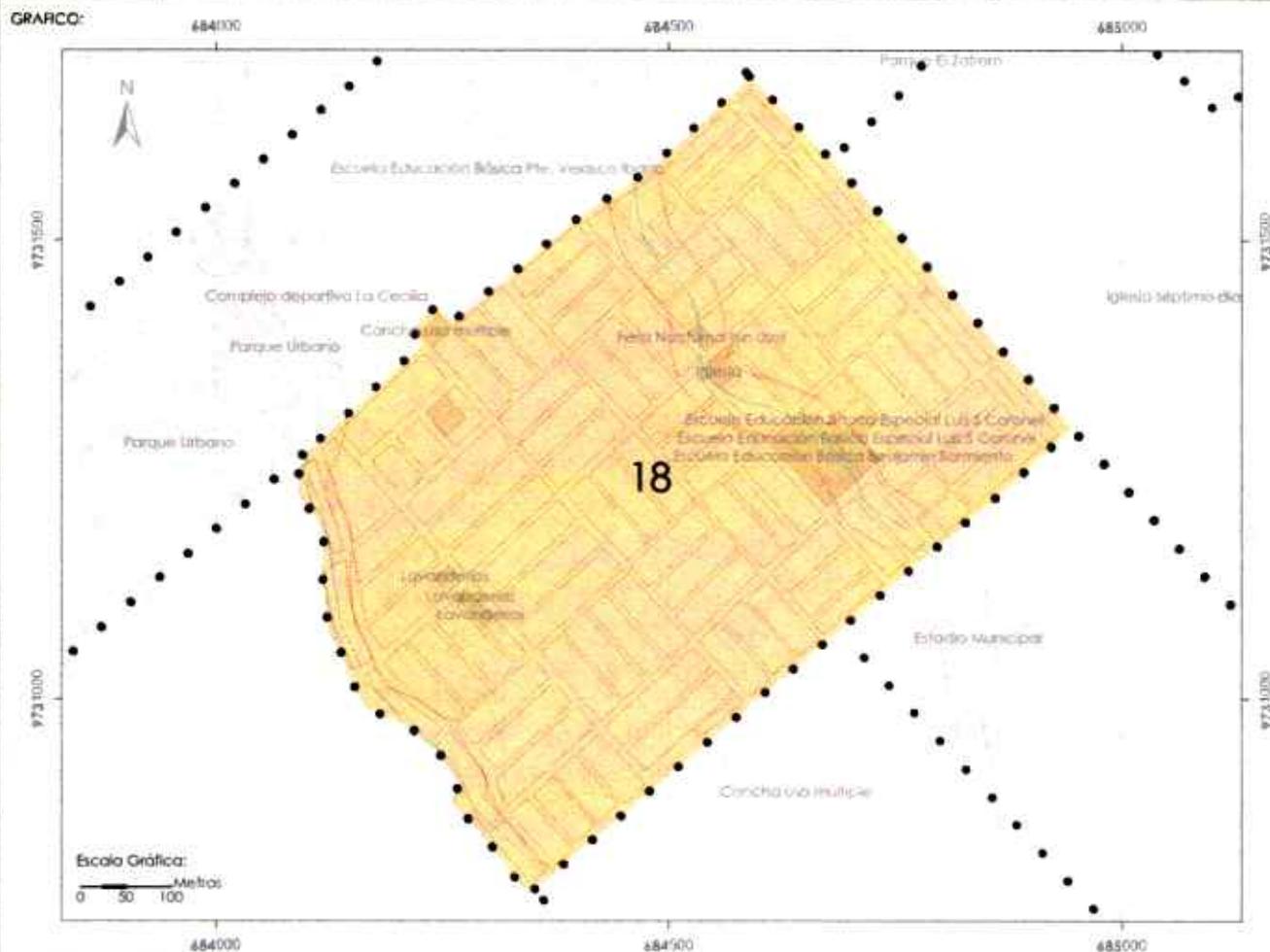
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-18

CLASE: URBANO	SUBCLASE: CONSOLIDADO	SUPERFICIE: 39,56 Ha.	PARROQUIA: LA TRONCAL
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: SOSTENIMIENTO	USO PRINCIPAL: VIVIENDA	LOCALIDAD: LA TRONCAL	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (vv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	150	10	67	133	Continua con portal	2	-	3	-	60
Bifamiliar	1-3	200	10	65	195	Continua con portal	2	-	3	-	50
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos. En caso de que se planifiquen volúmenes en voladas, en planta baja se deberá retranquear la longitud igual al volado.

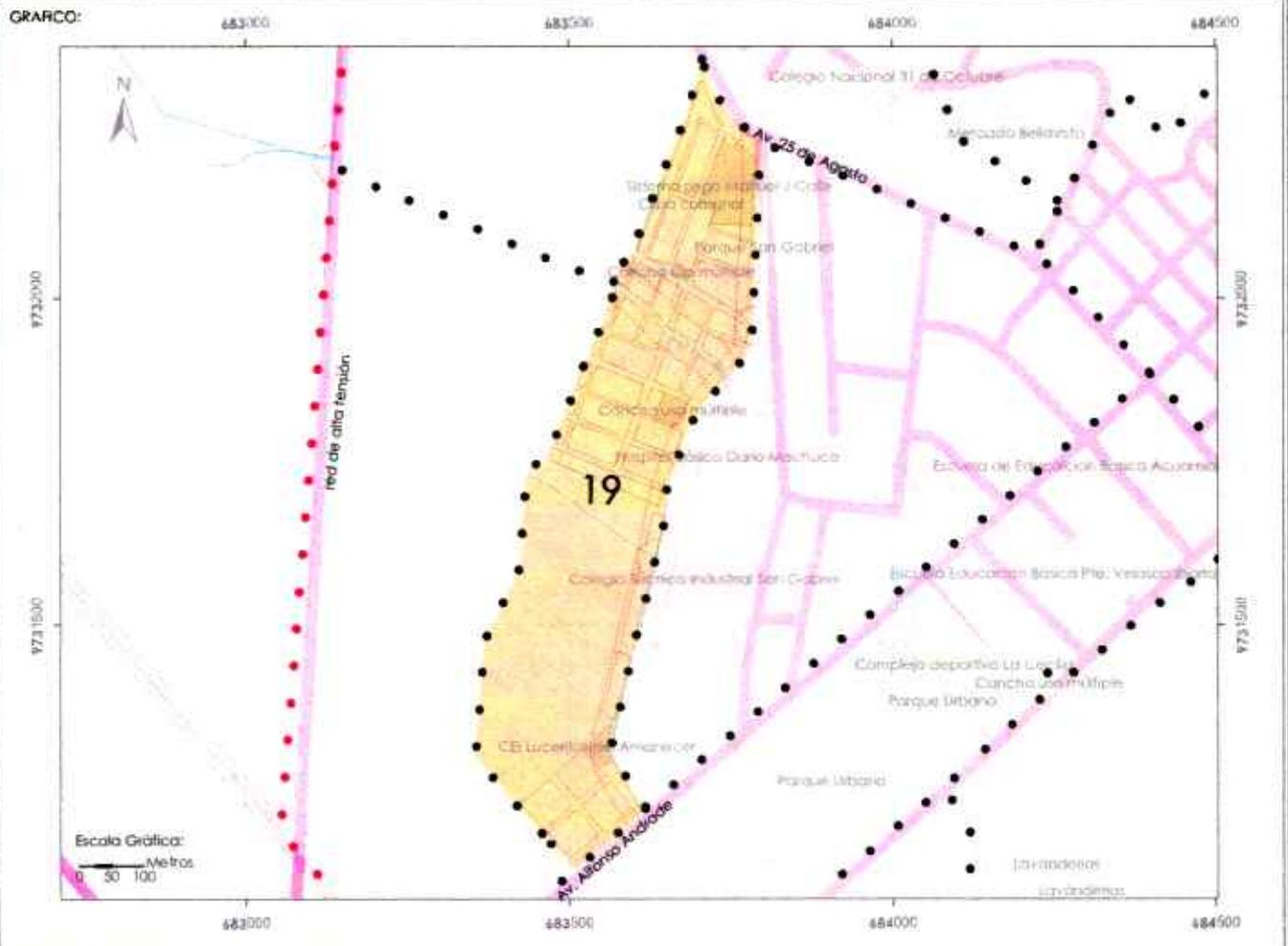
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-19

CLASE: URBANO	SUBCLASE: CONSOLIDADO	SUPERFICIE: 22,97 Ha.	PARROQUIA: LA TRONCAL
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: SOSTENIMIENTO-RENOVACIÓN	USO PRINCIPAL: VIVIENDA	LOCALIDAD: LA TRONCAL	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	120	7	71	142	Continua con portal	2	-	3	-	80
Bifamiliar	1-3	200	10	65	195	Continua con portal	2	-	5	-	100
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínima posterior establecido es para todos los pisos. En caso de que se planifiquen volúmenes en volados, en planta baja se deberá retranquear la longitud igual al volado.

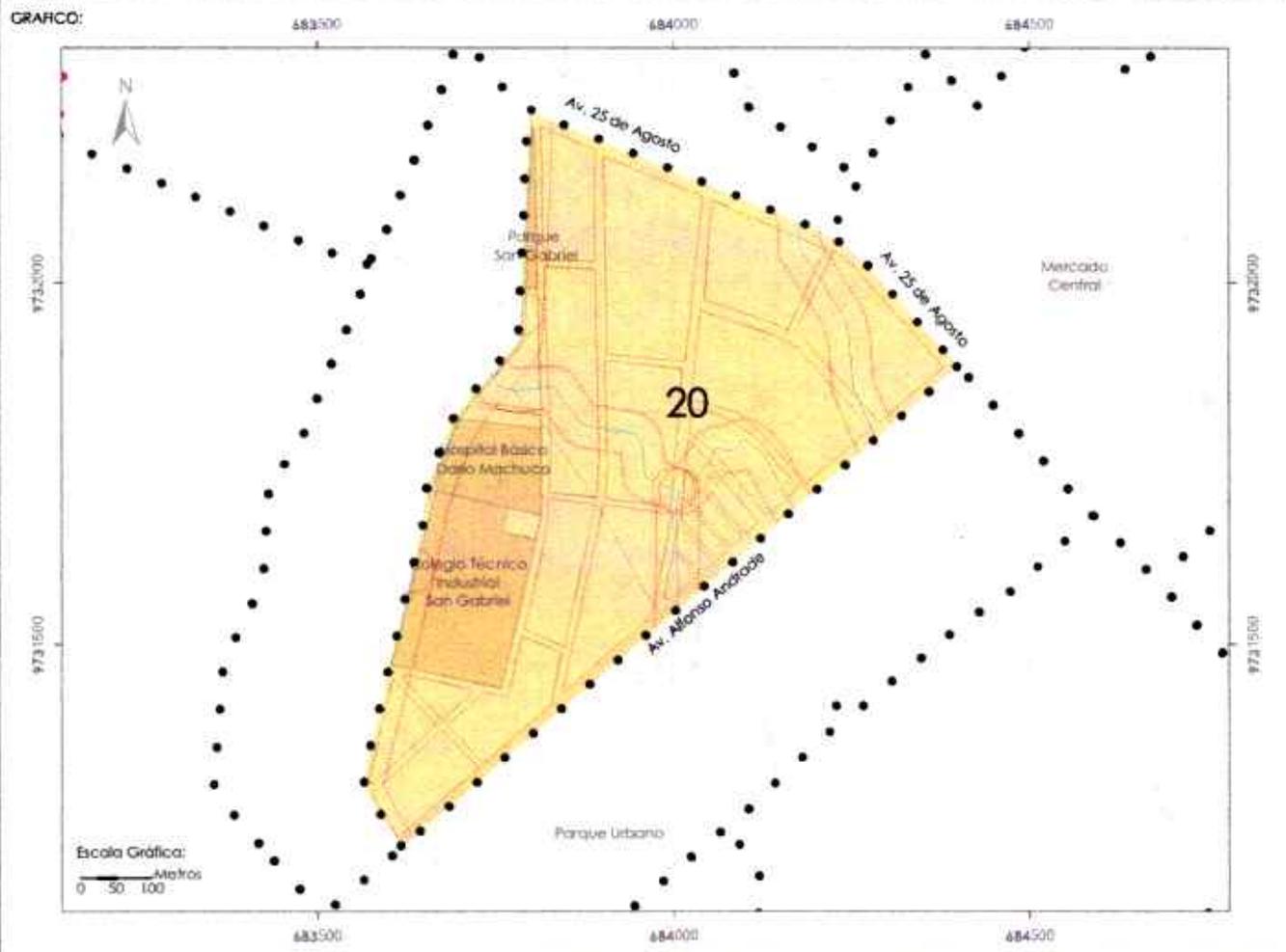
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN URBANO:

PITU-LT-20

CLASE: URBANO SUBCLASE: CONSOLIDADO SUPERFICIE: 38,69 Ha. PARROQUIA: LA TRONCAL
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: SOSTENIMIENTO USO PRINCIPAL: COMERCIO-SERVICIOS-VIVIENDA LOCALIDAD: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
N/A	1-2	200	10	70	140	Continua con portal	3	-	3	-	50
N/A	3-4	300	12	68	272	Continua con portal	3	-	5	3	100
N/A	5-6	500	15	76	456	Continua con portal	3	-	5	3	120
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecida es para todos los pisos. En caso de que se planifiquen volúmenes en volados, en planta baja se deberá retranquear la longitud igual al volado.



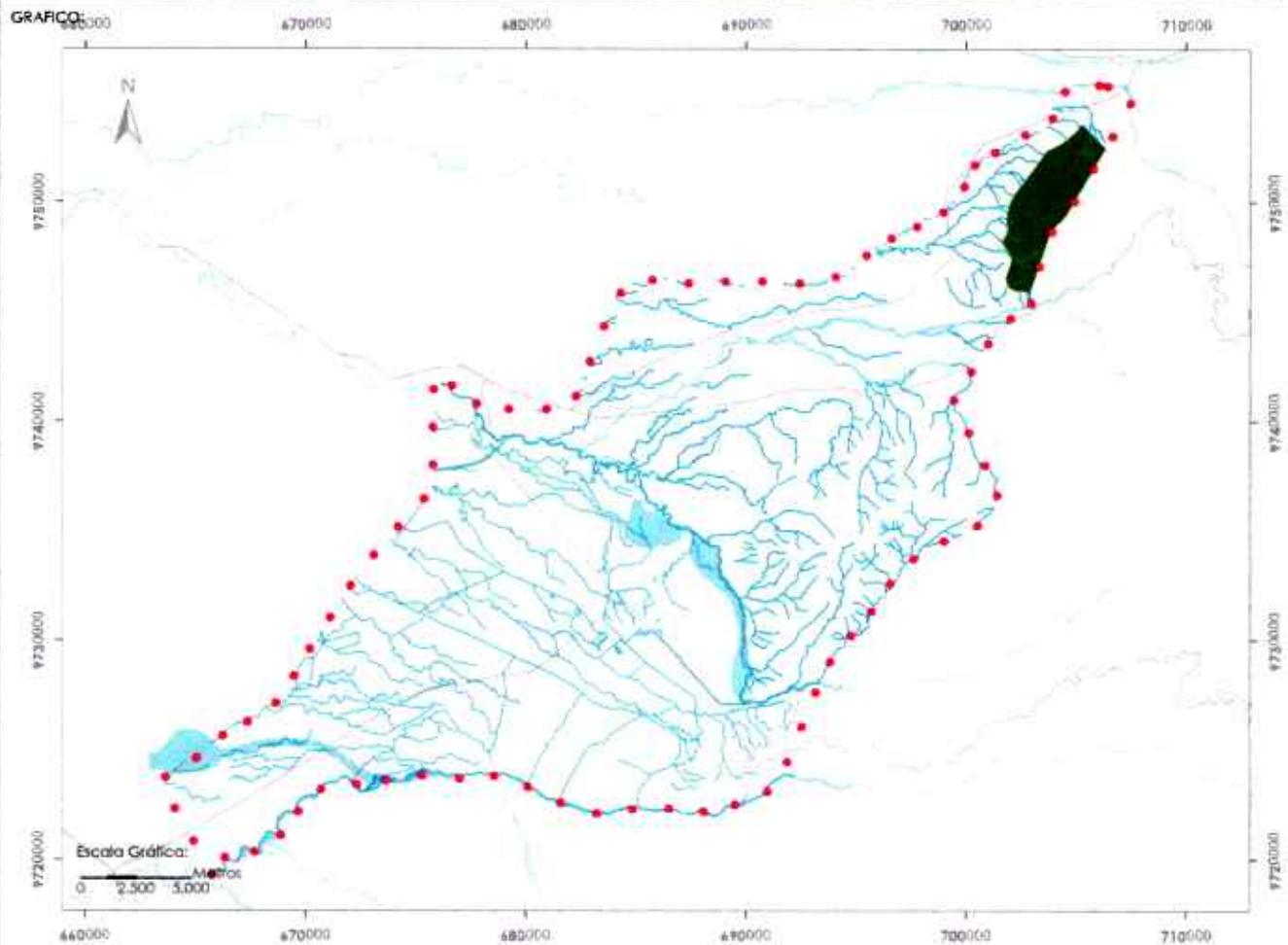
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PR-01

CLASE: RURAL	SUBCLASE: PROTECCIÓN	SUPERFICIE: 1.534,80 Ha.	PROVINCIA: CAÑAR
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSERVACIÓN	USO PRINCIPAL: FORESTAL	CANTÓN: LA TRONCAL	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

1) No se establecen condiciones de parcelación y edificación, por cuanto se tratan de áreas de conservación; las mismas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones.



