

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA TRONCAL**

ORDENANZA Nro. 01-2025

**QUE SANCIONA LA
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DE SUELO**



**ALCALDÍA
CIUDADANA**
ADMINISTRACIÓN 2022 - 2027

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

Ordenanza Nro. 01-2025

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Constitución del Ecuador, publicada el 20 de octubre de 2008, establece que la planificación es esencial para el ordenamiento territorial y es obligatoria para todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados. Estos gobiernos tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal y formular los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en coordinación con la planificación nacional y regional, regulando así el uso del suelo urbano y rural.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD–, señala que los Gobiernos Autónomos deben involucrar a la ciudadanía en la planificación estratégica a largo plazo, considerando las características de su jurisdicción. Además, promueve el principio de complementariedad, que obliga a estos gobiernos a alinear sus planes con el Plan Nacional de Desarrollo, buscando mejorar los derechos de la ciudadanía y el bienestar general.

El Plan Nacional de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024-2025, dentro de sus objetivos nacionales vinculados a los ODS, señala:

1. Mejorar las condiciones de vida de la población de forma integral, promoviendo el acceso equitativo a salud, vivienda y bienestar social.
2. Impulsar las capacidades de la ciudadanía con educación equitativa e inclusiva de calidad y promoviendo espacios de intercambio cultural.
3. Garantizar la seguridad integral, la paz ciudadana y transformar el sistema de justicia respetando los derechos humanos.
4. Estimular el sistema económico y de finanzas públicas para dinamizar la inversión y las relaciones comerciales.
5. Fomentar de manera sustentable la producción mejorando los niveles de productividad.
6. Incentivar la generación de empleo digno.
7. Precautelar el uso responsable de los recursos naturales con un entorno ambientalmente sostenible.
8. Impulsar la conectividad como fuente de desarrollo y crecimiento económico y sostenible.
9. Propender la construcción de un Estado eficiente, transparente y orientado al bienestar social.

10. Propender la construcción de un Estado eficiente, transparente y orientado al bienestar social.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) establece principios y reglas para el ordenamiento del territorio y la gestión del suelo, tanto urbano como rural. Su objetivo es promover un desarrollo equitativo y equilibrado, garantizando el derecho a un hábitat seguro y a una vivienda digna, en línea con la función social y ambiental de la propiedad. La ley enfatiza la participación democrática en la planificación urbana, asegurando la dignidad y el bienestar colectivo. Además, establece directrices para organizar el uso del suelo y regular el mercado, buscando una configuración equitativa del hábitat y la intervención en la morfología urbana.

Esta ley se presenta como un complemento a otros marcos legales que abordan temas relacionados con el ordenamiento territorial y la gestión del suelo, tales como el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la Ley Orgánica de Tierras y Territorios Ancestrales, la Ley Orgánica de Soberanía Alimentaria, el Código Orgánico del Ambiente, entre otros.

Por su parte el Reglamento a la LOOTUGS, regula la formulación y aplicación de instrumentos de ordenamiento territorial y las responsabilidades de las entidades y autoridades involucradas.

Bajo este contexto, para lograr un desarrollo sostenible en el Cantón La Troncal, es fundamental establecer un marco normativo que regule la gestión responsable de los recursos naturales, el uso racional del suelo urbano y rural, y la protección del medio ambiente. Esto permitirá implementar políticas públicas de manera eficaz y eficiente en el territorio.

Siendo que en la actualidad el cantón La Troncal enfrenta una creciente vulnerabilidad ante los desafíos del cambio climático, que se manifiestan a nivel local, nacional e internacional, es necesario que los instrumentos de ordenamiento territorial se actualicen para incorporar estrategias que mitiguen riesgos y promuevan la resiliencia.

Para mejorar la seguridad y sostenibilidad de las ciudades, es esencial garantizar el acceso a viviendas seguras y asequibles, mejorar los asentamientos marginales, invertir en transporte público, crear espacios verdes y fomentar una planificación urbana participativa e inclusiva.

Esto incluye no solo la adecuada ubicación de infraestructura en áreas seguras, sino también la conservación de espacios verdes, que son fundamentales para el medio ambiente y la calidad de vida de las comunidades.

Adicionalmente, es vital considerar la soberanía alimentaria dentro de este marco, asegurando que la población tenga acceso a recursos agrícolas sostenibles y fomentando una producción local responsable. Esto no solo fortalece la seguridad alimentaria, sino que también contribuye al desarrollo económico local.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial –PDOT-, en concordancia con el Código Orgánico de Planificación y Finanzas públicas, contiene fases de diagnóstico, propuesta y

modelo de gestión; el Plan de Uso y Gestión del Suelo –PUGS-, integra los componentes estructurantes y urbanísticos de La Troncal manteniendo estricta coherencia con el PDOT 2023-2027 del cantón, gozan de legitimidad expresada en los diferentes espacios de participación ciudadana que se establecieron durante su formulación, lo cual garantiza su aprobación y aplicación. Lo que se alinea con las disposiciones de la -LOOTUGS- y las resoluciones emitidas por el Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo quienes son responsables de establecer las regulaciones nacionales en esta materia.

Bajo este contexto, el presente cuerpo normativo establece las directrices y normativas necesarias para la planificación y gestión del territorio de manera sostenible y ordenada, busca garantizar un desarrollo territorial coherente con las particularidades geográficas y culturales del cantón La Troncal.

En cumplimiento de la normativa vigente y las necesidades institucionales, es necesario actualizar las normas de aprovechamiento urbanístico en el Cantón La Troncal. Por ello, se propone la “Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón La Troncal”.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL

CONSIDERANDOS

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible.”*;

Que, los numerales 5 y 6 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen como 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”*; y, *“6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”*;

Que, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: *“Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak Kawsay. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.”*;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: *“Las*

personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza que: *“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, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas: *“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 y otros servicios sociales necesarios.”;*

Que, el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: *“Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. (...)”;*

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, el artículo 241 de la Constitución dispone que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;*

Que, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece que los gobiernos municipales

tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas: *“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;”* y, *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.”*;

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

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: *“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, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: *“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, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“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, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el *“Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el*

crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. 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 artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“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, 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 literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, entre otras, *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales(...)”;*

Qué, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina *“Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- 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 literal x) del artículo 57 en concordancia con el literal y) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, al concejo municipal y metropolitano, les corresponde: *“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 artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: *“La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los gobiernos autónomos descentralizados Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...)”*;

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (...)”*;

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, 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 artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: *“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.”;

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: *“1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”;*

Que, el artículo 41 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece. *“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”*

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. En este rector 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, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: *“(…) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda*

adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”;

Que, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo con el numeral 3 de su artículo 3 es: *“Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”;*

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, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 que: *“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 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, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece que: *“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, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que: *“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 del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”*

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: *“La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales*

de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. (...) Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;

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, en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: *“(...) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.”; y, para el efecto tendrá la atribución: “Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...)”;*

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que *“.....“El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley”.*

Que, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: *“El ministerio rector del hábitat y vivienda, (...), convocará y presentará al Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo para la inmediata aprobación y emisión de las regulaciones nacionales sobre uso y gestión del suelo.”;*

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: *“Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos.”;*

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: *“Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de*

los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria. El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión. A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. (...)”;

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 artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: “*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, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los Contenidos mínimos del componente urbanístico;

Que, el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Que, en el Título I: Principios y reglas generales de ordenamiento territorial, planeamiento del uso, gestión del suelo y desarrollo urbano de la Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, se establece a detalle el objeto, ámbito y demás principios del ordenamiento territorial y el planeamiento urbanístico.

Que, en los Títulos II y III de la Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos la vinculación de los PDOT con los PUGS y la estructura y contenidos mínimos de los Planes de Uso y gestión de Suelo -PUGS-.

Que, en el Título IV de la Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos se establece el proceso de participación ciudadana y aprobación de los Planes de Uso y Gestión del Suelo.

En el ejercicio de la atribución que confiere el artículo 264 numeral 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 LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN LA TRONCAL

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto. – La presente ordenanza establece las directrices y normativas necesarias para la planificación y gestión del territorio de manera sostenible y ordenada, busca garantizar un desarrollo territorial coherente con las particularidades geográficas y culturales del cantón La Troncal.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación y Obligatoriedad. - La presente Ordenanza será de aplicación obligatoria en la circunscripción del cantón La Troncal, para las personas que realicen actividades en el suelo urbano y rural del cantón La Troncal, acorde a la naturaleza de los instrumentos de planificación y de naturaleza a fin.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión de Suelo, sus planes complementarios y las definiciones, se sujetarán a esta ordenanza, a las disposiciones legales de la materia y estarán orientados a garantizar el bien común sobre los intereses particulares.

Las instituciones del sector público cuando realicen intervenciones en el suelo urbano o rural del cantón La Troncal, deberán hacerlo en el marco del respeto al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

Artículo 3. Vigencia. – Las disposiciones previstas en la presente ordenanza tendrá la vigencia establecida en el marco legal vigente.

Artículo 4. Finalidad del plan. – Los fines relacionados a la planificación del territorio, el uso y la gestión del suelo urbano y rural, entre otros son los siguientes:

- a) Fomentar un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural del cantón La Troncal, a través de políticas públicas orientadas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano y rural sostenible.
- b) Potenciar un sistema institucional orientado a la generación y acceso a la información, regulación, control y sanción de los procesos de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.
- c) Garantizar la articulación a nivel horizontal y vertical con los diferentes niveles de gobierno.
- d) Proveer a la ciudadanía de mecanismos de participación en los procesos de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.
- e) Fortalecer la autonomía del GAD.
- f) Dotar a la ciudadanía de mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado para propiciar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna.

- g) Reducir las inequidades, territorial, intercultural, intergeneracional y de género a través de un desarrollo sostenible del territorio.
- h) Garantizar a la ciudadanía, en forma individual y colectiva, el derecho de participar de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos.
- i) Considerar las especificidades culturales, naturales y territoriales endógenas.
- j) Mejorar la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos del Cantón. Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización.
- k) Garantizar el derecho que tienen los pueblos y las comunidades a definir sus propias políticas agrícolas y alimentarias sin interferencia externa.
- l) Promover el desarrollo enfocado en la prevención de riesgos de desastres y fortalecer la resiliencia en el cantón La Troncal.
- m) Asegurar la distribución y el desarrollo equilibrado, equitativo, universal, justo, sustentable y sostenible de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades dentro del territorio.
- n) Impulsar instrumentos que permitan la gestión de los sistemas públicos de soporte mejorando las condiciones de gestión y eficiencia en la inversión del GAD Municipal y de los GAD parroquiales a través del modelo de gestión de los presupuestos participativos.
- o) Establecimiento de adecuados modelos de uso y de gestión del suelo implementando normas urbanísticas, mecanismos de planificación y gestión; y considerando las potencialidades, aprovechamiento responsable de sus recursos naturales y fortaleciendo la sostenibilidad ambiental del territorio cantonal en concordancia con el PDOT.

Artículo 5. Principios Rectores. - Para la presente ordenanza, se contemplarán los principios de descentralización, simplificación, uniformidad, eficacia, eficiencia, intermediación y celeridad, dentro del marco constitucional relacionado al buen vivir y a la dignidad humana; los principios de planificación y finanzas públicas; los de ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo establecidos en la ley de la materia y afines.

Artículo 6. De las Definiciones. - Las definiciones que orientarán la aplicación de la presente ordenanza, están contenidas en el instrumento de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.

Artículo 7. Del ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo. - Las competencias y facultades públicas a las que se refiere la LOOTUGS estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes:

- a) El derecho a un hábitat seguro y saludable.
- b) El derecho a una vivienda adecuada y digna.
- c) El derecho a la ciudad.
- d) El derecho a la participación ciudadana.
- e) El derecho a la propiedad en todas sus formas.

TÍTULO SEGUNDO

CAPÍTULO I INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 8. Del ordenamiento territorial. – De conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo -LOOTUGS-, constituye 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.

Artículo 9. De los planes e instrumentos a nivel nacional. - Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional -ETN-, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales de iniciativa del Ejecutivo con incidencia en el territorio. Estos instrumentos serán formulados y aprobados por el gobierno central, y deberán ser acogidos por los instrumentos locales a saber:

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes complementarios.

Artículo 10. Ordenamiento a Nivel Local. - Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel local son el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus planes complementarios.

CAPÍTULO II DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 11. Plan de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón La Troncal es una herramienta esencial de planificación que establece los lineamientos clave para orientar el accionar del gobierno autónomo descentralizado hacia un desarrollo estratégico y sostenible del territorio.

Su propósito es coordinar y alinear las decisiones relacionadas con el crecimiento urbano, las actividades económicas, y la gestión de los recursos naturales, tomando en cuenta las características específicas de la región. Mediante este plan, se busca implementar un modelo territorial que responda a las aspiraciones locales y promueva un equilibrio entre el desarrollo de los asentamientos humanos, la sostenibilidad ambiental, y el fortalecimiento del sector productivo, garantizando así un ordenamiento coherente y beneficioso para el cantón en su conjunto.

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

- a. Con el 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. Debido a 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.

Forma parte de la presente ordenanza el **ANEXO 1** que contiene la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón La Troncal, desarrollada en función de las disposiciones legales vigentes y como referencia la *“Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento - PDOT Proceso 2023-2027”* emitida por la Secretaría Nacional de Planificación mediante Acuerdo Nro. SNP-SNP-2023-0049-A, y Resolución No 0015-CTUGS-2023, de 6 de noviembre de 2023 que reforma la Resolución No. 003 CTUGS-2019, mediante la cual se expidió la norma técnica para el Proceso de Formulación o Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del La Troncal entrará en vigor a partir de la aprobación de la presente ordenanza, hasta la siguiente actualización que corresponde a la administración municipal, en concordancia con el artículo 48, inciso segundo, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Artículo 12. Visión. – La Troncal al 2027 es un territorio garantista de los derechos humanos, responsable con el manejo y cuidado de la naturaleza, con una visión de protección y recuperación del patrimonio natural y cultural; referente a nivel nacional por sus técnicas agropecuarias, calidad humana y foco del desarrollo turística.

Artículo 13. De los contenidos del plan de desarrollo y ordenamiento territorial. - En concordancia con el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas públicas, este plan contiene:

- a. Diagnóstico.** – Analiza las inequidades y desequilibrios sociales y territoriales, además de destacar las oportunidades y fortalezas del cantón. Evalúa y caracteriza los asentamientos humanos existentes, vinculándolos con la red de asentamientos nacional establecida en la Estrategia Territorial Nacional. Asimismo, identifica las principales actividades económico-productivas, zonas de riesgo, el patrimonio cultural y natural, y las infraestructuras relevantes en el área de estudio. También considera los proyectos nacionales de importancia estratégica y sectorial en curso en el territorio, así como las relaciones con territorios vecinos y la integración con el Plan Nacional de Desarrollo. Finalmente, explora el modelo territorial actual y los requisitos necesarios para optimizar la articulación entre estos elementos.

b. Propuesta. – Que incluye una visión a mediano plazo, definiendo los objetivos estratégicos de desarrollo junto con políticas, estrategias, resultados, metas específicas e indicadores. Estas directrices buscan facilitar la rendición de cuentas y promover el control social en el territorio. Asimismo, incorpora el modelo territorial deseado, todo ello alineado con las competencias del gobierno local.

c. Modelo de Gestión. - Que contiene las estrategias de articulación y coordinación para la implementación del plan; y las estrategias y metodología de seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de la inversión pública; las Estrategias para garantizar el crecimiento sostenible del territorio y su población apegado a las estrategias nacionales.



De conformidad con lo establecido en la GUÍA PARA LA FORMULACIÓN/ACTUALIZACIÓN DE PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, se ha dispuesto la siguiente estructura:

Artículo 14. Fase Preparatoria. – Contempla los principales insumos técnicos que el GAD recopilará y revisará previo al desarrollo de las próximas fases del PDOT.

Artículo 15.- Diagnóstico. - Genera insumos necesarios para formular consecuentemente las etapas de propuesta y modelo de gestión.

Artículo 16. Propuesta. - La propuesta es el conjunto de decisiones estratégicas que deben implementarse en el territorio para alcanzar la visión y objetivos de desarrollo. Estas deben ser decisiones concertadas y articuladas con los actores territoriales para asegurar la legitimidad y viabilidad de los objetivos, políticas, planes, programas y proyectos que se propongan.

Artículo 17. Modelo de gestión. - El modelo de gestión es el componente del PDOT que contiene un conjunto de estrategias y procesos de gestión que ejecuta el GAD para la administración de su territorio, a fin de solventar los problemas y desafíos identificados en el componente de Diagnóstico y alcanzar los objetivos, estrategias, políticas, planes, programas, proyectos planteados en el componente de propuesta.

Artículo 18. Documentos del Plan. – Forman parte íntegra del PDOT del cantón La Troncal, los siguientes documentos:

- a) Fase I: Preparatoria.
- b) Fase II: Diagnóstico.

- c) Fase II: Propuesta.
- d) Fase IV: Modelo de gestión
- e) Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 19. Seguimiento y evaluación. - Para el seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón, es necesario tener en cuenta las estrategias propuestas por la entidad encargada de la planificación y aprobadas por el Consejo Nacional de Planificación, conforme a sus directrices y lineamientos.

Estas estrategias de seguimiento y evaluación permiten una revisión continua del proceso de implementación del PDOT, facilitando la toma de decisiones adecuadas y oportunas, la eficiencia en los procesos, la optimización de recursos y el cumplimiento de las metas, basándose en la información generada por el GAD (Guía para la Formulación/actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT proceso 2023-2027). Para tal efecto, se considera lo siguiente:

Se debe identificar el alcance, incluyendo los componentes del PDOT y otros instrumentos complementarios relevantes para su gestión, como las metas y programas. Es necesario definir el método y la técnica para la implementación de los procesos de seguimiento y evaluación, así como detallar la ejecución de estos procesos y los insumos requeridos. Además, se debe establecer un equipo técnico responsable, que no intervenga en la implementación del PDOT para evitar conflictos de interés. Es fundamental especificar los productos resultantes del seguimiento y evaluación, incluyendo su contenido y fuentes de información. Los resultados deben ser socializados de manera clara y transparente tanto internamente como con la ciudadanía, e incorporarse en el informe de rendición de cuentas anual para el órgano legislativo del GAD, conforme a la normativa vigente.

Los resultados del proceso de seguimiento y evaluación deberán ser presentados a la máxima instancia de participación ciudadana que el gobierno local considere adecuada, de acuerdo con el Art. 266 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, e incluirán tanto a actores internos como externos. Para el seguimiento, se establecen las siguientes:

Seguimiento: Consiste en la recolección y análisis regular de información, lo que facilita la toma de decisiones oportunas y eficaces, asegura la rendición de cuentas y establece las bases para la evaluación y el aprendizaje. Este proceso proporciona datos para verificar el progreso, tanto físico como financiero, de las intervenciones, así como sus resultados en el contexto de la planificación para el desarrollo y el ordenamiento territorial. Su objetivo es retroalimentar las políticas públicas a nivel local y nacional.

Evaluación: Implica la valoración objetiva de los efectos de las intervenciones o políticas públicas dentro de los procesos de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial. Se basa en un análisis de la situación actual, del cual surgen juicios críticos sobre el diseño, ejecución y operación de las estrategias e intervenciones. El objetivo es identificar los nudos críticos y desarrollar planes de acción efectivos.

Artículo 20. Del informe. - El Informe de seguimiento y evaluación que emitirán las Direcciones de Planificación y Financiera, deberá contener al menos:

- a) Determinación sucinta del asunto que se trate;
- b) Fundamento;
- c) Conclusión;
- d) Pronunciamiento o recomendación;
- e) Anexos; y,
- f) Firma de responsabilidad.

Artículo 21. Del control de la ejecución. - El control de la ejecución del PDOT del cantón La Troncal, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal de La Troncal y a las instancias de participación establecidas para el efecto.

Artículo 22. Aprobación Presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la ley de la materia, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Troncal tendrá la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón La Troncal.

Artículo 23. De los planes complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los planes complementarios son instrumentos de planificación que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Estos planes podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva o, a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

Artículo 24. Planes parciales. - Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial 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 identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del PUGS. 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.

Artículo 25. Contenidos de los Planes parciales. - Los Planes Parciales, deberán contener la siguiente información:

- a) Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
- b) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- c) Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias;
- d) Articulación y concordancia con lo previsto en el PDOT cantonal y en su correspondiente PUGS;
- e) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
- f) Mecanismos de gestión del suelo;
- g) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada;
- h) Conclusiones y anexos.

Artículo 26. Aprobación de los Planes Complementarios. - Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal.

La Dirección de Planificación Cantonal elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, 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.

Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal. Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por el GAD Intercultural del cantón La Troncal para cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

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

conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado. El GAD del cantón La Troncal almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

TÍTULO TERCERO

CAPÍTULO I PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 27. Plan de uso y gestión del suelo. – *El plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del Cantón La Troncal contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.*

Artículo 28. Vigencia. – Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, y de manera excepcional, se podrá efectuar una modificación al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo:

a) Cuando haya existido un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro de este procedimiento. El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, mediante resolución podrá disponer a los GAD municipales y metropolitanos las medidas de reparación, entre las que constará la necesidad de adecuar su instrumento de uso y gestión de suelo al marco normativo vigente, en los casos que así lo amerite.

b) Cuando exista un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones del plan de uso y gestión del suelo.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo podrá receptor y aprobar el compromiso de remediación propuesto por el GAD municipal o metropolitano tendiente a enmendar la acción u omisión, en el que constará adecuar su instrumento al marco normativo y legal vigente, hasta antes de emitida la resolución desde el ente de control.

c) Cuando se implemente un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico o cuando exista informe técnico jurídico de entes rectores nacionales respecto de definiciones de áreas naturales, patrimonio cultural, actividades económicas productivas y estratégicas, en función de sus competencias y en articulación con el GAD municipal del área de influencia directa. El GAD municipal o metropolitano podrá modificar el área o extensión de la subclasificación del suelo siguiendo los procedimientos técnicos y participativos

establecidos en el marco legal vigente.

d) En caso de la existencia de una amenaza activa o latente, o por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre, se podrá cambiar la subclasificación del suelo definida en el PUGS como medida de prevención o mitigación para restringir la posibilidad de urbanizar zonas de riesgo identificadas. La motivación para esta causal deberá contar con un informe técnico jurídico que incluya la definición de afectaciones, impactos, susceptibilidad, bajo las disposiciones establecidas por la entidad rectora de la gestión integral del riesgo de desastres en congruencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Una vez ejecutado el cambio se deberá establecer tratamientos, usos de suelo y estándares urbanísticos para la zona de impacto por la emergencia /desastre o de la zona de influencia de la amenaza identificada.

e) Cuando una decisión del organismo encargado de resolver conflictos limítrofes modifique la división política – administrativo del territorio de un GAD municipal o metropolitano, y esta modificación afecte la clasificación o subclasificación del suelo, será posible realizar los ajustes pertinentes.

La actualización que realice el GAD municipal o metropolitano sobre su Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo con lo establecido en este artículo y siempre que no afecte al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, no implica necesariamente la modificación de este último, por lo que permanecerá vigente conforme a su última aprobación.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, verificará que las modificaciones que se realicen se efectúen estrictamente sobre la base de las consideraciones mencionadas en este artículo, caso contrario iniciará el procedimiento sancionador correspondiente.

Artículo 29. Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias -SNGR-, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural -INPC- , MAATE-,MAG-, entre otros.

Se deberá complementar la visión de desarrollo mediante instrumentos de gestión que se articulen plenamente al PDOT y sobre todo profundicen su alcance respecto al uso y gestión del suelo urbano - rural y con relación a la planificación urbanística prevista para los núcleos urbanos a normar y determinantes a largo plazo que identifican y regulan los elementos que definen el territorio. A nivel de comunas y comunidades indígenas se articulará con los planes de vida o planes de buen vivir elaborados por propias comunidades de base.

Artículo 30. Elementos del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Son componentes del PUGS, los mapas de clasificación del suelo, usos de suelo, zonificación, ejes viales, afectaciones y aproximación de amenazas que constan como anexos de la presente ordenanza. La Dirección

Planificación Cantonal queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales.

Artículo 31. Componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Los PUGS deberán formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

a) Componente Estructurante: Incluirá elementos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial proyectado, de acuerdo con lo estipulado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial municipal o metropolitano. Abarca, además, las disposiciones que aplican a distintas escalas del ordenamiento territorial, con el propósito de maximizar las potencialidades del territorio y fomentar un desarrollo equilibrado, sustentable y sostenible. Este componente permanecerá vigente por doce años, a partir de su aprobación salvo lo establecido en la Ley. Este enfoque se basa en la determinación de la estructura urbano-rural y en la clasificación del suelo. Los contenidos específicos de este componente estructurante incluyen:

1. Clasificación y subclasificación del suelo cantonal.
2. Los sistemas públicos de soporte
3. Reforma al límite urbano de la ciudad de La Troncal.

b) Componente Urbanístico: Contiene la definición de polígonos de intervención territorial, el tratamiento asignado a cada uno de ellos, la norma de uso y ocupación, y edificabilidad del suelo, las afectaciones, las formas de habilitación, y los instrumentos de gestión de suelo que fueren del caso.

Artículo 32. Contenidos mínimos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Corresponden a los siguientes:

a) Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales;

b) Clasificación del suelo (urbano – rural), estructura urbano-rural articulada al sistema de asentamientos humanos y centralidades propuesta por el PDOT. Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT;

c) Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte;

d) Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas;

e) Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios;

f) Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano;

g) Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y,

h) Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada.

Artículo 33. Contenidos mínimos del componente urbanístico. - El componente urbanístico deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial - PIT-;

b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;

c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;

d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;

e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;

f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos; Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;

g) Determinación de sistemas viales y complementarios;

h) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;

i) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;

j) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,

k) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica).

CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN Y SUB-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 34. Clasificación del suelo. – El suelo del cantón La Troncal se clasifica en urbana y rural. El suelo urbano se subclasifica en consolidado, no consolidado y de protección. El suelo rural se subclasifica en producción, protección, aprovechamiento extractivo y suelo rural de expansión urbana.

Artículo 35. 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 el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

Artículo 36. 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 37. 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 38. 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.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Artículo 39. Suelo rural. – El suelo rural definido en el cantón La Troncal, es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

La clasificación y subclasificación del suelo cantonal de La Troncal mantiene la estructura establecida y definida en el PUGS aprobado en el año 2022.

Artículo 40. Subclasificación del suelo rural. – Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo rural de producción.
2. Suelo rural de aprovechamiento extractivo
3. Suelo rural de protección
4. Suelo rural de expansión urbana.

Artículo 41. Suelo rural de producción. – Este suelo comprende 15 PITS rurales, corresponden mayoritariamente a zonas con vocación productiva y agrícola. Esta subclasificación también se encuentra establecida en el centro poblado de La Puntilla, así como en las parroquias rurales de Manuel J. Calle y Pancho Negro, donde se fomenta la

producción agrícola sostenible y se promueve el desarrollo rural. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Artículo 42. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. – Está delimitado por un polígono de intervención territorial que comprende las áreas de extracción de áridos, pétreos y demás concesiones mineras a nivel cantonal, debiendo gestionarse de manera responsable para minimizar su impacto ambiental y social.

Artículo 43. Suelo rural de expansión urbana. – Está situado en las zonas colindantes al área urbana de la cabecera cantonal de La Troncal y el centro poblado de Cochancay. Este suelo ha sido definido en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, estableciéndose mediante 10 polígonos de intervención territorial.

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 44. 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, 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 LÍMITE URBANO

Artículo 45. Límite urbano de la cabecera cantonal de La Troncal. – El límite urbano de La Troncal abarca una superficie de 859,72 hectáreas y corresponde a la cabecera cantonal. Este límite se encuentra definido en el componente estructurante del PUGS vigente al año 2021.

Artículo 46. Ampliación del Límite urbano. – El límite urbano reformado con la aprobación del PUGS en el año 2021, permanecerá constante por un período de 12 años a menos que exista un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro de este procedimiento.

CAPITULO IV DE LA DEFINICIÓN DE LOS LÍMITES DE LAS CABECERAS PARROQUIALES

Artículo 47. Delimitación de la Cabecera Parroquial Manuel de Jesús Calle. – El Límite de la Cabecera Parroquial de Manuel de Jesús Calle, abarca una superficie de 62,45 hectáreas, definido en el componente estructurante del PUGS vigente al año 2021.

Artículo 48. Delimitación de la Cabecera Parroquial Pancho Negro. – El Límite de la Cabecera Parroquial de Pancho Negro, abarca una superficie de 50,93 hectáreas, definido en el componente estructurante del PUGS vigente al año 2021.

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

Artículo 49. Delimitación del Centro Poblado La Puntilla. – El Límite del Centro Poblado La Puntilla, abarca una superficie de 124,58 hectáreas, definido en el componente estructurante del PUGS vigente al año 2021.

Artículo 50. Delimitación del Centro Poblado Cochancay. – El Límite del Centro Poblado Cochancay, abarca una superficie de 154,76 hectáreas, definido en el componente estructurante del PUGS vigente al año 2021.

CAPITULO VI. DEL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 51. - El aprovechamiento urbanístico determina las posibilidades de utilización del suelo en diversos aspectos incluyendo:

- a) **Clasificación:** El suelo es el soporte físico 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, se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales.
- b) **Uso:** El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Uso general. – Aquel definido por el PUGS cantonal que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Uso específico. - 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.

En el PUGS el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

Uso principal. Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

Uso complementario. Aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

Uso restringido. Aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Uso prohibido. Aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el plan de uso y gestión de suelo, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial. El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

- c) **Ocupación:** Es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales mediante normativa urbanística que comprenderá al menos lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas.
- d) **Edificabilidad:** Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, determinadas en las fichas de ordenamiento territorial mediante la asignación de:

Edificabilidad general máxima. Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.