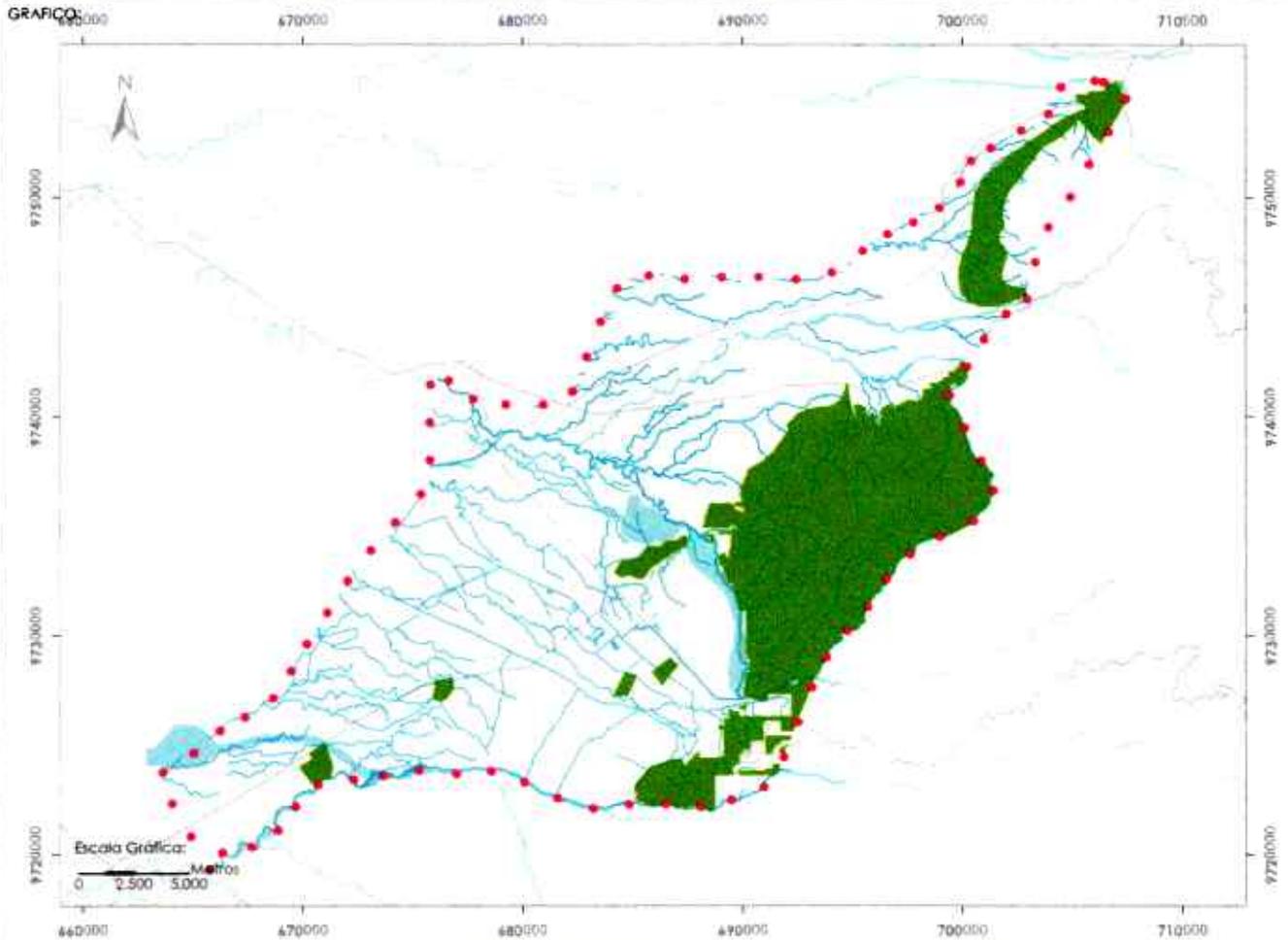
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PR-02

CLASE: RURAL SUBCLASE: PROTECCIÓN SUPERFICIE: 15.105,36 Ha. PROVINCIA: CAÑAR
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN USO PRINCIPAL: FORESTAL CANTÓN: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

1) No se establecen condiciones de parcelación y edificación, por cuanto se tratan de áreas de conservación; las mismas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones. Además se deberán establecer zonas de recuperación.



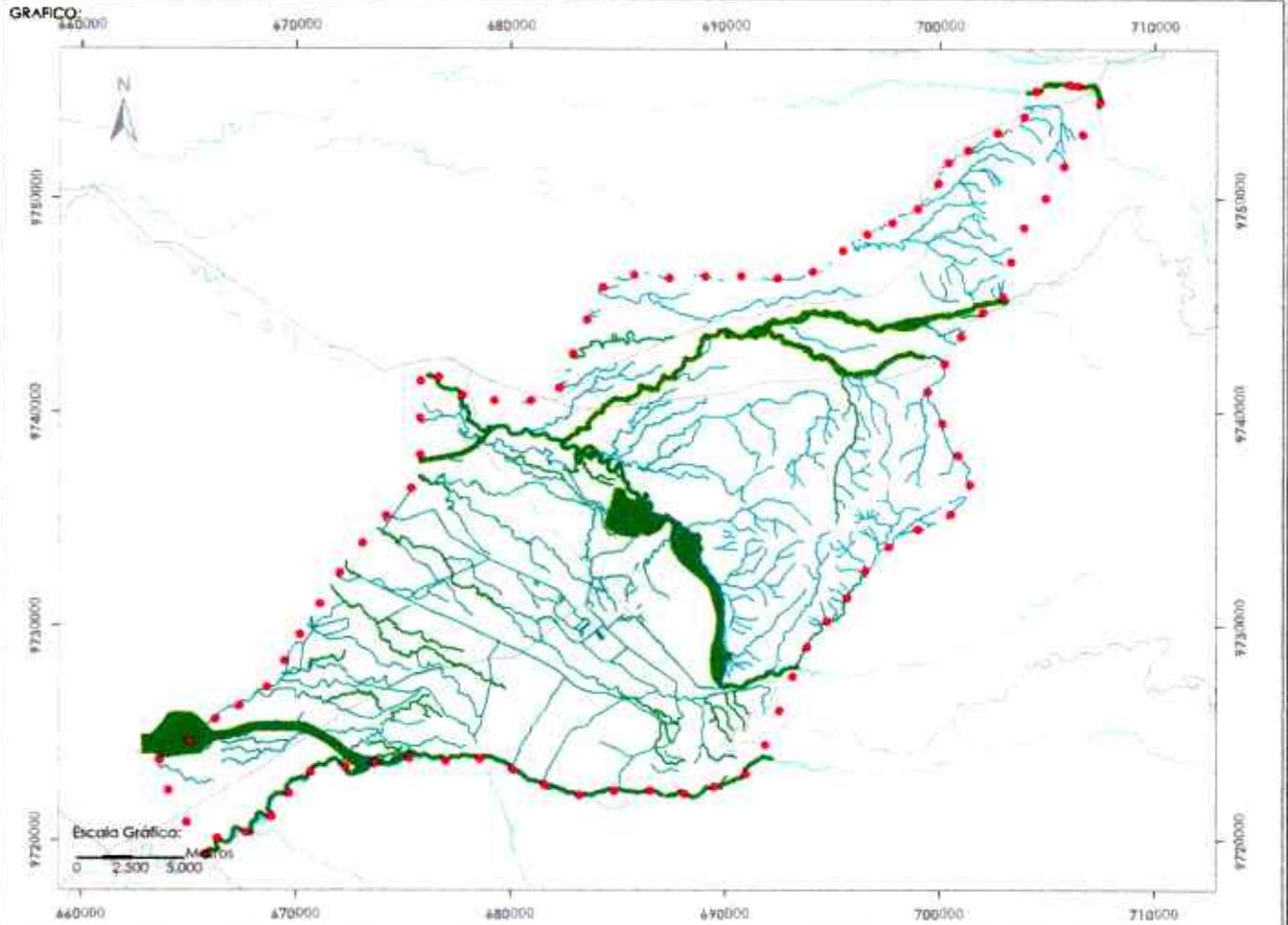
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PR-03

CLASE: RURAL	SUBCLASE: PROTECCIÓN	SUPERFICIE: 7.823,20 Ha.	PROVINCIA: CAÑAR
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	USO PRINCIPAL: FORESTAL	CANTÓN: LA TRONCAL	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

1) No se establecen condiciones de parcelación y edificación, por cuanto se tratan de áreas de conservación; las mismas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones. Además se deberán establecer zonas de recuperación.

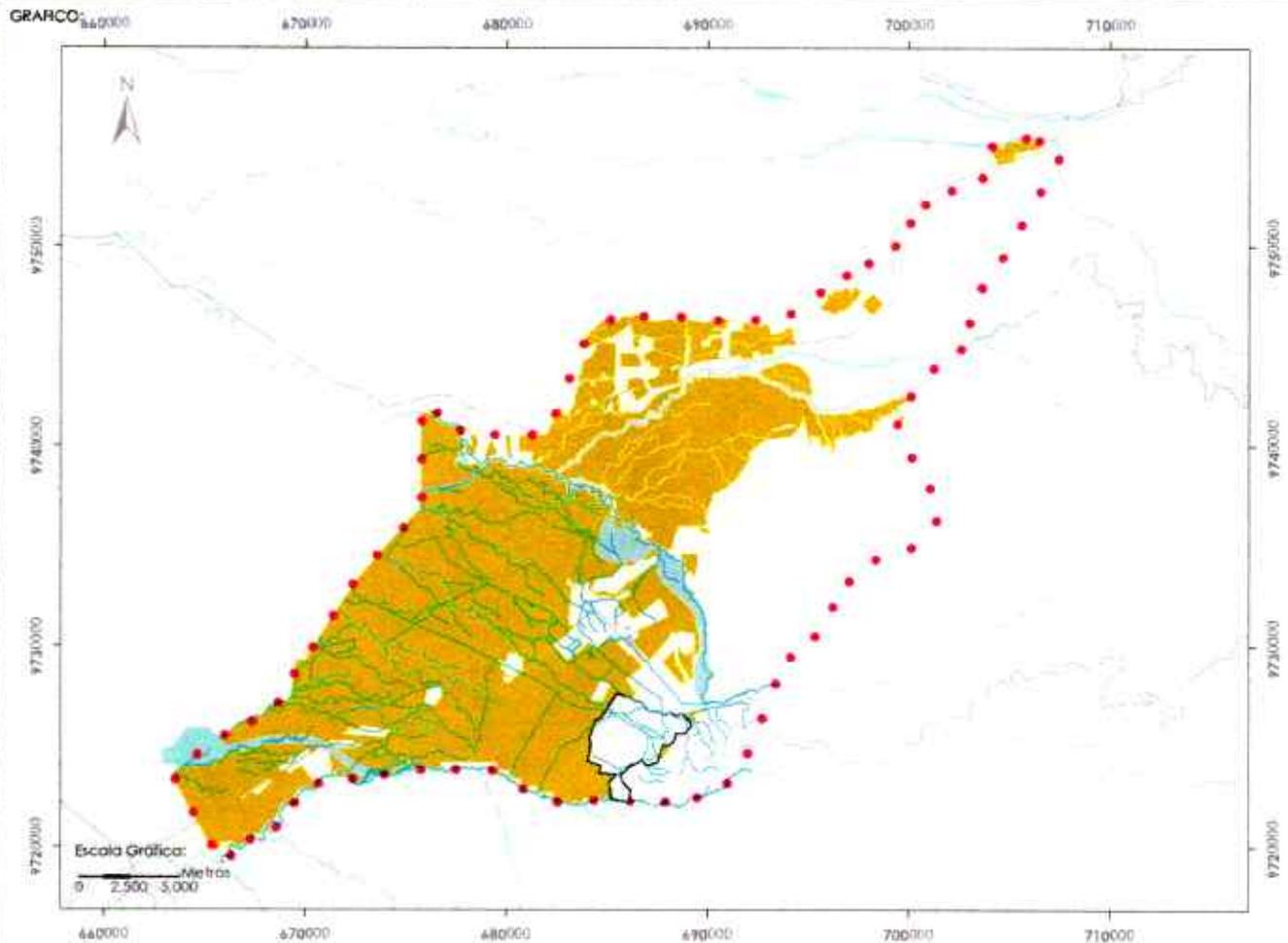
**ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.**



POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PD-01

CLASE: RURAL	SUBCLASE: PRODUCCIÓN	SUPERFICIE: 27.841,50 Ha.	PROVINCIA: CAÑAR
TREATAMIENTO URBANÍSTICO: PROMOCIÓN PRODUCTIVA	* USO PRINCIPAL: AGRÍCOLA	CANTÓN: LA TRONCAL	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (has)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	8 (has)	200	1	2	Aislada con retiro	20	10	20	-	0,2
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de servidumbre de redes de alta tensión y el sistema de control de inundaciones, derecho de vía estatal y del alcoducto de crudos pesados y sus fajas de seguridad alrededor de terminales, estaciones de bombeo y reductoras de presión; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente..



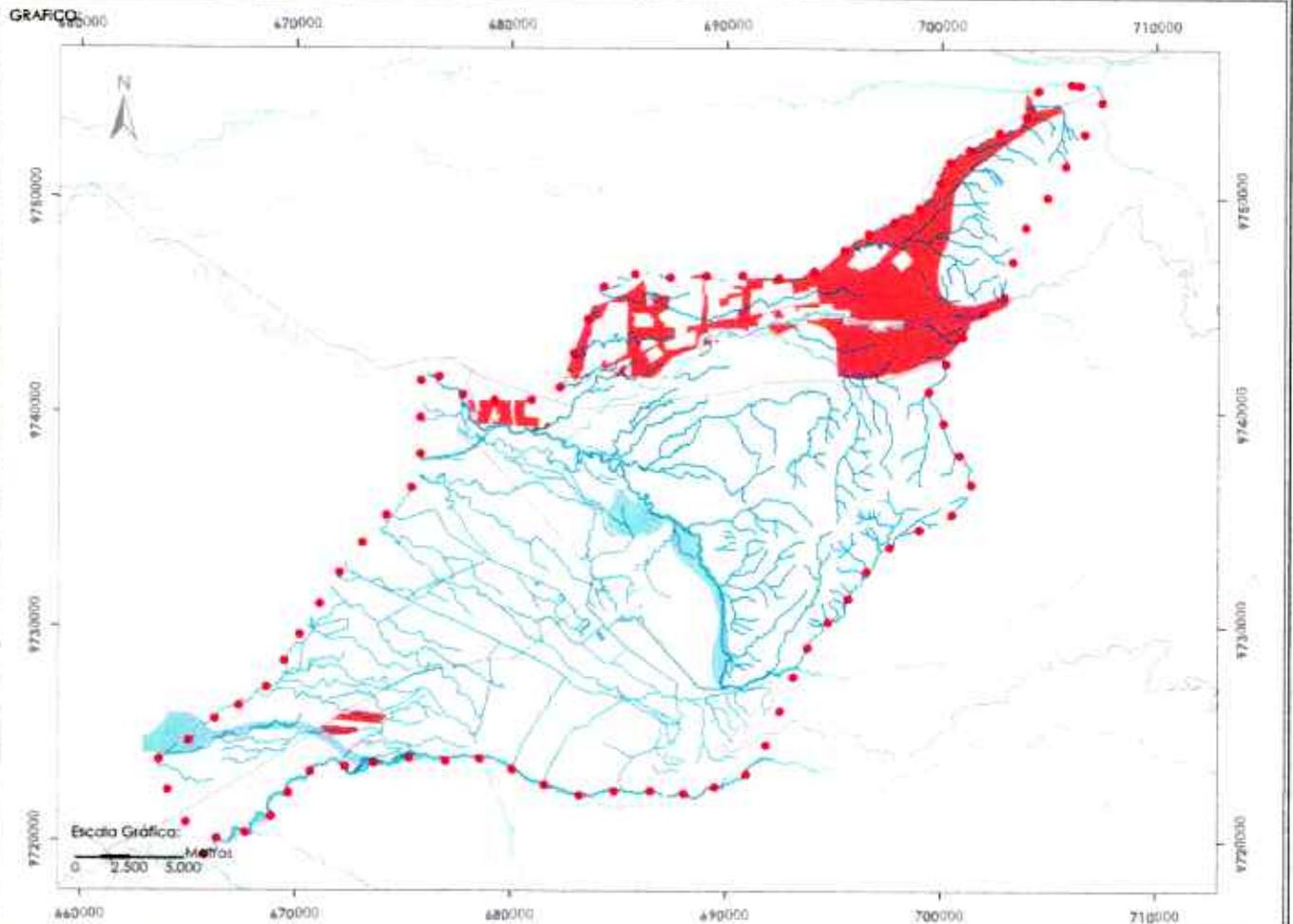
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PD-02

CLASE: RURAL	SUBCLASE: PRODUCCIÓN	SUPERFICIE: 5.224,75 Ha.	PROVINCIA: CAÑAR
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: PROMOCIÓN PRODUCTIVA	* USO PRINCIPAL: GANADERÍA	CANTÓN: LA TRONCAL	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (has)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (vív/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	10 (has)	200	1	2	Aislada con retiro	20	10	20	-	0,2
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de servidumbre de redes de alta tensión y el sistema de control de inundaciones, derecho de vía estatal y del oleoducto de crudos pesados y sus fajas de seguridad alrededor de terminales, estaciones de bombeo y reductoras de presión; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente..



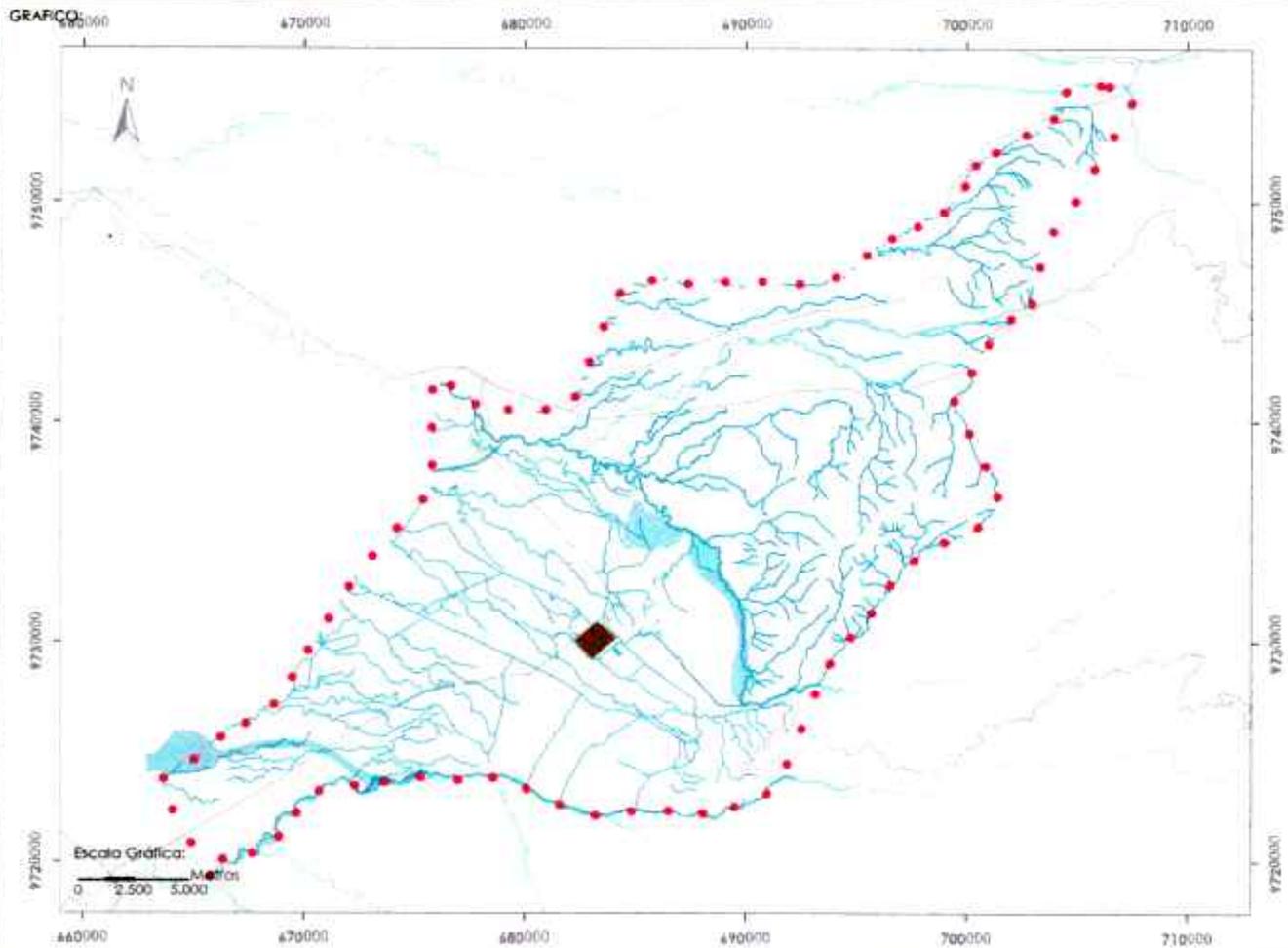
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PD-03

CLASE: RURAL	SUBCLASE: PRODUCCIÓN	SUPERFICIE: 148,56 Ha.	PROVINCIA: CAÑAR
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: PROMOCIÓN PRODUCTIVA	* USO PRINCIPAL: INDUSTRIAL	CANTÓN: LA TRONCAL	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (has)	FRENTE MÍNIMO (m)	CÓSG MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PIÑO	
N/A	1-2	5 (has)	120	5	10	Asiada con retiro	30	30	30	-	N/A
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de servidumbre de redes de alta tensión y el sistema de control de inundaciones, derecho de vía estatal y del oleoducto de crudas pesadas y sus fajas de seguridad alrededor de terminales, estaciones de bombeo y reductoras de presión; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente..

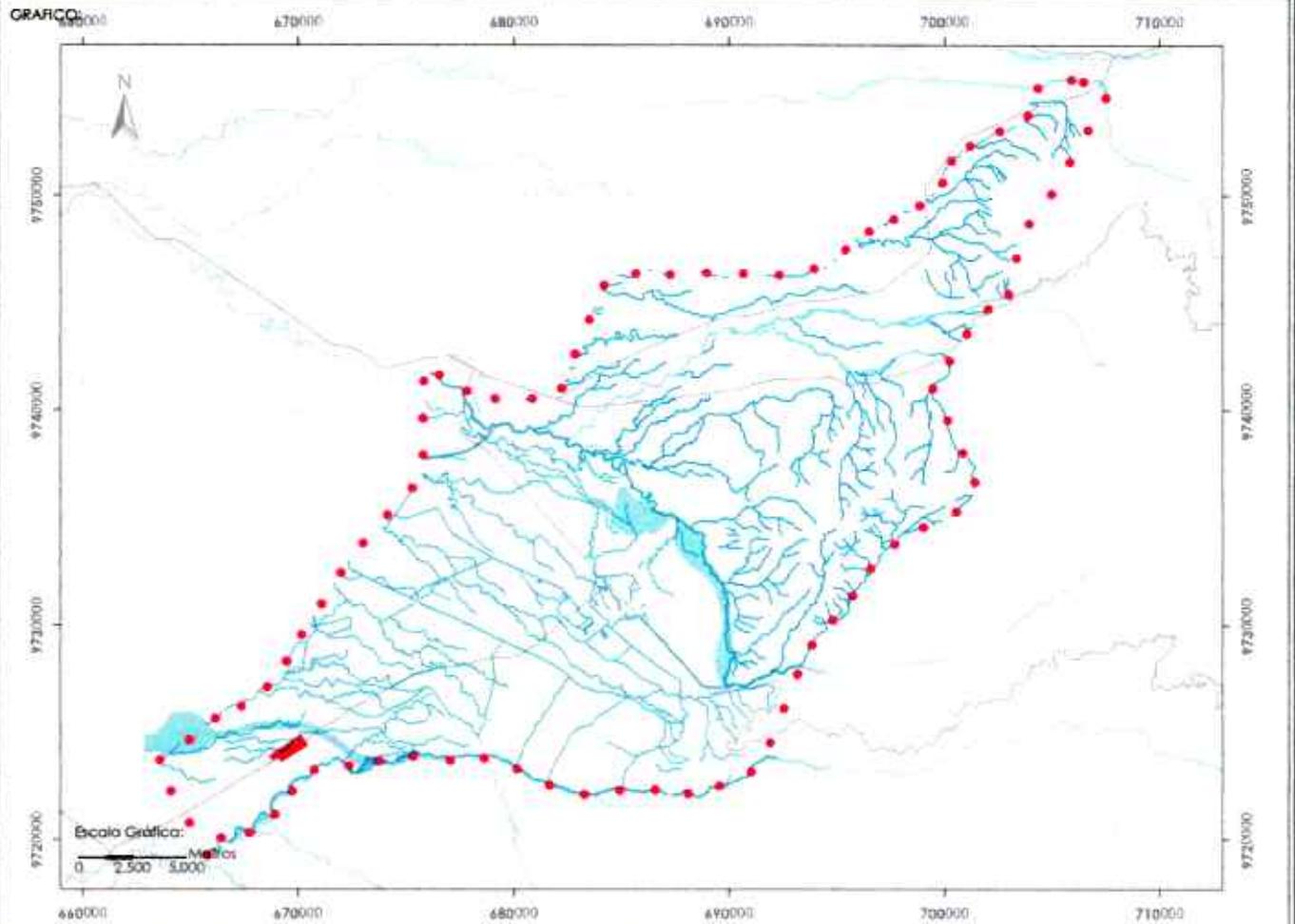
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PD-04

CLASE: RURAL SUBCLASE: PRODUCCIÓN SUPERFICIE: 87,15 Ha. PROVINCIA: CAÑAR
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: PROMOCIÓN PRODUCTIVA * USO PRINCIPAL: LADRILLERAS CANTÓN: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
N/A	1-2	5.000	50	20	30	Aislada con retiro	30	10	20	-	N/A
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de servidumbre de redes de alta tensión y el sistema de control de inundaciones, derecho de vía estatal y del oleoducto de crudas pesadas y sus fajas de seguridad alrededor de terminales, estaciones de bombeo y reductoras de presión; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente..

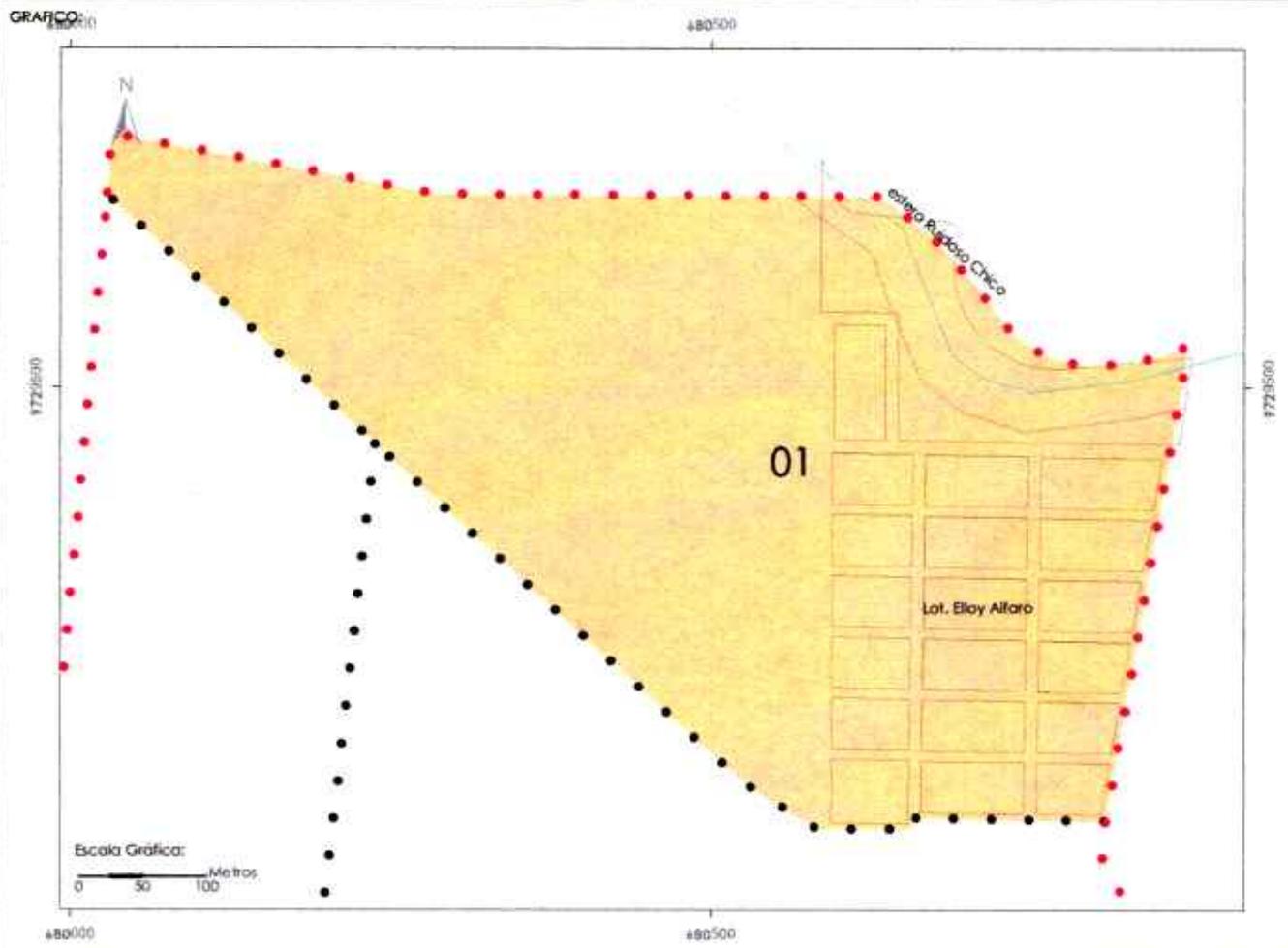
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PD-LP-01

CLASE: RURAL SUBCLASE: PRODUCCIÓN (NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN) SUPERFICIE: 25,61 Ha. PARROQUIA: PANCHO NEGRO
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO USO PRINCIPAL: VIVIENDA LOCALIDAD: LA PUNTILLA



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	200	10	60	120	Continua con retiro frontal	5	-	3	-	50
Bifamiliar	1-3	350	10	60	120	Pareada con retiro frontal	5	3	3	-	50
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecida es para todos los pisos.

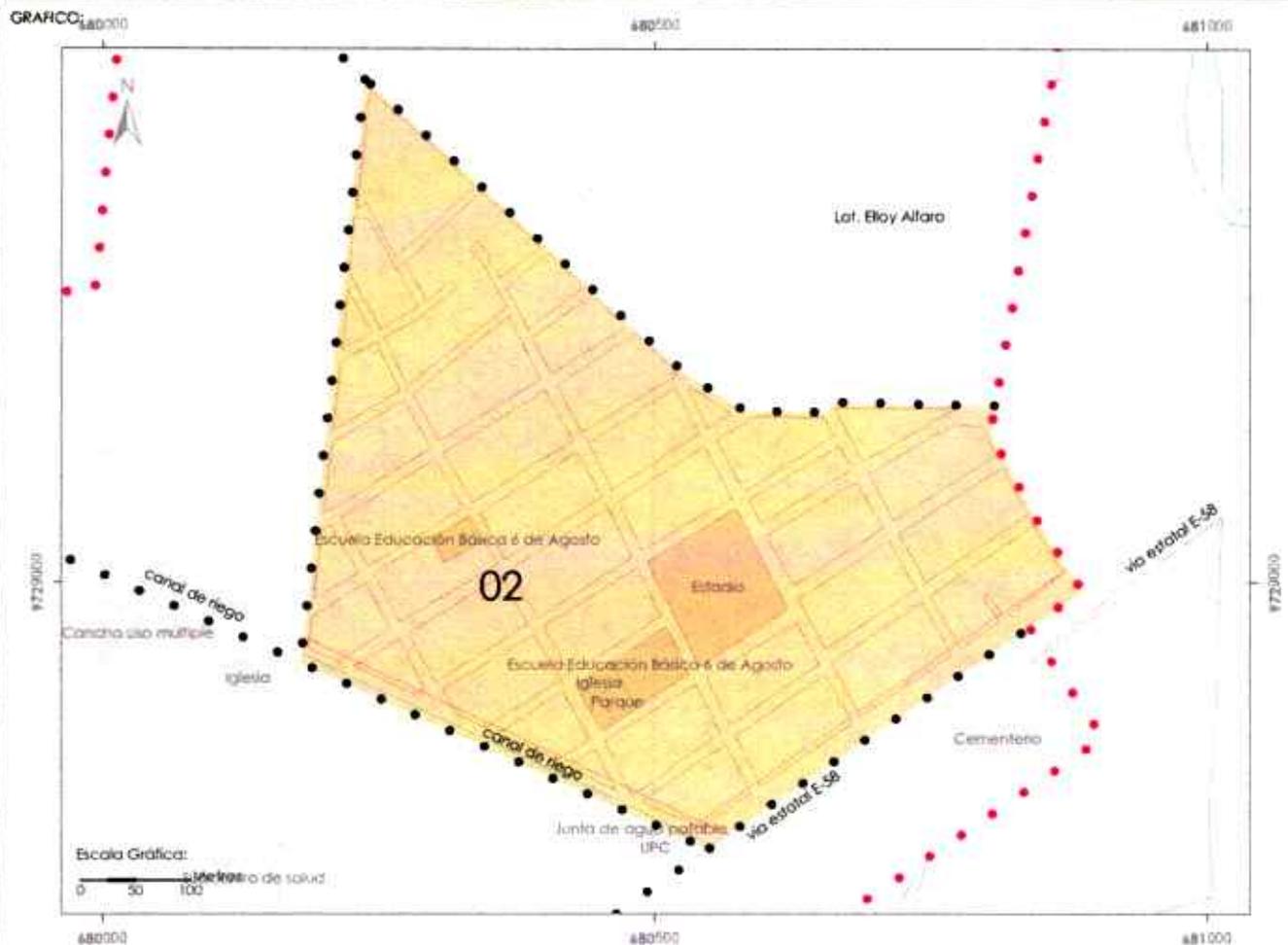
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PD-LP-02

CLASE: RURAL	SUBCLASE: PRODUCCIÓN	(NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN)	SUPERFICIE: 25,50 Ha.	PARROQUIA: PANCHO NEGRO
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO	USO PRINCIPAL: VIVIENDA			LOCALIDAD: LA PUNTILLA



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Bifamiliar	1-3	300	12	72	216	Continua con portal	2	-	5	3	70
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

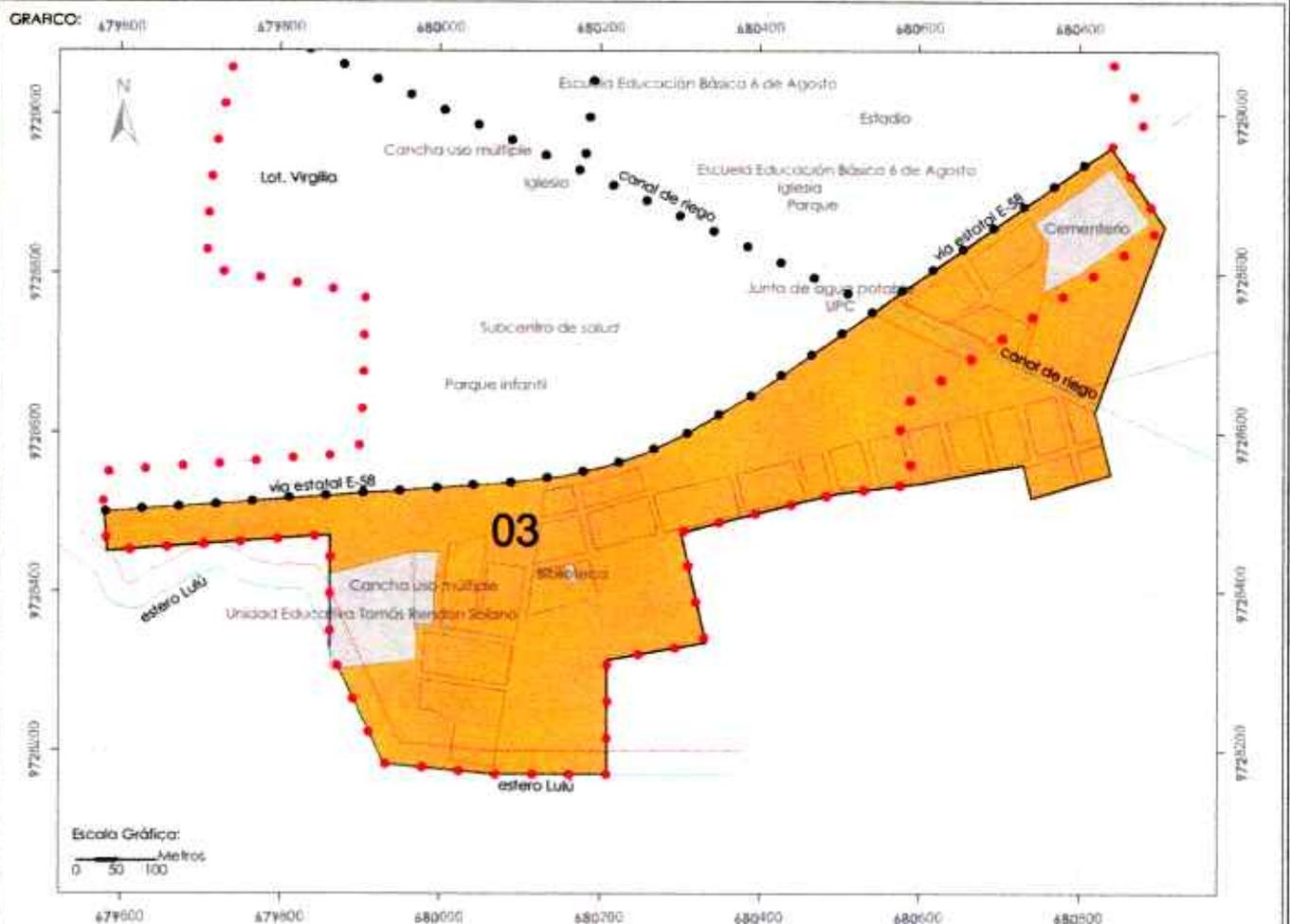
- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecida es para todas los pisos.