Edificabilidad específica máxima. Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.

La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

Edificabilidad básica. Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD. El GAD podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico. Los propietarios o promotores de suelo no deberán pagar ninguna contribución adicional al GAD municipal siempre y cuando se cumplan con todos los requisitos establecidos en este Plan de Uso y Gestión del Suelo. El aprovechamiento básico no podrá ser mayor a la edificabilidad general máxima.

De los Usos.

Dentro de la jurisdicción cantonal de La Troncal, se establecen como usos de suelo generales y principales a los siguientes:

Artículo 1. Usos generales	Artículo 2. Usos principales	Artículo 3. Simbología
Artículo 4. Residencial (R)	Artículo 5. Residencial Baja densidad	Artículo 6. R1
	Artículo 7. Residencial Mediana densidad	Artículo 8. R2
	Artículo 9. Residencial Alta densidad	Artículo 10. R3
Artículo 11. Industria (I)	Artículo 12. Industria de bajo impacto	Artículo 13. I1
	Artículo 14. Industria de mediano impacto	Artículo 15. I2
	Artículo 16. Industria de alto impacto	Artículo 17. I3
	Artículo 18. Industria peligrosa	Artículo 19. I4
Artículo 20. Equipamiento (E)	Artículo 21. Educación	Artículo 22. EE
	Artículo 23. Salud	Artículo 24. ES
	Artículo 25. Bienestar social	Artículo 26. EB
	Artículo 27. Recreación y deporte	Artículo 28. ED
	Artículo 29. Religioso	Artículo 30. ER
	Artículo 31. Seguridad	Artículo 32. EG
	Artículo 33. Administración pública	Artículo 34. EA
	Artículo 35. Servicios funerarios	Artículo 36. EF
	Artículo 37. Transporte	Artículo 38. ET
Artículo 39. Infraestructura	Artículo 40. EI	

	Artículo 41. Aprovechamiento	Artículo 42. EAP
Artículo 43. Comercial y servicios (C)	Artículo 44. Comercio y servicios	Artículo 45. C
Artículo 46. Patrimonio cultural (H)	Artículo 47. Áreas históricas	Artículo 48. H
Artículo 49. Agropecuario (AG)	Artículo 50. Agrícola de baja y media producción Artículo 52. Agrícola de alta producción Artículo 54. Pecuaria de baja intensidad Artículo 56. Pecuaria de alta intensidad	Artículo 51. AG1 Artículo 53. AG2 Artículo 55. AGP1 Artículo 57. AGP2
Artículo 58. Protección Ecológica (PE)	Artículo 59. Forestal de protección Artículo 61. Protección hídrica Artículo 63. Silvopastoril	Artículo 60. PEF Artículo 62. PEG Artículo 64. PES
Artículo 65. Aprovechamiento extractivo (AE)	Artículo 66. Minería de áridos y pétreos	Artículo 67. AE

Artículo 52. Uso residencial. – Es el suelo destinado a vivienda, puede ser complementario con otros usos de suelo. De conformidad a las características de cada uno de los polígonos este se puede subclasificar en los siguientes:

Residencial de baja densidad: Corresponde a zonas urbanas en procesos de desarrollo o zonas rurales en las que pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

Residencial de mediana densidad: Corresponde a zonas mayoritariamente consolidadas o en proceso de consolidación en la que pueden construirse edificaciones unifamiliares y bifamiliares con pocos pisos de altura y que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

Residencial de alta densidad: Corresponde a zonas con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	Cód.	ACTIVIDADES
Residencial (R)	Baja Den.	R1	Tipología unifamiliar
	Medi a Den.	R2	Tipología, bifamiliar
	Alt a Den	R3	Tipología multifamiliar

Artículo 53. Uso Industrial. – Para la implementación de este uso, se cumplirán con los permisos y/o estudios correspondientes que se requieran por parte de las direcciones municipales en torno a la actividad que se vaya a realizar, la intensidad de este uso no superará la cuarta parte de la superficie de la manzana.

Industrial de bajo impacto. Corresponde a las industrias o talleres pequeños (artesanales) que no generan molestias ocasionadas por ruidos, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Industrial de mediano impacto. Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial.

Industria de alto impacto. Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada.

Industria de alto riesgo. Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	Cód.	ACTIVIDADES
Industria (I)	Industria de bajo impacto	II	Tapicerías (artesanal).
			Taller de alfombras (artesanal).
			Taller de artículos de cuero, calzado en pequeña escala.
			Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros).
			Carpinterías y reparación de muebles.
			Papelerías, Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos.
			Editoriales e industrias conexas.
			Fabricación de instrumentos de precisión (ópticos, relojes).
			Talleres de orfebrería y joyería.
			Instrumentos musicales (artesanal).
			Fabricación de artículos deportivos (pequeña escala).
			Confección de paraguas, persianas, toldos.
			Fabricación de coches (de niño o similares).
Talleres de Ebanistería.			

		Impresión y reproducción de grabaciones.	
		Fabricación de productos de informática, electrónica y óptica.	
		Manufacturas artesanales.	
		Comercialización de fertilizantes	
		Elaboración artesanal de productos alimenticios.	
		Cervecerías, vinerías, destilerías de producción artesanal.	
	Industria de mediano impacto	12	Imprentas industriales (impresión y publicación de diarios, revistas, mapas, guías).
			Construcción y/u operación de piladoras.
			Elaboración de productos de molinería (granos).
			Productos de cerámica.
			Productos de porcelana.
			Fabricación de discos, cintas magnéticas, discos compactos y similares.
		Fabricación de productos textiles.	

	Fabricación de prendas de vestir.
	Fabricación de telas - sin tinturado.
	Fabricación de puntales, andamios.
	Producción de artefactos eléctricos.
	Fabricación de vidrio.
	Productos de vidrio.
	Producción de artefactos eléctricos.
	Bloqueras.
	Muebles y accesorios metálicos.
	Plantas frigoríficas.
	Fabricación de aire acondicionado.
	Electrodomésticos y línea blanca.
	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas.
	Producción de artefactos eléctricos.
	Producción de instrumentos y suministros de cirugía dental.
	Producción de aparatos ortopédicos.
	Producción de aparatos protésicos.
	Fabricación de Motocicletas
	Fabricación de motocicletas y repuestos.
	Fabricación de bicicletas.

	Producción de madera y fabricación de productos de madera y corcho, excepto muebles; fabricación de artículos de paja y de materiales trenzables (industrial).
	Fabricación de muebles (no mayor a 1000 m2).
	Fabricación de colchones sin polimerización.
	Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas industriales.
	Laboratorios de análisis de sustancias diversas.
	Moliendas de harina y similares.
	Producción artesanal de embutidos.
	Empacado y etiquetado de productos cárnicos.
	Producción de frutas, jugos, vegetales, comida, (congelada), helados y afines.
	Producción de conservas de alimentos secos y deshidratados.
	Pasteurización de leche y sus derivados y/o procesamiento de leche para la obtención de quesos, mantequilla, etc. (1000 - 2500 lts.).
	Panificadoras y productos en base de harina.
	Construcción y/u operación de fábricas para producción de conservas, sopas, mermeladas, jaleas, jarabes, concentrados, aderezos, especias y extractos industriales.

		<p>Construcción y/u operación de fábricas para el procesamiento de café y/o té.</p> <p>Construcción y/u operación de fábricas para la producción de bebidas alcohólicas que no incluye proceso de destilación.</p>
	Industria de alto impacto	I3
		<p>Ladrilleras, Fabricación de baldosas, Productos de cal, Productos de yeso.</p> <p>Fabricación de losetas de recubrimiento y tubos de cemento.</p> <p>Fabricación de láminas asfálticas.</p> <p>Hormigoneras, fabricación de asfalto o productos asfáltico, fabricación de productos de grafito.</p> <p>Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas, embotellado industrial con agua sin potabilizar, destilación, mezcla, fabricación de bebidas no alcohólicas.</p> <p>Industria tabacalera.</p> <p>Procesamiento de productos fibras artificiales, tinturado de textiles y pieles - industrial con tinturado, curtiembre, fabricación de cueros y productos conexos.</p> <p>Producción y comercialización de fertilizantes y abonos (químicos), fabricación de productos veterinarios.</p> <p>Fabricación de productos de caucho y plástico, productos de plástico con polimerización y tinturado, fabricación de caucho natural o sintético.</p> <p>Fabricación de papel y de productos de papel.</p> <p>Producción y comercialización de plaguicidas, desinfectantes.</p> <p>Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas, fabricación de tinta.</p> <p>Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas, medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico, fabricación de jabón - industrial y de detergentes.</p> <p>Proceso con reacción química.</p> <p>Fabricación de cosméticos industrial.</p> <p>Fabricación de otros productos minerales no metálicos.</p> <p>Fabricación de metales comunes.</p>

		Fabricación de productos primarios del hierro y acero.
		Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles).
		Industria metalmecánica.
		Fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo.
		Fabricación de equipo eléctrico.
		Fabricación de maquinaria y equipo.
		Fabricación de maquinaria agrícola.
		Fabricación de maquinaria para la construcción.
		Fabricación y montaje de camiones.
		Bodega de chatarra con balanza alto rango para pallets y/o básculas de alto rango para vehículos.
		Bodega de baterías y materiales contaminados con productos peligrosos.
		Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexos salvo artesanales.
		Fabricación de instrumentos musicales salvo artesanales.
		Fabricación de artículos de deporte.
		Fabricación de juegos y juguetes.
		Fabricación de instrumentos y materiales médicos y odontológicos.
		Producción industrial de embutidos.
		Producción de confites y chocolate a partir de granos de cacao.
		Construcción y/u operación de fábricas para producción de bebidas carbonatadas o gaseosa.
		Construcción y/u operación de fábricas para elaboración de alimentos para animales.
		Otras industrias manufactureras.

	Industria peligrosa	I4	Fabricación de cemento.
			Productos derivados de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado).
			Fabricación de químicos (acetileno, anilinas, amoniaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, creosota, y otros).
			Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado).
			Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácido clorhídrico y pícrico.
			Fabricación de insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados.
			Fabricación y recuperación de baterías de automotores.
			Manejo y almacenamiento de desechos peligrosos (aceites, filtros y materiales absorbentes) y radioactivos.
			Incineración de residuos.
			Pirotecnia artesanal.

Artículo 54. Equipamiento. – Es el aquel suelo destinado a instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, ya sean estos de carácter público o privado. Para la implementación de este uso, se cumplirán con los permisos y/o estudios correspondientes que se requieran por parte de las direcciones municipales en torno a la actividad que se vaya a realizar.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	Cód.	ACTIVIDADES
Equipamiento (E)	Educación	EE1	Educación barrial: Centros educativos inicial, preescolar y general básico, Centros de desarrollo infantil.
		EE2	Educación a nivel parroquial: Colegio secundario, Unidad Educativa (nivel básico y bachillerato).
		EE3	Educación a nivel distrital: Centros de Educación Especial, Técnica, Artesanal, Laboral, Ocupacional, Investigación, Experimentación, Escuela-Taller, Sedes Universitarias.

		EE4	Educación a nivel zonal: Campus Universitarios, Centros Tecnológicos, Centros de Educación Superior y Escuelas Politécnicas Superiores.
	Salud	ES1	Salud barrial: Puesto de salud, Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales.
		ES2	Salud parroquial: Centro de Salud, clínicas (15 camas), consultorios (20 u) Hospital del día, Unidades de Emergencia.
		ES3	Salud distrital: Hospital General, Clínicas – Hospitales, consultorios (+20u), Hospital del día.
		ES4	Salud zonal: Hospital de Especialidades (>20 camas), Centros de reposo y rehabilitación.
	Bienestar Social	EB1	Bienestar social barrial: Centros infantiles, Guarderías y casas cuna.
		EB2	Bienestar social parroquial: Asistencia social, aldeas educativas, centros juveniles y familiares.
		EB3	Bienestar social distrital: Albergues de asistencia social (> 50 camas), Centros Gerontológicos, Lugares para Población Adulto Mayor, Orfanatos.
		EB4	Bienestar social zonal: Centro de Protección de Menores.
	Recreación y Deporte	ED1	Equipamientos recreación y deporte barrial: Canchas deportivas (básquet, volibol).
		ED2	Equipamientos recreación y deporte parroquial: Piscinas, complejos deportivos, centros deportivos.
		ED3	Equipamientos recreación y deporte distrital: Coliseos (500 plazas), polideportivos especiales y de espectáculos.
		ED4	Equipamientos recreación y deporte zonal: Estadios Coliseos (+500 plazas) zoológico.

	Religioso	ER1	Equipamiento Religioso a nivel barrial: Capillas, Grutas (hasta 200 puestos).
		ER2	Equipamiento Religioso a nivel ciudad: Templos e iglesias (hasta 500 puestos)
		ER3	Equipamiento Religioso a nivel cantonal: Catedrales, Monasterios, conventos 500 puestos).
	Seguridad	EG1	Equipamientos seguridad barrial o vecinal: Unidad de vigilancia de policía (UPC).
		EG2	Equipamientos seguridad parroquial: Unidades de vigilancia comunitaria.
		EG3	Equipamientos seguridad zonal: Cuarteles policiales y Estaciones de Bomberos y UVC
		EG4	Equipamientos seguridad Distrital: Cuarteles militares, Centros de rehabilitación, penitenciarias, cárceles.
	Administración Pública	EA1	Equipamientos administrativos y de gestión barrial: Agencias, sedes de gremios y federaciones profesionales.
		EA2	Equipamientos administrativos y de gestión parroquial: Municipio y empresas públicas municipales.
		EA3	Equipamientos administrativos y de gestión distrital: Sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales y distritales.
	Servicios funerarios	EF1	Servicios funerarios ciudad: Funeraria, salas de velación
		EF2	Servicios funerarios cantonal: Parque cementerio, camposantos, fosas, nichos, criptas, osarios y columnarios adscritos al cementerio, crematorios.
	Transporte	ET1	Transporte a nivel barrial: Paradas de bus.
		ET2	Transporte a nivel local: Terminal de buses urbanos, taxis y camionetas, centro de revisión, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.
		ET3	Transporte a nivel distrital: Estaciones de transporte, Inter parroquial, de transferencia y de carga.
ET4		Transporte a nivel zonal: Terminal interprovincial, Aeropuertos.	
Infraestructura	EI1	Infraestructura a nivel zonal: Planta de tratamiento de agua residual, relleno sanitario de basura, terminal de transferencia de basura.	

	Aprovisio namiento	EI2	Infraestructura a nivel Distrital: Planta de tratamiento de agua potable.
		EAP 1	Aprovisionamiento local: Mercado minorista, centro de acopio.
		EAP 2	Aprovisionamiento ciudad: Mercado mayorista, camal municipal.
		EAP 3	Aprovisionamiento cantonal: Terminal pesquero, ferias agropecuarias.

Artículo 55. Comercial y servicios. – Para la implementación de este uso, se cumplirán con los permisos y/o estudios correspondientes que se requieran por parte de las direcciones municipales o entes rectores en torno a la actividad que se vaya a realizar, los locales ubicados con frente a una vía estatal o arterial deberán respetar el derecho de vía correspondiente.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	Cód.	ACTIVIDADES
Comercio y Servicios (C)	Comercial y de Servicios	C1	Exhibición, ventas y reparación de vehículos automotores livianos y motocicletas.
		C2	Exhibición, ventas y reparación de vehículos y maquinaria pesada.
		C3	Ventas al por mayor, excepto el de vehículos automotores y motocicletas.
		C4	Ventas al por menor o afines a la vivienda, excepto el de vehículos automotores y motocicletas
		C5	Farmacias, boticas
		C6	Panaderías, pastelerías y otros locales para venta de víveres o alimentos de primera necesidad.

	C7	Venta de ropa
	C8	Venta de calzado
	C9	Venta de colchones
	C10	Especiales restringidos: Comercialización de materiales construcción a gran escala.
		Distribuidora de llantas y servicios.
		Estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustible.
	C11	Especiales temporales: Ferias temporales
	C12	Espectáculos de carácter recreativo.
		Espectáculos deportivos.
		Otras actividades comerciales temporales.
		Almacenamiento y depósito.
		Almacenamiento y actividades de apoyo al transporte.
	C13	Actividades de mensajería
	C14	Almacenaje y bodegaje de productos perecibles y no perecibles
	C15	Alojamiento: Servicios de alojamiento prestados por hoteles, hoteles de suites, complejos turísticos, hosterías, hostales.
	C16	Cabarets, Servicios de alojamiento temporal (hoteles de paso).
	C17	Locales de Alimento y bebida, se excluyen los establecimientos de venta de licor de manera predominante o exclusiva

	C18	Actividades de preparación y servicio de bebidas para su consumo inmediato (café, tiendas de jugos de fruta, vendedores ambulantes de bebidas, etc.)
	C19	Venta de licor y entretenimiento, se excluye centros de tolerancia
	C20	Actividades de Información y comunicación
	C21	Actividades de servicios financieras.
	C22	Actividades Profesionales, científicas y técnicas.
	C23	Actividades Administrativas y de apoyo: Alquiler de vehículos automotores.
		Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades de apoyo a las empresas.
		Alquiler de cintas de video y discos.
		Alquiler otros efectos personales y artículos de uso domésticos.
		Alquiler de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles.
		Arrendamiento de propiedad intelectual y productos similares, excepto obras protegidas por derechos de autor.
		Actividades de agencias de empleo.
		Actividades de agencias de empleo temporal.
		Otras actividades de dotación de recursos humanos.
		Actividades de agencias de viajes.
		Actividades de operadores turísticos.
		Otros servicios de reservas y actividades conexas.
		Actividades de seguridad privada.
		Actividades de servicios de sistemas de seguridad.
		Actividades de investigación.
		Actividades combinadas de apoyo a instalaciones.
		Limpieza general de edificios.
		Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales.
		Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento conexas.
		Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina.
	Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo de oficina.	
	Organización de convenciones y exposiciones comerciales.	
	Actividades de agencias de cobro y agencias de calificación crediticia.	
	Actividades de envasado y empaquetado.	

		Otras actividades de servicios de apoyo a empresas.
	C24	Recreación pasiva: Equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, miradores, observatorios de aves y mobiliario propio de actividades contemplativas.
	C25	Otras actividades de servicios: Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores.
		Actividades de asociaciones profesionales.
		Actividades de sindicatos.
		Actividades de organizaciones religiosas.
		Actividades de organizaciones políticas.
		Actividades de otras asociaciones.
		Venta y/o Reparación de computadoras.
		Venta y/o Reparación de equipo de comunicaciones.
		Venta y/o de aparatos electrónicos de consumo.
		Venta y/o reparación de aparatos de uso y equipo domésticos y de jardinería.
		Venta y/o Reparación de calzado y artículos de cuero.
		Venta y/o Reparación de muebles y accesorios domésticos.
		Venta y/o Reparación de otros bienes personales y enseres domésticos.
		Lavado y limpieza, incluida la limpieza en seco, de productos textiles y de piel.
		Lavado y limpieza de vehículos y motocicletas.
Actividades de peluquería y otros tratamientos de belleza.		
Otras actividades de servicios personales.		

Artículo 56. Agropecuario. – Uso destinado a aquellas áreas con vocación agrícola y pecuaria y en zonas con baja densidad poblacional.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	Cód.	ACTIVIDADES
Agropecuario (AG)	Agrícola de baja y media producción	AG1	Cultivos no perennes, que son aquellos que se cosechan en un ciclo corto y que no permanecen en el suelo durante más de un año.

	Agrícola de alta producción	AG2	Cultivo de especies tanto no perennes como perennes, lo que permite una producción agrícola intensiva y diversificada (ejemplo, banano, cacao, caña de azúcar, etc).
	Pecuaria de baja intensidad	AGP1	Operación de granjas avícolas y la cría de ganado vacuno, caracterizándose por prácticas que requieren menor densidad de animales y un manejo sostenible de los recursos.
	Pecuaria de alta intensidad	AGP2	Operación de granjas avícolas y la cría de ganado vacuno, caracterizándose por un manejo intensivo que maximiza la producción animal y optimiza el uso de recursos.

Artículo 57. Protección ecológica. – Este tipo de uso se aplica principalmente a las áreas naturales que son reconocidas por su singular valor natural, ya sea por la riqueza de su flora y fauna, la importancia de sus recursos hídricos o su relevancia cultural y paisajística especialmente corresponde a las áreas que se encuentran en suelo de protección.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	Cód.	ACTIVIDADES
Protección Ecológica (PE)	Forestal de protección	PEF	Protección forestal, donde se incluyen actividades de reforestación y conservación de la biodiversidad.
	Protección hídrica	PEG	Conservación de áreas de recarga hídrica, esenciales para mantener la calidad y disponibilidad de los recursos hídricos.

Artículo 58. Aprovechamiento extractivo. – Estos usos están orientados a la extracción y transformación de materiales e insumos industriales, mineros y para la construcción. Para la implementación de este uso, se cumplirán con lo dispuesto por los entes competentes, así como los requisitos vigentes emitidos por cada nivel de gobierno.

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.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	Cód.	ACTIVIDADES
Aprovechamiento extractivo	Minería de áridos y pétreos	AE	Explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción.

Artículo 59. Condiciones de Uso. – El GAD Municipal de cantón La Troncal establecerá de manera general y específica mediante actos normativos las condiciones de funcionamiento, seguridad, ambientales para la implantación de las actividades económicas, productivas y residenciales de acuerdo con la escala de cobertura.

Artículo 60. Usos de suelo en márgenes de protección por ríos, quebradas, esteros y otros elementos de dominio hídrico. – En las franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, se permitirán usos relacionados con la investigación, el monitoreo y la reforestación. Además, se podrán llevar a cabo actividades restringidas, como el senderismo y la instalación de equipamiento recreativo, tales como parques lineales.

Artículo 61. Actividades incompatibles en suelo urbano. – Las actividades que, por su naturaleza, sean incompatibles con el entorno urbano se considerarán prohibidas. Entre estas actividades se incluyen los criaderos de cualquier tipo, excepto aquellos destinados a animales domésticos; las bodegas que manejen materiales tóxicos, altamente inflamables o radiactivos, así como las instalaciones que produzcan, envasen o almacenen gases industriales y combustibles de cualquier tipo.

En caso de existir 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.

También se prohíben las industrias catalogadas como peligrosas que produzcan, almacenen o utilicen explosivos, así como fábricas, centros de investigación, unidades militares y cualquier actividad que implique la producción o almacenamiento de sustancias radiactivas. Estas prohibiciones tienen como objetivo garantizar la seguridad y el bienestar de los habitantes del área urbana.

Artículo 62. Usos no previstos. – Los usos de suelo que no estén contemplados en los polígonos de intervención territorial se considerarán prohibidos. Sin embargo, si surge la necesidad de incorporar un uso de suelo no previsto en un polígono específico, se deberá presentar una solicitud técnica debidamente motivada. Esta solicitud será analizada por la Dirección de planificación y sus dependencias, que llevará a cabo el análisis pertinente y realizará las actualizaciones necesarias de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 63. Actividades preexistentes. – Se consideran actividades preexistentes aquellas que están emplazadas y operativas en el cantón antes de la aprobación de la presente actualización. Estas actividades podrán someterse a un proceso de evaluación. Este proceso incluirá una valoración del impacto ambiental y social de dichas actividades, con el objetivo de promover su adaptación a los estándares establecidos por la nueva normativa.

Artículo 64. Compatibilidades de usos. – La compatibilidad de usos de suelo permite saber si una actividad es permitida, restringida o prohibida de implantarse en una determinada zona en función de las relaciones, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.

Artículo 65. De las tipologías de implantación de la edificación. – Los tipos de implantación en el cantón La Troncal se han definido considerando las edificaciones existentes, las cuales incluyen:

- a) Contina con portal
- b) continua sin retiro
- c) continua con retiro frontal
- d) pareada sin retiro
- e) pareada con retiro frontal
- f) aislada con retiro

Artículo 66. Viviendas continuas con portal y viviendas continuas con retiro. – Corresponden a aquellas viviendas en las cuales la conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación de la línea de fábrica.

Artículo 67. Viviendas pareadas con retiro. – Corresponde a aquellas edificaciones de predios diferentes que se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio.

Artículo 68. Viviendas aisladas. – Corresponde a viviendas con una volumetría edificatoria en la que las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos, presentan retiros: frontal, posterior y laterales.

Para la edificación, se establecen criterios como el alineamiento de la construcción respecto a la línea de fábrica y las colindancias existentes (medidos en metros lineales). Además, se determina el porcentaje máximo de ocupación en planta baja, el porcentaje máximo de ocupación total y el número de pisos para las construcciones.

Artículo 69. Edificación. – Se entiende por obra de construcción toda actividad destinada a materializar un uso específico y facilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio. Para ello, dichas obras deben someterse a las condiciones de la habilitación del suelo para la edificación, así como a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Por lo tanto, cualquier edificación que se planifique en áreas urbanas y rurales debe contar con un permiso otorgado por la Jefatura de Control Urbano y Rural. Este permiso se concede una vez que se verifica el cumplimiento de las normativas y disposiciones aplicables, así como de lo estipulado en los artículos relacionados.

Este proceso asegura que las construcciones se realicen de manera ordenada y en armonía con el entorno, promoviendo un desarrollo urbano sostenible y adecuado a las necesidades de la comunidad. La revisión de los proyectos incluye aspectos técnicos, normativos y de impacto ambiental, garantizando así que se respeten las regulaciones establecidas para la protección y mejora del territorio.

Artículo 70. Relación frente/fondo. – La relación frente/fondo de los predios resultado de un fraccionamiento, partición o subdivisión oscilará entre 1/1.5 y 1/2.5.

Artículo 71. Retiros: frontal, posterior y laterales. – Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos para el Polígono de Intervención respectivo, Los retiros laterales 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.

En las zonas con usos residenciales, los retiros frontales deberán ser enjardinados con el objetivo de aportar al paisaje urbano.

Se permitirá la pavimentación de los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares, siempre que se mantenga un diseño que favorezca la estética y funcionalidad del entorno.

No estará permitido la ocupación de los retiros frontales con edificaciones permanentes que aumenten el volumen edificado no estará permitida. Se podrá autorizar la instalación de pérgolas o cubiertas en estos espacios, siempre que sean estructuras desmontables o provisionales.

Artículo 72. Portales. – Constituyen espacios públicos de 2 a 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.

Obligatoriamente 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 máxima expresada en número de pisos y de metros lineales se muestra a continuación:

Artículo 68. # Pisos	Artículo 69. Altura máxima (ml)
Artículo 70. 1	Artículo 71. 4m
Artículo 72. 2	Artículo 73. 7m
Artículo 74. 3	Artículo 75. 10m
Artículo 76. 4	Artículo 77. 13m
Artículo 78. 5	Artículo 79. 16m
Artículo 80. 6	Artículo 81. 19m

La altura de la edificación será medida desde el nivel de la acera en el suelo urbano y desde el nivel del terreno en suelo rural hasta el cumbrero o la cubierta plana terminada.

Artículo 76. Estacionamientos.

Altura mínima: Las construcciones para estacionamientos, tendrán una altura libre mínima de 2,70 m.

Ancho mínimo: Según la ubicación de los puestos de estacionamientos con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente detalle:

Automóviles livianos: Abierto por todos los lados o contra un obstáculo 5,00 m x 2,30 m, con pared en uno de los lados 5,0 m x 2,55 m, con pared en ambos lados (caja) 5,00 m x 2,80 m.

Estacionamiento vehicular para personas con discapacidad: Ancho: 3,50 m. = Área de transferencia: 1,00 m. + área para el vehículo: 2,50 m. Largo = 4,80 m.

Número de estacionamientos: El número de puestos de estacionamientos por unidad de vivienda estará de acuerdo con el siguiente detalle:

Viviendas unifamiliares y bifamiliares: 1 puesto de estacionamiento

Conjuntos habitacionales: 1 puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda de hasta 120,00 m² en total y un puesto adicional por cada fracción de 120,00 m² en exceso.

Oficinas: 1 puesto por cada 45,00 m² de área neta de oficinas.

Estacionamientos en Locales de Comercio y Servicios. - El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios o servicios estará de acuerdo con el siguiente detalle:

1 estacionamiento por cada 40,00 m² para locales individuales de hasta 200,00 m² de superficie.

1 estacionamiento por cada 30,00 m² de local para áreas que agrupen comercios mayores a 4 unidades en sistema de centro comercial o similar.

1 estacionamiento por cada 25 m² de local para supermercados y similares, cuya área de venta o atención sea menor a 400,00 m².

1 estacionamiento por cada 15,00 m² de local para supermercados o similares, cuya área de venta o atención sea mayor a 400,00 m².

Salud: Un estacionamiento por cada 2 camas para el público y un estacionamiento por cada 4 camas para el personal. Los estacionamientos destinados para el público en ninguna circunstancia podrán ser destinados ni temporal ni definitivamente para el personal.

Educación básica: 4 estacionamientos por cada aula

Unidad Educativa: 6 estacionamientos por cada aula

Educación superior: 10 estacionamientos por cada aula

Salas reuniones, templos y centros deportivos: 1 estacionamiento cada 25 asientos

Salas espectáculos: 1 estacionamiento cada 15 asientos

Industria 1: 1 estacionamiento cada 50 m²

Industria 2: 1 estacionamiento cada 100 m²

Industria 3: 1 estacionamiento cada 200 m²

Bodegas: 1 estacionamiento cada 100 m²

Circulaciones para vehículos.

Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15%,

Las rampas contarán con un ancho mínimo de 3,00m en recta y 3,50m en las curvas.