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:
PITR-PD-LP-03

CLASE: RURAL SUBCLASE: PRODUCCIÓN (NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN) SUPERFICIE: 25,14 Ha. PARROQUIA: PANCHO NEGRO
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO USO PRINCIPAL: VIVIENDA LOCALIDAD: LA PUNTILLA



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	CÓSG MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PIÑO	
Unifamiliar	1-2	200	9	78	155	Continua con portal	2	-	3	-	50
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecida es para todos los pisos.

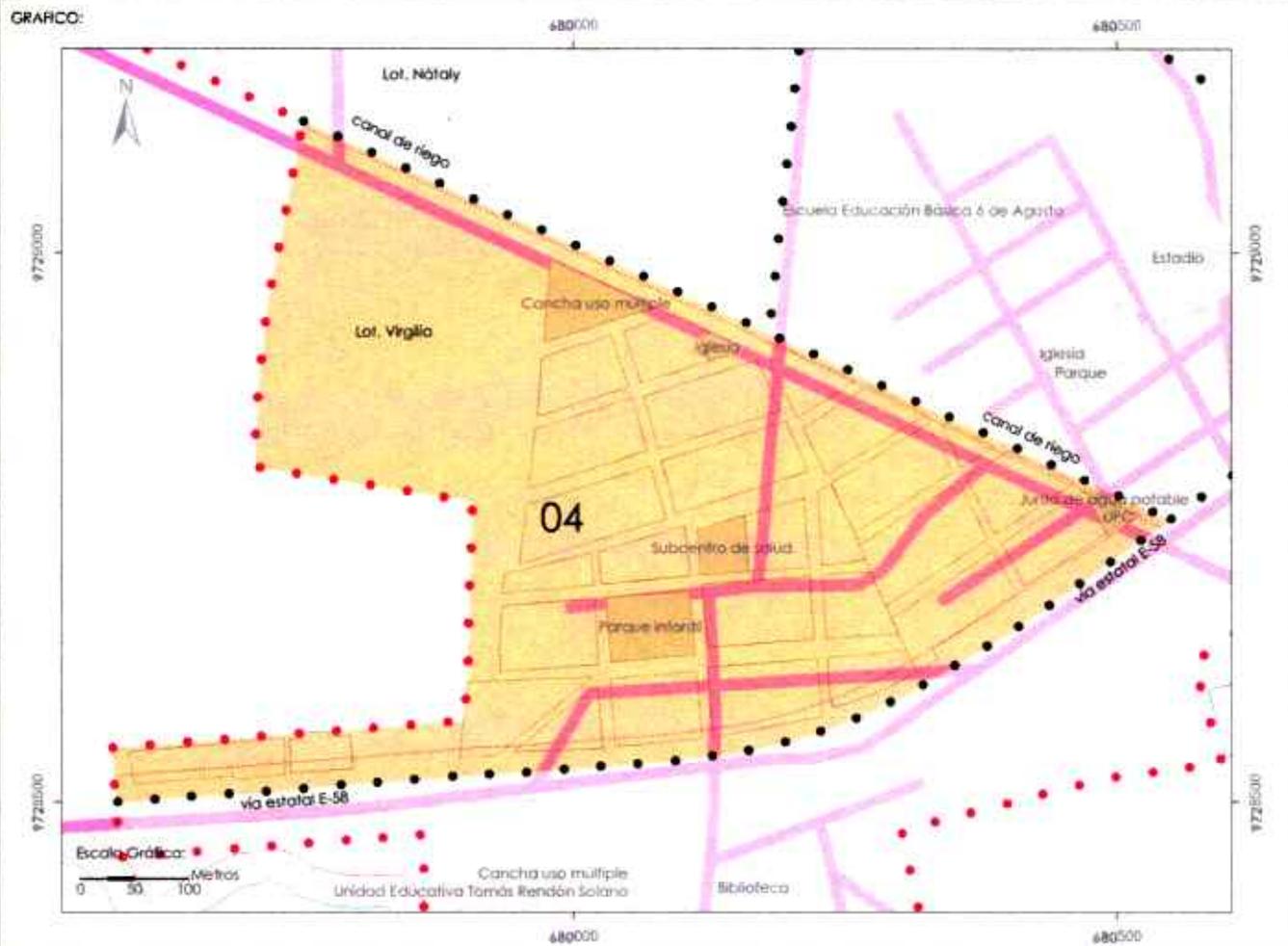
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PD-LP-04

CLASE: RURAL	SUBCLASE: PRODUCCIÓN	(NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN)	SUPERFICIE: 27,05 Ha.	PARROQUIA: PANCHO NEGRO
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO	USO PRINCIPAL: VIVIENDA			LOCALIDAD: LA PUNTILLA



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Bifamiliar	1-3	250	10	72	216	Continua con portal	2	-	5	3	80
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajos de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PD-LP-05

CLASE: RURAL	SUBCLASE: PRODUCCIÓN (NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN)	SUPERFICIE: 21,26 Ha.	PARROQUIA: PANCHO NEGRO
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO	USO PRINCIPAL: VIVIENDA	LOCALIDAD: LA PUNTILLA	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Bifamiliar	1-3	250	10	60	180	Continua con retiro	5	-	5	3	80
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

**ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.**



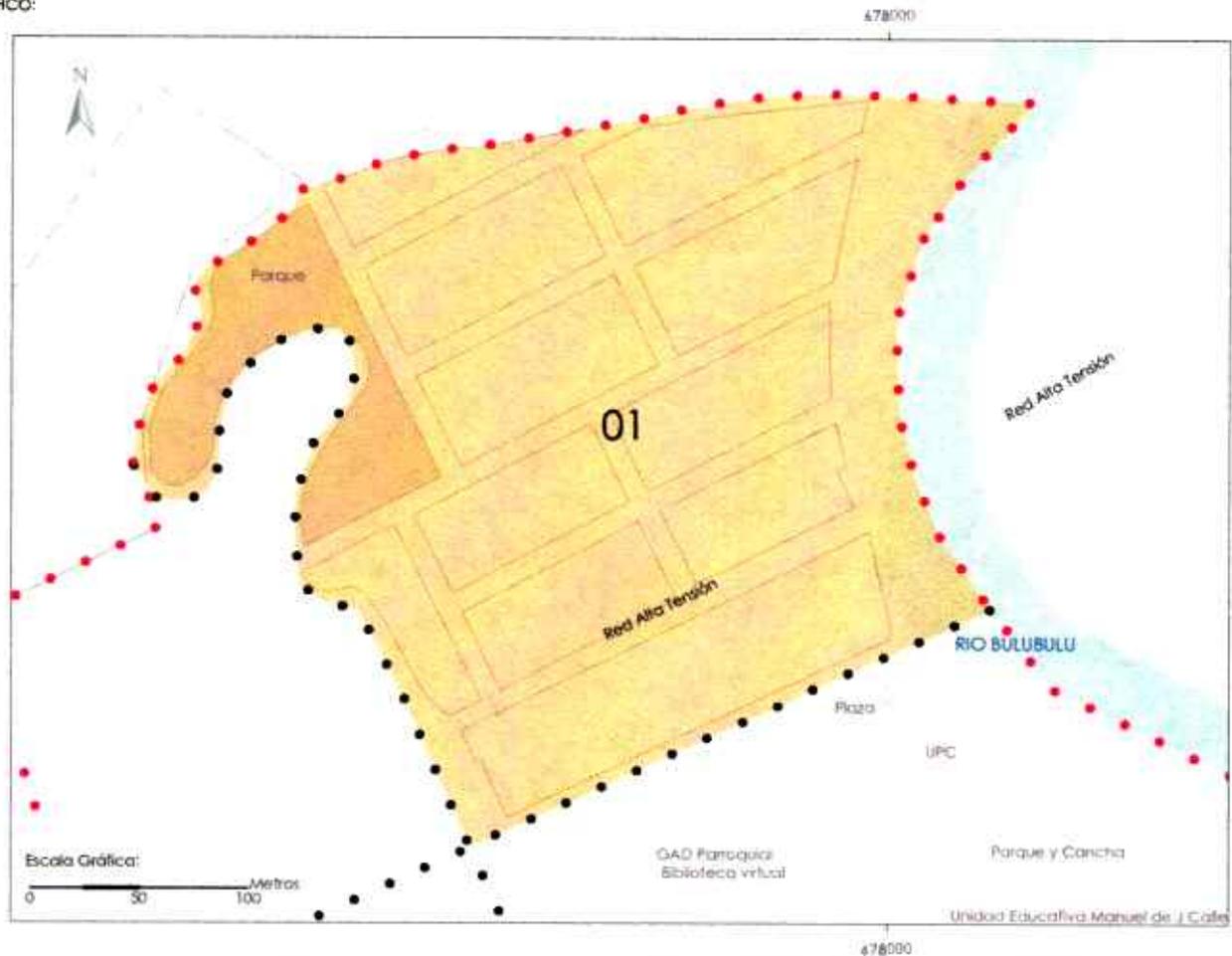
POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PD-MJC-01

CLASE: RURAL SUBCLASE: PRODUCCIÓN (NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN) SUPERFICIE: 8,40 Ha.
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO USO PRINCIPAL: VIVIENDA

PARROQUIA: MANUEL J. CALLE
LOCALIDAD: MANUEL J. CALLE

GRABCO:



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	200	10	60	120	Continua con retiro frontal	5	-	5	-	50
Unifamiliar	1-2	200	10	85	170	Continua sin retiro	-	-	5	-	50
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afectación.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afectación establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



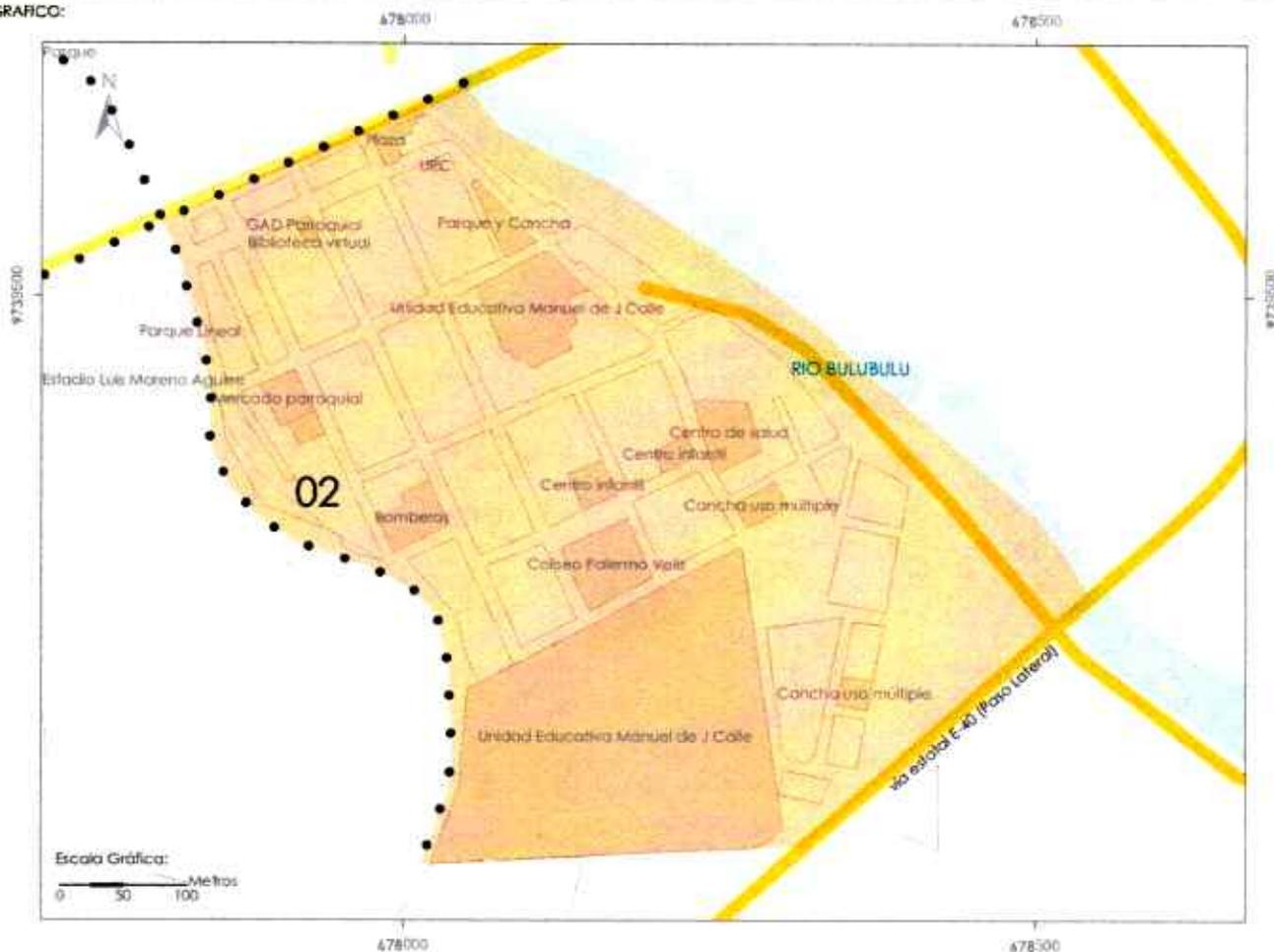
POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PD-MJC-02

CLASE: RURAL SUBCLASE: PRODUCCIÓN (NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN) SUPERFICIE: 25,99 Ha. PARROQUIA: MANUEL J. CALLE

TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO USO PRINCIPAL: VIVIENDA LOCALIDAD: MANUEL J. CALLE

GRÁFICO:



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	200	10	85	170	Continua sin retiro Paredada sin retiro	-	-	3	-	50
Bifamiliar	1-3	300	12	60	180	Continua con retiro frontal Paredada con retiro frontal	5	3	5	3	70
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

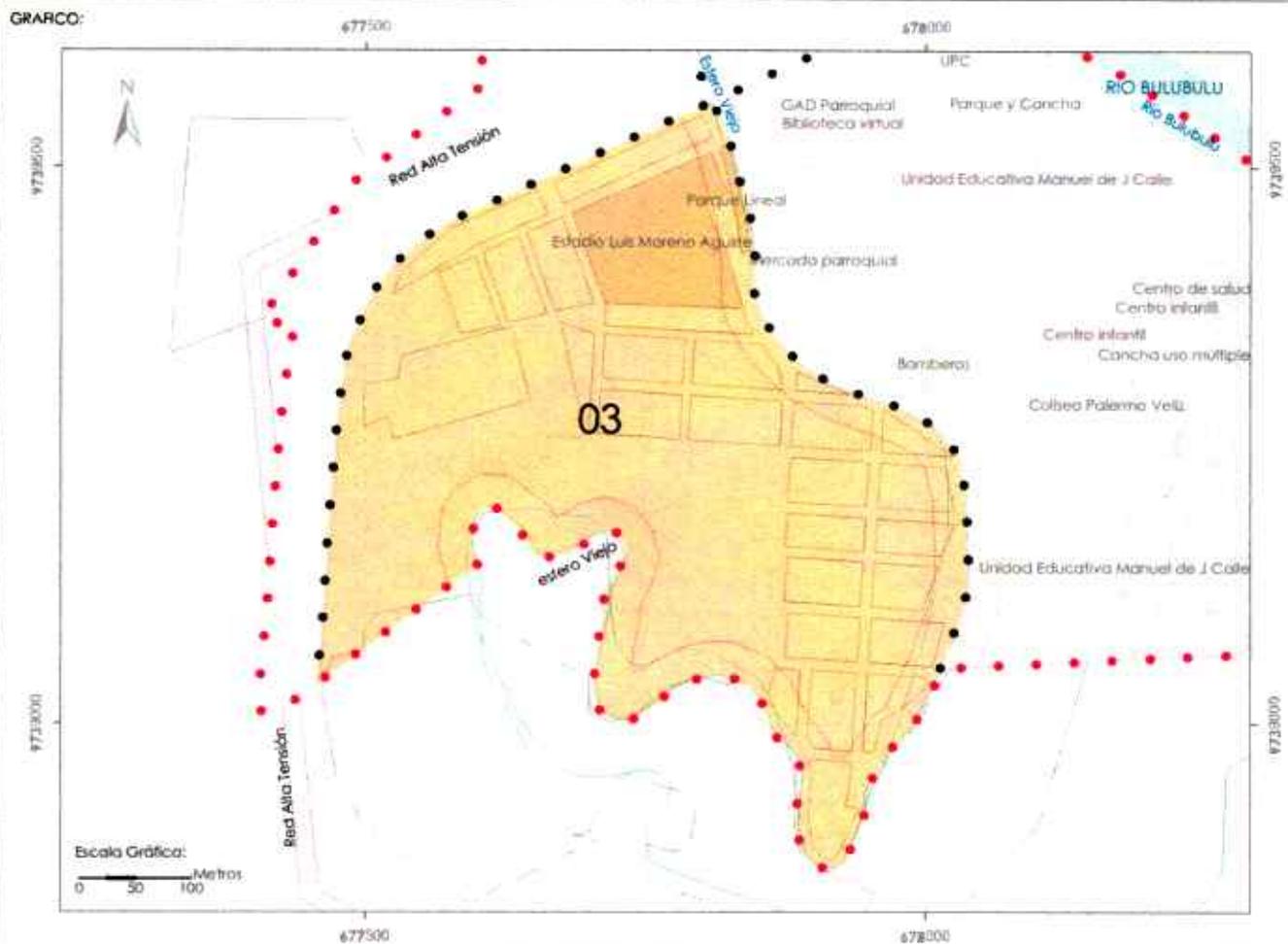
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PD-MJC-03

CLASE: RURAL	SUBCLASE: PRODUCCIÓN	(NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN)	SUPERFICIE: 20,71 Ha.	PARROQUIA: MANUEL J. CALLE
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO	USO PRINCIPAL:		VIVIENDA	LOCALIDAD: MANUEL J. CALLE



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	200	10	60	120	Continua con retiro	5	-	3	-	60
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecida es para todos los pisos.