Ocupación de aceras. - No se permitirá la ocupación de la acera con estacionamiento de vehículos.

No se permitirá la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto.

Las casetas de control deben diseñarse e incluirse en el inmueble.

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 VII DE LAS RESTRICCIONES

Artículo 77. Aguas subterráneas. – Prohibiciones de Vertido y Filtración

Se prohíbe de manera concluyente verter, inyectar o infiltrar en las aguas subterráneas compuestos químicos, orgánicos o fecales. Esta restricción responde a la necesidad de proteger la calidad del agua, ya que la toxicidad, concentración y volumen de estos contaminantes pueden degradar gravemente el recurso hídrico. Además, la extracción de aguas subterráneas sin la debida autorización de los organismos competentes está igualmente prohibida. Las actividades que puedan provocar la filtración de sustancias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el subsuelo no serán autorizadas.

Estudios de Impacto Ambiental

En situaciones donde se identifique un riesgo significativo para la calidad del agua subterránea, como ocurre con el almacenamiento de productos fitosanitarios, sustancias químicas o hidrocarburos, así como en la gestión de lagunas de decantación o lixiviados, será obligatorio presentar un estudio de impacto ambiental. Este estudio debe evaluar, entre otros factores, la posibilidad de pérdida de fluidos y las consecuencias que ello podría acarrear para el ecosistema y la salud pública.

Proceso de Evaluación y Autorización

Los estudios de impacto ambiental y cualquier propuesta relacionada con la gestión de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas deberán ser sometidos a la Dirección de Ambiente, Salubridad e Higiene para su revisión y evaluación técnica. Este proceso garantiza que todas las medidas propuestas cumplan con las normativas vigentes y sean viables desde el punto de vista ambiental.

Construcción de Fosas Sépticas

Además, la construcción de fosas sépticas para el tratamiento de aguas residuales en viviendas solo será autorizada si se demuestra, a través de un estudio previo, que no representan un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas. Esta medida es crucial para asegurar la sostenibilidad de nuestros recursos hídricos y proteger el medio ambiente, contribuyendo así a la salud pública y al bienestar de las comunidades.

Artículo 78. Franjas de protección de ríos, esteros y canales de riego. – La planificación y gestión de los cuerpos de agua—incluyendo ríos, lagunas, embalses y sus respectivas cuencas hidrográficas—son fundamentales para la conservación de los recursos naturales y el desarrollo sostenible. Estas acciones no solo garantizan la disponibilidad de agua para diversas actividades humanas, sino que también son esenciales para mejorar la calidad de vida de la población.

La adecuada administración de los recursos hídricos contribuye a la protección de los ecosistemas acuáticos y terrestres que dependen de ellos. Al cuidar y restaurar estos cuerpos de agua, se promueve la biodiversidad, se protege la fauna y flora nativas y se previene la erosión del suelo, favoreciendo así un entorno natural más equilibrado.

Áreas de Protección

Se consideran áreas de protección aquellas superficies que rodean los cuerpos de agua sean estos perennes o intermitentes, naturales o artificiales. Estas zonas son vitales para la conservación de la calidad del agua, ya que actúan como filtros naturales que ayudan a prevenir la contaminación y a regular el flujo hídrico. Además, estas áreas de protección facilitan la recarga de acuíferos y contribuyen a la mitigación de inundaciones y sequías.

Medición y Delimitación de Franjas

La franja de protección será medida horizontalmente desde el borde superior del talud, extendiéndose a cada lado de la red hídrica bajo el siguiente detalle:

Ríos principales: franja de protección de 50 metros

Ríos secundarios: franja de protección de 30 metros

Quebradas: franja de protección de 15 metros

Esteros: franja de protección de 15 metros

Reservorio de agua: franja de protección de 30 metros

Canales de riego principal: franja de protección de 30 metros

Canales de riego secundario: franja de protección de 15 metros

Uso de Franjas de Protección

Las franjas de protección deberán transformarse obligatoriamente en vías de tránsito público, permitiendo el acceso a peatones, bicicletas y vehículos no motorizados, de acuerdo con las características de cada franja. Es importante destacar que las empresas de servicios públicos tendrán acceso libre a estas franjas para llevar a cabo tareas de mantenimiento, asegurando así la funcionalidad y sostenibilidad de los servicios.

Uso Exclusivo de Proyectos de Conservación

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para el uso exclusivo de proyectos de reforestación, iniciativas ecológicas, actividades turísticas y/o investigaciones científicas. Estos proyectos deben garantizar la conservación del entorno natural, promoviendo la biodiversidad y el equilibrio ecológico de la región.

Prohibiciones y Excepciones

Se prohíben todas las obras, construcciones o actuaciones que puedan obstruir el curso de las aguas en ríos, arroyos y cañadas, así como en terrenos susceptibles a inundaciones durante crecidas extraordinarias, independientemente del régimen de propiedad. Sin embargo, se permitirán las obras de ingeniería que busquen mejorar el manejo de las aguas, siempre que cuenten con la debida autorización de la Administración Cantonal.

Artículo 79. Áreas de afectación por vías. – Las áreas designadas como derechos de vía son espacios reservados para la futura ampliación del sistema vial principal. Estos derechos de vía son cruciales para garantizar el crecimiento y la eficiencia de la infraestructura de transporte en nuestra región. Debido a su importancia estratégica, la edificación en estas zonas está estrictamente prohibida.

Medición del Derecho de Vía

El derecho de vía se calculará a partir del eje central de la vía existente. Esta medición es esencial para determinar la extensión del área que debe permanecer libre de construcciones, asegurando así que se disponga del espacio necesario para futuras ampliaciones y mejoras del sistema vial.

Red vial estatal: 25 m

Red vial principal rural: 9 m

Red vial secundaria rural: 6 m

Aplicación del Retiro Frontal

A partir de la dimensión del derecho de vía, se establecerá un retiro frontal que variará según el tipo de implantación asignado al polígono de intervención territorial. Este retiro frontal es un aspecto fundamental en la planificación urbanística, ya que permite definir la distancia mínima entre las edificaciones y la vía, garantizando la seguridad vial y el ordenamiento del entorno urbano.

Regulación

Es sustancial mantener estas áreas libres de edificaciones no solo para facilitar la expansión del sistema vial, sino también para promover un desarrollo urbano sostenible y ordenado. La regulación de los derechos de vía contribuye a asegurar que las infraestructuras se adapten a las necesidades de la comunidad y a los cambios demográficos futuros, garantizando una movilidad eficiente y segura para todos. Esta regulación obedecerá a las normas vigentes del Ministerio de Transporte y Obras Públicas – MTOP-.

Artículo 80. Áreas de protección especial. – Se deben considerar áreas de protección especial en los casos de Poliductos para los cuales se debe observar un retiro de construcción de 100,00 m, desde el eje o del límite, en instalaciones, de almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

Artículo 81. Franja de servidumbre redes eléctricas. – Son áreas que por razones de seguridad se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos, por lo que se prohíbe la edificación.

Voltaje de 69 kv ancho de franja 16m

Voltaje de 138 kv ancho de franja 20m

Voltaje de 230 kv ancho de franja 30m

Voltaje de 500 kv ancho de franja 60m

Las distancias especificadas se aplican bajo ciertas condiciones esenciales que deben ser respetadas para garantizar la seguridad y el correcto funcionamiento de las instalaciones eléctricas. En primer lugar, cuando se instalen circuitos de diferentes niveles de voltaje dentro de una misma estructura, es fundamental que el ancho mínimo de la servidumbre sea el correspondiente al circuito de mayor voltaje. Esta medida busca prevenir riesgos y asegurar un espacio adecuado para el mantenimiento y la operación de los circuitos.

Es importante subrayar que dentro de estas franjas de servidumbre está estrictamente prohibido levantar construcciones o edificaciones de cualquier tipo, con el fin de preservar la integridad de las instalaciones eléctricas y la seguridad de la comunidad

TITULO CUARTO.**PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SUELO.****CAPITULO I.****DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

Artículo 82. Naturaleza jurídica de los planes. – Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial tienen un papel fundamental en la regulación del uso del suelo y la planificación urbana. Estos planes no solo vinculan a la administración pública, sino que también sirven

como guía orientativa para otros sectores de la sociedad. Sin embargo, es importante destacar que los planes de uso y gestión de suelo, así como sus planes complementarios, poseen un carácter vinculante, lo que significa que son de obligatorio cumplimiento para todas las personas, ya sean naturales o jurídicas, ya sean públicas, privadas o mixtas.

Artículo 83. Nulidad de Actos Administrativos. – Se establece que son nulos aquellos actos administrativos que aprueban o autorizan planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios a lo estipulado en el plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios. Esta nulidad no solo invalida los actos en sí, sino que también conlleva la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores públicos que hayan participado en su aprobación. Esto subraya la importancia de adherirse a las normativas establecidas y garantiza que los procesos de planificación y desarrollo se realicen de manera transparente y conforme a la ley.

Artículo 84. Planes maestros sectoriales. – Son planes maestros aquellos que detallan o aproximan un eje sectorial específico del territorio generalmente a partir de la planificación estratégica, por ejemplo: la movilidad, el espacio público, servicios de infraestructura básica como agua potable, alcantarillado, etc. Estos planes deben seguir los lineamientos del Plan de Uso y Gestión de Suelo, y no pueden cambiar, alterar o modificar sus componentes o determinaciones.

Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a. Análisis de las condiciones actuales del sector, incluyendo aspectos como la delimitación y las características relacionadas con su infraestructura y equipamiento. Este análisis abarca temas como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, acceso a agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y espacios públicos, además de estructuras patrimoniales.
- b. Coordinación y alineación con lo establecido en el Plan Nacional de Desarrollo y la Estrategia Territorial Nacional, así como con la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c. Definición de los detalles técnicos específicos del plan.
- d. Conclusiones y anexos de los resultados del plan maestro sectorial, incluyendo la delimitación, características de infraestructura y equipamiento sectorial, así como mapas o planos georreferenciados que indican la ubicación y detalles específicos del plan maestro.

Artículo 85. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de La Troncal podrá implementar otros instrumentos de planificación complementarios, según lo exija la escala del estudio, siempre y cuando estos no contradigan los lineamientos del Plan de Uso y Gestión de Suelo ni modifiquen normas del componente urbanístico, facultad reservada exclusivamente para los planes parciales

Artículo 86. Polígonos de intervención territorial. – La LOOTUGS en su art. 41 define a los polígonos de intervención territorial como “ 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 87. Tratamientos urbanísticos. – Que el art 42. de La LOOTUGS 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”.

El plan de uso y gestión de suelo asignará los tratamientos según la clasificación del suelo de la siguiente manera:

- a. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación.
- b. Para suelo urbano no consolidado se aplicarán los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
- c. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo.
- d. Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación.
- e. Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

Artículo 88. Estándares urbanísticos. – Con base a lo establecido en art 43.de la LOOTUGS, el GAD Municipal de La Troncal deberá 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 89. Gestión del suelo. – La LOOTUGS en su art. 44 define a la gestión de suelo como” la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Artículo 90. Cargas. – Se trata de los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo que resultan de aplicar los instrumentos de planificación urbanística y gestión del suelo. Los pagos de estas cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Troncal podrán realizarse en dinero o en especie, tales como suelo urbanizado, viviendas de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no reemplazan el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Artículo 91. Beneficios. – La LOOTUGS en su art. 46 se consideran beneficios las rentas 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 92. 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 realizar a través de:

- a. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- b. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- c. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
- d. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
- e. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Artículo 93. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y beneficios. – La LOOTUGS en su art. 48 establece que el 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 94. Instrumentos para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial. – Se trata de instrumentos de gestión que permiten la modificación o la intervención en la estructura predial, desde la iniciativa municipal, para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y a los objetivos territoriales.

Artículo 95. 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 96. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. – La LOOTUGS en su art. 71 establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 97. 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 o metropolitano 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.

CAPITULO II DE LOS TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 98. Finalidad. – La finalidad de los trámites y procedimientos es:

- a. Cumplir con la planificación urbanística, la normativa correspondiente y demás regulaciones vigentes en cuanto al uso y gestión del suelo a nivel nacional.
- b. Fomentar la optimización y eficiencia en los trámites administrativos para la aprobación de permisos, autorizaciones y informes previos de construcción.
- c. Asegurar el derecho a una vivienda adecuada y digna, a un entorno seguro y saludable, así como la seguridad jurídica.
- d. Impulsar la implementación de trámites en línea a través del uso de tecnologías de la información para los servicios relacionados con los procedimientos de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción.

Artículo 99. Permiso. – El permiso es un acto administrativo emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Troncal. Este permiso, gestionado a través de la Dirección de Planificación, la Jefatura de Ordenamiento Territorial y la Jefatura de Control Urbano y Rural, autoriza a personas naturales o jurídicas a habilitar terrenos, llevar a cabo obras específicas y/o construir.

Es importante destacar que todos los trabajos de planificación urbana y arquitectónica, así como aquellos relacionados con la ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química y de comunicaciones, que requieran aprobación y permiso municipal, deben ser llevados a cabo por profesionales registrados en el GAD Municipal de La Troncal, asegurando así el cumplimiento de las normativas vigentes sobre el ejercicio profesional.

Artículo 100. Clases de permisos. – El GAD Municipal de la Troncal concede los siguientes permisos:

a. Permiso para la habilitación de suelo urbano. Este documento autoriza la división del suelo y la ejecución de las obras de infraestructura requeridas para crear inmuebles que puedan ser enajenados de manera individual. La Dirección de Planificación y la Jefatura de Ordenamiento Territorial son las encargadas de emitir este permiso, el cual se concede una vez que se recibe la Ordenanza de aprobación de la urbanización o la resolución administrativa de la Alcaldía sobre la aprobación de la subdivisión.

b. Permiso para edificar. La Jefatura de Control Urbano y Rural es la responsable de conceder los permisos para edificar, que se dividen en las siguientes modalidades:

- **Permiso de construcción menor o trabajos varios:** Este permiso es necesario en áreas urbanas para llevar a cabo obras nuevas, ampliaciones o intervenciones en edificaciones existentes que no excedan los 40 m². Incluye la construcción de cerramientos, modificaciones, demolición o reparación de estructuras existentes, así como la ampliación y modificación de fachadas, trabajos de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, demoliciones y la construcción de obras provisionales. Quedan excluidas las estructuras complejas que requieran cálculos estructurales.
- **Permiso de construcción mayor:** Este permiso es necesario para la realización de nuevas construcciones, reconstrucciones, remodelaciones y ampliaciones en edificaciones con una superficie superior a 40 m², siempre que se cuente previamente con un informe de aprobación de los planos arquitectónicos.

c. Permiso de habitabilidad: Este es un documento de autorización emitido por la Jefatura de Control Urbano y Rural, que permite que una construcción entre en servicio una vez que se haya completado de acuerdo con el permiso de edificación otorgado, siempre que se haya obtenido un informe favorable tras la inspección final.

d. Permiso para la Declaratoria de Propiedad Horizontal: Este permiso es otorgado por la Dirección de Planificación y permite la enajenación individual de las unidades independientes, tales como viviendas, oficinas, comercios u otros usos que se encuentren dentro de un predio.

e. Permiso para ocupación temporal de acera o calzada: Este permiso es concedido por la Jefatura de Control Urbano y Rural y permite la ocupación parcial de aceras o calzadas durante el proceso de construcción, siempre que las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra justifiquen esta ocupación.

Artículo 101. Vigencia de los documentos. – Los permisos, autorizaciones y aprobaciones que conceda el GAD Municipal, tendrán la siguiente vigencia:

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

Si uno de los documentos mencionados anteriormente llega a caducar, se podrá solicitar su

revalidación de manera gratuita la primera vez, por un periodo equivalente al original, conforme a la normativa vigente. En este proceso, se llevará a cabo un análisis del contenido del documento, considerando la nueva normativa aplicable y realizando los ajustes necesarios.

Artículo 102. Calificación de los profesionales. – Los Técnicos 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:

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

Artículo 103. 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) Ingeniería: Los diseños de ingeniería, incluyendo estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, industrial, de comunicaciones, vial y afines, que requieran aprobación municipal, deberán llevar la firma de responsabilidad del profesional correspondiente. Este deberá cumplir con toda la normativa municipal vigente y con lo establecido en la Ley del Ejercicio Profesional de la Ingeniería y la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.
- b) Arquitectura y Urbanismo: Los diseños de viviendas, edificios multifamiliares, lotizaciones, urbanizaciones y fraccionamientos tanto urbanos como rurales, así como los levantamientos planimétricos y topográficos georreferenciados que requieran aprobación municipal, deben contar con la firma de un profesional arquitecto. Este profesional debe estar inscrito en el GAD Municipal de La Troncal y cumplir con toda la normativa municipal vigente, así como con lo estipulado en la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura y la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.
- c) Todas las construcciones que necesiten autorización municipal deben realizarse bajo la supervisión técnica de un arquitecto o ingeniero civil, quien actuará como director de obra. Este profesional debe estar inscrito en el GAD Municipal de La Troncal y será responsable de asegurar el estricto cumplimiento de los planos aprobados por la Jefatura de Control Urbano y Rural
- d) Si se produce un cambio en el director de obra, el propietario o el profesional a cargo de la construcción deberá notificar por escrito a la Jefatura de Control Urbano y Rural dentro de un plazo máximo de tres días desde el cese de funciones del profesional responsable ante el GAD Municipal. Además, el propietario de la construcción deberá informar en un plazo de cinco días laborables el nombre del nuevo director de obra, quien firmará y recibirá la nueva documentación. En ese momento, este nuevo director asumirá la responsabilidad solidaria por cualquier incumplimiento de las disposiciones junto al propietario.

CAPÍTULO III.

DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO

Artículo 104. Informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS). – Es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, de acuerdo al marco legal vigente debe contener los siguientes datos:

- a. Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente.
- b. Propietario o poseionario del predio.
- c. Clasificación del suelo
- d. Subclasificación del suelo
- e. Tratamiento
- f. Uso del suelo general
- g. Usos del suelo específicos
- h. Compatibilidades de uso
- i. Retiros
- j. Frente mínimo
- k. Predio mínimo
- l. COS
- m. COST
- n. Edificabilidad básica
- o. Edificabilidad máxima
- p. Número y fecha de inscripción de la escritura

Afectaciones, restricciones al uso y servidumbres especiales:

- 1) Vial (de ser el caso)
- 2) Riesgos Naturales (de ser el caso)
- 3) Hídrica (de ser el caso)
- 4) Ambiental (de ser el caso)
- 5) Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo -IPRUS- será expedido por el GAD Municipal del cantón La Troncal; y, por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos. Ningún informe administrativo puede modificar las características de la zonificación de este suelo, potestad que está atribuida exclusivamente al Concejo Municipal. No se podrá autorizar ningún proyecto de habilitación de suelo que modifique o altere la información contenida en la zonificación, si se hiciera la autorización será nula y no confiere derechos adquiridos por haber sido obtenida de mala fe.

Artículo 105. 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 la Jefatura de Ordenamiento Territorial. Para solicitar este informe, el solicitante deberá presentar los siguientes requisitos:

- a. Un formulario debidamente completado y firmado por el profesional autorizado (arquitecto o ingeniero civil) para solicitar el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo. Este formulario está disponible en la página oficial del GAD Municipal de La Troncal.
- b. El comprobante de pago de la tasa correspondiente al Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, que debe incluir la clave catastral y el nombre del propietario del predio.
- c. Copia de la cédula de identidad y el certificado de votación del propietario del predio. Si el trámite es realizado por un tercero, este deberá presentar la autorización del propietario junto con su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- d. Un certificado que acredite la no existencia de deudas con el 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 correspondiente al año en curso.
- g. Un 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 de presentación será determinado por la Dirección de Planificación y la Jefatura de Ordenamiento Territorial y estará disponible en la página oficial del GAD Municipal.
- h. El levantamiento deberá presentarse en formato digital DXF o DWG, debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84, las cuales serán verificadas en el lugar durante la inspección.
- i. El levantamiento incluirá la siguiente información: acotaciones, ángulos del terreno, edificaciones, anchos y ejes de vías, aceras, colindantes, cuadro de coordenadas geográficas, curvas de nivel (cuando sea necesario), ubicación geográfica, clave catastral, provincia, cantón, parroquia, barrio/sector, altitud, escala, fecha y la firma del profesional responsable, además de cualquier otro aspecto técnico que el profesional considere relevante.

La Jefatura de Ordenamiento Territorial, a través de sus inspectores técnicos, realizará una visita al predio para verificar el levantamiento planimétrico y/o taquimétrico georreferenciado junto al profesional interesado. Posteriormente, el inspector emitirá un informe técnico a su superior inmediato. Antes de emitir el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, la Jefatura de Ordenamiento Territorial deberá asegurarse de que las longitudes y cabidas constatadas en el sitio coincidan con la documentación presentada.

El plazo 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 106. Nota aclaratoria al IPRUS). – El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo incluirá las siguientes notas aclaratorias al pie de página:

- a. Este documento no autoriza la realización de ninguna obra, y su emisión no confiere derechos de propiedad.
- b. La validez de este documento se extiende por un año a partir de la fecha de despacho del trámite.
- c. Cualquier enmienda o corrección en el documento anulará su validez.
- d. El profesional que lo emite garantiza la veracidad de los datos y documentos presentados para este trámite.
- e. Cualquier enmienda o alteración en el documento resultará en su invalidación automática.
- f. Si se comprueba la falsedad o la alteración dolosa de la información proporcionada, el GAD Municipal de La Troncal **NEGARÁ** el trámite, además de que se podrán emprender acciones civiles y/o penales por falsificación de documentación.

Artículo 107. Costo del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS). – Se define una tarifa de cobro basada en la longitud del frente del terreno, estableciéndose en \$1.50 por cada metro lineal (ml) que tenga el frente del predio. Asimismo, se establece un costo mínimo de \$15.00 para el IPRUS, destinado a fines agrícolas.

Artículo 108. Factor de tolerancia para cabidas, longitudes de terrenos y de la edificación. – Para garantizar el control y la actualización de las cabidas verificadas en el sitio, es fundamental considerar lo establecido 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”, que está vigente.

Las longitudes del predio que se verifiquen en el sitio deberán estar dentro de un margen de +/-6% en relación con lo registrado en la escritura y la base catastral. En caso de que las longitudes y cabidas excedan este margen de tolerancia, será necesario corregirlas en las escrituras y proceder a su actualización en el catastro municipal.

Asimismo, las disposiciones de esta ordenanza relacionadas con las dimensiones de longitud y superficie de la edificación tendrán un rango de tolerancia del 10%, en relación con los valores máximos o mínimos de cada uno de los indicadores fundamentales de edificabilidad, excepto en lo que respecta a retiros, volados y alturas.

CAPÍTULO IV. DE LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES PREVIAS

Artículo 109. Normativa General. – El proceso de habilitación del suelo implica la fracción técnica del territorio, facilitando de manera ordenada la adecuación de los espacios destinados a la ubicación de asentamientos humanos y sus actividades. Este proceso incluye acciones como subdivisiones, integraciones, reestructuraciones parcelarias, reajustes de suelo y urbanizaciones,

generando nuevos lotes o solares que pueden ser transferidos en términos de dominio. De esta forma, se busca optimizar el uso del territorio y promover un desarrollo urbano ordenado.

Es importante destacar que todas las subdivisiones, reestructuraciones parcelarias y urbanizaciones que se realicen en el Cantón La Troncal deberán cumplir con la obtención de la Licencia de Habilitación correspondiente, de acuerdo con lo estipulado en el presente Título. Además, deberán adherirse a las regulaciones sobre uso de suelo y zonificación que se encuentran establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 110. Contribución de áreas verdes, comunitarias y vías. – Para la obtención de las Licencias de Habilitación requeridas en subdivisiones, reestructuraciones parcelarias y urbanizaciones, el propietario o promotor está obligado a ceder al GAD Municipal de La Troncal, de manera gratuita, un porcentaje que oscila entre el quince por ciento (15%) y el treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno. De esta cesión, es esencial que al menos la mitad de la superficie se destine exclusivamente a áreas verdes y equipamiento comunitario. Este proceso busca asegurar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible, beneficiando tanto a la comunidad como al entorno natural.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	% MÍNIMO DE CESIONES OBLIGATORIAS
Sostenimiento	15,00%
Renovación	20,00%
Consolidación	20,00%
Mejoramiento Integral	15,00%
Desarrollo	35,00%

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Artículo 111. De las excepciones. – Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

- a) 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 mediante declaración juramentada.
- b) Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria, independientemente del propietario.
- c) 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.

d) Cuando sobre el predio a fraccionar exista una afectación destinada a área verde y la misma sea igual o supere el 15% del área útil urbanizable. En estos casos la cesión se compensará con el área afectada, siendo susceptible de indemnización únicamente el área que exceda el 15 % del área útil urbanizable.

Artículo 112. Áreas de cesión obligatoria: características generales. – Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

a) Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad.

b) 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.

c) 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, en caso de que fuera factible y el criterio técnico así lo determine, la ubicación de las áreas de cesión deberá 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 relación frente-fondo 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.

Artículo 113. Del fondo para la adquisición de áreas verdes. – El Fondo Para la Adquisición de Áreas Verdes tendrá como único destino la adquisición de predios previstos por la planificación municipal como reservas de suelo para la implementación de áreas verdes. Este fondo se constituirá en una cuenta independiente cuyos fondos, en ningún caso, suplirán otros gastos u otras inversiones municipales.

SECCIÓN II. DE LAS GARANTÍAS PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo 114. De las garantías. – Con el fin de obtener la Licencia de Habilitación correspondiente y asegurar la correcta ejecución del proyecto de habilitación del suelo, el promotor deberá constituir una garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de La Troncal. Esta garantía debe ser del 100% del valor de las obras a realizar, de

acuerdo con el proyecto técnico aprobado. El promotor será responsable de los costos relacionados con la obtención de dicha garantía. No obstante, las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias que no requieran la realización de obras quedan exentas de esta exigencia.

Artículo 115. Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo. – Para el respaldo de los proyectos de habilitación, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Troncal admitirá diversas formas de garantía: hipotecas de inmuebles ajenos al predio en habilitación, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros y depósitos en moneda de curso legal. Estas garantías deberán presentarse ante la Dirección Financiera, que definirá las características y procedimientos específicos de cada caso.

1. En cuanto a las hipotecas, se establecerá una primera hipoteca sobre inmuebles distintos del predio en proceso de urbanización, siendo el promotor responsable de los costos correspondientes.
2. En proyectos de urbanización de interés social desarrollados por organizaciones aprobadas por el Ministerio sectorial competente, las hipotecas de los lotes servirán como única garantía de ejecución de obras.
3. Para el resto de garantías estipuladas en la Licencia de Habilitación, estas deberán estar consignadas antes de obtener dicha licencia, y el promotor no podrá iniciar las obras de habilitación sin su presentación ante la Dirección Financiera.
4. Las pólizas de seguros y garantías bancarias deberán cumplir con ciertos requisitos mínimos para ser aceptadas por la Municipalidad: a. Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato mediante la notificación de incumplimiento de la Administración Municipal, sin necesidad de trámites administrativos adicionales. b. Las garantías deben cubrir el tiempo total previsto para la obra o incluir una cláusula de renovación automática hasta obtener el Informe Aprobatorio de finalización de la obra.
5. En urbanizaciones realizadas por etapas, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Troncal por el valor total de las etapas que se ejecutarán. Esta garantía podrá reducirse parcialmente en función del avance de cada etapa y su respectivo costo total.

Este esquema garantiza un respaldo adecuado para la ejecución de proyectos de habilitación del suelo y asegura el cumplimiento de las obligaciones establecidas

Artículo 116. Plazo para la ejecución de las obras. – El desarrollo de las obras de infraestructura en una urbanización debe llevarse a cabo conforme a las especificaciones técnicas establecidas, con un tiempo máximo de nueve meses para proyectos de hasta una hectárea y de hasta dieciocho meses para aquellos que superen esta extensión. El propietario será responsable de presentar un cronograma de ejecución ajustado a las características particulares del proyecto, el cual debe ser aprobado una vez cumpla con las normas técnicas y urbanísticas requeridas por el GAD Municipal de La Troncal.

Los tiempos de ejecución empezarán a contarse desde la fecha de aprobación del proyecto final, y será posible prorrogar estos plazos solo una vez y hasta por el cincuenta por ciento del periodo inicialmente otorgado. Esta extensión se considerará solo en casos comprobados de fuerza mayor, caso fortuito o si al menos el setenta por ciento de las obras está finalizado, debiéndose también renovar las garantías. Para obtener la prórroga, el propietario deberá presentar una justificación técnica y documental ante la Dirección de Obras Públicas, y la decisión será finalmente tomada por el Concejo Cantonal. En los casos de proyectos superiores a dos hectáreas, también se podrá optar por recepciones parciales de obra.

Una comisión técnica municipal, conformada por representantes de la Dirección de Planificación y del Departamento de Obras Públicas, será responsable de supervisar mensualmente el cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas. Los informes generados serán presentados a la Máxima Autoridad y al Concejo Cantonal para asegurar el correcto avance y cumplimiento del proyecto de urbanización.

Artículo 117. Devolución y ejecución de garantías. – La devolución y ejecución de las garantías otorgadas al promotor se sujetará a las siguientes disposiciones:

1. Al emitir el Informe Aprobatorio de Finalización de Obras, el GAD Municipal, a través de la dependencia correspondiente, autorizará de inmediato, y sin trámites adicionales, la devolución o liberación de las garantías proporcionadas por el promotor.
2. En caso de que la inspección final detecte discrepancias entre la obra terminada y los términos de la licencia otorgada, el órgano administrativo competente remitirá un informe, dando lugar a un proceso administrativo sancionador. A su vez, la autoridad administrativa podrá ejecutar la garantía en la proporción que corresponda al incumplimiento.
3. Si el promotor no concluye las obras en el periodo previsto en la licencia, se iniciará con el proceso administrativo sancionador y notificará a la autoridad administrativa otorgante para que proceda a ejecutar la garantía, proporcional al nivel de incumplimiento.
4. Los fondos resultantes de la ejecución de la garantía se destinarán a completar las obras pendientes.
5. Para asegurar la correcta utilización de estos recursos, la autoridad administrativa implementará los mecanismos necesarios para transferir el valor de la garantía a la entidad municipal o empresa pública que se encargará de la finalización de los trabajos.

SECCIÓN III. DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO.

Artículo 118. Transferencia de dominio. – Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades. - Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable 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, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

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. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.

SECCIÓN IV. DE LAS LOTIZACIONES

Artículo 119. Lotizaciones. – La lotización se entiende como el proceso de dividir o subdividir un terreno en un rango que va de dos a diez predios, siempre que estos cuenten con acceso o frente hacia una vía pública ya existente.

Para las subdivisiones que resulten en dos o tres lotes, los nuevos predios deberán adecuarse a la infraestructura disponible en la zona. En cambio, si la subdivisión da lugar entre cuatro a diez lotes, se requerirá al propietario la provisión de infraestructura básica en los predios resultantes, los cuales serán entregados al GAD Municipal de La Troncal para su integración a la infraestructura del cantón.

Artículo 120. Requisitos del anteproyecto para la subdivisión de dos a diez predios. – El propietario, su representante o mandatario deberá remitir el anteproyecto en formato DWG, de forma digital, a través del correo electrónico del Departamento de Planificación: planificación@latroncal.gob.ec. Además, deberá adjuntar la siguiente documentación:

- a. Solicitud firmada por el propietario y el profesional responsable, cuando aplique, conforme al formato dispuesto por el GAD Municipal de La Troncal, disponible en su página web www.latroncal.gob.ec.
- b. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, emitido y actualizado por la Jefatura de Ordenamiento Territorial.
- c. Copia de las cédulas de identidad de los propietarios (hasta que la institución tenga acceso al sistema de información del registro civil); en el caso de personas jurídicas, deberán presentar también copias de la escritura de constitución y del nombramiento inscrito del representante legal.
- d. Memoria técnica descriptiva del proyecto en formato PDF o Word, sin escanear.
- e. Planos topográficos georreferenciados en DWG, los cuales deben incluir:
 - Ubicación a escala aproximada;
 - Linderos exactos y especificación de colindantes;

- Propuesta de división del predio;
 - Cortes del terreno para señalar pendientes, ríos, quebradas, y curvas de nivel cuando la pendiente sea superior al 10%;
 - Cuadro de datos con información sobre:
 1. Área total del predio y sus porcentajes,
 2. Área útil,
 3. Áreas de vías, aceras, afectación, y protección,
 4. Área verde pública,
 5. Listado de predios numerados y con sus áreas y linderos específicos;
 - Localización de hitos para replanteo a nivel urbanístico, con un diseño acorde a la trama urbana y vial, utilizando una escala de 1:500 a 1:2000 para facilitar su interpretación.
- f. Archivo digital georreferenciado del anteproyecto en DWG, en coordenadas UTM WGS84, con membrete que incluya clave catastral, nombre del propietario y fecha de ingreso. Las líneas deben estar diferenciadas en capas únicas para construcciones, contornos de lotes y divisiones de los mismos.
- g. Copia de la escritura pública que certifique el dominio del predio, verificando linderos y áreas.
- h. Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- i. Copia del pago del impuesto predial del año en curso.
- j. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de La Troncal.
- k. Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos (alcantarillado, agua potable), emitidos por las instancias o empresas municipales, así como otras certificaciones necesarias para alumbrado público y energía eléctrica, proporcionadas por las entidades competentes. Estos documentos son esenciales para la evaluación y aprobación del proyecto de habilitación de suelo por parte del GAD Municipal de La Troncal.

Artículo 121. Documentación y revisión. – La entrega de todos los documentos se realizará en formato digital y, en los casos que se requiera, deberán incluir la firma de responsabilidad correspondiente. La Dirección de Planificación evaluará el anteproyecto de lotización y emitirá un informe con observaciones y recomendaciones en un lapso de hasta 15 días hábiles tras la recepción por correo electrónico. Este informe será igualmente remitido por la misma vía digital.

Tras la incorporación de las observaciones y ajustes requeridos, el proyectista presentará

nuevamente el anteproyecto para su revisión por el funcionario designado en el Departamento de Planificación. Si el informe es favorable, el proyectista podrá proceder con la elaboración del proyecto definitivo, cumpliendo así con los requisitos establecidos.

Artículo 122. Del proyecto definitivo para la subdivisión de dos a diez predios. – Para la presentación del proyecto definitivo, se requiere que este esté acompañado por el informe de aprobación del anteproyecto del Departamento de Planificación, además de los documentos especificados en el Art. 119 de esta Ordenanza. Los documentos adicionales son los siguientes:

a. **Planos impresos y archivo digital:** Se deberán presentar cuatro copias impresas en formato A4 o A3 y un archivo digital en formato dwg de los planos georreferenciados a una escala adecuada. Estos planos deben incluir la numeración de los lotes, linderos, medidas, y curvas de nivel si aplica. Además, la tarjeta de identificación de cada lámina debe contener el nombre del proyecto, clave catastral, ubicación precisa (con detalles de calles, barrio, manzana, zona y parroquia), número de lámina, escalas, fecha, nombre del profesional proyectista (con firma y número de registro en SENESCYT), y los nombres de los propietarios.

b. **Estudios y planos de servicios básicos:** En caso de que el proyecto incluya cuatro lotes o más, se deberán adjuntar estudios y planos específicos para alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público, y energía eléctrica.

c. **Cronograma valorado de obras:** También, para proyectos con cuatro o más lotes, es necesario presentar un cronograma valorado que detalle la ejecución de las obras de infraestructura.

d. **Garantía para obras de infraestructura:** El propietario debe otorgar una garantía que respalde el 100% del valor total de las obras de infraestructura mediante una póliza de seguros, garantía bancaria, o hipoteca preferente. Esta garantía debe renovarse al menos 15 días antes de su vencimiento y mantenerse vigente hasta la firma del acta de entrega y recepción definitiva de las obras, ya que de no hacerlo, se procederá a la ejecución de la misma. En caso de establecerse una hipoteca, los lotes no podrán ser vendidos hasta que las obras sean completadas y recibidas.

e. **Solicitud de aprobación del proyecto:** Dirigida al Alcalde o Alcaldesa, la solicitud debe incluir el tipo de garantía presentada para las obras de infraestructura, previo informe de la Dirección de Planificación.

f. **Datos técnicos y geográficos:** Estos deberán mostrar la delimitación exacta de los linderos, división de los lotes, cortes topográficos para ubicar pendientes o ríos, y un cuadro con información relevante, como el área total, área útil, área destinada a vías, áreas de afectación y protección, área verde pública, y un listado completo de lotes con numeración, áreas y linderos.

g. **Archivo digital georreferenciado:** Se presentará un archivo en formato dwg, con referencia geográfica en tabla UTM WGS84 y un membrete con la clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso. Las líneas de construcciones existentes, contorno de lote y división de lotes deben estar organizadas en niveles o capas únicas.

h. **Documentación de dominio y pagos:** Deberá incluir copia de la escritura pública para verificar linderos, certificado actualizado del Registro de la Propiedad, copia del pago del impuesto predial del año vigente, y un certificado de no adeudar al GAD Municipal de La Troncal.

SECCIÓN V. DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 123. Urbanizaciones. – Las urbanizaciones comprenden todas aquellas particiones, fraccionamientos o subdivisiones de suelo donde se planifique la apertura de una o más vías públicas, así como la dotación de obras de infraestructura básica, áreas verdes, y espacios públicos destinados al uso común. Este tipo de proyectos requiere la instalación de redes de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, y alumbrado público, entre otros servicios que garanticen una adecuada calidad de vida para sus habitantes. Además, todas las urbanizaciones deberán cumplir con las normativas técnicas y regulaciones establecidas en la presente Ordenanza, a fin de asegurar que los espacios públicos y la infraestructura estén alineados con el desarrollo sostenible y las necesidades de crecimiento del cantón. La supervisión y verificación del cumplimiento de estas disposiciones será responsabilidad de las autoridades municipales competentes, quienes podrán establecer requisitos adicionales en función de las características específicas de cada proyecto urbanístico.

Artículo 124. Requisitos del anteproyecto para la subdivisión de más de diez pedios. – El propietario o su representante está obligado a presentar el anteproyecto junto con la siguiente documentación complementaria:

- a. Solicitud formal, firmada tanto por el propietario como por el profesional responsable, si aplica, conforme al formato que establezca el GAD Municipal de La Troncal.
- b. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, el cual debe ser emitido por la Jefatura de Ordenamiento Territorial y estar actualizado.
- c. Copia notariada o certificada de las cédulas de identidad y certificados de votación vigentes de todos los propietarios. En el caso de entidades jurídicas, se requerirán copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito.
- d. Memoria técnica descriptiva del proyecto, que contemple los aspectos fundamentales de la propuesta.
- e. Planos topográficos georreferenciados que incluyan:
 - Ubicación a escala.
 - Delimitación precisa de los linderos y especificación de los colindantes.
 - Propuesta de división del predio.
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
 - Un cuadro de datos que muestre 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, y un listado completo de predios con numeración continua y sus respectivas áreas y linderos.
 - Información sobre las características de ocupación del suelo, conforme al Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
 - Localización de hitos para replanteo, observando diferentes niveles:

- A nivel urbanístico: el proyecto debe articularse adecuadamente al sector, siguiendo la trama urbana y el trazado vial, utilizando escalas como 1:500, 1:1.000 o 1:2.000.
- A nivel arquitectónico: se deberá asegurar que los materiales y elementos utilizados sean coherentes con el paisaje natural y la topografía del terreno, aplicando escalas de 1:50 o 1:100.

f. Archivo digital georreferenciado del anteproyecto, en formato UTM WGS84, que incluya un membrete con la clave catastral, nombre del propietario y fecha de ingreso a la municipalidad. Las líneas del dibujo, incluyendo construcciones existentes, contorno de lote y divisiones, deben estar organizadas en niveles o capas diferenciadas.

g. Copia de escritura pública que valide el dominio del predio y permita la verificación de linderos y áreas.

h. Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado.

i. Copia del recibo de pago correspondiente al impuesto predial del año en curso.

j. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón La Troncal.

k. Certificado de factibilidad para la provisión de servicios, que incluya alcantarillado sanitario y pluvial, así como agua potable, emitido por las entidades competentes, y otros certificados de servicios como alumbrado público, energía eléctrica y telefonía.

l. Estudios de suelos que evalúen las condiciones del terreno para el desarrollo del proyecto.

m. Estudio de impacto ambiental, que analice y contemple las repercusiones del proyecto sobre el medio ambiente circundante.

Esta documentación es esencial para garantizar que el proyecto cumpla con todas las normativas y regulaciones vigentes, asegurando un desarrollo ordenado y sostenible en el cantón.

Artículo 125. Documentación y revisión. – La presentación de los documentos debe realizarse en originales o en copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente correspondiente. La Dirección de Planificación llevará a cabo un análisis exhaustivo del anteproyecto de urbanización, y en consecuencia, emitirá un informe que incluya las correcciones y recomendaciones necesarias. Esto permitirá al proyectista proceder con la elaboración del proyecto definitivo, asegurando así que se cumplan todas las normativas y requisitos establecidos para un desarrollo urbano adecuado.

Artículo 126. Del proyecto definitivo para la subdivisión de más de diez pedios. – La presentación del proyecto definitivo debe cumplir rigurosamente con las correcciones y recomendaciones realizadas al anteproyecto. Además de los documentos especificados en el Art. 123 de esta Ordenanza, se deberán adjuntar los siguientes elementos:

Se requiere la entrega de cuatro copias impresas en un formato adecuado (A2, A1 o A0), junto con un archivo digital en formato DWG georreferenciado. Estos planos deben incluir la

numeración de lotes, los linderos, las medidas y las curvas de nivel, si es necesario. La tarjeta de identificación de cada lámina debe contener información relevante, como el nombre del proyecto, la clave catastral, la ubicación con calles, barrio, manzana, zona y parroquia, así como el número de lámina, escalas y fecha. También deben figurar el nombre del profesional proyectista con su firma y número de registro en SENESCYT, junto con el nombre de los propietarios y el contenido de la lámina.

Adicionalmente, si el proyecto incluye más de cuatro lotes interiores que no tienen acceso directo a una calle existente, se deberá presentar:

- Estudios y planos de alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.
- Un cronograma valorado para la ejecución de estas obras de infraestructura.
- Un plan de financiamiento que garantice la ejecución de dichas obras.

Finalmente, se debe incluir una solicitud de aprobación del proyecto, en la que se especifique la garantía que se presentará para las obras de infraestructura, dirigida a la Alcaldesa y al Concejo Cantonal.

SECCIÓN VI. DE LAS NORMAS TÉCNICAS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 127. De las normas técnicas. – Las urbanizaciones están sujetas a un conjunto de normas técnicas que aseguran su correcta implementación y funcionamiento:

a. **Condiciones geológicas:** Deben localizarse en áreas con condiciones geológicas adecuadas y resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable.

b. **Acceso directo:** Es obligatorio contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad. Si no se dispone de este acceso, su implementación será responsabilidad del peticionario.

c. **Factibilidad de servicios:** La urbanización debe estar situada en un lugar que garantice la factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos. De no cumplirse este requisito, el peticionario asumirá la implementación necesaria.

d. **Separación de áreas de riesgo:** Las urbanizaciones deben estar convenientemente separadas de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, que incluyen zonas de deslizamientos, terrenos inundables, rellenos de basura, excretas y áreas no urbanizables.

e. **Trazado de los lotes:** Los lotes de terreno deberán tener un trazado perpendicular a las vías, a menos que las características del terreno justifiquen otra solución técnica aprobada por el Departamento de Planificación.

f. **Superficie mínima de los lotes:** Cada lote de terreno deberá cumplir con una superficie

mínima estipulada en la planificación correspondiente.

g. **Lotes esquineros:** Los lotes ubicados en esquinas deberán diseñarse con dimensiones que permitan el desarrollo de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (COS, COST). En las intersecciones de vías, no se permitirán ángulos rectos, sino que deberán incorporar un radio de giro especificado en la ordenanza.

h. **Pendientes:** No se aceptarán urbanizaciones en terrenos que tengan pendientes superiores al 30%.

i. **Vías públicas:** Las vías que se proyecten se convertirán en bienes públicos de dominio y uso público una vez que se cumpla con lo estipulado en esta ordenanza, excepto en el caso de urbanizaciones privadas.

j. **Jerarquización y dimensionamiento:** Las vías se someterán a la jerarquización, caracterización y dimensionamiento establecidos en el Plan de Movilidad Sostenible del Cantón La Troncal.

k. **Altura de aceras:** La altura de las aceras en las vías dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser un máximo de 20 cm, considerando la pendiente.

l. **Facilidades de movilidad:** Las vías y aceras deberán ofrecer facilidades de movilidad, especialmente para personas con capacidades especiales, mediante rampas con una pendiente no superior al 10%, de acuerdo a la solución técnica determinada por el Departamento de Planificación.

m. **Áreas verdes y comunales:** Las áreas verdes y comunales deberán estar ubicadas en sitios equidistantes, con frente a la calle y deberán representar el 15% del área útil total del terreno urbanizado. Estos espacios serán inembargables, imprescriptibles e inalienables y no podrán ser cambiados de categoría ni estar sujetos a negociación o transferencia de dominio sin una resolución expresa del Concejo Municipal.

n. **Limitaciones para espacios verdes:** No se podrán destinar a espacios verdes, comunales y deportivos las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de paso de ferrocarriles, canales abiertos, riberas de ríos, y terrenos inestables o vulnerables.

o. **Redes de servicios:** Los proyectos de urbanización deberán cumplir con las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes. La aprobación de los proyectos de infraestructura en cada área competente es responsabilidad del promotor, alineándose con la normativa técnica vigente.

Artículo 128. De las normas técnicas. – El propietario de la urbanización asumirá la plena responsabilidad por la ejecución de todas las obras de infraestructura, las cuales incluirán:

a. **Aceras:** Deberán ser construidas con Hormigón Armado que cumpla con una resistencia

mínima de $f'c = 180 \text{ Kg/cm}^2$. Los bordillos también deben ser de hormigón con la misma resistencia o, en su defecto, de adoquín con resistencia de $f'c = 350 \text{ Kg/cm}^2$.

b. **Apertura de vías:** Las vías deberán ser adoquinadas, de hormigón con resistencia de $f'c = 350 \text{ Kg/cm}^2$ o asfaltadas, asegurando su durabilidad y adecuación para el tránsito.

c. **Red de distribución de agua potable:** Se requiere la instalación de una red de distribución de agua potable, incluyendo las acometidas domiciliarias necesarias para cada lote.

d. **Red de alcantarillado:** Deberá incluir un sistema de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivas descargas, así como una planta de tratamiento. En caso de que no sea viable la conexión directa a la red pública, las plantas de tratamiento aeróbicas deberán tener un cerramiento ubicado a una distancia mínima de 10 metros de los bordes de la unidad de tratamiento, y las áreas destinadas a vivienda deberán estar separadas por la misma distancia. Esta separación puede estar compuesta por un área verde que incluya árboles, para mitigar el impacto ambiental, ya sea por malos olores o por cuestiones estéticas.

e. **Redes de servicios públicos:** Será necesario instalar las redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público, las cuales podrán ser aéreas o soterradas, según lo que se considere más apropiado.

f. **Áreas verdes y comunales:** Se deberá implementar lo planificado en las áreas verdes y comunales, garantizando espacios recreativos y de esparcimiento para la comunidad.

g. **Documentación de obra ejecutada:** Todas las obras de infraestructura deben contar con un plano de obra ejecutada (As-Built), el cual será entregado en formato digital e impreso al momento de firmar el acta de entrega-recepción provisional.

h. **Requerimientos adicionales:** Cualquier otra obra o infraestructura que indique el Departamento de Planificación durante el análisis del anteproyecto y del proyecto definitivo deberá ser igualmente considerada y ejecutada por el propietario.

SECCIÓN VII. DE LA REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS

Artículo 129. 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 deberá realizar de acuerdo al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

Artículo 130. Requisitos para la autorización de reestructuración o reajuste de terrenos. – El solicitante tiene la responsabilidad de presentar una serie de documentos necesarios para iniciar el trámite correspondiente a la reestructuración o reajuste de terrenos. Los requisitos son los siguientes:

a. **Solicitud formal:** Debe estar firmada tanto por el propietario como por el profesional

responsable, siguiendo el formato establecido por el GAD municipal de La Troncal.

b. Identificación del propietario: Se debe presentar la cédula de identidad y la papeleta de votación del propietario. Si un tercero gestiona el trámite, deberá incluir la autorización del propietario, así como su cédula de ciudadanía y certificado de votación.

c. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS): Este informe, emitido por la jefatura de Ordenamiento Territorial, debe estar actualizado y abarcar cada uno de los lotes involucrados en el trámite.

d. Documentación de propiedad: Se requiere una copia simple de la escritura de los inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad y los certificados de gravámenes actualizados para cada uno de los lotes implicados.

e. Pago de impuestos: Es necesario presentar una copia del pago del impuesto predial correspondiente al año en curso.

f. Certificado de no adeudo: Se debe incluir un certificado que confirme que no hay deudas pendientes con el GAD Municipal del cantón La Troncal.

g. Planos técnicos: Los planos deben ser entregados en formato físico y digital (AutoCAD georreferenciado). Deben incluir la firma y los datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados de acuerdo con la normativa urbanística y otras regulaciones vigentes.

h. Propuesta de reestructuración: Esta debe estar graficada sobre el plano topográfico georreferenciado e incluir:

- Ubicación a escala.
- Plano del estado actual de los lotes, con la delimitación exacta de los linderos y especificación de los colindantes.
- Propuesta detallada de la reestructuración o reajuste de terrenos.
- Cortes del terreno que identifiquen pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.
- Un cuadro de datos que muestre el antes y después de la reestructuración, incluyendo un listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados y, de ser necesario, áreas de afectación o de protección.

Este conjunto de documentos es fundamental para garantizar que el trámite se lleve a cabo de manera ordenada y conforme a las normativas vigentes.

Artículo 131. Autorización de la reestructuración o reajuste de terrenos. – Antes de que se emita la autorización para la reestructuración o reajuste de predios, es necesario que el GAD

Municipal de La Troncal elabore un informe técnico favorable a través de la Dirección de Planificación. Este informe debe certificar que se ha cumplido con la normativa urbanística vigente. Una vez que se haya recibido este informe técnico favorable, la Alcaldesa procederá a emitir la autorización correspondiente para llevar a cabo la reestructuración o reajuste de los predios solicitados. Este procedimiento asegura que todas las acciones propuestas se alineen con las regulaciones urbanísticas establecidas, promoviendo un desarrollo ordenado y sostenible en el cantón.

SECCIÓN VIII. DE LA INTEGRACIÓN PARCELARIA

Artículo 132. Procedimiento general. – La integración parcelaria se define como el proceso mediante el cual se combinan dos o más lotes en una sola unidad, con el fin de llevar a cabo proyectos de habilitación del suelo o de construcción. Una vez que se hayan completado los trámites legales correspondientes, conforme a la normativa del ordenamiento jurídico nacional, el GAD Municipal de La Troncal se encargará de realizar el levantamiento catastral del nuevo lote resultante de esta integración. Este procedimiento se llevará a cabo a través del organismo administrativo encargado del catastro municipal, garantizando así que el nuevo lote esté debidamente registrado y que cumpla con las regulaciones vigentes.

Artículo 133. Requisitos para la autorización de integración de terrenos. - Para autorizar la integración de terrenos, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Unificación predial: Los terrenos deben ser colindantes y pertenecer al mismo propietario o, en caso de varios propietarios, contar con su consentimiento expreso.
- b) Conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS): La integración deberá alinearse con los objetivos de zonificación y planificación urbana establecidos.
- c) Adecuación normativa: El proyecto debe respetar las normas urbanísticas vigentes, incluyendo retiros, coeficientes de uso, ocupación del suelo y alineamientos permitidos.
- d) Servicios e infraestructura: Los terrenos integrados deberán contar o prever acceso a servicios básicos, como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y vías de acceso.
- e) Informe técnico de la Dirección de Planificación y la Jefatura de Avalúos y Catastros. Se requiere la presentación de un estudio técnico que justifique la integración, detallando el impacto urbanístico y las ventajas de la unión.
- f) Registro catastral: La integración debe ser inscrita en el catastro correspondiente, actualizando la información del predio resultante.
- g) Autorización administrativa: La aprobación final estará sujeta a la validación de la autoridad competente, quien verificará el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos.

Sera 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 certificado 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 de 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 Certificado de Gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;
- e. Copia del pago del 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
- h. (nombre, número de cedula y registro del SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados de conformidad con la normativa urbanística vigente;

La propuesta de reestructuración o reajuste de terrenos se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente;

1. Ubicación de escala;
2. Estado actual y delimitación exacta de los linderos de los predios a ser unificados y especificación de los colindantes;
3. Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos;
4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc; y,
5. Cuadro de datos del antes y después de la Unificación conteniendo listado total de los 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 134. Fraccionamiento en zonas urbanas y expansión urbana. - El fraccionamiento de terrenos en zonas urbanas o de expansión urbana deberá alinearse con las disposiciones del PUGS y cumplir con los siguientes requisitos:

- a) **Normas urbanísticas:** Se deben respetar los parámetros mínimos de área, frente, y fondos establecidos para los lotes, así como los retiros y alineamientos definidos en la normativa.
- b) **Infraestructura y servicios:** Los terrenos fraccionados deberán contar o prever acceso a servicios básicos, como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y vías adecuadas.
- c) **Compatibilidad con la zonificación:** El fraccionamiento deberá ajustarse al tipo de uso de suelo permitido en la zona (residencial, comercial, industrial, entre otros).
- d) **Impacto urbanístico:** El diseño del fraccionamiento no debe afectar negativamente la estructura urbana ni el entorno social, garantizando una distribución eficiente y armoniosa del espacio.
- e) **Sostenibilidad ambiental:** Se deberán incluir medidas para mitigar posibles impactos ambientales y promover un desarrollo urbano sostenible.
- f) **Aprobación administrativa:** La autoridad competente verificará el cumplimiento de los requisitos y normas aplicables antes de otorgar la autorización correspondiente.

Artículo 135. Lote inferior al mínimo establecido.- Cuando el fraccionamiento de terrenos se realice entre herederos, en condominios o para transferir el dominio a favor de legitimarios, y por el número de beneficiarios no sea posible cumplir con las especificaciones mínimas de área y dimensiones para lotes en zonas urbanas o de expansión urbana, dichos terrenos deberán acogerse al régimen de propiedad horizontal, siempre que se cumplan las normas básicas de ordenación urbanística, diseño arquitectónico funcional, higiene y saneamiento ambiental, seguridad en instalaciones eléctricas y estabilidad estructural, garantizando condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y funcionalidad.

Artículo 136. Fraccionamiento en zonas rurales. - Si el terreno se ubica en zonas rurales destinadas a cultivos o explotación agropecuaria, deberá regirse por lo establecido para fraccionamientos agrícolas en la presente ordenanza y en su Anexo 2 (PUGS).

SECCIÓN X. DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

Artículo 137. Fraccionamiento agrícola. - Se considerará fraccionamiento agrícola aquel que involucre terrenos ubicados en zonas rurales destinados a cultivos o actividades de explotación agropecuaria. En ningún caso se permitirá el fraccionamiento de bosques, humedales u otras áreas ecológicamente sensibles, conforme a lo estipulado por la ley, ordenanzas municipales o cuando dichos terrenos posean una vocación claramente agrícola.

Artículo 138. Sujeción. - Este tipo de fraccionamientos deberá ajustarse a lo dispuesto en el COOTAD, las leyes agrarias aplicables y las disposiciones establecidas en la presente ordenanza.

Artículo 139. Prohibiciones. - Se establece que queda estrictamente prohibido el uso de suelos agrícolas para el fraccionamiento destinado a la construcción de viviendas de manera concentrada. Asimismo, se prohíbe cualquier cambio en el destino y la vocación original de estos suelos.

Artículo 140. 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:

1. Ubicación a escala;
2. Estado actual y delimitación exacta de los linderos de los predios resultantes y el lote a fraccionar y especificación de los colindantes;
3. Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos;
4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.; y,
5. 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 141. Del tamaño de lote. - Cada lote de terreno resultante deberá cumplir con la superficie mínima estipulada en el Polígono de Intervención Territorial (PIT) correspondiente al predio. En ningún caso la superficie del lote mínimo podrá ser inferior a la establecida para el PIT aplicable. (Anexo 2)

SECCIÓN XI. DE LA APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Artículo 142. Aprobación y autorización de procesos de habilitación. - Para la aprobación de planos de urbanizaciones, lotizaciones, fraccionamientos entre herederos, condominios, fraccionamientos agrícolas y propiedad horizontal, se requerirá un informe técnico del Departamento de Planificación, así como informes legales y/o ambientales si es necesario. El director de Planificación será responsable de aprobar o rechazar los planos basándose en estos informes.

Una vez obtenido un informe técnico favorable, el Alcalde autorizará la aprobación de los planos, excepto en el caso de urbanizaciones, que deberán ser informadas al Concejo Municipal para su resolución.

Esta aprobación no permite la transferencia de dominio ni la enajenación de los lotes, sino que otorga permiso para iniciar obras de infraestructura. Las autorizaciones para nuevas urbanizaciones en áreas urbanas o rurales se protocolizarán en una notaría e inscribirán en el registro de la propiedad, constituyendo títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor de la municipalidad, incluyendo 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 143. Definición de régimen propiedad horizontal. - La propiedad horizontal se refiere a la titularidad sobre las partes en las que se puede dividir un bien inmueble. Este régimen comprende un conjunto de normas y políticas que regulan las relaciones entre los distintos propietarios de las partes, así como la gestión de los bienes privados y comunes que resultan de la segregación del inmueble.

Artículo 144. 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 condominal conectado y accesible desde un espacio público.

Artículo 145. Normas aplicables. - La convivencia, así como los principios y normas que deben regir todos los inmuebles bajo régimen de condominio o propiedad horizontal, se regirán por la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su correspondiente Reglamento. Las edificaciones que se constituyan bajo este régimen deberán cumplir con las regulaciones de uso, utilización del suelo y edificabilidad establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En caso de requerir un aumento en la edificabilidad, se deberán seguir las disposiciones de la presente ordenanza. Para establecer la propiedad horizontal, es necesario que se cumpla

con el lote mínimo estipulado en la zonificación, el cual no podrá exceder los 5.000 m²

Artículo 146. 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 147. 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.

- 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).
 - 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 148. 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 149. Áreas de circulación peatonal y vehicular. - El diseño de las vías de circulación vehicular y peatonal en los proyectos de propiedad horizontal que lo requieran deberá cumplir con las disposiciones establecidas en esta ordenanza, garantizando un ancho mínimo de 6 metros para la calzada.

SECCIÓN II. DEL PROCEDIMIENTO Y AUTORIZACIÓN PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 150. De la declaratoria de propiedad horizontal. - Las edificaciones que contengan dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y susceptibles de enajenación individual, pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal

Este artículo establece las bases para entender cómo se regula la propiedad horizontal y las características que deben cumplir las edificaciones para ser incluidas en este régimen.