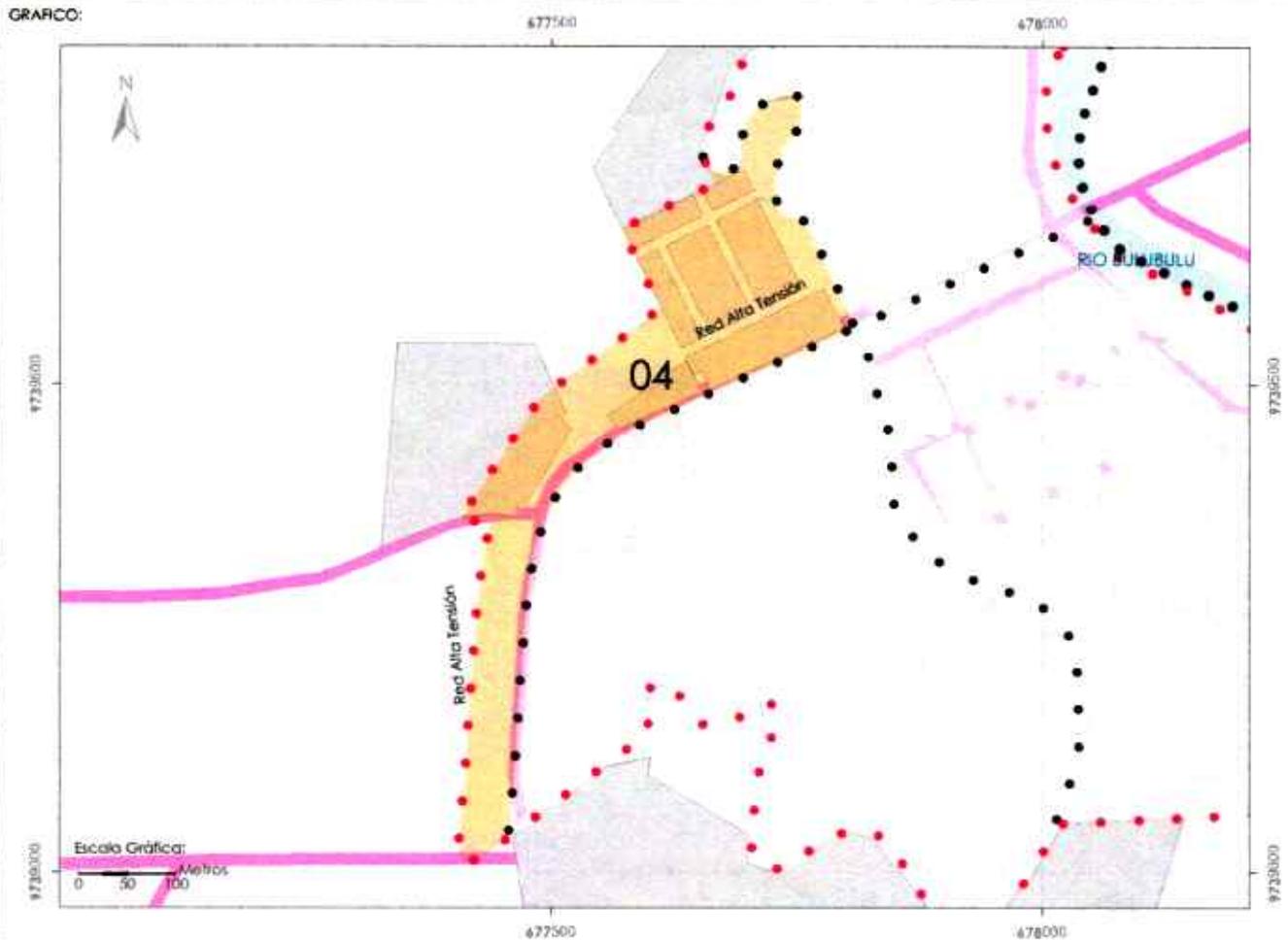
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PD-MJC-04

CLASE: RURAL	SUBCLASE: PRODUCCIÓN	(NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN)	SUPERFICIE: 7,33 Ha.	PARROQUIA: MANUEL J. CALLE
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO	USO PRINCIPAL:		VIVIENDA	LOCALIDAD: MANUEL J. CALLE



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Bifamiliar	1-3	200	10	75	225	Continua sin retiro	-	-	5	3	100
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los refiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los refiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El refiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

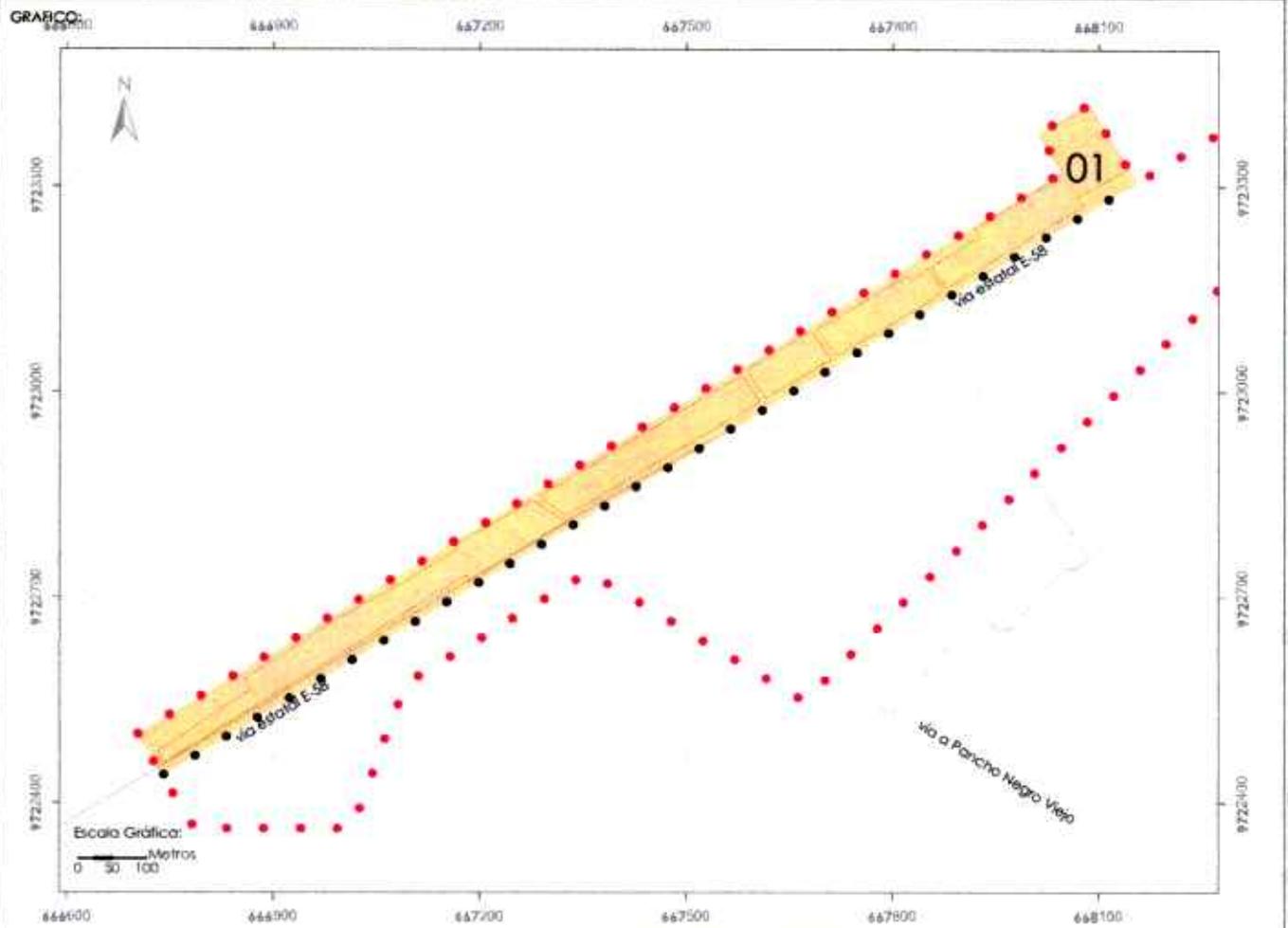
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PD-PN-01

CLASE: RURAL	SUBCLASE: PRODUCCIÓN	(NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN)	SUPERFICIE: 12,22 Ha.	PARROQUIA: PANCHO NEGRO
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO	USO PRINCIPAL: VIVIENDA			LOCALIDAD: PANCHO NEGRO



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	500	15	70	140	Continua con retiro Pareada con retiro	5	3	5	-	20
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecida es para todos los pisos.

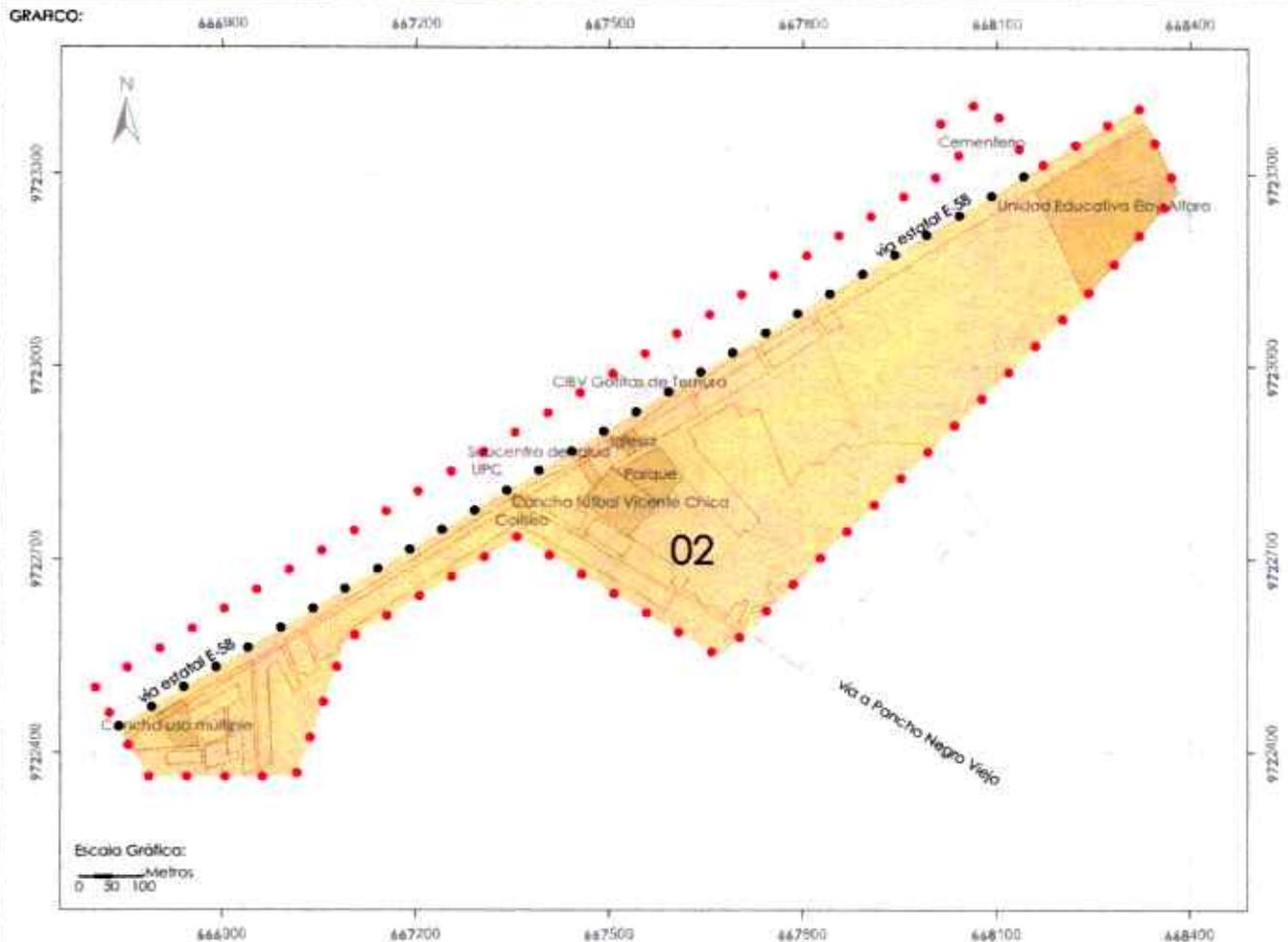
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-PD-PN-02

CLASE: RURAL	SUBCLASE: PRODUCCIÓN	INÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN)	SUPERFICIE: 38,70 Ha.	PARROQUIA: PANCHO NEGRO
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO	USO PRINCIPAL: VIVIENDA			LOCALIDAD: PANCHO NEGRO



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	CÓSG MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (v/v/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	500	15	70	140	Continua con retiro Pareda con retiro	5	3	5	-	20
Bifamiliar	1-3	300	12	60	180	Continua con retiro Pareda con retiro	5	3	5	3	60
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

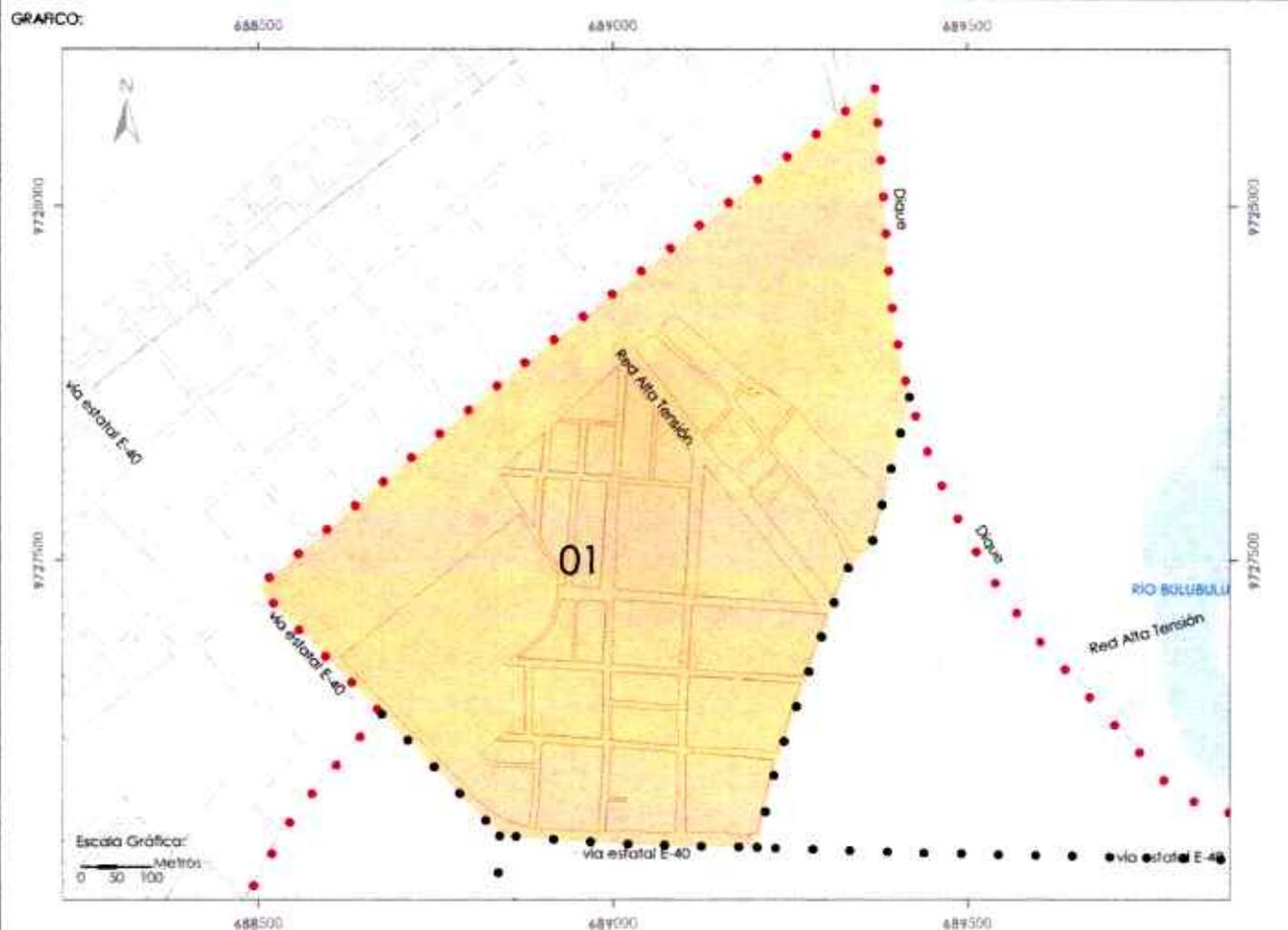
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-EX-CO-01

CLASE: RURAL SUBCLASE: SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA (NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA) SUPERFICIE: 53,37 Ha. PARROQUIA: LA TRONCAL
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO USO PRINCIPAL: VIVIENDA LOCALIDAD: COCHANCAY



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	200	10	60	120	Continua con retiro Paredada con retiro	5	-	3	-	50
Bifamiliar	1-3	300	12	60	180	Continua con retiro Paredada con retiro	5	3	5	3	70
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todas las pisos.