Artículo 151. De los lineamientos. - Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad establecidas por el GAD Municipal de La Troncal. Además, estarán sujetos a la Ley de Propiedad Horizontal y a la normativa local y nacional vigente

Artículo 152. 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 alícuotas, 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 alícuotas 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 alícuotas, 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 153. 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 154. 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 155. 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 156. 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 exime al solicitante de cumplir con lo establecido por la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal ni su Reglamento.
- i.

CAPÍTULO VI. DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Artículo 157. 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 158. 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 159. 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 160. 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 161. 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 ser presentados por el arquitecto responsable del proyecto, quien deberá contar con su respectivo registro profesional y registro municipal. Los proyectos arquitectónicos que no sean aprobados recibirán un informe técnico con las recomendaciones necesarias; una vez cumplidas estas, se podrá proceder a la aprobación correspondiente, sin que se acepten nuevos requerimientos adicionales.

Artículo 162. 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 163. 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 del 12% del Salario Básico Unificado vigente, 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 164. 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 o igual a 40 m²;
- b. Construcción de cerramientos de hasta 40 m².
- 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 165. 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 166. 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 167. 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:

Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo con el formato establecido por el GAD Municipal;

- a. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de La Troncal;

- b. 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;
- c. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- d. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) emitido por la Jefatura de Ordenamiento Territorial vigente;
- e. 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,
- f. Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte emitidos por las entidades competentes.

Artículo 168. 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 169. 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 podrá desarrollar una vivienda de un máximo de un piso. Se deberá garantizar un retiro frontal conforme a lo definido para el tramo correspondiente, así como un retiro posterior mínimo de 2 metros. Además, la ocupación del suelo no podrá exceder el 70% del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS).

Asimismo, se deberán cumplir las normas de arquitectura en cuanto a áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios, asegurando así las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y funcionalidad. En caso de no poder cumplir con estas

normativas, el predio será considerado como afectado, permitiéndose únicamente la autorización de edificaciones de categoría 1, es decir, edificaciones menores

Artículo 170. 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 171. 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 172. 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 QUINTO.
CONTROL TERRITORIAL INFRACCIONES Y SANCIONES.
CAPÍTULO I.
GENERALIDADES

Artículo 173. Infracciones. - Se consideran infracciones sujetas a las sanciones establecidas en este capítulo todos los incumplimientos, ya sea por acción u omisión, de las normas y reglas técnicas estipuladas en la presente ordenanza. Esto incluye, pero no se limita a, la habilitación del suelo, la edificación, la construcción, y el mantenimiento de cerramientos y predios. Asimismo, se entenderá como infracción cualquier conducta que contravenga las

disposiciones establecidas para garantizar la seguridad, funcionalidad y estética de las construcciones, así como el respeto al entorno urbano y rural. Las sanciones aplicables podrán variar en función de la gravedad de la infracción y su impacto en la comunidad, buscando así promover el cumplimiento normativo y la mejora continua en la gestión del espacio urbano.

Artículo 174. 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 y el Procedimiento Administrativo Sancionador.

Artículo 175. Responsabilidad por las infracciones. - Son responsables solidarios de las infracciones el propietario del inmueble, los ejecutores directos de la obra, así como cualquier persona que colabore en la ejecución de la infracción, ya sea de manera directa o indirecta. Esta responsabilidad se extiende también a las personas jurídicas, siendo solidarias en la infracción las personas naturales que actúen en su nombre o representación.

El arquitecto, ingeniero o empresa constructora será responsable de la obra en ejecución hasta que se presente un documento formal ante la Jefatura de Control Urbano y Rural que certifique la finalización del contrato entre las partes involucradas. En este sentido, es imperativo que, una vez concluido el contrato, el profesional o la empresa constructora notifique de inmediato al propietario sobre la necesidad de contratar a otro profesional o empresa constructora que asuma la responsabilidad de la obra. Esta notificación es esencial para garantizar la continuidad del proyecto y el cumplimiento de las normativas vigentes, evitando así posibles sanciones o infracciones adicionales.

Artículo 176. Obligación de reparar el daño causado. - La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar, a su propio costo, las medidas necesarias para corregir las consecuencias derivadas de la acción prohibida. Esto incluye la responsabilidad de reponer las cosas al estado anterior al cometimiento de la infracción, así como la realización de las obras o la ejecución de los actos necesarios para su restablecimiento.

Además, el infractor deberá garantizar que las medidas correctivas se implementen de manera oportuna y efectiva, de modo que se minimicen los impactos negativos en la comunidad y en el entorno afectado. La falta de cumplimiento con estas obligaciones podrá dar lugar a sanciones adicionales, así como a la imposición de medidas correctivas por parte de las autoridades competentes, con el fin de asegurar el respeto a las normativas vigentes y la protección del interés público.

Artículo 177. Circunstancias agravantes. - Se considerarán circunstancias agravantes la falta de comparecencia ante la autoridad competente, a pesar de haber sido debidamente citados, así como la reincidencia en el incumplimiento de las normas vigentes. Esta reincidencia puede ser atribuida tanto al propietario como al constructor, ya sea en relación con la misma obra o en otras propiedades que estén bajo su administración. Estas situaciones reflejan una actitud de desdén hacia las regulaciones establecidas y pueden dar lugar a sanciones más severas, con el objetivo de fomentar el cumplimiento normativo y garantizar la integridad de las prácticas constructivas.

Artículo 178. Sanciones. - Si, tras la inspección, se determina que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la Jefatura de Control Urbano procederá a suspender el permiso de construcción o habilitación del suelo. Esta suspensión se mantendrá hasta que se justifiquen adecuadamente las modificaciones realizadas. En caso de que no se justifiquen las modificaciones se iniciará el respectivo procedimiento administrativo sancionador.

Las sanciones impuestas a varios responsables por una misma infracción serán consideradas de manera independiente, lo que significa que cada uno de los infractores será sancionado según su grado de responsabilidad. Además, la aplicación de sanciones administrativas es independiente de cualquier proceso penal que pudiera instaurarse si el hecho en cuestión está tipificado como delito. Esto implica que, en caso de que se determine la existencia de un delito, se podrán iniciar acciones penales sin que ello afecte la imposición de sanciones administrativas.

Asimismo, la normativa permite el ejercicio de acciones para la reparación de daños y la indemnización de perjuicios, de acuerdo con lo establecido en la ley. Esto garantiza que, además de las sanciones administrativas, se pueda buscar la restitución de los derechos afectados y la compensación por los daños ocasionados.

Artículo 179. Suspensión de las obras. - La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta de la aplicación de otras que correspondan.

Artículo 180. Revocatoria de permisos para edificación. - Una vez cumplido el debido proceso, la Jefatura de Control Urbano tendrá la facultad de revocar el permiso de construcción y los planos asociados en caso de que se verifique la existencia de datos o representaciones gráficas falsas en las solicitudes y planos presentados. Esta revocación se llevará a cabo tras un análisis exhaustivo de la documentación y la evidencia recopilada durante el proceso de inspección y evaluación.

Además, la revocatoria del permiso también podrá ser aplicada si se demuestra que la aprobación inicial o el permiso otorgado no se ajustan a lo estipulado en la normativa vigente. Esto incluye, pero no se limita a, situaciones en las que se incumplan los requisitos técnicos, legales o urbanísticos establecidos en la legislación correspondiente.

Es importante destacar que la revocación del permiso no solo implica la anulación de la autorización para continuar con la obra, sino que también puede conllevar la obligación de restablecer el estado original del terreno o la edificación, así como la posible imposición de sanciones adicionales a los responsables. La Jefatura de Control Urbano se asegurará de que todas las decisiones se tomen de manera justa y transparente, garantizando así la integridad del proceso y el cumplimiento de las normativas urbanísticas.

Artículo 181. 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 182. 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 183. Infracciones. - Son infracciones los actos imputables sancionados por este Título.

Artículo 184. 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 185. 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 186. 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 187. 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:
 - a. Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.
 - b. Construcciones sin permiso.
 - c. Construcción que no se ajusten a los planos aprobados.
 - d. Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.
 - e. Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.
 - f. Construcción sin dirección técnica o sin contrato de construcción
 - g. Construcción sin letrero de identificación.

- h. Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.
- i. Ejecución de obras de edificación sin autorizaciones que causen daños en bienes de uso público o privado.
- j. Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Ecuatoriana de Construcción.
- k. Construcción de edificaciones sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva
- l. Construcción de edificaciones sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.
- m. Construcción de edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.
- n. Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total) establecidos en la zonificación.
- o. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles. Predios y edificaciones abandonadas.
- p. Inmuebles o construcciones abandonadas.
- q. Lotes sin cerramientos.
- r. Lotes no edificados

En la ejecución de otros trabajos:

- a) Ocupación de espacios públicos
- b) Falta de permiso de trabajos varios
- c) Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.
- d) Remoción de tierras sin permisos.

CAPÍTULO II INFRACCIONES EN PROCESOS DE HABILITACIÓN

Artículo 188. Obstaculización de inspecciones municipales. - Las personas o entidades que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal serán objeto de sanciones severas. En primer lugar, se le impondrá una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de la construcción ejecutada sin la debida autorización. Esta multa se

aplicará como una medida disuasoria para garantizar el respeto a las normativas vigentes.

Adicional a la sanción económica, se procederá a la clausura inmediata de los trabajos de obra. Esta clausura no solo busca detener las actividades no autorizadas, sino también proteger la integridad del proceso de inspección y asegurar que se cumplan todas las regulaciones urbanísticas y de seguridad.

Es fundamental destacar que estas medidas se implementan con el objetivo de salvaguardar el orden urbano y garantizar que todas las construcciones se realicen de acuerdo con los planos y permisos aprobados. La Jefatura de Control Urbano se reserva el derecho de tomar acciones adicionales si se considera que la obstaculización de la inspección es reiterada o intencional, lo que podría incluir sanciones más severas o la remoción de los responsables de la obra.

Artículo 189. 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 190. 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 191. 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 correspondiente, 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, según corresponda. Además, se deberán realizar los correctivos necesarios para cumplir con la zonificación establecida.

Artículo 192. 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 193. 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 194. 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 195. 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 196. 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 197. 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 198. 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 199. 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 compra venta 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 200. 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 201. 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 202. 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 203. 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 204. 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 205. 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 206. 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 207. 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 208. 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 209. 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 210. 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 211. 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 212. 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 213. 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 214. 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 215. 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 216. 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 217. 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 218. 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 IV INFRACCIONES POR TRABAJOS VARIOS

Artículo 219. Ocupación de espacios públicos. - Las personas o entidades que ocupen la vía pública o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales sin contar con el permiso correspondiente incurrirán en una infracción grave. En consecuencia, serán sancionadas con una multa equivalente al cien por ciento (100%) de la remuneración básica unificada. Esta sanción económica se establece como un mecanismo

disuasorio para garantizar el respeto a las normativas que regulan el uso del espacio público y la convivencia ciudadana.

Además de la multa, se procederá al desalojo inmediato de los materiales, equipos y/o construcciones que se encuentren en la vía o espacio público sin autorización. Este desalojo se llevará a cabo de manera ordenada y respetuosa, asegurando que se minimicen los inconvenientes para los transeúntes y la comunidad en general. La autoridad competente se encargará de coordinar el proceso de desalojo, garantizando que se realice conforme a los procedimientos establecidos y con el debido respeto a los derechos de los involucrados.

La imposición de sanciones por ocupación indebida de espacios públicos se realizará de manera objetiva y transparente, y la autoridad competente se reserva el derecho de tomar acciones adicionales en caso de reincidencia o de obstaculización de los procedimientos de desalojo.

Artículo 220. 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 221. 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 222. 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 165 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 165 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 223. No cumplir con los deberes del propietario del suelo urbano y rural. - El propietario que no cumpla con las responsabilidades establecidas en los Artículos 38 y 40 de la normativa vigente, tras haber sido debidamente notificado, deberá cumplir con sus obligaciones como propietario del suelo en un plazo máximo de treinta (30) días. Este plazo se considera esencial para que el propietario tenga la oportunidad de rectificar cualquier incumplimiento y asegurar que su propiedad se ajuste a las regulaciones establecidas.

Si transcurrido este período el propietario no ha cumplido con sus deberes, el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal de La Troncal procederá a cobrar el monto total correspondiente al incumplimiento a través de la vía coactiva. Este proceso de cobro se llevará a cabo de acuerdo con la legislación vigente y se basará en un avalúo realizado por un profesional de la Dirección de Planificación, quien determinará el valor exacto del incumplimiento.

Es importante señalar que el procedimiento de cobro coactivo implica la posibilidad de la ejecución de medidas adicionales para garantizar el cumplimiento de las obligaciones, lo que puede incluir la imposición de multas o la ejecución de acciones correctivas en la propiedad. El GAD Municipal de La Troncal se compromete a actuar de manera justa y transparente, asegurando que todos los propietarios sean tratados equitativamente y que se respeten los derechos de la comunidad en su conjunto.

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 estrictamente la construcción de rampas para acceso vehicular que causen daños o alteren la integridad de los portales y veredas, así como aquellas que afecten la libre circulación peatonal. Esta prohibición tiene como objetivo garantizar la seguridad y comodidad de los peatones, así como preservar la estética y funcionalidad de los espacios públicos.

En caso de que se identifiquen rampas que incumplan esta normativa, se ordenará su demolición inmediata. Los propietarios serán responsables de normalizar las rasantes de las rampas, asegurando que se ajusten a las características de los portales y veredas adyacentes.

Esta acción no solo busca restaurar la accesibilidad y la seguridad en la vía pública, sino también fomentar un entorno urbano más ordenado y armonioso.

La Jefatura de Control Urbano se encargará de notificar a los propietarios de manera oportuna y formal sobre la necesidad de proceder con la demolición de aquellos elementos que obstaculicen el normal desenvolvimiento de la circulación peatonal. La notificación incluirá un plazo razonable para que los propietarios realicen las correcciones necesarias, así como información sobre las posibles sanciones en caso de incumplimiento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

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

DISPOSICION DERROGATORIA

Se dispone la derogación de todos los anexos anteriores a la presente ordenanza, en el marco de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan Urbano de Gestión del Suelo (PUGS). Esta medida tiene como objetivo garantizar que los documentos y normativas vigentes reflejen de manera precisa y actualizada las necesidades y realidades del territorio, así como las directrices estratégicas para el desarrollo urbano sostenible.

DISPOSICIÓN FINAL

UNICA: La presente Ordenanza regirá a partir de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal; y Página Web Municipal.

Dado en la sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Troncal, a los trece días del mes de enero del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
MIRIAM MARILU
CASTRO CRESPO

Ing. Miriam Castro Crespo
ALCALDESA DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
JULIO CESAR
CONTRERAS ALVARADO

Ab. Julio Cesar Contreras Alvarado
SECRETARIO DE CONCEJO

La Troncal, a los dieciséis días del mes de enero del año dos mil veinticinco, a las 11h00.-

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL. –

CERTIFICO: Que la presente **“ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN LA TRONCAL”** fue discutida y aprobada por el I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Troncal, en dos sesiones extraordinarias de fechas treinta de octubre del dos mil veinte y cuatro y trece de enero del dos mil veinticinco, en primero y segundo debate respectivamente, ordenanza que ha sido remitida a la señora Alcaldesa del Cantón La Troncal, para su sanción, conforme lo dispone el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Ab. Julio Cesar Contreras Alvarado
SECRETARIO DE CONCEJO

La Troncal, a los dieciséis días del mes de enero del año dos mil veinticinco, a las 15h30.-

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 LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN LA TRONCAL”**, sígase el trámite pertinente. - Promúlguese y ejecútese.



Ing. Miriam Castro Crespo
ALCALDESA DEL CANTON LA TRONCAL

Proveyó y firmó el decreto anterior la señora Ing. Miriam Castro Crespo, Alcaldesa del Cantón La Troncal, a los dieciséis días del mes de enero del año dos mil veinticinco, siendo las dieciséis horas con veinte y tres minutos. Lo certifico:



Ab. Julio César Contreras Alvarado
SECRETARIO DE CONCEJO

PITR-AE-01

CANTÓN LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

TRATAMIENTO: RECUPERACIÓN

SUPERFICIE: 2962.22 Ha.

UBICACIÓN:

0 3,5 7 14 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

USO GENERAL

Aprovechamiento extractivo

USOS PRINCIPALES

AE

USOS COMPLEMENTARIOS

PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I1, I2, I3, I4, EE1, EE2, EE3, EE4, ES1, ES2, ES3, ES4, EB1, EB2, EB3, EB4, ED1, ED2, ED3, ED4, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EG4, EA1, EA2, EA3, EF1, EF2, ET1, ET2, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP1, EAP2, EAP3, H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, AG1 AG2, AGP1, AGP2

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para las áreas subclasificadas como suelo rural de protección no se establecen condiciones de parcelación y edificación.
- 2) Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones.
- 3) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 4) Las actividades que están emplazadas y operativas en el cantón antes de la aprobación de la presente actualización podrán someterse a un proceso de evaluación, Este proceso incluirá una valoración del impacto ambiental y social de dichas actividades.
- 5) Todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas.

PITR-EX-06

PARROQUIA LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: EXPANSIÓN URBANA

TRATAMIENTO: DESARROLLO

SUPERFICIE: 42.30 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	250	10	60	120	aislada	3	0	0	3	40

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, C5, C6, C14, AG1, AG2, AGP1, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

I2, EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EA3, EF1, EF2, ET3, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, H3, H4, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C24, AGP2, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, ET2, ET4, C1, C2, C3, C4, C23, C25

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.
Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará losiguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



PITR-EX-01

PARROQUIA LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: EXPANSIÓN URBANA

TRATAMIENTO: DESARROLLO

SUPERFICIE: 176.52 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-3	200	10	70	210	Continua con retiro	3	0	0	3	50
R1	1-2	200	10	75	150	Continua con portal/retiro	2	0	0	3	50
R1	1-2	200	10	70	140	Continua con portal (Duran - Tambo)	3	0	0	3	50

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

R2, I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, C5, C6, C14, AG1, AG2, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

I2, EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EA3, EF1, EF2, ET3, E11, E12, EAP2, EAP3, H1, H2, H3, H4, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C24, AGP1, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, ET2, ET4, C1, C2, C3, C4, C23, C25, AGP2

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. Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará losiguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-EX-04

PARROQUIA LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: EXPANSIÓN URBANA

TRATAMIENTO: DESARROLLO

SUPERFICIE: 78,11 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-3	500	15	70	210	Continúa con retiro	5	0	0	3	20

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, C6, AG1, AG2, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EA3, EF1, EF2, ET3, E11, E12, EAP2, EAP3, H1, H2, H3, H4, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C24, AE, AGP1

USOS PROHIBIDOS

I2, I3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, ET2, ET4, C1, C2, C3, C4, C23, C25, AGP2

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. Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará losiguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-AN-PN-01

PARROQUIA PANCHO NEGRO

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: RECUPERACIÓN

SUPERFICIE: 1323,65 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	2	1000	20	40	80	Aislada	5	3	3	5	10

USO GENERAL

Agropecuario

USOS PRINCIPALES

AG1

USOS COMPLEMENTARIOS

R1, I1, I2, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, H1, C6, C14, AG1, AG2, AGP1, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

ED2, EI2, H1, C11, C12, C15, C16, C24, AGP2, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EE4, ES4, ER3, H3, EE3, EB3, EB4 ES2, ES3, ET2, ET4, H4, C1, C2, C3, C4, C23, C25

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.
Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará losiguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



NARANJAL

PITR-PD-05

PARROQUIA PANCHO NEGRO

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: PROMOCIÓN PRODUCTIVA

SUPERFICIE: 146.35 Ha.

UBICACIÓN:



0 15 30 60 Km

668767

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	LATERAL	POSTERIOR	
N/A	1-2	30000	200	1	2	Aislada	20	10	10	20	0.33

USO GENERAL

Industrial

USOS PRINCIPALES

I3

USOS COMPLEMENTARIOS

I2, C12, C14, C23, C25, AG1, AG2, AGP1, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

R1, EB4, ED4, EG4, EAP3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C13, C15, C17, C18, C19, C20, C21, C22, AE

USOS PROHIBIDOS

I1, I4, EE4, ES4, ER3, EA3, EF2, ET4, EI2, H4, C16, C24

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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



La Puntilla

PITR-AN-PN-02

PARROQUIA PANCHO NEGRO

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: RECUPERACIÓN

SUPERFICIE: 15.5 Ha.

UBICACIÓN:



0 12,5 25 50 Km

680735

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	300	12	68	136	Continua con retiro	3	0	3	3	33

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, H1, C5, C6, C14, AG1, AG2, AGP1, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

I2, EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ED3, ED4, ER2, EG2, EG3, EG4, AE1, EA2, EA3, EF1, EF2, ET3, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EE4, ES4, ER3, H3, ET2, ET4, H4, C1, C2, C3, C4, C16, C23, C25, AGP2

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.
Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad los márgenes de protección, se aplicará lo siguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	200	10	60	120	Continua con retiro	3	0	0	3	50
R1	1-3	300	12	60	180	Continua con retiro	3	0	0	3	33

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

R2, I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, C5, C6, C14, AG1, AG2, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

I2, EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EA3, EF1, EF2, ET3, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, H3, H4, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, ET2, ET4, C1, C2, C3, C4, C23, C25, AGP1, AGP2

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. Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará lo siguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-PR-03

CANTÓN LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PROTECCIÓN

TRATAMIENTO: RECUPERACIÓN

SUPERFICIE: 7.823,20 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

USO GENERAL

Protección ecológica

USOS PRINCIPALES

PEF

USOS COMPLEMENTARIOS

PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I1, I2, I3, I4, EE1, EE2, EE3, EE4, ES1, ES2, ES3, ES4, EB1, EB2, EB3, EB4, ED1, ED2, ED3, ED4, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EG4, EA1, EA2, EA3, EF1, EF2, ET1, ET2, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP1, EAP2, EAP3, H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C25, AG1, AG2, AGP1, AGP2

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para las áreas subclasificadas como suelo rural de protección no se establecen condiciones de parcelación y edificación.
- 2) Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones.
- 3) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 4) Las actividades que están emplazadas y operativas en el cantón antes de la aprobación de la presente actualización podrán someterse a un proceso de evaluación. Este proceso incluirá una valoración del impacto ambiental y social de dichas actividades.
- 5) Todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas.

PITR-EX-03

PARROQUIA LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: EXPANSIÓN URBANA

TRATAMIENTO: DESARROLLO

SUPERFICIE: 89.37 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-3	400	12	60	180	Continua con retiro	5	0	0	3	25

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, C5, C6, C14, AG1, AG2, AGP1, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

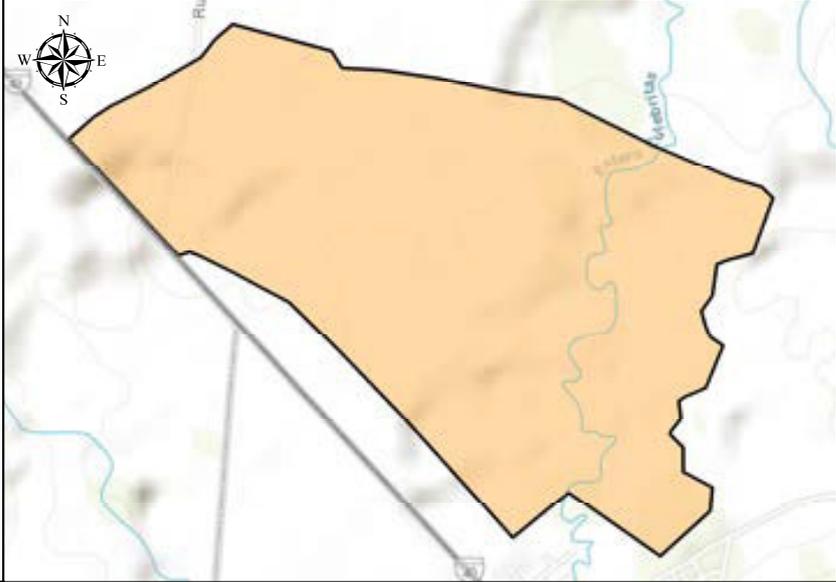
I2, EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EA3, EF1, EF2, ET3, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, H3, H4, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, ET2, ET4, C1, C2, C3, C4, C23, C25, AGP2

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.
Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará losiguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



PITR-AN-PN-03

PARROQUIA LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: RECUPERACIÓN

SUPERFICIE: 163.94 Ha.

UBICACIÓN:



0 12,5 25 50 Km

681707

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	200	10	75	150	Continua con retiro	3	0	0	3	55
R1	1-3	500	15	70	210	Aislada / San Vicente	3	3	3	3	20

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

R2, I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, H1, C5, C6, C14, AG1, AG2, AGP1, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

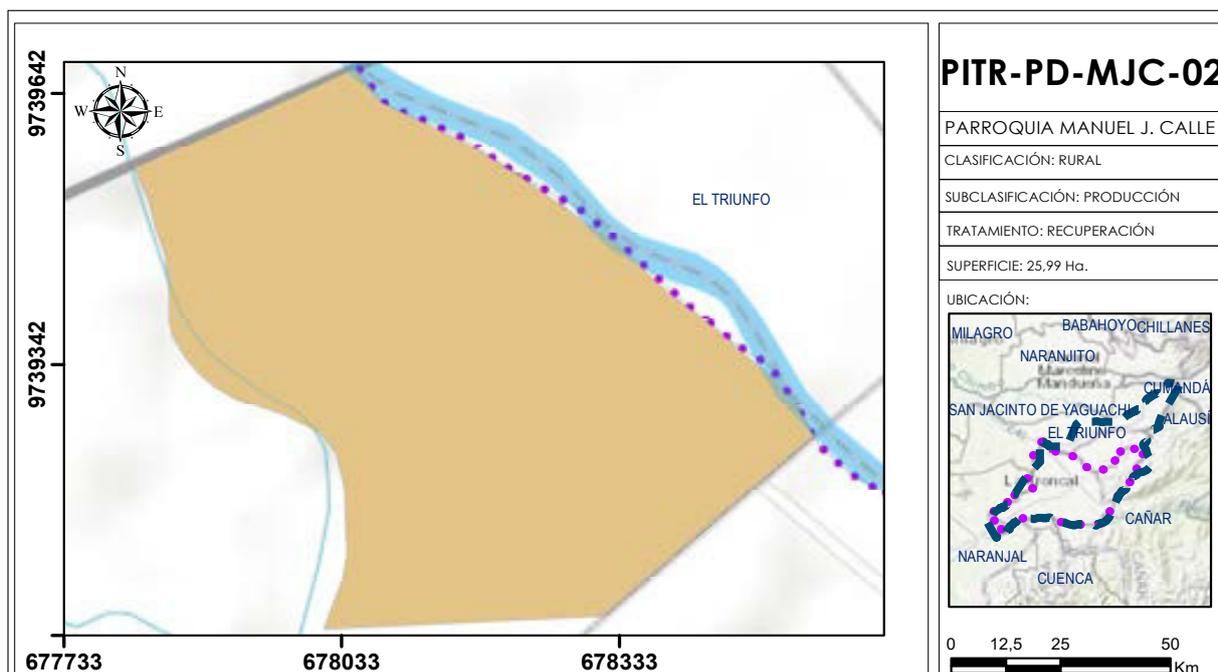
EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ED3, ED4, ER2, EG2, EG3, EG4, AE1, EA2, EA3, EF1, EF2, ET3, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I2, I3, I4, AGP2, EE4, ES4, ER3, H3, ET2, ET4, H4, C1, C2, C3, C4, C16, C23, C25

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.
Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad los márgenes de protección, se aplicará lo siguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



PITR-PD-MJC-02

PARROQUIA MANUEL J. CALLE
 CLASIFICACIÓN: RURAL
 SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN
 TRATAMIENTO: RECUPERACIÓN
 SUPERFICIE: 25,99 Ha.



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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	200	10	75	150	Continua con portal/retiro	2	0	0	3	50
R1	1-2	200	10	75	150	Continua retiro posterior	0	0	0	3	50

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1, R2

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, EE2, ES1, ES2, EB1, EB2, ED1, ED2, ER1, EG1, EG2, EA2, EF1, ET1, EAP1, H1, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, AG1, AG2, PFF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

I2, EE3, EE4, ES3, ES4, EB3, EB4, ED3, ED4, ER2, EG3, EG4, AE1, EA3, EF2, ET2, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP3, H2, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, ER3, EAP2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C16, AGP1, AGP2

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. Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará losiguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-EX-02

PARROQUIA LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: EXPANSIÓN URBANA

TRATAMIENTO: DESARROLLO

SUPERFICIE: 146.64 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	350	12	65	130	Continua con retiro	5	0	0	3	28

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, C5, C6, C14, AG1, AG2, AGP1, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

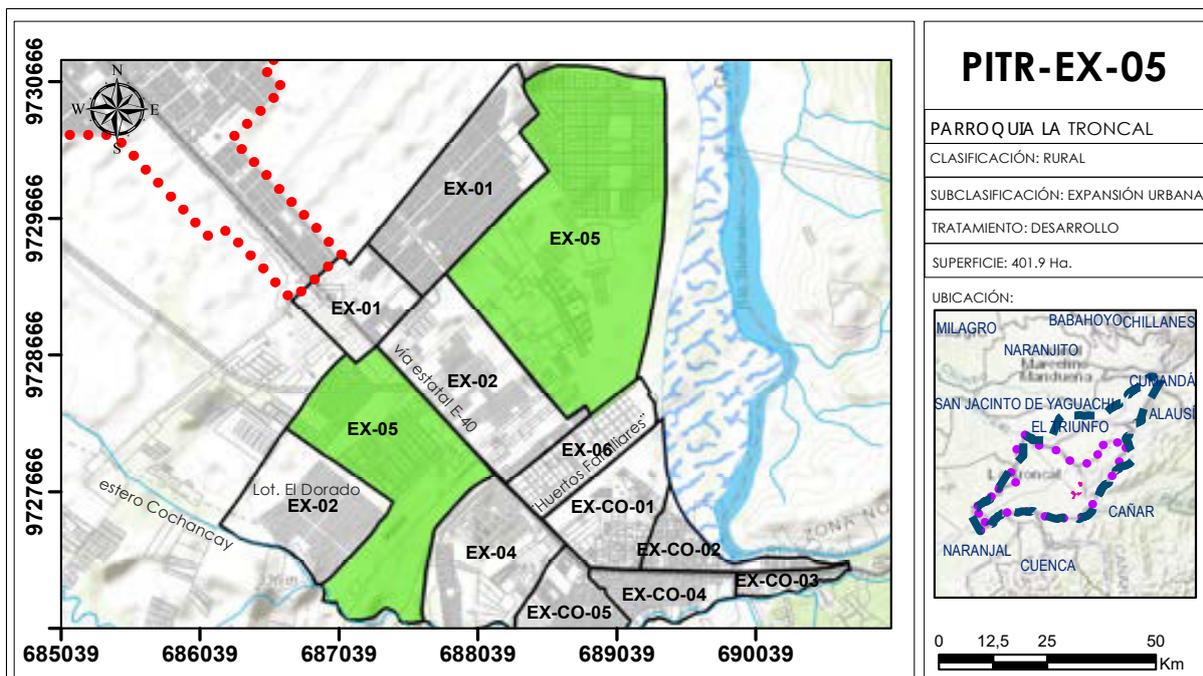
I2, EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EA3, EF1, EF2, ET3, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, H3, H4, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, ET2, ET4, C1, C2, C3, C4, C23, C25, AGP2

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. Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará lo siguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



PITR-EX-05

PARROQUIA LA TRONCAL
CLASIFICACIÓN: RURAL
SUBCLASIFICACIÓN: EXPANSIÓN URBANA
TRATAMIENTO: DESARROLLO
SUPERFICIE: 401.9 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	1000	20	40	80	Aislada	5	3	3	5	10

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

R2, I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, C6, C14, AG1, AG2, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EA3, EF1, EF2, ET3, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, H3, H4, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C24, AE, AGP1

USOS PROHIBIDOS

I2, I3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, ET2, ET4, C1, C2, C3, C4, C23, C25, AGP2

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.
Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará lo siguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-EX-CO-02

COCHANCA Y

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: EXPANSIÓN URBANA

TRATAMIENTO: DESARROLLO

SUPERFICIE: 25.52 Ha.

UBICACIÓN:

0 12.5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	200	10	60	120	Continua con retiro	3	0	0	3	50
R1	1-3	300	12	60	180	Continua con retiro	3	0	0	3	33

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

R2, I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, C5, C6, C14, AG1, AG2, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

I2, EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EA3, EF1, EF2, ET3, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, H3, H4, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, ET2, ET4, C1, C2, C3, C4, C23, C25, AGP1, AGP2

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.
- 4) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 5) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-EX-CO-03

COCHANCAHY

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: EXPANSIÓN URBANA

TRATAMIENTO: DESARROLLO

SUPERFICIE: 11.07 Ha.

UBICACIÓN:

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	200	10	60	120	Continua con retiro	3	0	0	3	55
R1	1-3	300	12	60	180	Continua con retiro	3	0	0	3	33

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

R2, I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, C5, C6, C14, AG1, AG2, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

I2, EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EA3, EF1, EF2, ET3, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, H3, H4, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C24, AE.

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, ET2, ET4, C1, C2, C3, C4, C23, C25, AGP1, AGP2

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.
- 4) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 5) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-EX-CO-04

COCHANCAY

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: EXPANSIÓN URBANA

TRATAMIENTO: DESARROLLO

SUPERFICIE: 30.71 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	200	10	60	120	Continua con retiro	3	0	0	3	55
R2	1-3	300	12	60	180	Continua con retiro	3	0	0	3	33

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

R2, I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, C5, C6, C14, AG1, AG2, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

I2, EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EA3, EF1, EF2, ET3, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, H3, H4, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, ET2, ET4, C1, C2, C3, C4, C23, C25, AGP1, AGP2

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.
- 4) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 5) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-EX-CO-05

COCHANCAY

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: EXPANSIÓN URBANA

TRATAMIENTO: DESARROLLO

SUPERFICIE: 34.07 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	200	10	60	120	Continua con retiro	3	0	0	3	50
R1	1-3	300	12	60	180	Continua con retiro	3	0	0	3	33

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

R2, I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, C5, C6, C14, AG1, AG2, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

I2, EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EA3, EF1, EF2, ET3, EI1, EI2, EAP3, H1, H2, H3, H4, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, ET2, ET4, C1, C2, C3, C4, C23, C25, AGP1, AGP2

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos.
- 4) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 5) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-PD-01

CANTÓN LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: PROMOCIÓN PRODUCTIVA

SUPERFICIE: 27.841,50 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	80000	200	1	2	Aislada	20	10	10	20	0,2

USO GENERAL

Agropecuario

USOS PRINCIPALES

AG2

USOS COMPLEMENTARIOS

R1, EE1, ES1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, C5, C6, C14, C24, AG1, AG2, AGP1, AGP2, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

I1, I2, I3, I4, EE2, EE3, ES2, ES3, EB1, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EF1, EF2, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, H3, H4, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C17, C18, C19, C20, C21, C22, AE

USOS PROHIBIDOS

EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, EA3, ET2, C1, C2, C3, C4, C23, C16, C25

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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-PD-02

CANTON LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: PROMOCIÓN PRODUCTIVA

SUPERFICIE: 5.224,75 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	80.000	200	1	2	Aislada	20	10	10	20	0,13

USO GENERAL

Agropecuario

USOS PRINCIPALES

AG1

USOS COMPLEMENTARIOS

R1, ED1, C14, C24, AG1, AG2, AGP1, AGP2, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

EE1, EE2, EE3, ES1, ES2, ES3, EB1, EB2, EB3, EB4, ED2, ER1, ER2, EG1, EG2, EG3, EG4, EA1, EF1, EF2, ET1, ET3, EI1, EI2, EAP1, EAP2, EAP3, H1, C5, C6, C7, C8, C11, C12, C13, C15, C17, C18, C19, C20, C21, C22, AE

USOS PROHIBIDOS

I1, I2, I3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, EA3, ET2, ET4, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C9, C10, C16, C23, C25

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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



PITR-PD-03

PARROQUIA LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: PROMOCIÓN PRODUCTIVA

SUPERFICIE: 148.56 Ha.

UBICACIÓN:



0 15 30 60 Km

681352

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	LATERAL	POSTERIOR	
No Aplica	1-2	30000	200	1	2	Aislada	20	10	10	20	0.33

USO GENERAL

Industrial

USOS PRINCIPALES

I3

USOS COMPLEMENTARIOS

ES1, EG1, ET1, AG1, AG2, AGP1, AGP2, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

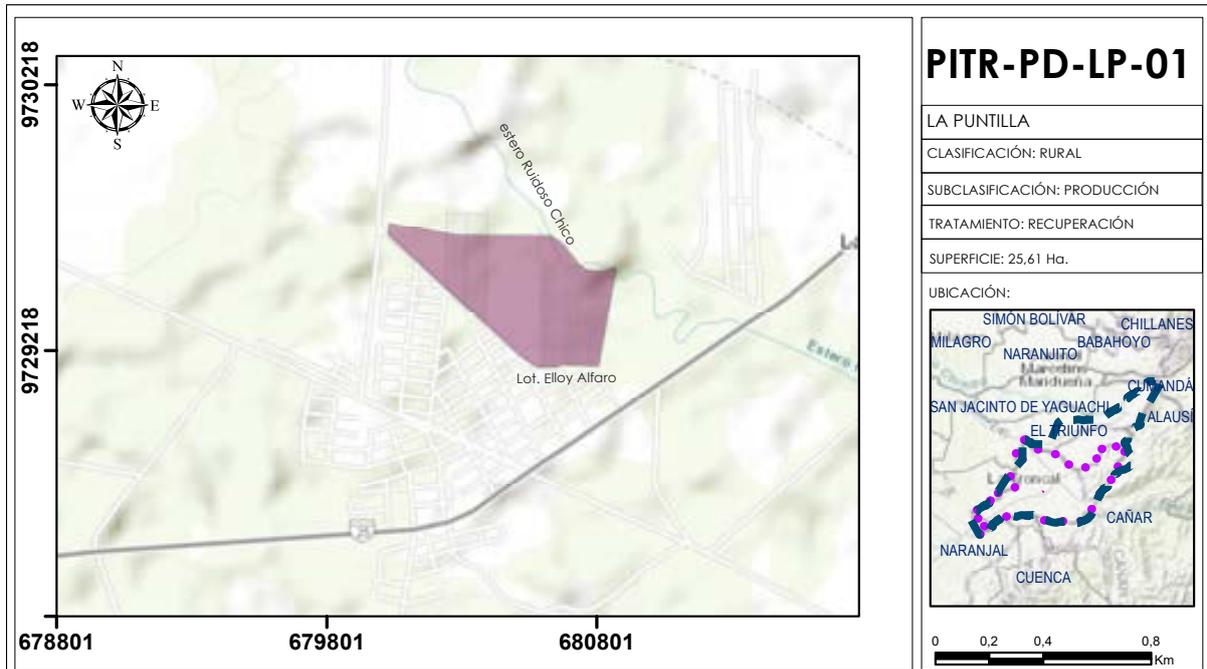
I1, I2, EE2, EE3, ES2, ES3, EB1, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EF1, EF2, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C17, C18, C19, C20, C21, C22, AGP2, AE

USOS PROHIBIDOS

R1, R2, R3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, EA3, ET2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C16, C23, C25

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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



PITR-PD-LP-01

LA PUNTILLA
 CLASIFICACIÓN: RURAL
 SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN
 TRATAMIENTO: RECUPERACIÓN
 SUPERFICIE: 25,61 Ha.



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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	200	10	75	150	Continua con portal	3	0	0	3	50

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

R2, I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, C5, C6, C14, C24, P1, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EF1, EF2, ET3, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C17, C18, C19, C20, C21, C22, AE

USOS PROHIBIDOS

AG1, AG2, AGP1, AGP2, I2, I3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, EA3, ET2, ET4, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C16, C23, C25

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. Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará lo siguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-PD-04

PARROQUIA PANCHO NEGRO

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: PROMOCIÓN PRODUCTIVA

SUPERFICIE: 87,15 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	5000	200	1	2	Aislada	20	10	10	20	2

USO GENERAL

Ladrilleras

USOS PRINCIPALES

I3

USOS COMPLEMENTARIOS

R1, EE1, ES1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, C5, C6, C14, C24, AG1, AG2, AGP1, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

I2, EE2, EE3, ES2, ES3, EB1, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EF1, EF2, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C17, C18, C19, C20, C21, C22, AGP2, AE

USOS PROHIBIDOS

II, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, EA3, ET2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C16, C23, C25

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.
Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará lo siguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-PD-LP-02

LA PUNTILLA

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: RECUPERACIÓN

SUPERFICIE: 25,50 Ha.

UBICACIÓN:

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	200	10	75	150	Continua con retiro	3	0	0	3	50
R1	1-2	200	10	70	140	Continua con retiro (La Troncal-P. Inca)	3	0	0	3	50

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

R2, I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, C5, C6, C14, C24, P1, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EF1, EF2, ET3, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C17, C18, C19, C20, C21, C22, AE

USOS PROHIBIDOS

AG1, AG2, AGP1, AGP2, I2, I3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, EA3, ET2, ET4, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C16, C23, C25

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.
Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad los márgenes de protección, se aplicará losiguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-PD-LP-03

LA PUNTILLA

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: RECUPERACIÓN

SUPERFICIE: 25,14 Ha.

UBICACIÓN:

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	200	10	75	150	Continua con retiro	2	0	0	3	50
R1	1-2	200	10	70	140	Continua con retiro (froncal - P. Inca)	3	0	0	3	50

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

R2, I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, C5, C6, C14, C24, P1, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EF1, EF2, ET3, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C17, C18, C19, C20, C21, C22, AE

USOS PROHIBIDOS

AG1, AG2, AGP1, AGP2, I2, I3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, EA3, ET2, ET4, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C16, C23, C25

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. Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará lo siguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-PD-LP-04

LA PUNTILLA

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: RECUPERACIÓN

SUPERFICIE: 27,05 Ha.

UBICACIÓN:

0 0,05 0,1 0,2 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	200	10	75	150	Continua con retiro	3	0	0	3	40
R1	1-2	200	10	70	140	Continua con retiro (froncal - P. Inca)	3	0	0	3	40

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

R2, I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, C5, C6, C14, C24, P1, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EF1, EF2, ET3, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C17, C18, C19, C20, C21, C22, AE

USOS PROHIBIDOS

AG1, AG2, AGP1, AGP2, I2, I3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, EA3, ET2, ET4, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C16, C23, C25

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. Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará losiguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-PD-LP-05

LA PUNTILLA

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: RECUPERACIÓN

SUPERFICIE: 21,26 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	200	10	75	150	Continua con Portal/Retiro	2	0	0	3	40
R1	1-2	200	10	70	140	Continua con Portal/Retiro (Ironcal - P.Inca)	3	0	0	3	40

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1

USOS COMPLEMENTARIOS

R2, I1, EE1, ES1, EB1, ED1, ER1, EG1, ET1, EAP1, C5, C6, C14, C24, P1, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

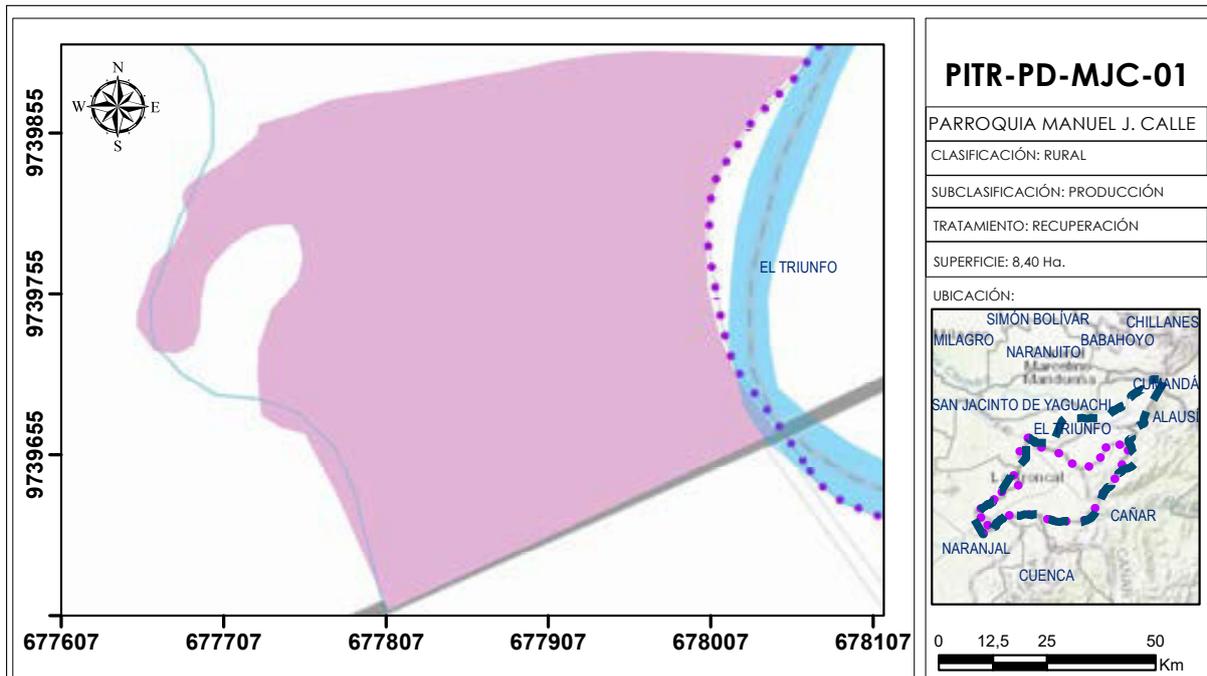
EE2, EE3, ES2, ES3, EB2, EB3, EB4, ED2, ER2, EG2, EG3, EG4, EA1, EF1, EF2, ET3, EI1, EI2, EAP2, EAP3, H1, H2, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15, C17, C18, C19, C20, C21, C22, AE

USOS PROHIBIDOS

AG1, AG2, AGP1, AGP2, I2, I3, I4, EE4, ES4, ED3, ED4, ER3, EA2, EA3, ET2, ET4, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C16, C23, C25

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.
Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará losiguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



PITR-PD-MJC-01

PARROQUIA MANUEL J. CALLE

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: RECUPERACIÓN

SUPERFICIE: 8,40 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	200	10	75	150	Continua con portal/retiro	2	0	0	3	66
R1	1-2	200	10	75	150	Continua con retiro posterior	0	0	0	3	66

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1, R2

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, EE2, ES1, ES2, EB1, EB2, ED1, ED2, ER1, EG1, EG2, EA2, EF1, ET1, EAP1, H1, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, AG1, AG2, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

I2, EE3, EE4, ES3, ES4, EB3, EB4, ED3, ED4, ER2, EG3, EG4, AE1, EA3, EF2, ET2, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP3, H2, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, ER3, EAP2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C16, AGP1, AGP2

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.
Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará losiguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-PD-MJC-03

PARROQUIA MANUEL J. CALLE

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: RECUPERACIÓN

SUPERFICIE: 20,71Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R2	1-2	200	10	75	150	Continua con portal/retiro	2	0	0	3	50
R2	1-2	200	10	75	150	Continua retiro posterior	0	0	0	3	50

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R2

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, EE2, ES1, ES2, EB1, EB2, ED1, ED2, ER1, EG1, EG2, EA2, EF1, ET1, EAP1, H1, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, AG1, AG2, AGP1, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

I2, EE3, EE4, ES3, ES4, EB3, EB4, ED3, ED4, ER2, EG3, EG4, AE1, EA3, EF2, ET2, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP3, H2, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AGP2, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, ER3, EAP2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C16

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. Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará losiguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITR-PD-MJC-04

PARROQUIA MANUEL J. CALLE

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: RECUPERACIÓN

SUPERFICIE: 7,33 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
R2	1-2	200	10	75	150	Continua con portal/retiro	2	0	0	3	55
R2	1-2	200	10	75	150	Continua retiro posterior	0	0	0	3	55

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1, R2

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, EE2, ES1, ES2, EB1, EB2, ED1, ED2, ER1, EG1, EG2, EA2, EF1, ET1, EAP1, H1, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, AG1, AG2, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

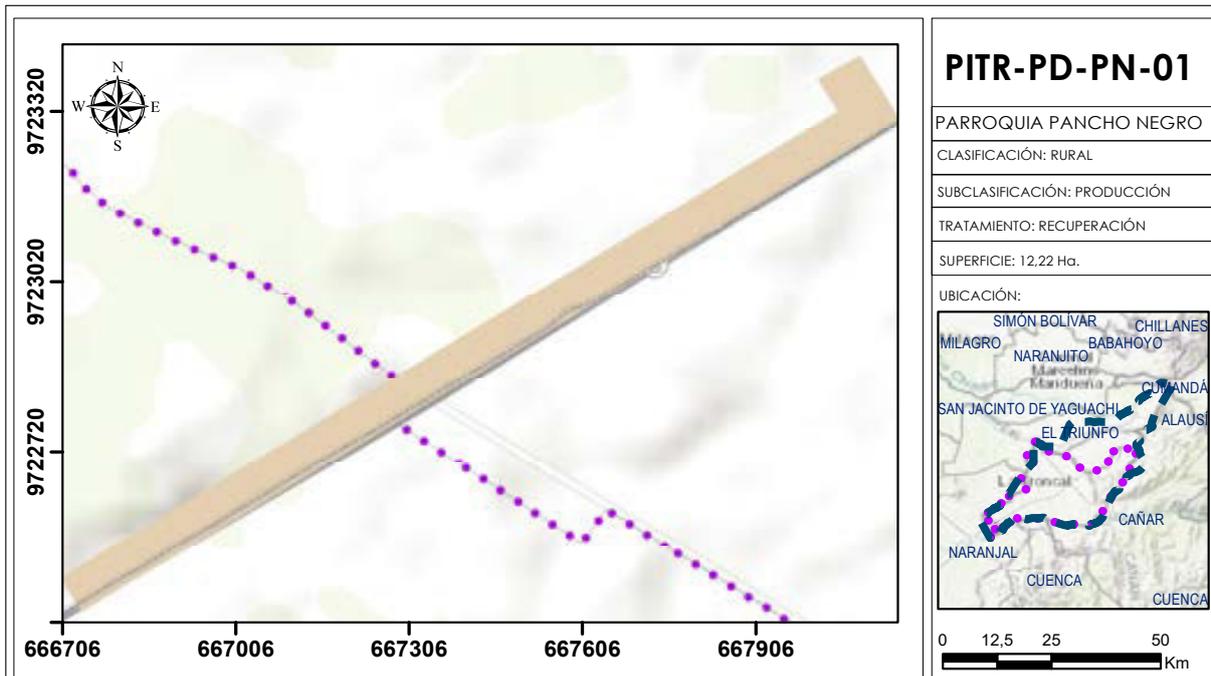
I2, EE3, EE4, ES3, ES4, EB3, EB4, ED3, ED4, ER2, EG3, EG4, AE1, EA3, EF2, ET2, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP3, H2, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, ER3, EAP2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C16, AGP1, AGP2

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.
Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará lo siguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



PITR-PD-PN-01

PARROQUIA PANCHO NEGRO

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: RECUPERACIÓN

SUPERFICIE: 12,22 Ha.

UBICACIÓN:



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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	200	10	75	150	Continua con portal	2	0	0	3	55
R2	1-2	200	10	75	150	Continua con retiro	3	0	0	3	55

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1, R2

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, EE2, ES1, ES2, EB1, EB2, ED1, ED2, ER1, EG1, EG2, EA2, EF1, ET1, EAP1, H1, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, AG1, AG2, AGP1, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

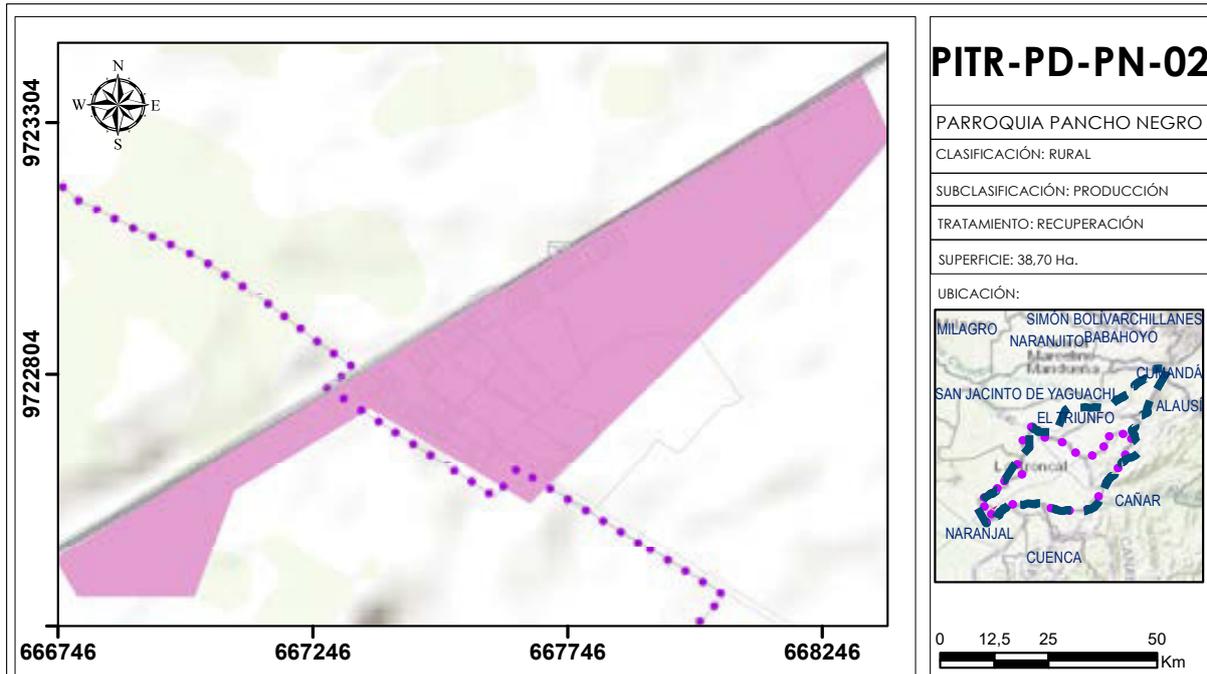
I2, EE3, EE4, ES3, ES4, EB3, EB4, ED3, ED4, ER2, EG3, EG4, AE1, EA3, EF2, ET2, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP3, H2, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AGP2, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, ER3, EAP2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C16

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.
Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará losiguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



PITR-PD-PN-02

PARROQUIA PANCHO NEGRO

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PRODUCCIÓN

TRATAMIENTO: RECUPERACIÓN

SUPERFICIE: 38,70 Ha.

UBICACIÓN:



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	LATERAL	POSTERIOR	
R1	1-2	200	10	75	150	continua con portal	2	0	0	3	55
R2	1-2	200	10	75	150	continua sin retiro	0	0	0	3	55

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1, R2

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, EE2, ES1, ES2, EB1, EB2, ED1, ED2, ER1, EG1, EG2, EA2, EF1, ET1, EAP1, H1, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, AG1, AG2, AGP1, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

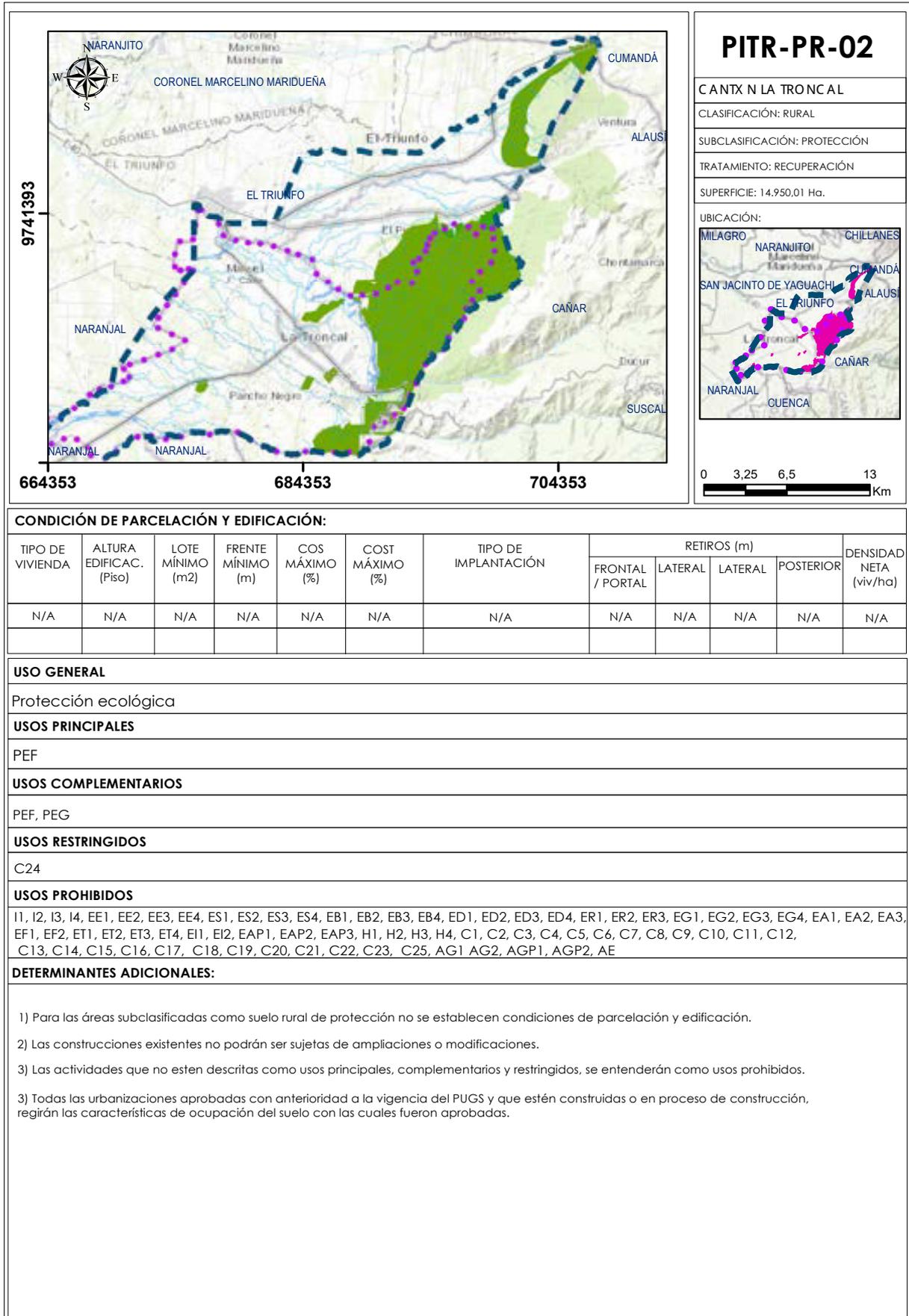
I2, EE3, EE4, ES3, ES4, EB3, EB4, ED3, ED4, ER2, EG3, EG4, AE1, EA3, EF2, ET2, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP3, H2, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AGP2, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, ER3, EAP2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C16

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.
Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará lo siguiente: para ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla, para quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla; para acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla, para canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lote.
- 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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



PITR-PR-01

CANTÓN LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: RURAL

SUBCLASIFICACIÓN: PROTECCIÓN

TRATAMIENTO: CONSERVACIÓN

SUPERFICIE: 1.534,80 Ha.