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

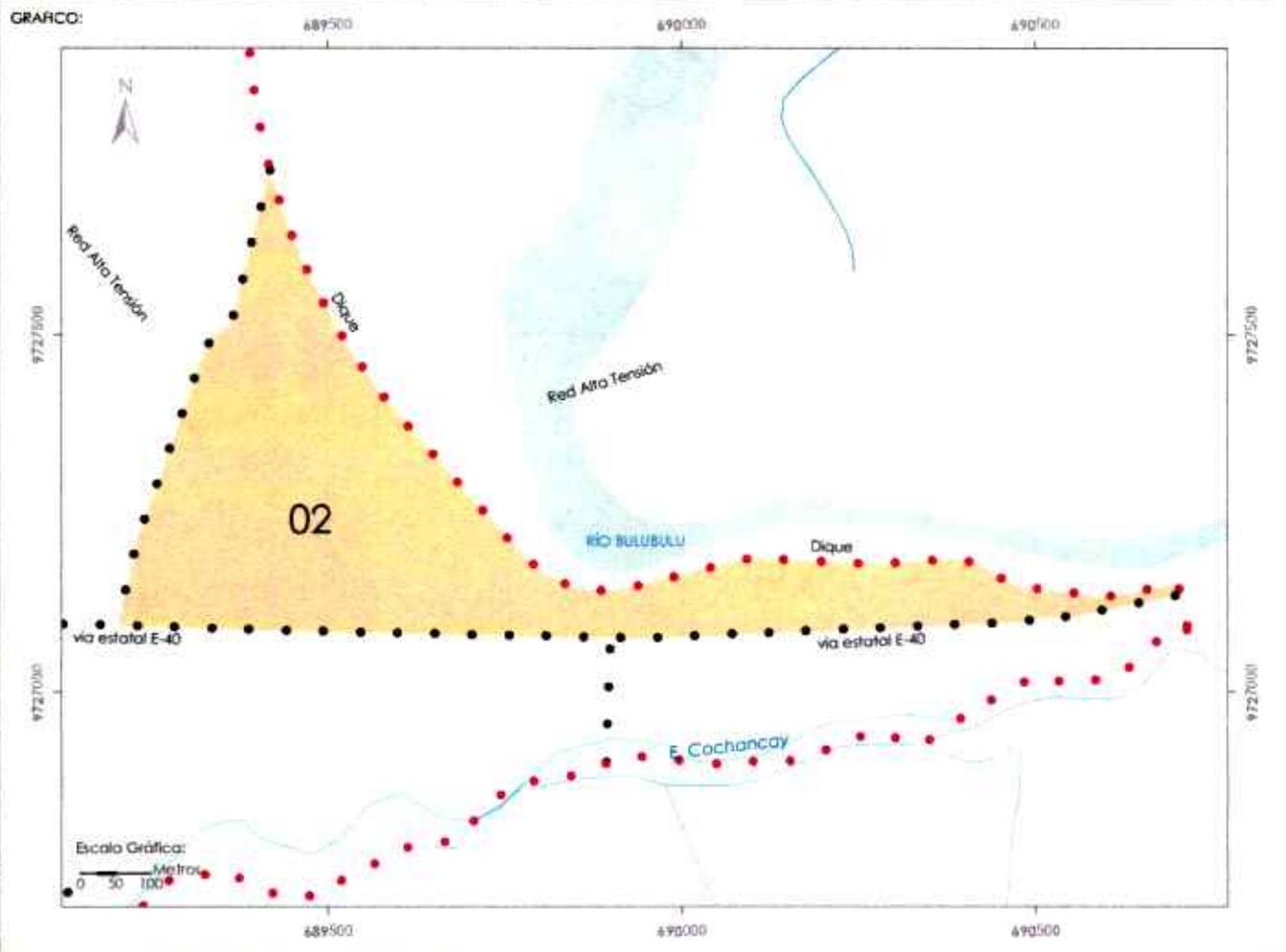


POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-EX-CO-02

CLASE: RURAL SUBCLASE: SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA (NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA) SUPERFICIE: 25,52 Ha. PARROQUIA: LA TRONCAL

TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO USO PRINCIPAL: VIVIENDA LOCALIDAD: COCHANCAY



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	200	10	60	120	Continua con retiro Pareada con retiro	5	-	3	-	50
Bifamiliar	1-3	300	12	68	204	Continua con retiro Pareada con retiro	5	3	5	3	70
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

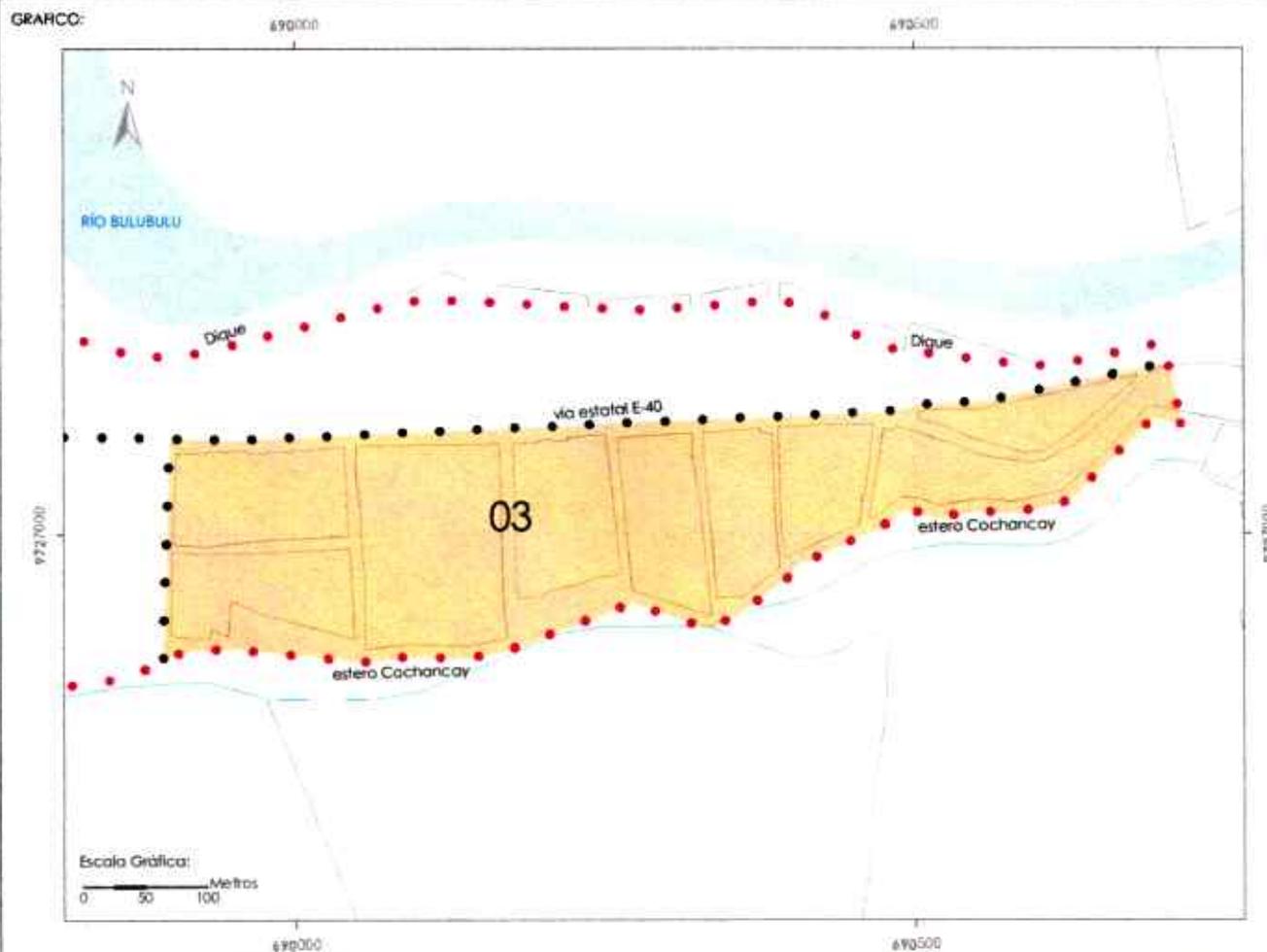
**ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.**



POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-EX-CO-03

CLASE: RURAL	SUBCLASE: SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA (NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA)	SUPERFICIE: 11,07 Ha.	PARROQUIA: LA TRONCAL
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO	USO PRINCIPAL: VIVIENDA	LOCALIDAD: COCHANCAY	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Bifamiliar	1-3	300	12	60	120	Continua con retiro Pareda con retiro	5	3	5	3	70
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

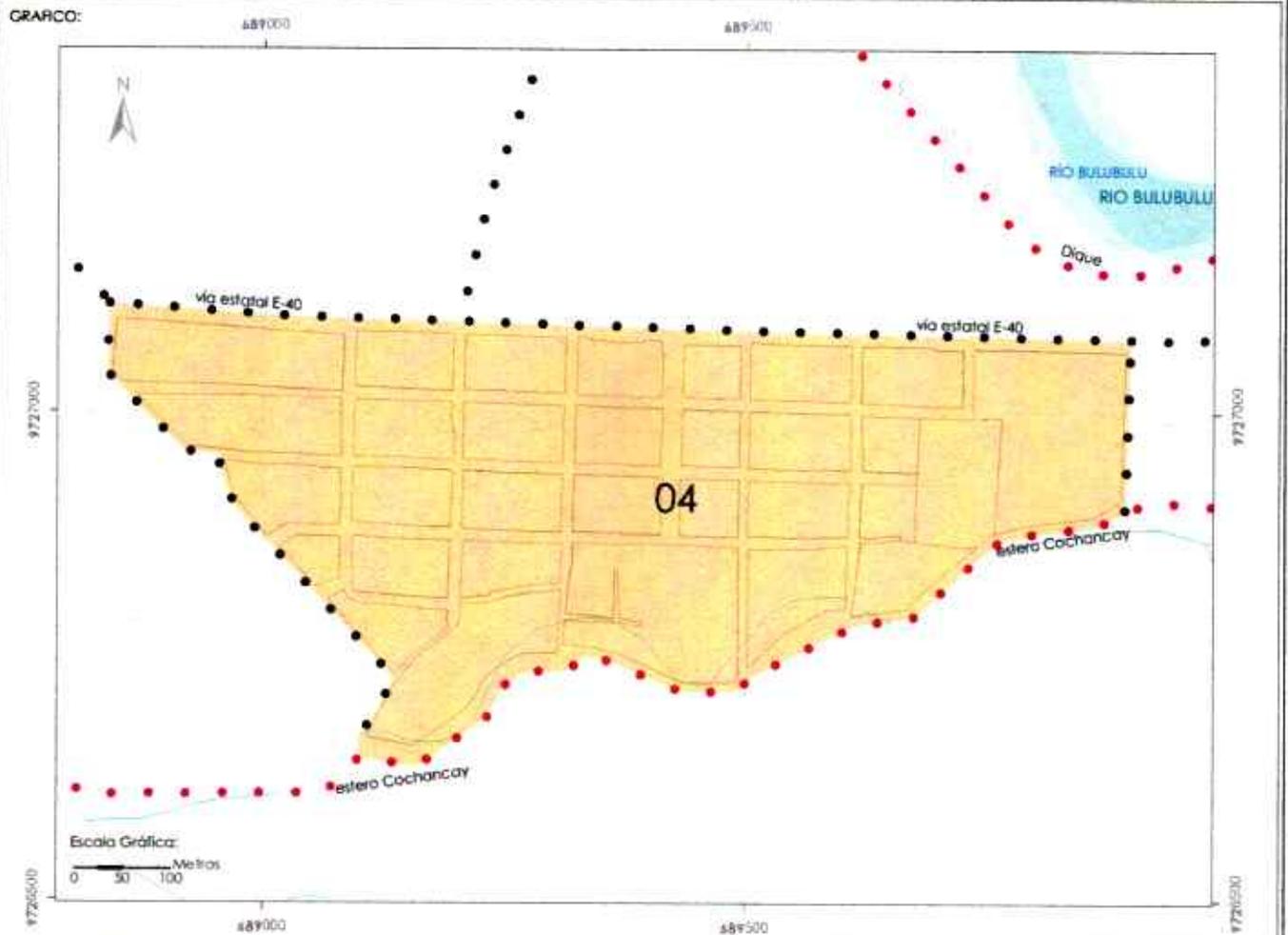
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-EX-CO-04

CLASE: RURAL	SUBCLASE: SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA (NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA)	SUPERFICIE: 30,71 Ha.	PARROQUIA: LA TRONCAL
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO	USO PRINCIPAL: VIVIENDA	LOCALIDAD: COCHANCAY	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Bifamiliar	1-2	400	15	70	140	Aislada con retiro Pareada con retiro	5	3	3	-	50
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

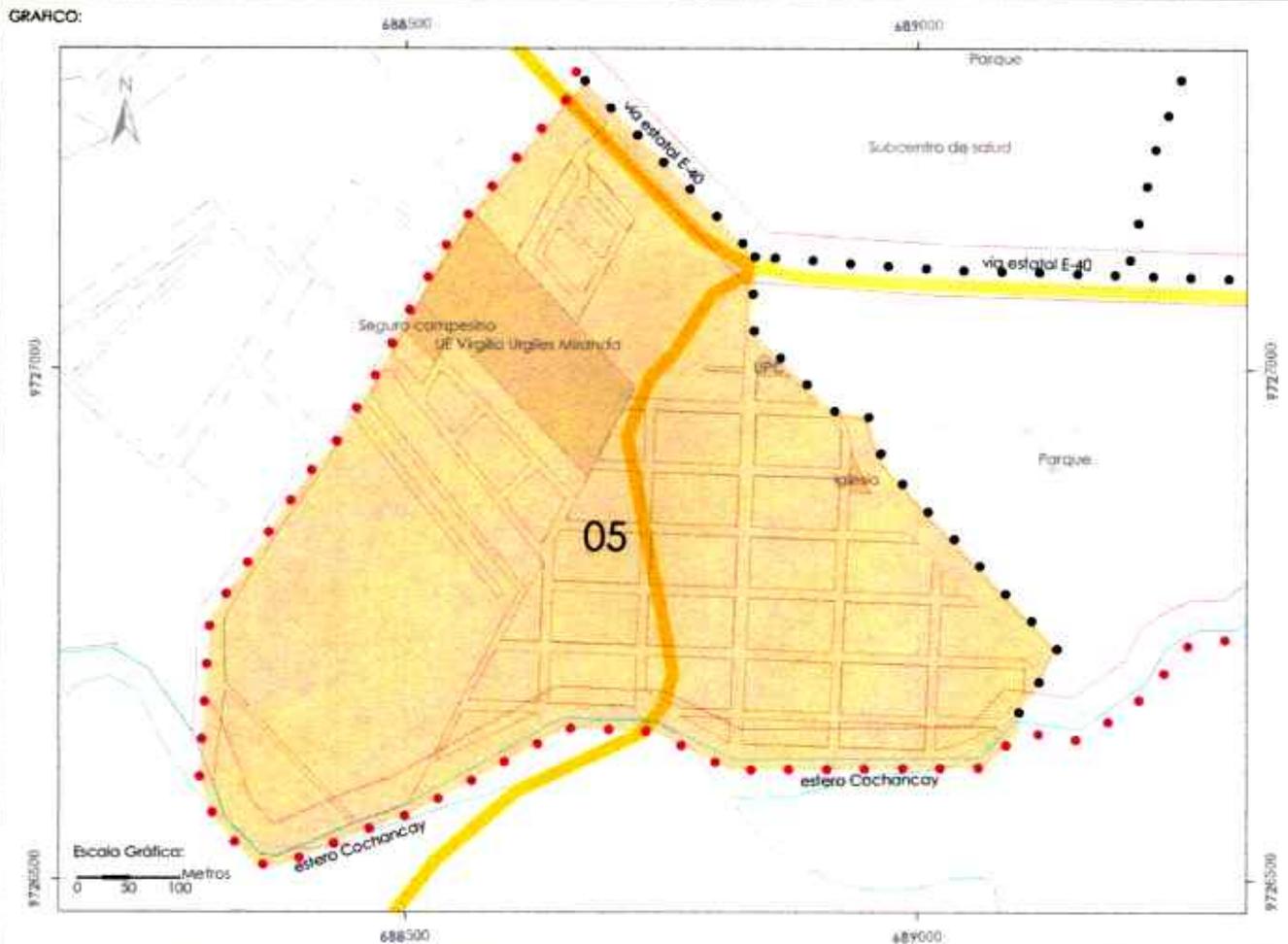
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-EX-CO-05

CLASE: RURAL	SUBCLASE: SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA (NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA)	SUPERFICIE: 34,07 Ha.	PARROQUIA: LA TRONCAL
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO	USO PRINCIPAL: VIVIENDA	LOCALIDAD: COCHANCAY	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Bifamiliar	1-2	300	12	68	136	Continua con retiro Pareda con retiro	5	3	3	-	60
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecida es para todos los pisos.

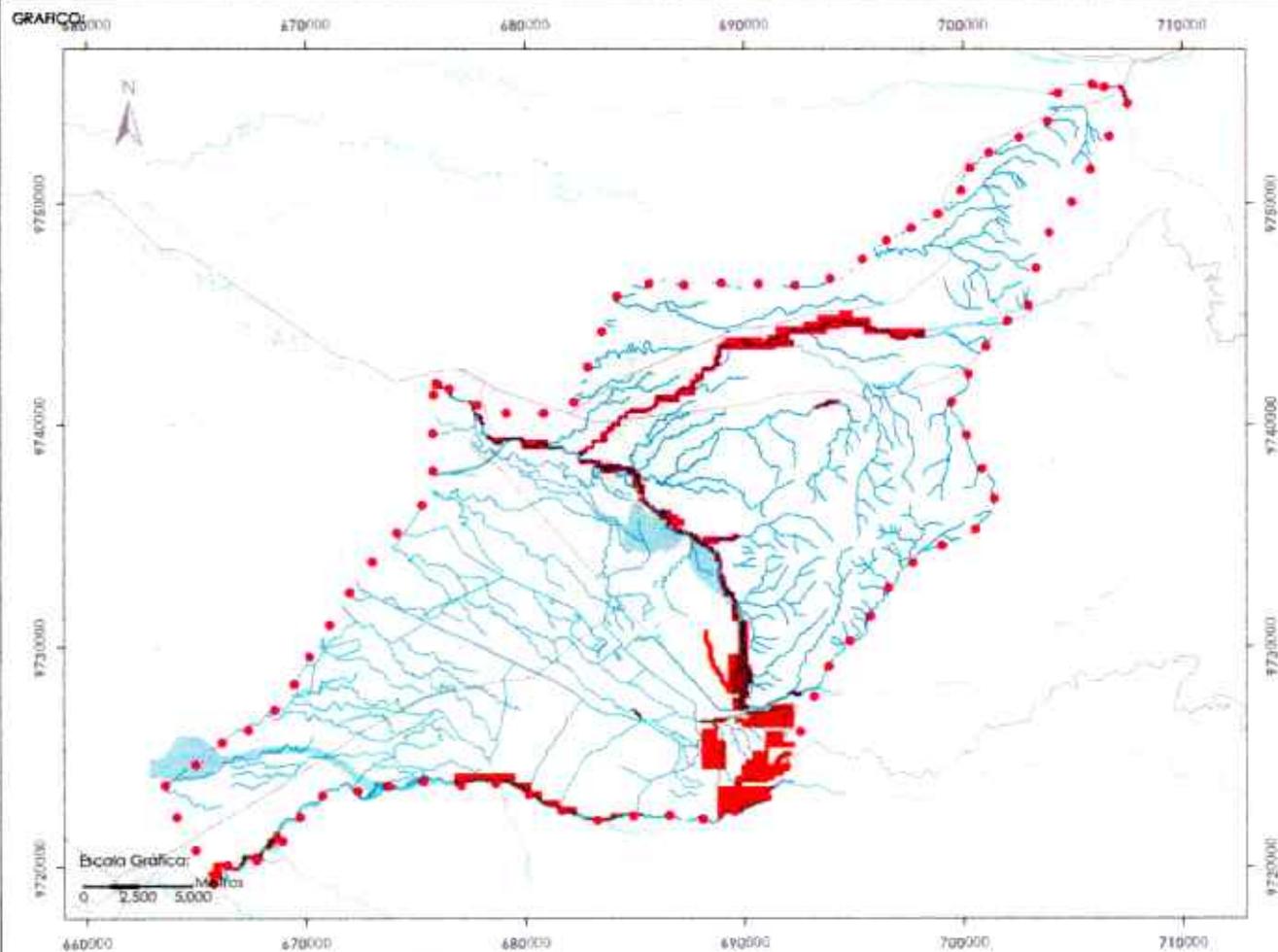
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-AE-01

CLASE: RURAL SUBCLASE: APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO SUPERFICIE: 2.926,22 Ha. PROVINCIA: CAÑAR
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: RECUPERACIÓN USO PRINCIPAL: EXTRACCIÓN ÁRIDOS CANTÓN: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (v/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

1) Se prohíbe el fraccionamiento del suelo y el emplazamiento de edificaciones, en las zonas determinadas para aprovechamiento extractivo de áridos.