UBICACIÓN:

0 12,5 25 50 Km

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	LATERAL	POSTERIOR	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	

USO GENERAL

Protección ecológica

USOS PRINCIPALES

PEF

USOS COMPLEMENTARIOS

PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

C24

USOS PROHIBIDOS

I1, I2, I3, I4, EE1, EE2, EE3, EE4, ES1, ES2, ES3, ES4, EB1, EB2, EB3, EB4, ED1, ED2, ED3, ED4, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EG4, EA1, EA2, EA3, EF1, EF2, ET1, ET2, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP1, EAP2, EAP3, H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C25, AG1, AG2, AGP1, AGP2, AE

DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1) Para las áreas subclasificadas como suelo rural de protección no se establecen condiciones de parcelación y edificación.
- 2) Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones.
- 3) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 4) Las actividades que están emplazadas y operativas en el cantón antes de la aprobación de la presente actualización podrán someterse a un proceso de evaluación. Este proceso incluirá una valoración del impacto ambiental y social de dichas actividades.
- 5) Todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas.

PITU-LT-09

PARROQUIA LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: URBANO

SUBCLASIFICACIÓN: NO CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: DESARROLLO

SUPERFICIE: 48,21 Ha.

UBICACIÓN:

0 0,125 0,25 0,5 Km

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	
Unifamiliar	1-2	200	10	70	140	Continua con retiro	3	-	3	-	50
Unifamiliar	1-2	200	10	70	140	Continua con portal	3 (Av 25 agosto)	-	3	-	50
Bifamiliar	1-3	300	12	68	204	Continua/Pareada con retiro	3	-	5	-	33.33

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R2

USOS COMPLEMENTARIOS

R1, R3, I1, EE1, EE2, EE3, EE4, ES1, ES2, ES3, ES4, EB1, EB2, EB3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EA3, EF1, ET1, EAP1, H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

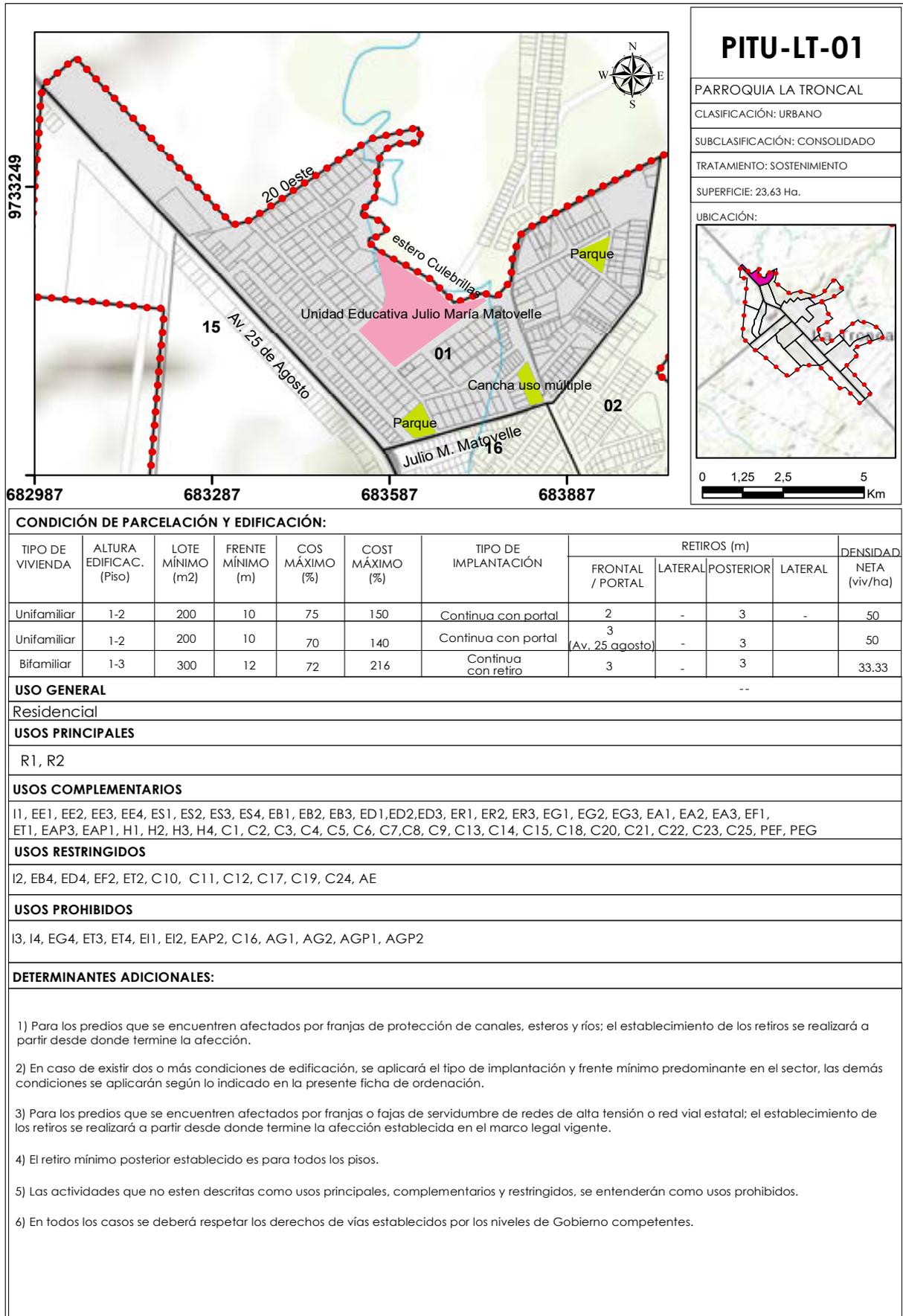
I2, EB4, ED4, EF2, ET2, EAP3, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EG4, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP2, C16, AG1, AG2, AGP1, AGP2

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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



PITU-LT-01

PARROQUIA LA TRONCAL

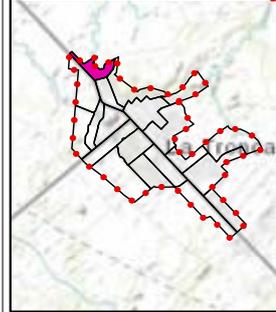
CLASIFICACIÓN: URBANO

SUBCLASIFICACIÓN: CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: SOSTENIMIENTO

SUPERFICIE: 23,63 Ha.

UBICACIÓN:



0 1,25 2,5 5 Km

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	
Unifamiliar	1-2	200	10	75	150	Continua con portal	2	-	3	-	50
Unifamiliar	1-2	200	10	70	140	Continua con portal	3 (Av. 25 agosto)	-	3	-	50
Bifamiliar	1-3	300	12	72	216	Continua con retiro	3	-	3	-	33.33

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1, R2

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, EE2, EE3, EE4, ES1, ES2, ES3, ES4, EB1, EB2, EB3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EA3, EF1, ET1, EAP3, EAP1, H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

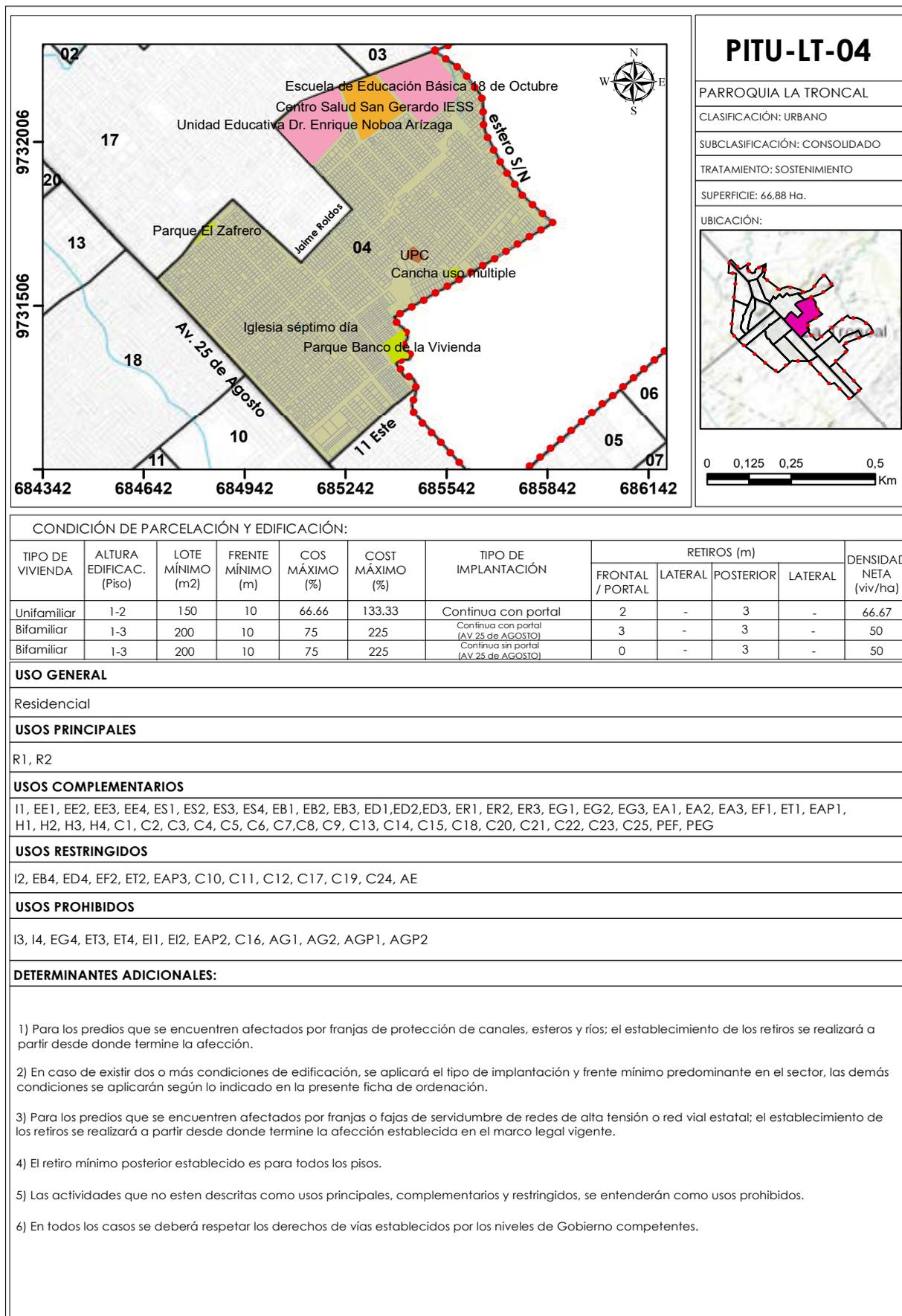
I2, EB4, ED4, EF2, ET2, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AE

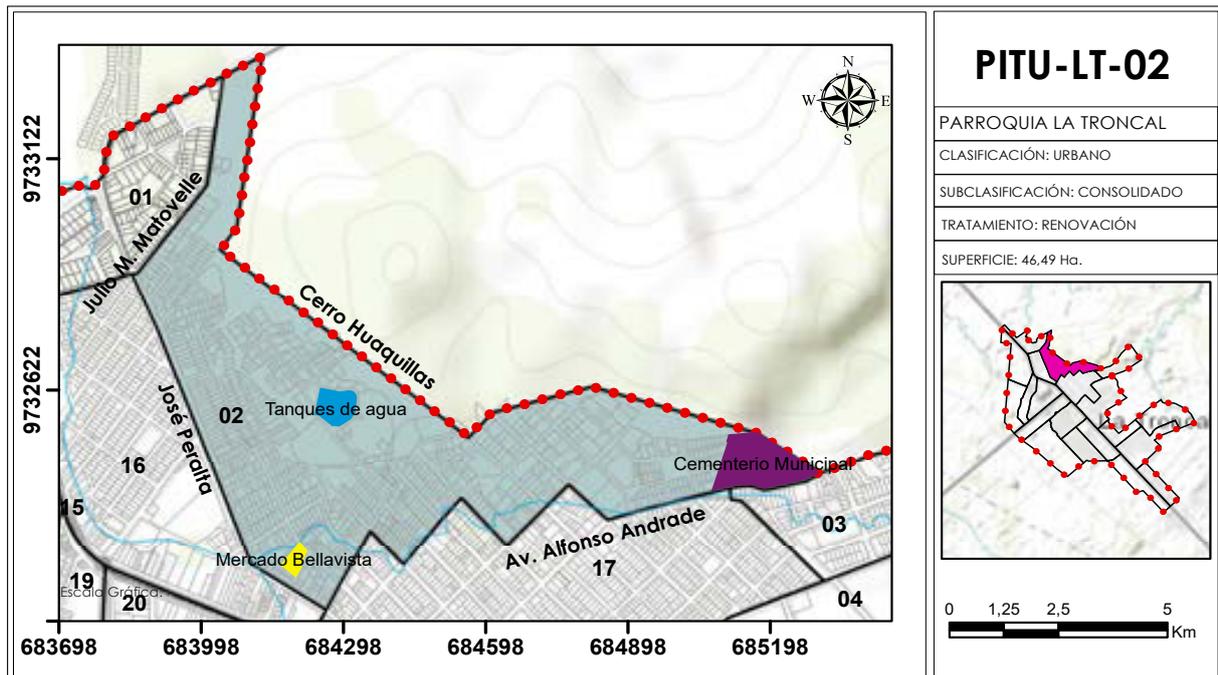
USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EG4, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP2, C16, AG1, AG2, AGP1, AGP2

DETERMINANTES ADICIONALES:

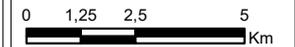
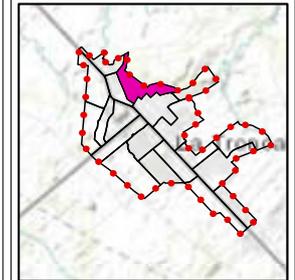
- 1) Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de canales, esteros y ríos; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección.
- 2) En caso de existir dos o más condiciones de edificación, se aplicará el tipo de implantación y frente mínimo 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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.





PITU-LT-02

PARROQUIA LA TRONCAL
CLASIFICACIÓN: URBANO
SUBCLASIFICACIÓN: CONSOLIDADO
TRATAMIENTO: RENOVACIÓN
SUPERFICIE: 46,49 Ha.



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	
R2	1-2	200	10	75	150	Continua con portal	2	-	3	-	50

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R2

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, EE2, EE3, EE4, ES1, ES2, ES3, ES4, EB1, EB2, EB3, ED1,ED2,ED3, ER1, ER2,EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EA3, EF1, EF2, ET1, E12, EAP1, H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7,C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

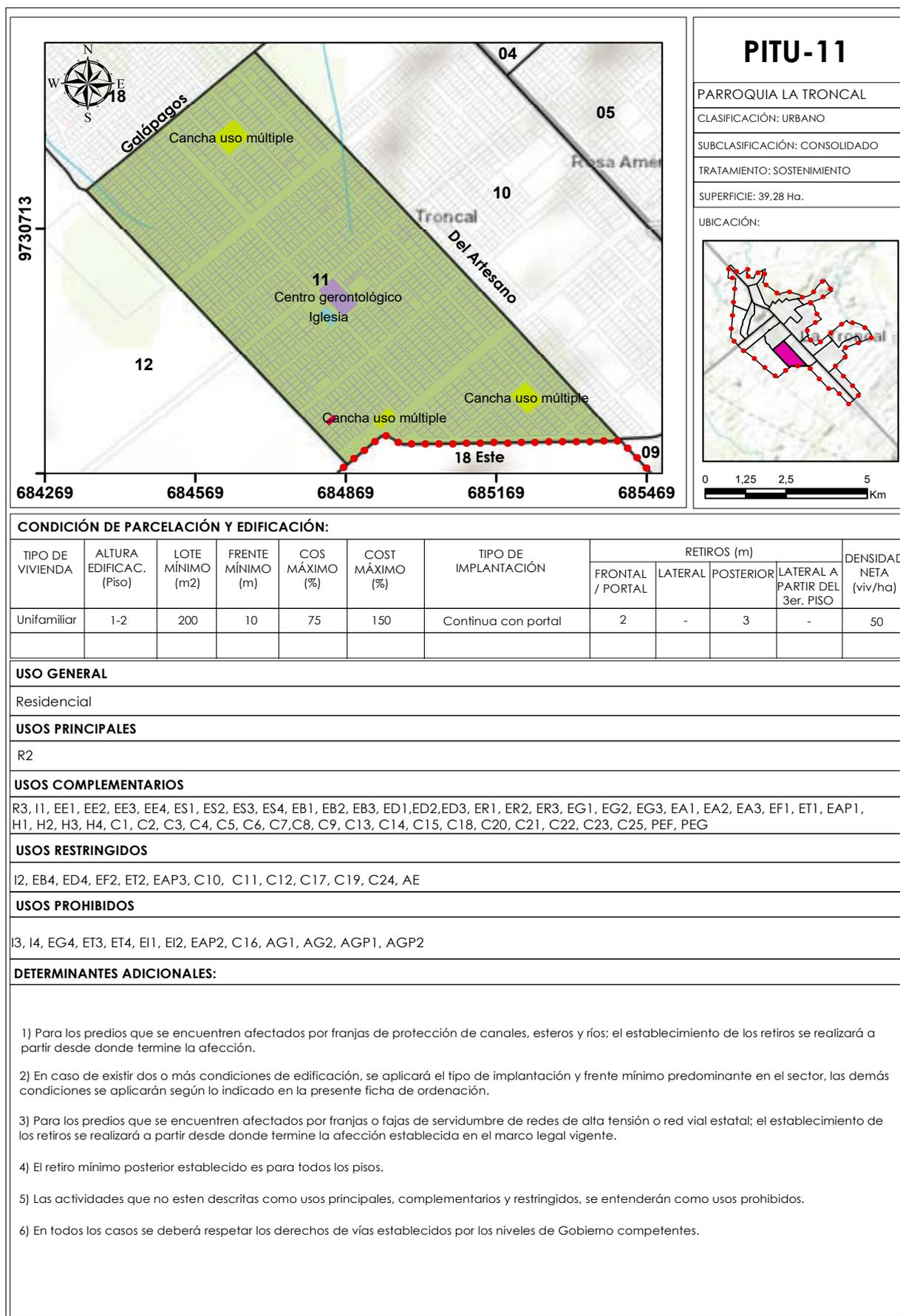
I2, EB4, ED4, ER3, ET2, EAP3, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EG4, ET3, ET4, E11, EAP2, C16, AG1, AG2, AGP1, AGP2

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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



PITU-LT-03

PARROQUIA LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: URBANO

SUBCLASIFICACIÓN: NO CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL

SUPERFICIE: 30,76 Ha.

UBICACIÓN:

0 0,075 0,15 0,3 Km

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	
Bifamiliar	1-3	200	10	75	225	Continua con portal	2	-	3	-	50

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R2

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, EE2, EE3, EE4, ES1, ES2, ES3, ES4, EB1, EB2, EB3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EA3, EF1, ET1, EAP1, H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

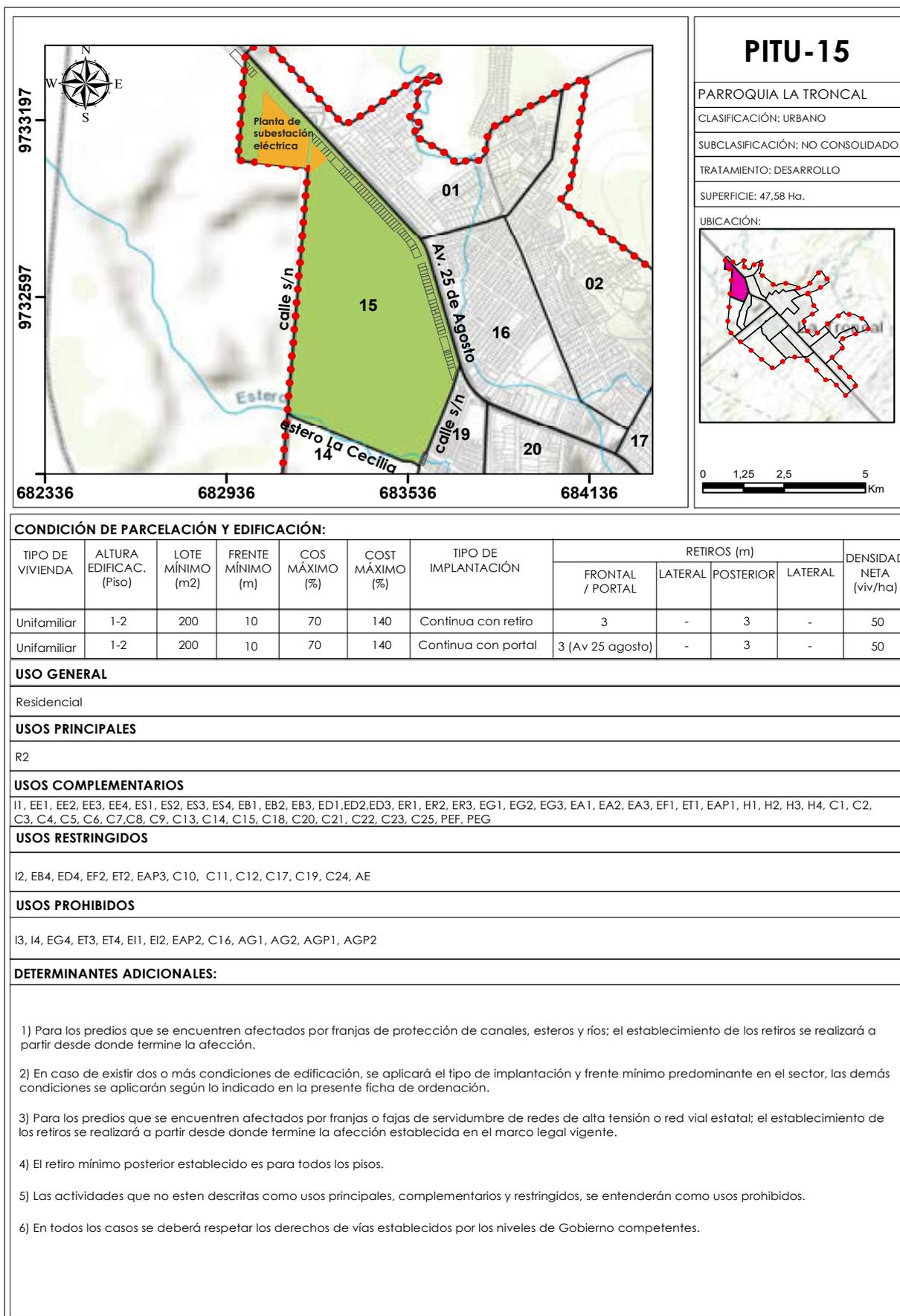
I2, EB4, ED4, EF2, ET2, EAP3, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AE

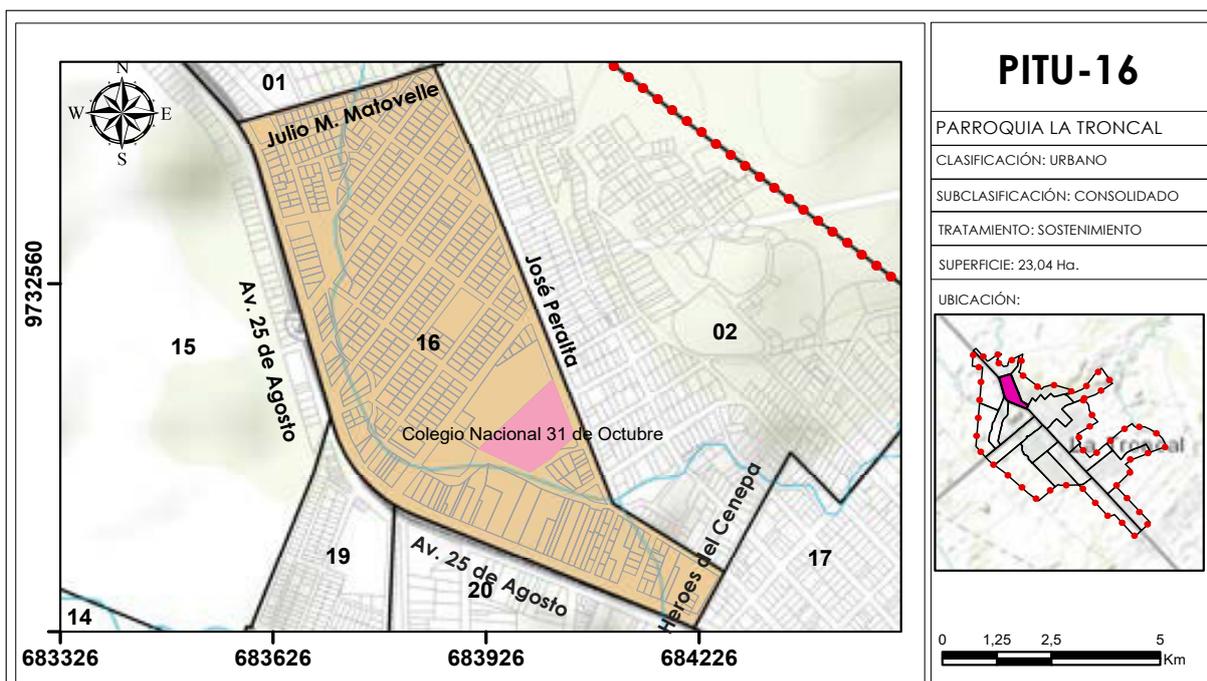
USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EG4, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP2, C16, AG1, AG2, AGP1, AGP2

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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.





PITU-16

PARROQUIA LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: URBANO

SUBCLASIFICACIÓN: CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: SOSTENIMIENTO

SUPERFICIE: 23,04 Ha.

UBICACIÓN:

0 1,25 2,5 5 Km

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	
Unifamiliar	1-2	200	10	75	150	Continua con portal	2	-	3	-	50
Unifamiliar	1-2	200	10	70	140	Continua con portal	3 (Av 25 agosto)	-	3	-	50
Bifamiliar	1-3	300	12	72	216	Continua con portal	2	-	5	-	33.33

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R2, R3

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, EE2, EE3, EE4, ES1, ES2, ES3, ES4, EB1, EB2, EB3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EA3, EF1, ET1, EAP1, H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

I2, EB4, ED4, EF2, ET2, EAP3, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EG4, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP2, C16, AG1, AG2, AGP1, AGP2

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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



PITU-18

PARROQUIA LA TRONCAL

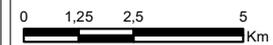
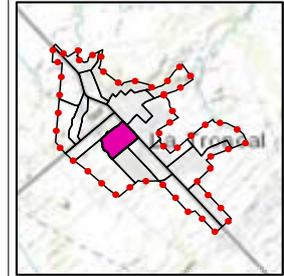
CLASIFICACIÓN: URBANO

SUBCLASIFICACIÓN: CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: SOSTENIMIENTO

SUPERFICIE: 39,56 Ha.

UBICACIÓN:



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	
Unifamiliar	1-2	150	10	66.66	133.33	Continua con portal	2	-	3	-	66.67
Bifamiliar	1-3	200	10	75	225	Continua con portal	2	-	3	-	50
Multifamiliar	3-4	300	12	76	304	Continua con portal	3 (Av 25 agosto)	-	3	-	33.33

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R2, R3

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, EE2, EE3, EE4, ES1, ES2, ES3, ES4, EB1, EB2, EB3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EA3, EF1, ET1, EAP1, H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

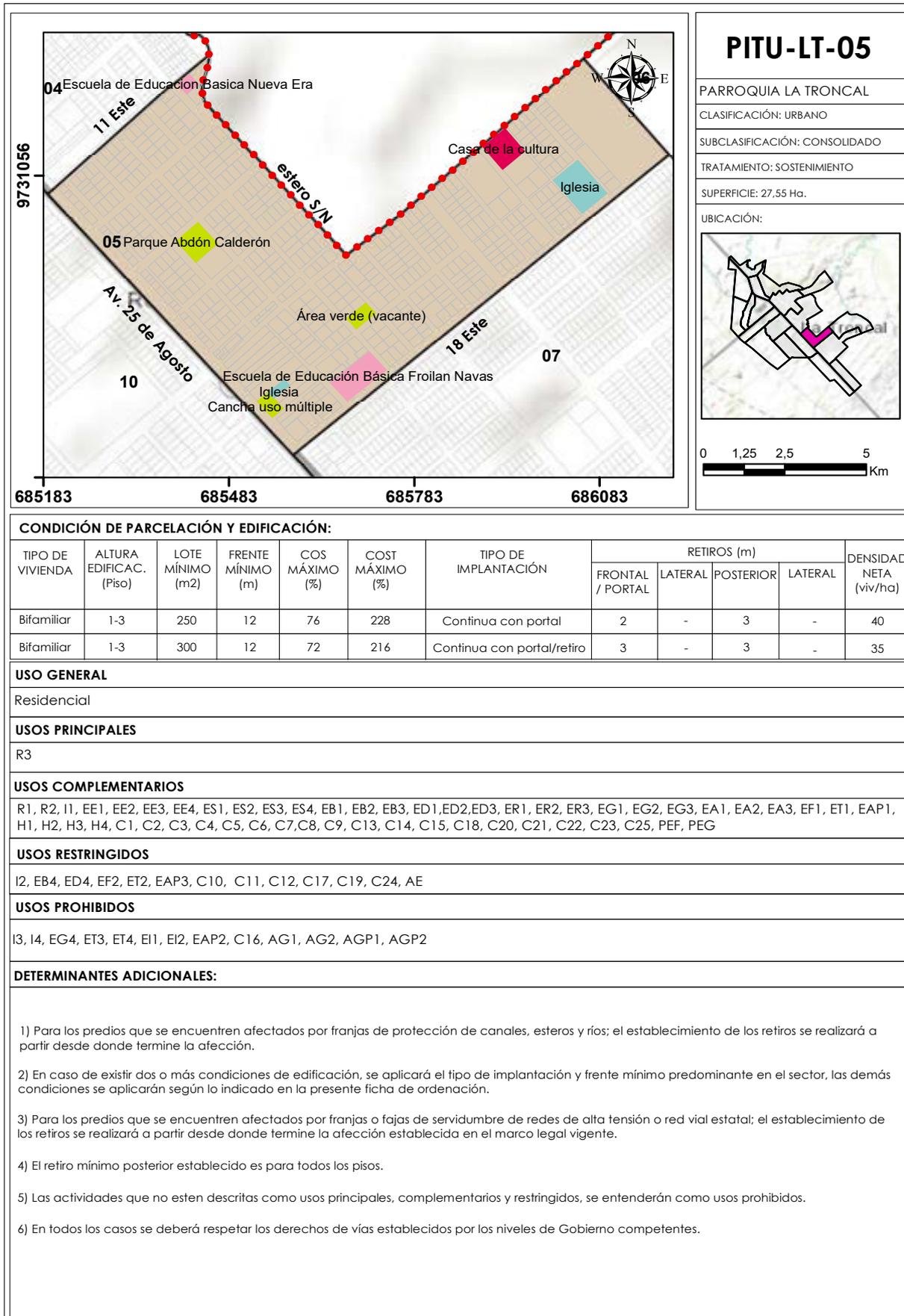
I2, EB4, ED4, EF2, ET2, EAP3, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AE

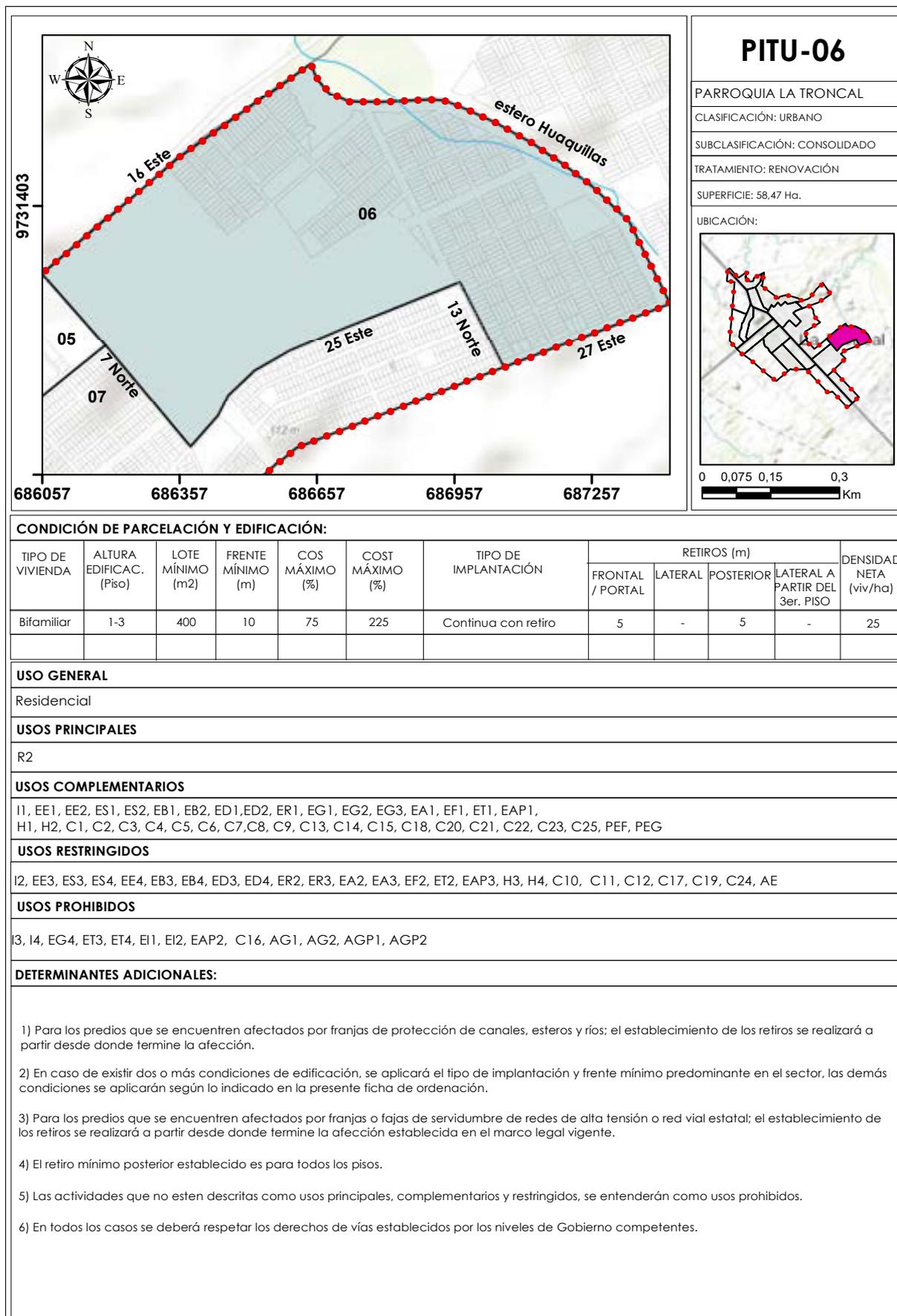
USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EG4, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP2, C16, AG1, AG2, AGP1, AGP2

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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.





PITU-LT-08

PARROQUIA LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: URBANO

SUBCLASIFICACIÓN: NO CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL

SUPERFICIE: 31,51 Ha.

UBICACIÓN:

0 0,1 0,2 0,4 Km

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	
Unifamiliar	1-2	200	10	75	150	Continua con portal	2	-	3	-	50
Unifamiliar	1-2	200	10	70	140	Continua con portal	3 (Av. 25 agosto)	-	3	-	50

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R2

USOS COMPLEMENTARIOS

R1, R3, I1, EE1, EE2, EE3, EE4, ES1, ES2, ES3, ES4, EB1, EB2, EB3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EA3, EF1, ET1, EAP1, H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

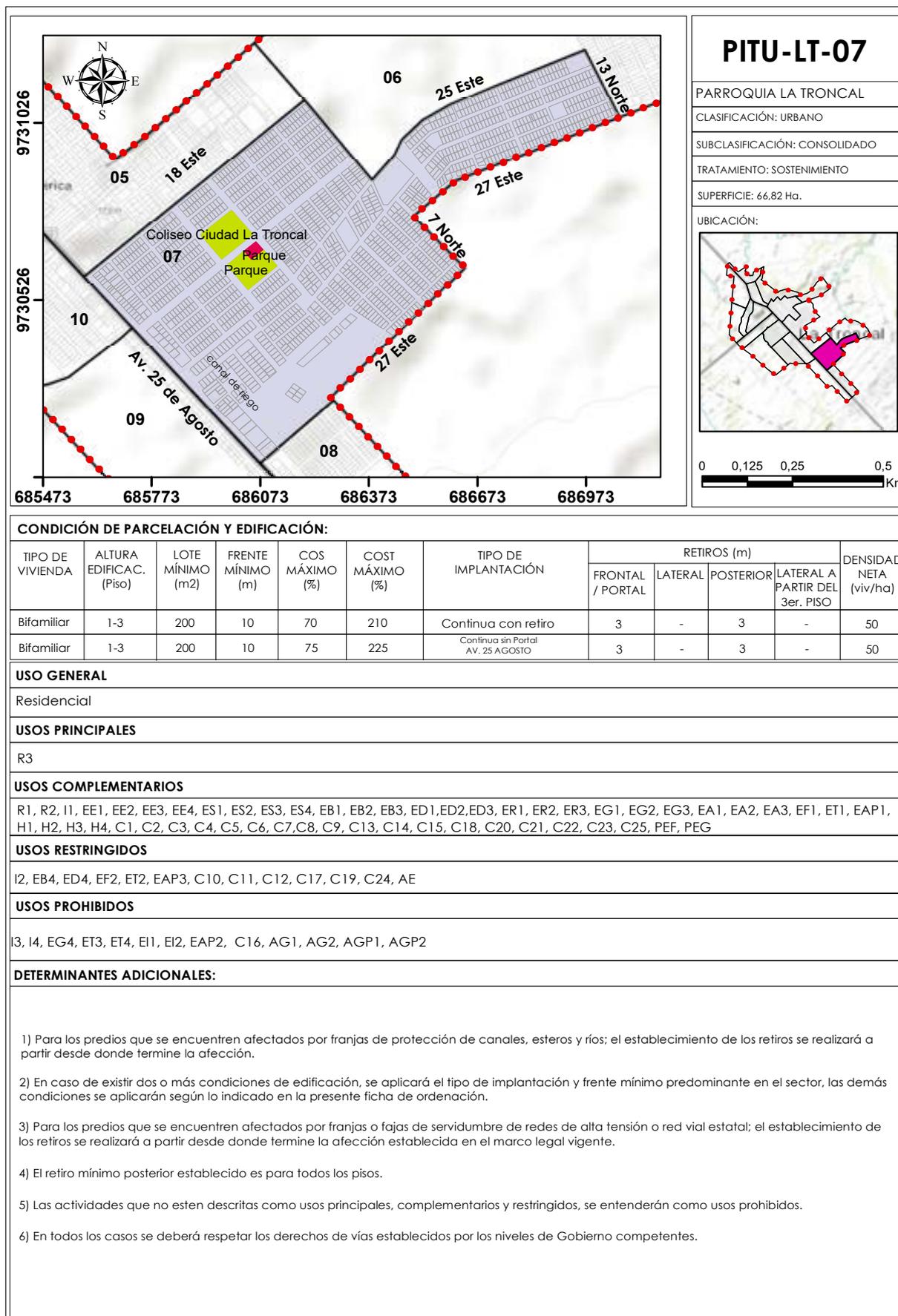
I2, EB4, ED4, EF2, ET2, EAP3, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AE

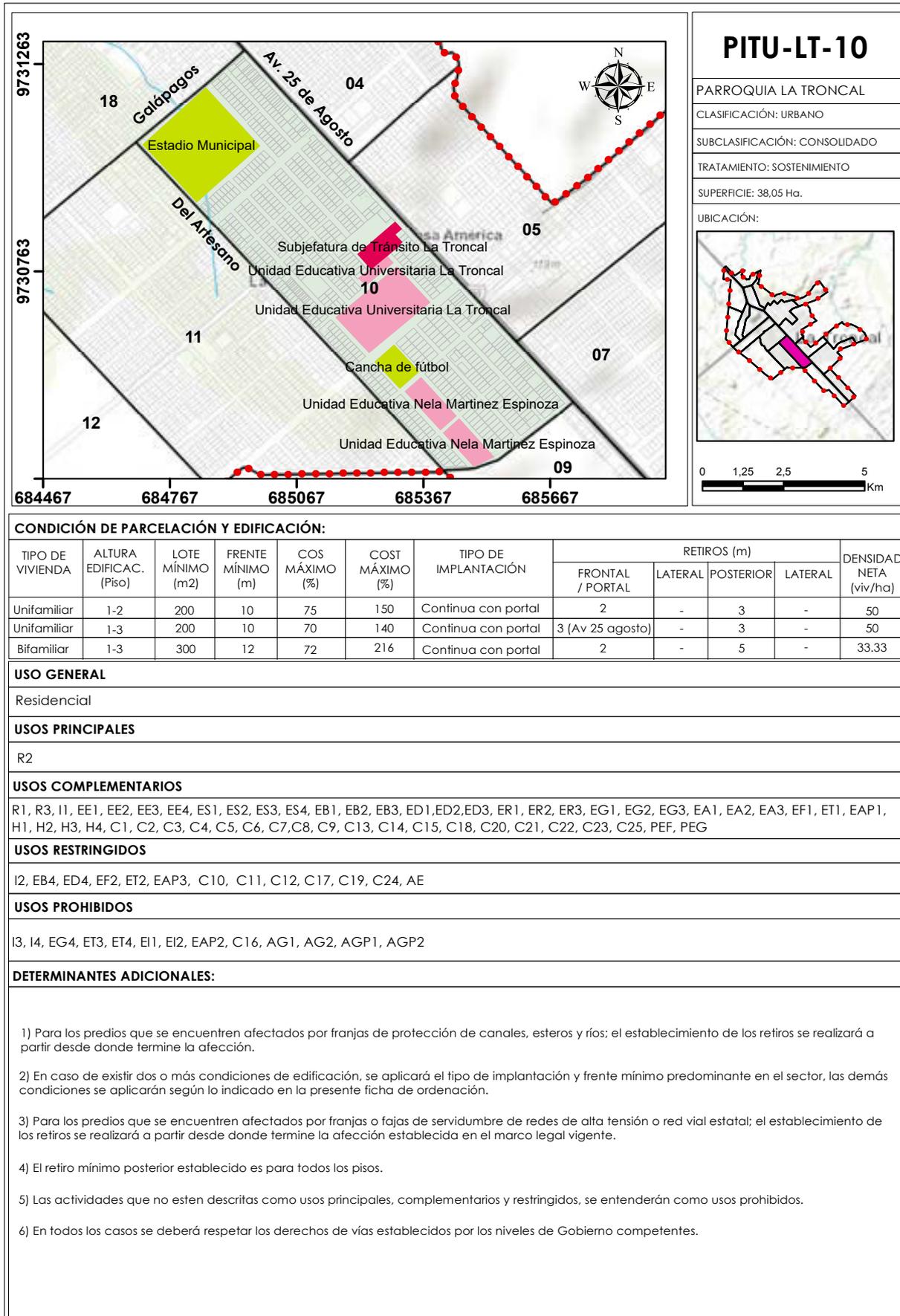
USOS PROHIBIDOS

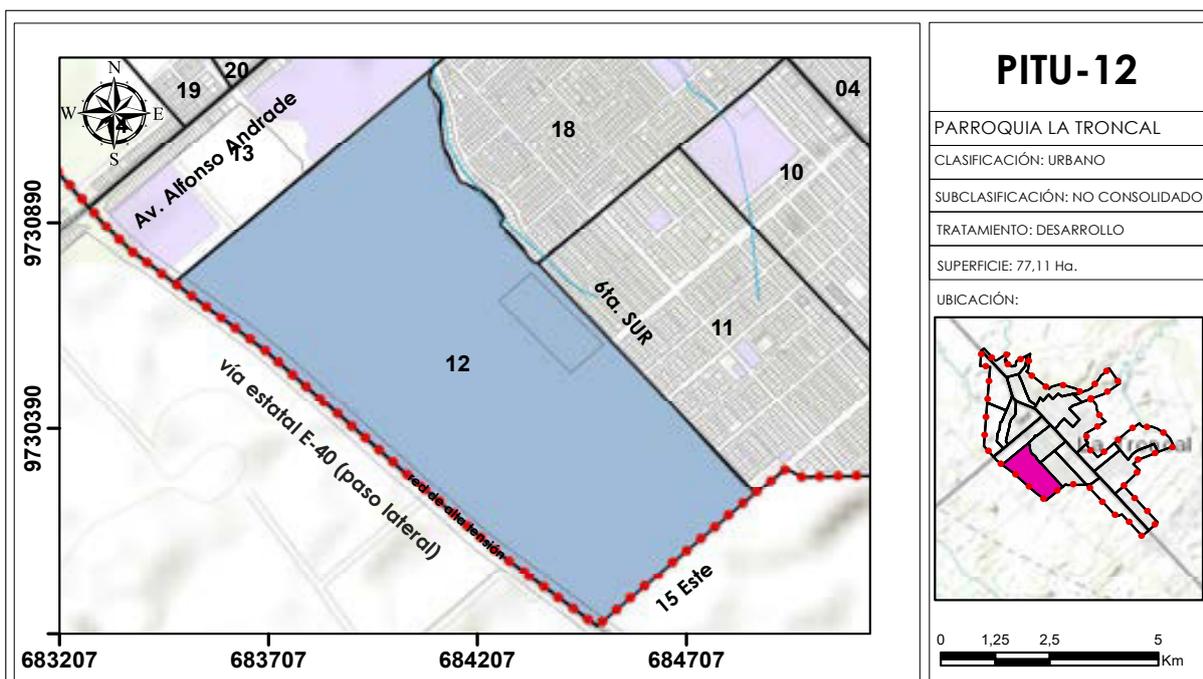
3, I4, EG4, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP2, C16, AG1, AG2, AGP1, AGP2

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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.







PITU-12

PARROQUIA LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: URBANO

SUBCLASIFICACIÓN: NO CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: DESARROLLO

SUPERFICIE: 77,11 Ha.

UBICACIÓN:

0 1,25 2,5 5 Km

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	
Unifamiliar	1-2	200	10	70	140	Continua con retiro	3	-	3	-	50
Bifamiliar	1-3	300	12	68	204	Continua/ Pareada con retiro	3	-	5	-	33.33

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R1, R2

USOS COMPLEMENTARIOS

R3, I1, EE1, EE2, EE3, EE4, ES1, ES2, ES3, ES4, EB1, EB2, EB3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EA3, EF1, ET1, EAP1, H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

I2, EB4, ED4, EF2, ET2, EAP3, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EG4, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP2, C16, AG1, AG2, AGP1, AGP2

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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITU-13

PARROQUIA LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: URBANO

SUBCLASIFICACIÓN: CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: SOSTENIMIENTO

SUPERFICIE: 40,19 Ha.

UBICACIÓN:

0 0,1 0,2 0,4 Km

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	
Bifamiliar	1-3	200	10	75	225	Continua con portal	2	-	3	-	50
Multifamiliar	3-4	300	12	76	304	Continua con portal	3 (Av 25 agosto/ Av Alfonso Andrade)	-	3	-	33.33
Multifamiliar	4-5	400	12	76	380	Continua con portal	3	-	5	-	25

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R2, R3

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, EE2, EE3, EE4, ES1, ES2, ES3, ES4, EB1, EB2, EB3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EA3, EF1, ET1, EAP1, H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

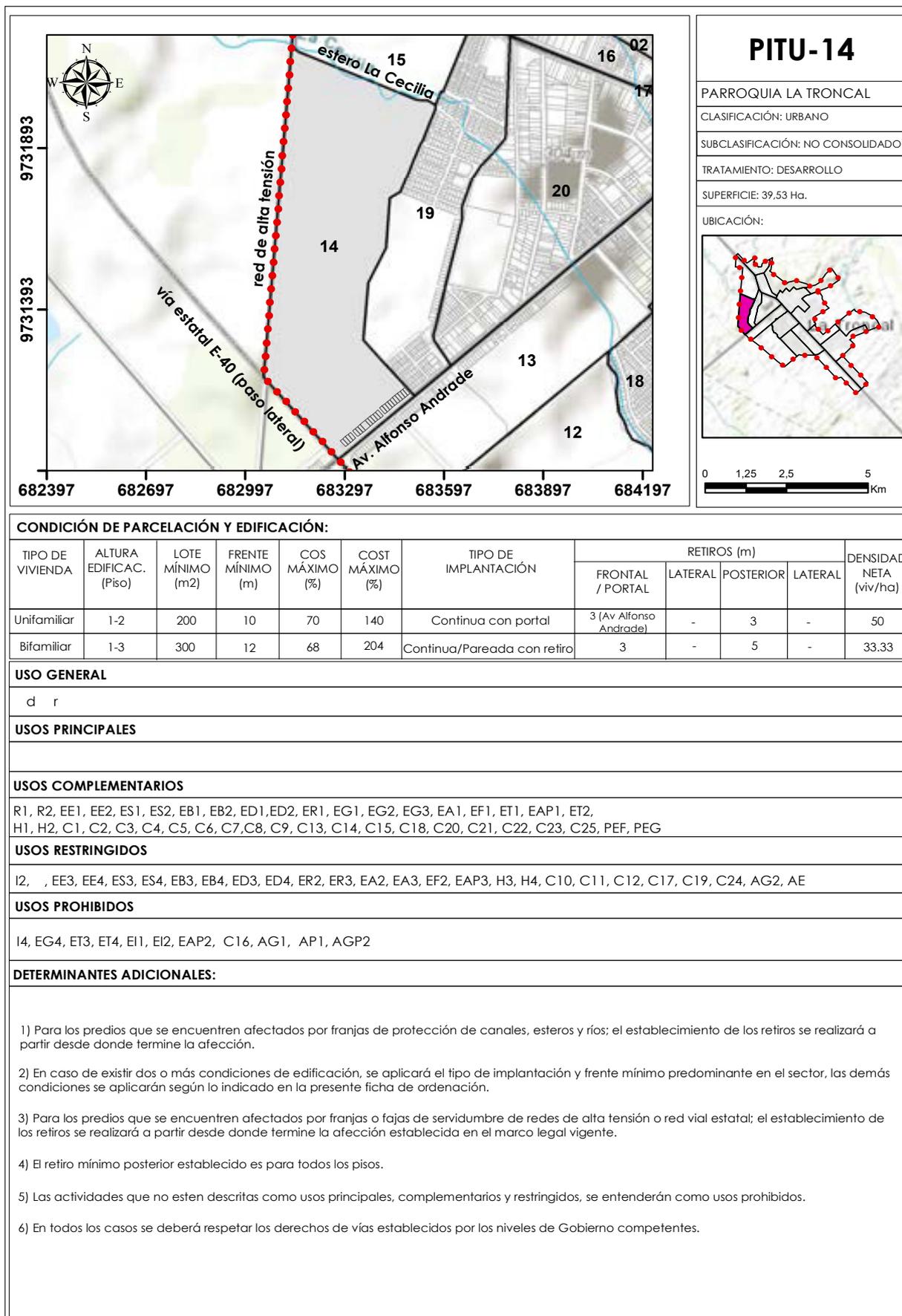
I2, EB4, ED4, EF2, ET2, EAP3, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EG4, ET3, ET4, E1, E2, EAP2, C16, AG1, AG2, AGP1, AGP2

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. Hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las
- 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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



PITU-14

PARROQUIA LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: URBANO

SUBCLASIFICACIÓN: NO CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: DESARROLLO

SUPERFICIE: 39,53 Ha.

UBICACIÓN:

0 1,25 2,5 5 Km

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	
Unifamiliar	1-2	200	10	70	140	Continua con portal	3 (Av Alfonso Andrade)	-	3	-	50
Bifamiliar	1-3	300	12	68	204	Continua/Pareada con retiro	3	-	5	-	33.33

USO GENERAL

d r

USOS PRINCIPALES

USOS COMPLEMENTARIOS

R1, R2, EE1, EE2, ES1, ES2, EB1, EB2, ED1,ED2, ER1, EG1, EG2, EG3, EA1, EF1, ET1, EAP1, ET2, H1, H2, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7,C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

I2, EE3, EE4, ES3, ES4, EB3, EB4, ED3, ED4, ER2, ER3, EA2, EA3, EF2, EAP3, H3, H4, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AG2, AE

USOS PROHIBIDOS

I4, EG4, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP2, C16, AG1, AP1, AGP2

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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITU-17

PARROQUIA LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: URBANO

SUBCLASIFICACIÓN: CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: SOSTENIMIENTO

SUPERFICIE: 53,36 Ha.

UBICACIÓN:

0 1,25 2,5 5 Km

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	
Bifamiliar	1-3	200	10	75	225	Continua con portal	2	-	3	-	50
Multifamiliar	3-4	300	12	76	304	Continua con portal	3 (Av 25 agosto)	-	3	-	33.33

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R2, R3

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, EE2, EE3, EE4, ES1, ES2, ES3, ES4, EB1, EB2, EB3, EB, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EA3, EF1, ET1, EAP1, H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

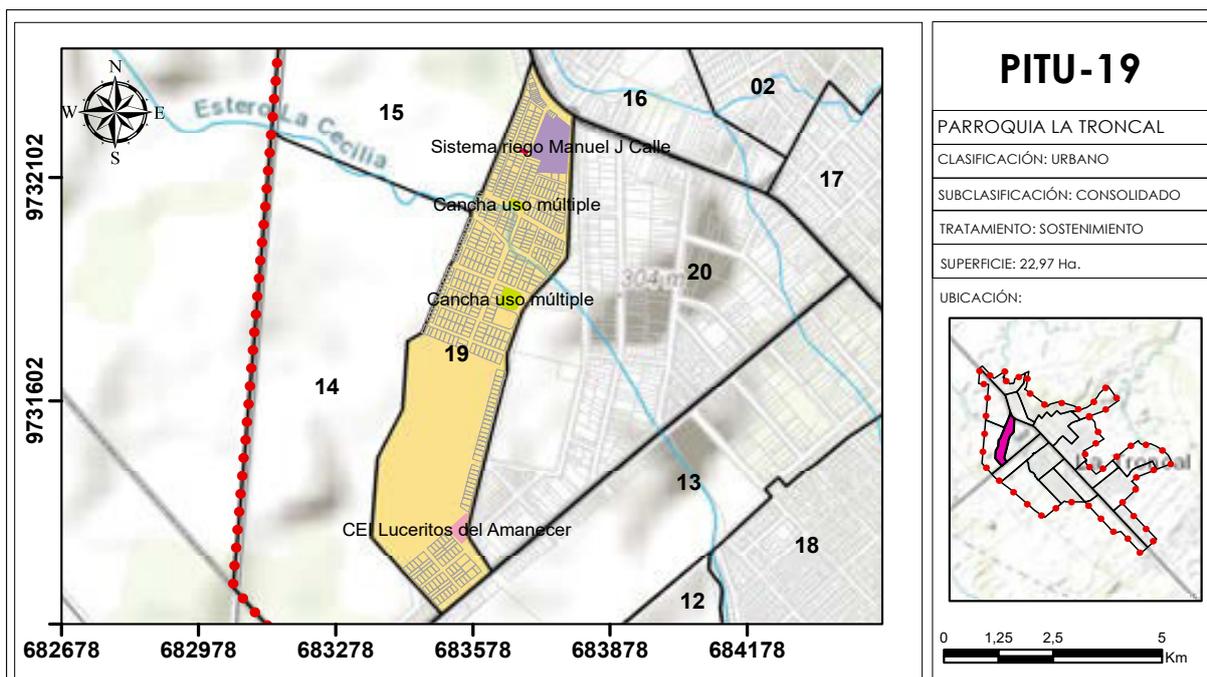
I2, EB4, ED4, EF2, ET2, EAP3, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I3, I4, EG4, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP2, C16, AG1, AG2, AGP1, AGP2

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) Las actividades que no esten descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



PITU-19

PARROQUIA LA TRONCAL

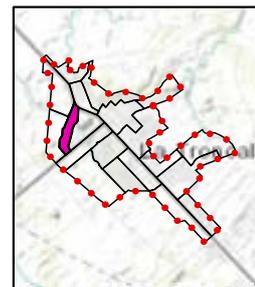
CLASIFICACIÓN: URBANO

SUBCLASIFICACIÓN: CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: SOSTENIMIENTO

SUPERFICIE: 22,97 Ha.

UBICACIÓN:



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	
Unifamiliar	1-2	150	10	66.66	133.33	Continua con portal	2	-	3	-	66.67
Bifamiliar	1-3	200	10	75	225	Continua con portal	2	-	3	-	50
Plurifamiliar	3-4	300	12	76	304	Continua con portal	3 (Av 25 agosto)	-	3	-	33.33

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R2, R3

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, EE2, EE3, EE4, ES1, ES2, ES3, ES4, EB1, EB2, EB3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EA3, EF1, ET1, EAP1, H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

EB4, ED4, EF2, ET2, EAP3, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I2, I3, I4, EG4, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP2, C16, AG1, AG2, AGP1, AGP2

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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.

PITU-20

PARROQUIA LA TRONCAL

CLASIFICACIÓN: URBANO

SUBCLASIFICACIÓN: CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: SOSTENIMIENTO

SUPERFICIE: 38,7 Ha.

UBICACIÓN:

0 1,25 2,5 5 Km

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	
Bifamiliar	1-3	200	10	75	225	Continua con portal	2	-	3	-	50
Multifamiliar	3-4	300	12	76	304	Continua con portal	3 (Av 25 agosto/ Av Alfonso Andrade)	-	3	-	33.33
Plurifamiliar	4-5	400	12	76	380	Continua con portal	3	-	5	-	25

USO GENERAL

Residencial

USOS PRINCIPALES

R2, R3

USOS COMPLEMENTARIOS

I1, EE1, EE2, EE3, EE4, ES1, ES2, ES3, ES4, EB1, EB2, EB3, ED1, ED2, ED3, ER1, ER2, ER3, EG1, EG2, EG3, EA1, EA2, EA3, EF1, ET1, EAP1, H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C13, C14, C15, C18, C20, C21, C22, C23, C25, PEF, PEG

USOS RESTRINGIDOS

EB4, ED4, EF2, ET2, EAP3, C10, C11, C12, C17, C19, C24, AE

USOS PROHIBIDOS

I2, I3, I4, EG4, ET3, ET4, EI1, EI2, EAP2, C16, AG1, AG2, AGP1, AGP2

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) Las actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y restringidos, se entenderán como usos prohibidos.
- 6) En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.



Abg. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

IM/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.