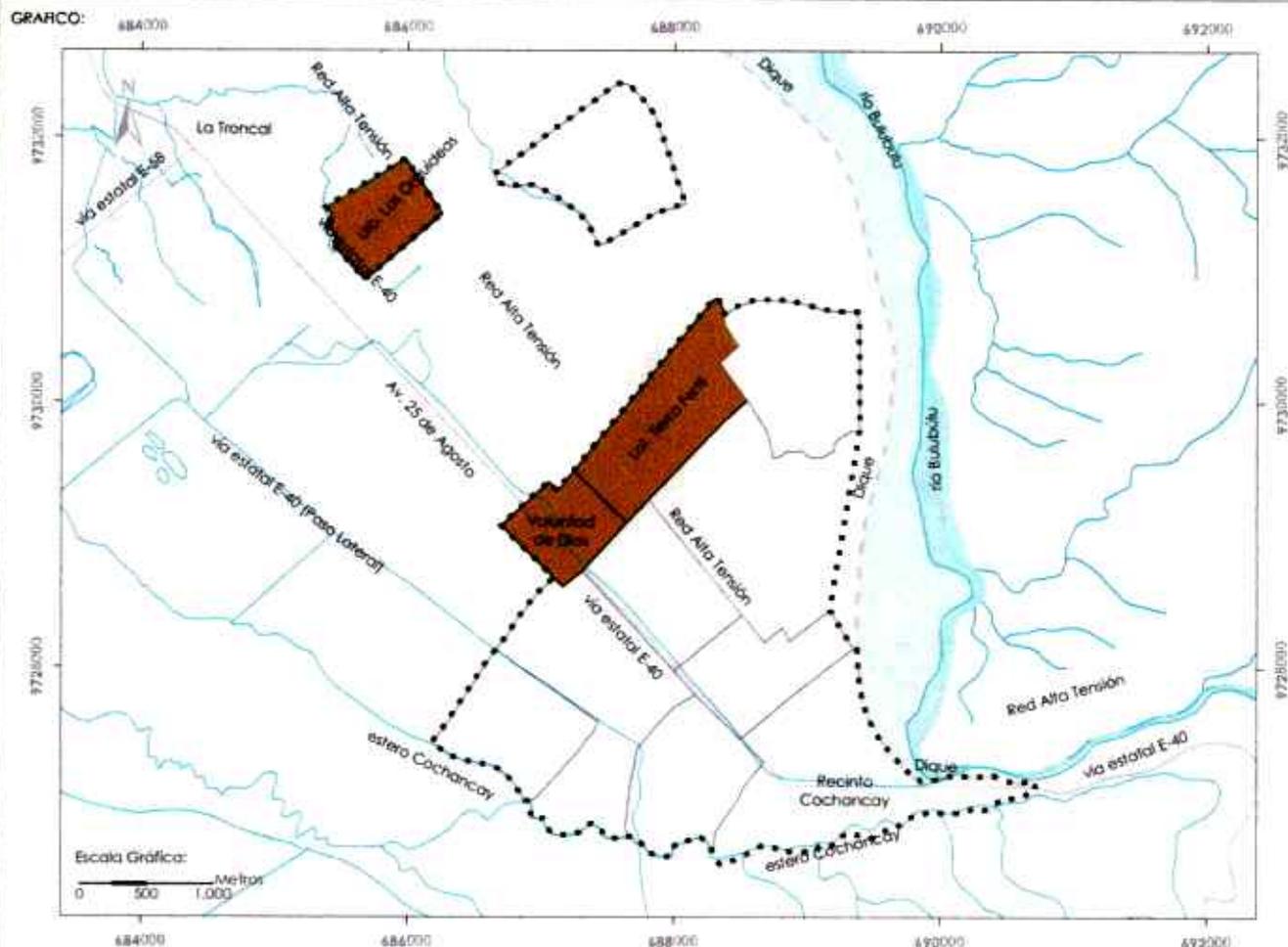
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-EX-01

CLASE: RURAL SUBCLASE: SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA SUPERFICIE: 176,52 Ha. PROVINCIA: CAÑAR
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO USO PRINCIPAL: VIVIENDA CANTÓN: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	200	10	60	120	Pareada con retiro Continua con retiro	5	3	3	-	50
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afectación.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afectación establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.
- 5) Este polígono de intervención (PITR-EX-01), correspondiente al Suelo Rural de Expansión Urbana, será objeto de un Plan Parcial de Regulación y Gestión del Suelo.

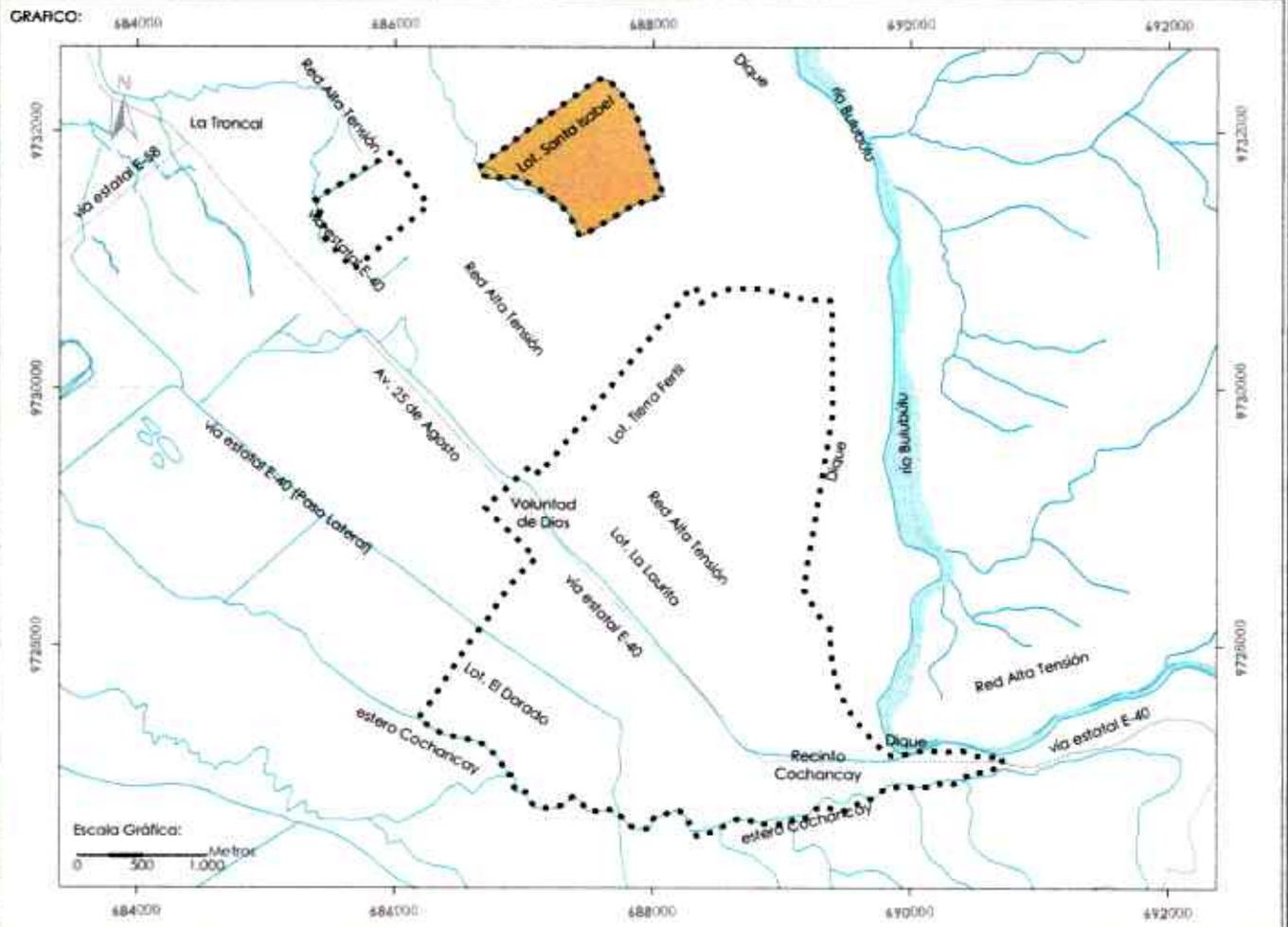
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-EX-03

CLASE: RURAL	SUBCLASE: SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	SUPERFICIE: 89,37 Ha.	PROVINCIA: CAÑAR
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO	USO PRINCIPAL: VIVIENDA		CANTÓN: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Bifamiliar	1-3	400	12	60	180	Pareada con retiro Continua con retiro	5	3	5	3	50
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afectación.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afectación establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.
- 5) Este polígono de intervención (PITR-EX-03), correspondiente al Suelo Rural de Expansión Urbana, será objeto de un Plan Parcial de Regulación y Gestión del Suelo.

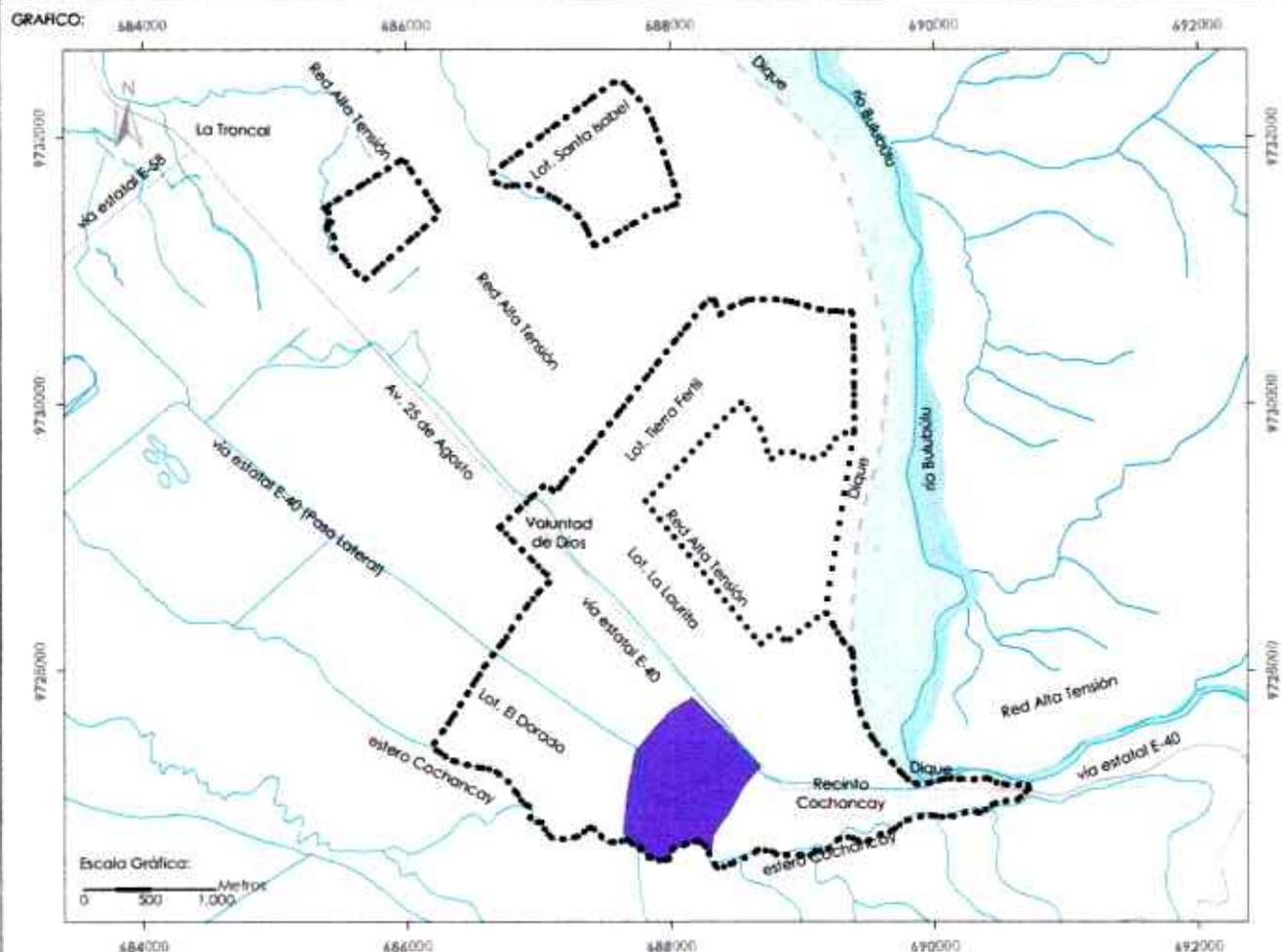
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-EX-04

CLASE: RURAL SUBCLASE: SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA SUPERFICIE: 78,11 Hg. PROVINCIA: CAÑAR
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO USO PRINCIPAL: VIVIENDA CANTÓN: LA TRONCAL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Bifamiliar	1-3	500	15	70	210	Pareada con retiro Aislada con retiro	5	3	5	3	40
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.
- 5) Este polígono de intervención (PITR-EX-04), correspondiente al Suelo Rural de Expansión Urbana, será objeto de un Plan Parcial de Regulación y Gestión del Suelo.

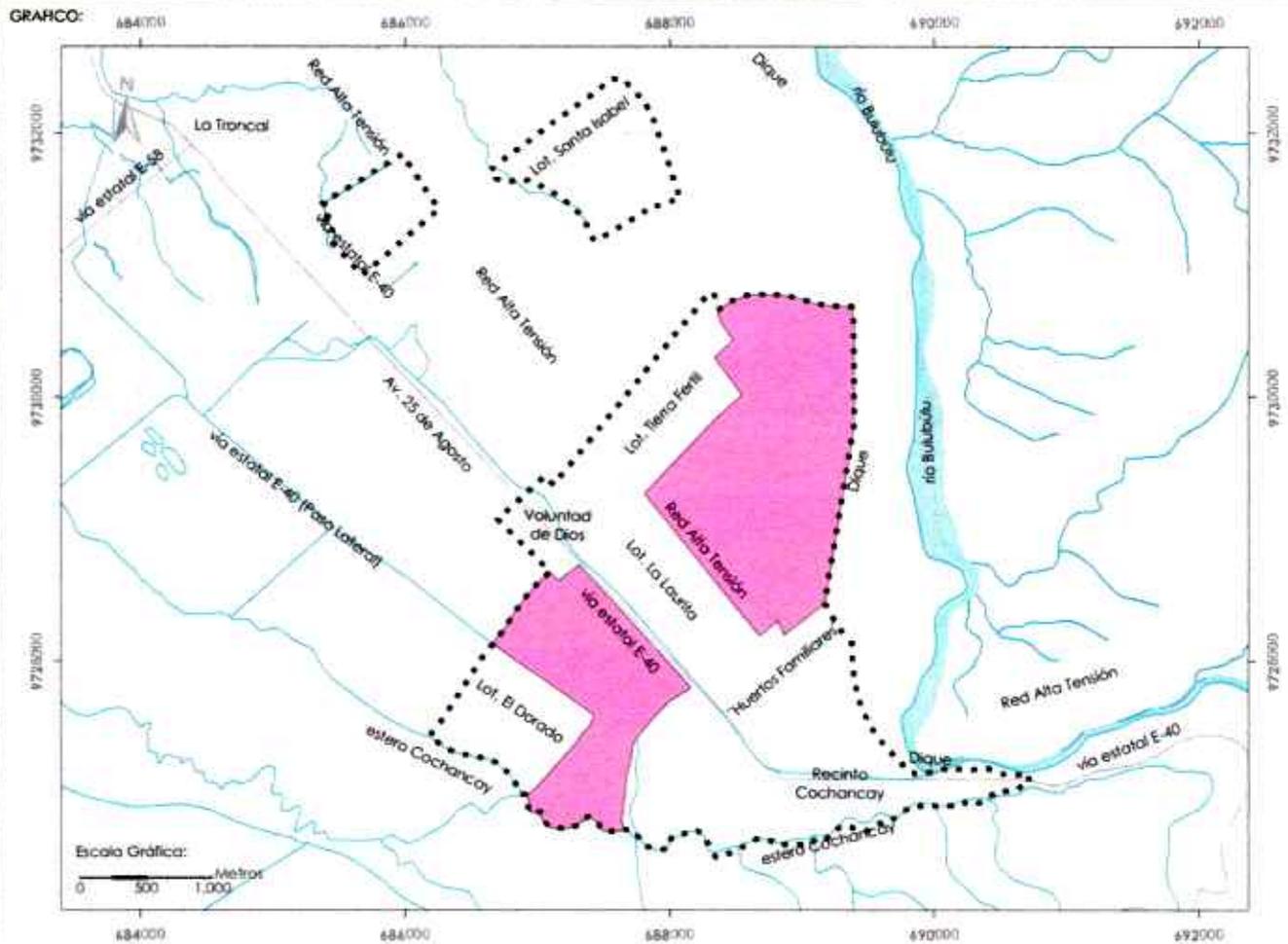
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-EX-05

CLASE: RURAL	SUBCLASE: SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	SUPERFICIE: 300,95 Ha.	PROVINCIA: CAÑAR
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO	USO PRINCIPAL: VIVIENDA	CANTÓN: LA TRONCAL	



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Bifamiliar	1-3	1.000	20	40	120	Pareada con retiro Aislada con retiro	5	3	5	3	20
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para las predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.
- 5) Este polígono de intervención (PITR-EX-05), correspondiente al Suelo Rural de Expansión Urbana, será objeto de un Plan Parcial de Regulación y Gestión del Suelo.

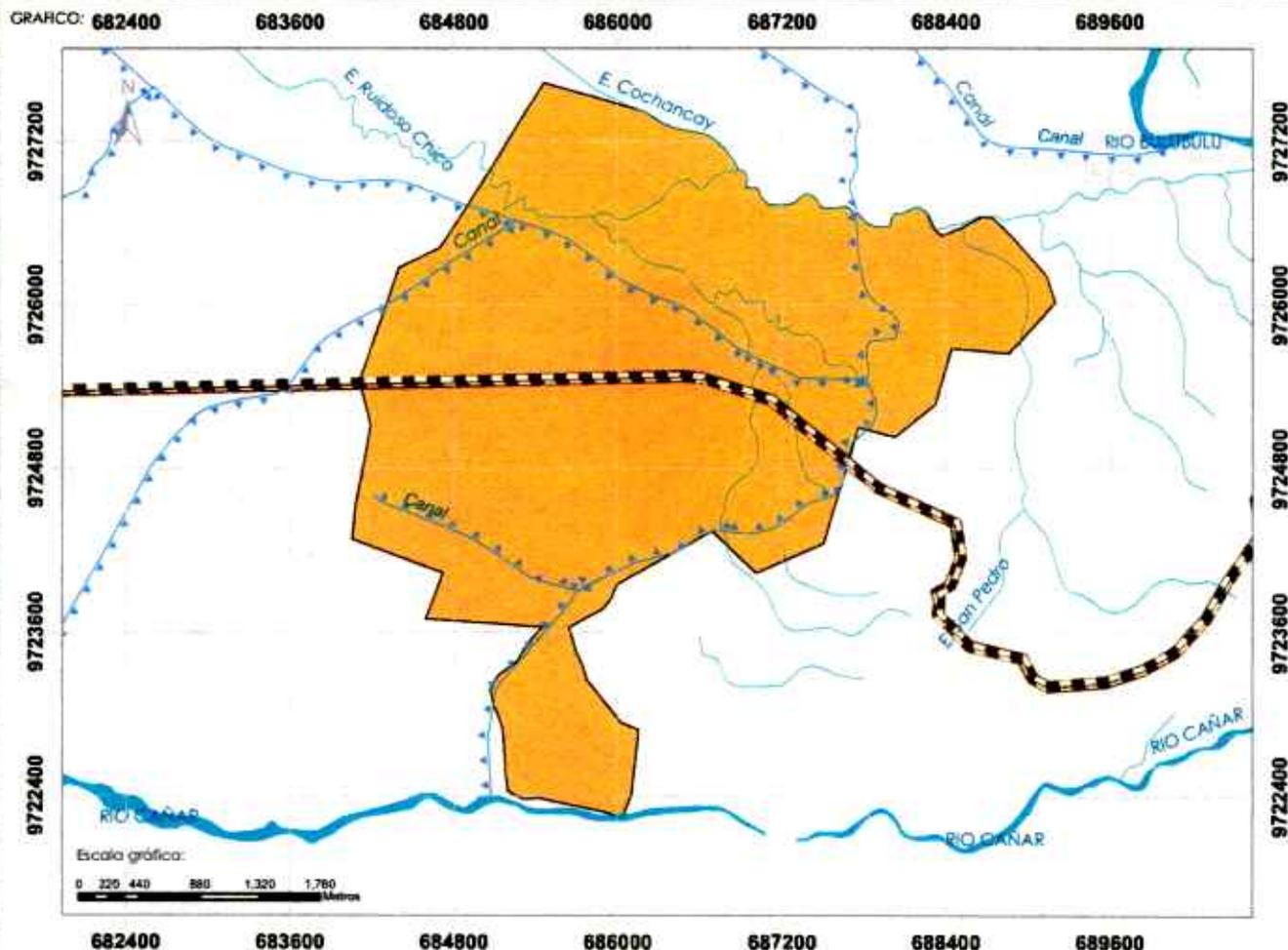
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-AN-PN-01

CLASE: RURAL SUBCLASE: PRODUCCIÓN (NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN) SUPERFICIE: 1323.65 ha PARROQUIA: PANCHO NEGRO
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO USO PRINCIPAL: AGRÍCOLA RESIDENCIAL LOCALIDAD: ZONA EXPANDIDA DE ASEÑAMIENTOS HUMANOS



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (vv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
N/A	2	1000	20	30	60	AISLADA	10	5	10	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

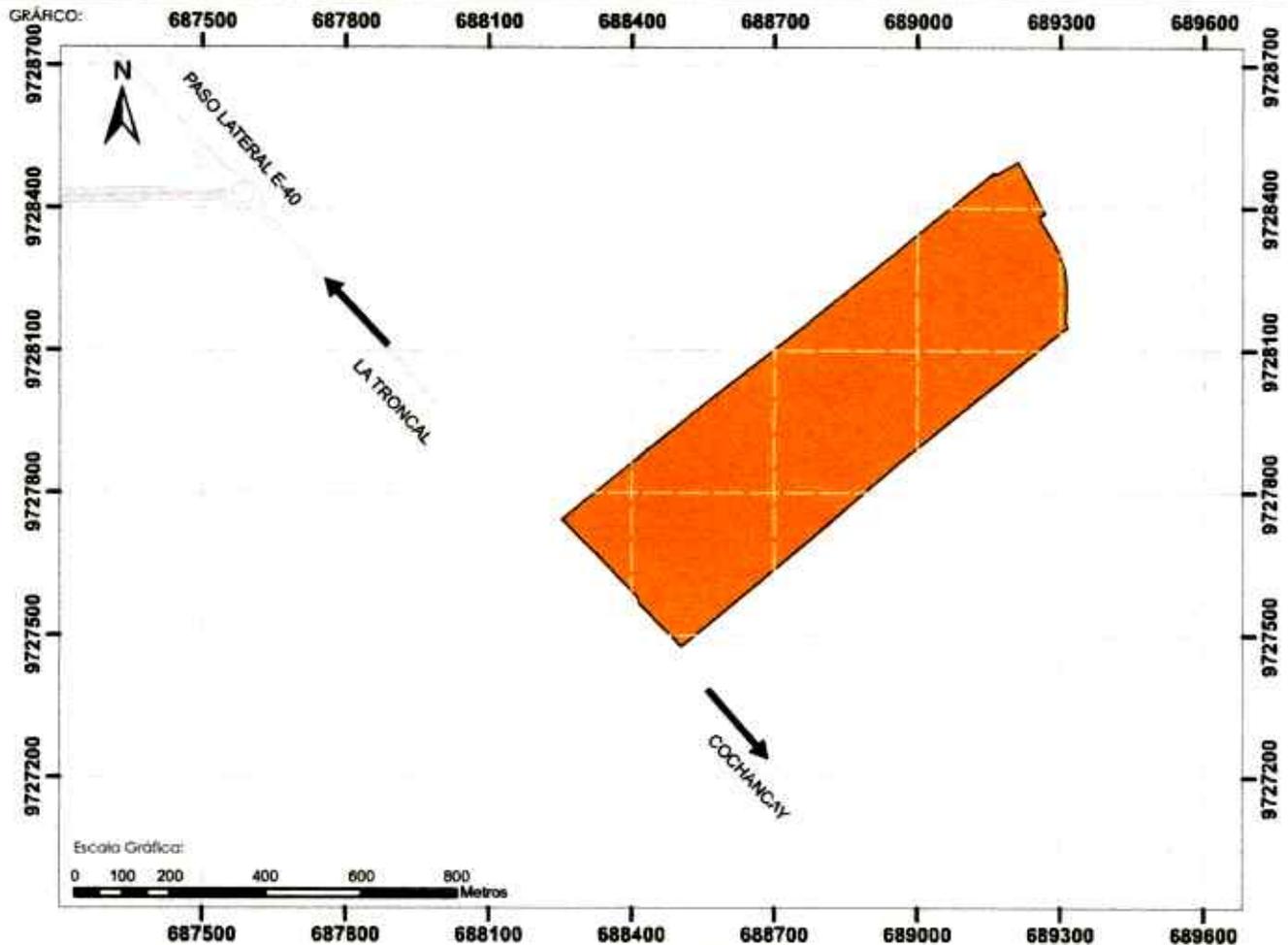


POUGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-AN-PN-02

CLASE: RURAL SUBCLASE: PRODUCCIÓN (NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN) SUPERFICIE: 40.97 ha
 TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO USO PRINCIPAL: VIVIENDA

PARROQUIA: LA TRONCAL
 LOCALIDAD: ASENTAMIENTO INFORMAL HUERTOS FAMILIARES



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (v/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
	2	500	10	40	80	PAREADA	5	3	5	N/A	N/A
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecida es para todos los pisos.

**ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.**

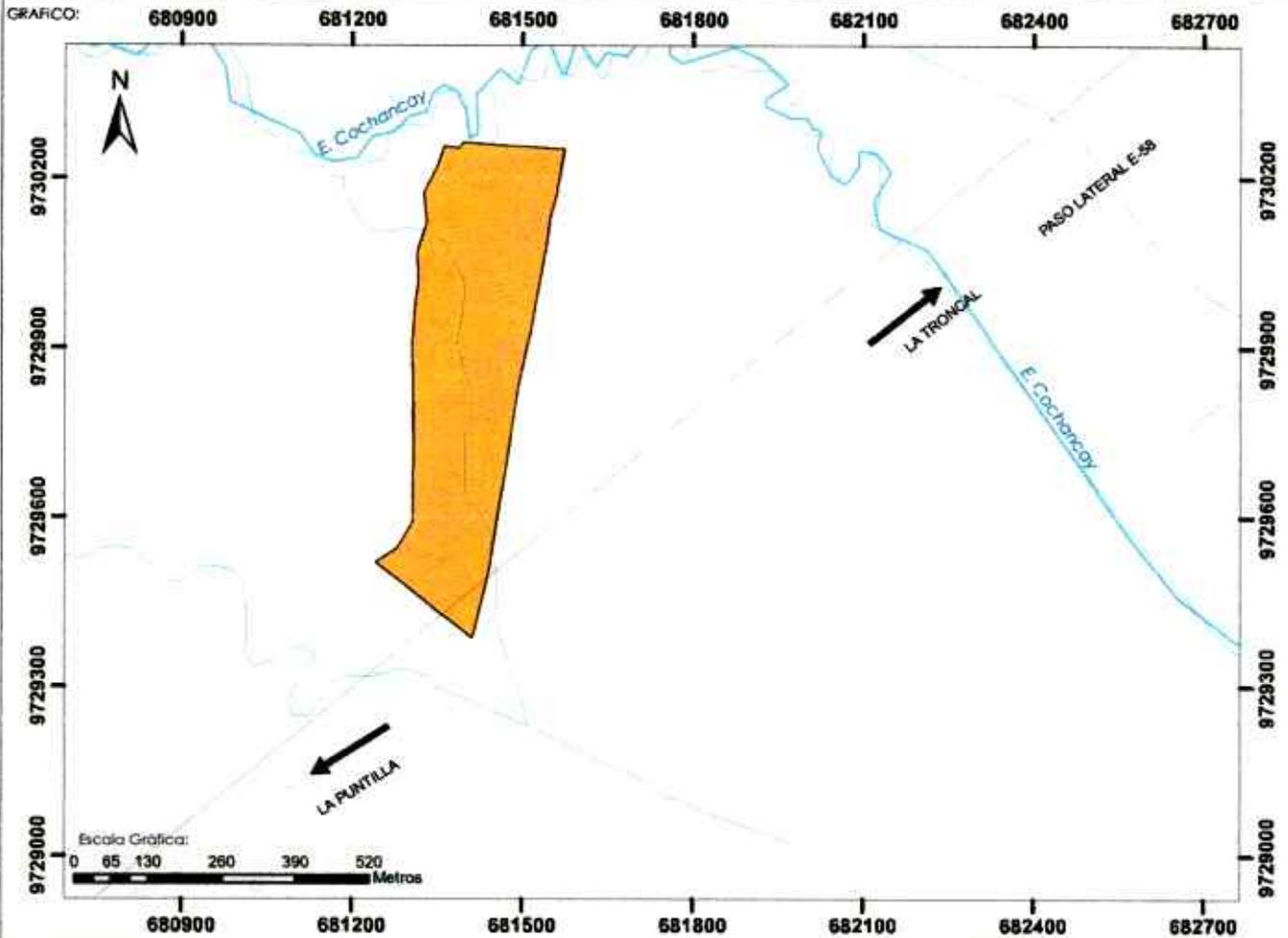


POUGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

PITR-AN-PN-03

CLASE: RURAL SUBCLASE: PRODUCCIÓN (NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN) SUPERFICIE: 15,68 ha
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO USO PRINCIPAL: VIVIENDA

PARROQUIA: PANCHO NEGRO
LOCALIDAD: ASENTAMIENTO INFORMAL QUINTA SAN MIGUEL



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
N/A	2	300	20	50	100	Continua con retiro Pareada con retiro	3	-	3	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todas las pisos.

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL, CONTENIDO AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.



POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL:

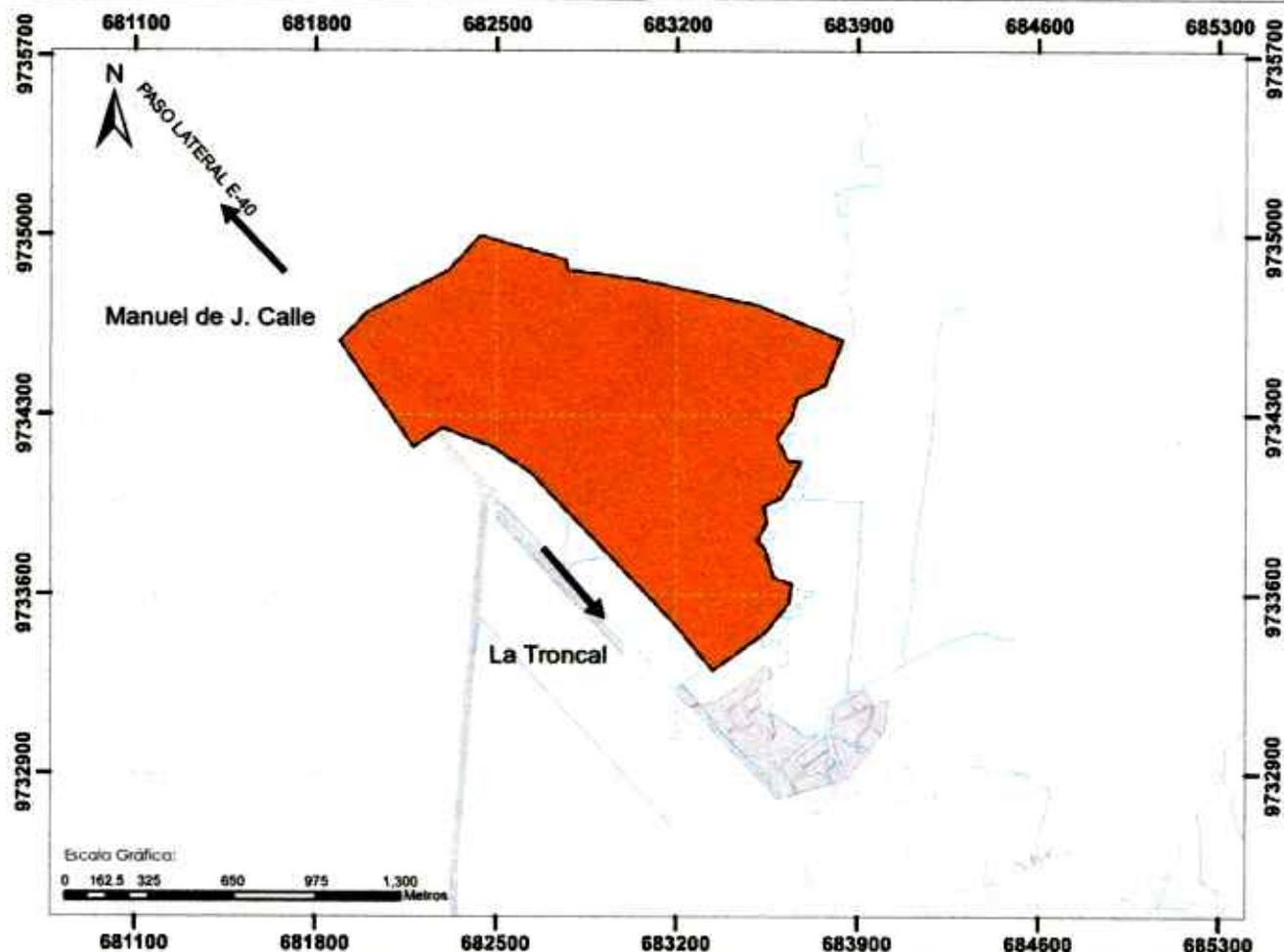
PITR-AN-PN-04

CLASE: RURAL SUBCLASE: PRODUCCIÓN (NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN) SUPERFICIE: 163.94 ha

PARROQUIA: La Troncal

TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO USO PRINCIPAL: RESIDENCIAL

LOCALIDAD: ZONA EXPANDIDA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS



CONDICIÓN DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:

TIPO DE VIVIENDA	ALTURA EDIFICAC. (Piso)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	COST MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				DENSIDAD NETA (viv/ha)
							FRONTAL / PORTAL	LATERAL	POSTERIOR	LATERAL A PARTIR DEL 3er. PISO	
Unifamiliar	1-2	500	15	70	210	Paredada con retiro Aislada con retiro	5	3	5	3	40
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos: el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo predominante en el sector, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- 3) Para los predios que se encuentren afectados por franjas o fajas de servidumbre de redes de alta tensión o red vial estatal; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección establecida en el marco legal vigente.
- 4) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.