



**Ordenanza Nro. 09-2014**  
**Pág 4 de 23**

**OCUPACION DE SUELO**

En la Troncal se determinó 11 sectores urbanos, conformando el espacio de potestad urbana en las cuales se designa normas de regulación.

Todas las zonas de la ciudad son eminentemente residenciales con compatibilidad con otros usos de suelo como el comercial, administrativo, de servicios, equipamientos entre otros.

La propuesta organiza el uso de suelo beneficiando las actividades residenciales y comerciales de forma mixta, vivienda en los pisos altos y comercio en planta baja; se designa un sector dedicado estrictamente al desarrollo de equipamientos de tipo urbano, cantonal y regional.

**USO DE SUELO MIXTO (COMERCIO-VIVIENDA)**

El uso de suelo mixto se encuentra concentrado con mayor cantidad en los sectores 2 y 4 (centro de la ciudad), a lo largo de las dos avenidas principales la 25 de agosto y la Alfonso Andrade se encuentra comercios de toda índole, estas vías tendrán una normativa especial.

Los usos permitidos en esta área son.

**a) Residencial**

- **Vivienda urbana.-** La vivienda tendrá lotes mínimos de 250 y 150 m<sup>2</sup>.

**b) Comercial**

- **Vecinal.-** Tiendas de barrio, farmacias, bazares, papelerías, salones de belleza, lavanderías, sastrerías, reparación de calzado, joyería, relojería.
- **Sectorial 1.-** Almacenes de artículos del hogar, imprentas, oficinas profesionales, agencias de bancos, viajes y turismo.
- **Sectorial 2.-** Bodegas de abastos, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías, metales y pinturas.
- **Zonal 1.-** Mercados, almacenes de distribución de comestibles, centros comerciales
- **Zonal 2.-** Funerarias, salas de velación.

**c) Industrial**

- **Bajo impacto.-** Talleres artesanales, pequeña industria no contaminante, confecciones, manufacturas, de joyas, talleres fotográficos y similares.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL  
CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 09-2014

Pág 5 de 23

Los usos no permitidos serán: Comercio Especial e Industrial de mediano y alto impacto, por no ser compatibles con el uso residencial

## NORMATIVA DE LA CIUDAD DE LA TRONCAL

### RESUMEN DE LA PROPUESTA DE OCUPACION DEL SUELO

SECTOR	POBLACION MAXIMA PERMISIBLE (hab)			DENSIDAD NETA hab/Ha	UBICACION	CODIGO		RETIROS (mts)				COS %	CUS %	LOTE (m2 - mts)			ALTURA PISOS	
	AL AÑO 2015	AL AÑO 2006	%			TIPOS	FORMA	F	L	L	P			MINIMO	FRENTE	RELACION		
1	2296	1578	15,37	95,91	<i>Al Norte la lotizacion Gaspar Molina; al Sur las calles. Luis Cordero, 5ta. Norte y J.M. Matovelle; al Este el estero huaquillas y el mirador; al Oeste con la 20 oeste.</i>	VD252	Con Portal	LINEA DE FABRICA	,-	,-	,-	3	60,00	120,00	250	10	1:2,5	2=6,30m,
2	12191	10441	29,78	116,72	<i>Al Norte las calles: Luis Cordero, 5ta. Norte y J.M. Matovelle; al Sur con las calles 25 de agosto y 7ma oeste; al Este con las calles 23 norte y Javier Loyola; al Oeste con la calle 9na. Oeste y ciudadela Jorge Tinoco.</i>	VCD254	Con Portal	LINEA DE FABRICA	,-	,-	,-	3	80,00	160,00	250	10	1:2,5	4=11,90m,



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL  
CAÑAR - ECUADOR

<b>3</b>	7000	6896	18,40	158,77	Al Norte con la Av. 25 de agosto; al Sur por las ciudadelas 29 de enero y unidos venceremos, al Este con la calle 24 de mayo; al Oeste por las calles 7ma oeste y ciudadela Estrada Valle.	VED253	Sin Portal Con Portal	LINEA DE FABRICA	,-	,-	,-	3	50,00	100,00	96 250	8 10	1:1,5 1:2	3=9,10m.
<b>4</b>	4450	3057	10,87	67,91	Al Norte con las calles Napo, el Zafrero, 24 de mayo; al Sur con las calles Benigno Crespo, Galapagos; al Este la ciudadela san Gerardo II; al Oeste con la calle 6ta sur y ciudadela Progreso.	VCSD153	Con Portal	LINEA DE FABRICA	,-	,-	,-	3	70,00	140,00	150	10	1:1,5	3=9,10m.
<b>5</b>	5206	4264	12,72	97,4	Al Norte con las calles Benigno Crespo, Galapagos; al Sur con la ciudadela Roberto Isaías II; al Este con la calle Angel M. Iglesias; al Oeste con la calle 6ta sur	VESD202	Con Portal	LINEA DE FABRICA	,-	,-	,-	3	60,00	120,00	200	10	1:2	2=6,30m,
<b>6</b>	2554	1274	4,53	47,71	Al Norte con la calle 16 y 15 este; al Sur con la calle 18 y 25 este; al Este con la calle 9na norte; al Oeste con la ciudadela de los empleados y trabajadores municipales	VC202	Sin Portal Con Portal	CONTINUA	3	,-	-	3	60,00	120,00	200	10	1:2	2=6,30m,
<b>7</b>	300	0	2,44	97,72	Al Norte con la calle 25 este; y al Oeste con LA Av. 25 de agosto, corresponde a la ciudadela Kananga	VA251		AISLADO	3	3	3	3	50,00	50,00	250	10	1:2,5	1=3,5m.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL  
CAÑAR - ECUADOR

8	188	130	0,46	11,36	Se encuentra ubicada al lado Este de la Av 25 de agosto y corresponde al proyesccto Mendieta	VD152	Con Portal	LINEA DE FABRICA	,-	,-	,-	3	80,00	160,00	150	10	1:1,5	2=6,30m,
9	720	495	1,76	7,9	Corresponde a Voluntad de Dios, ubicado en la vía a Cuenca	VD252	Sin Portal Con Portal	LINEA DE FABRICA	,-	,-	,-	3	70,00	140,00	250	10	1:2,5	2=6,30m
10	4000	0	9,77	30,08	Sector de expansión, urbanización nor-oeste	VA302		AISLADO	3	3	3	3	34,35	68,70	300	12,25	1:2	2=6,30m,
11	2030	0	3,66	23,8	Sector de expansión equipamientos sur-oeste	ECA503		AISLADO	5	3	3	5	46,35	92,70	500	15,81	1:2	3=9,10.

a) Comercial

Vecinal 1, Sectorial 2, Zonal 2

2) SECTOR 3

En el sector 2 los usos permitidos son:

a) Residencial

- **Vivienda urbana.**- Con lotes mínimos de 96 m<sup>2</sup> en el área de San Pablo y 250 m<sup>2</sup>. en el resto del sector.

b) Comercial

Vecinal 1, Sectorial 1, Sectorial 2, Zonal 1.

## USO DE SUELO VIVIENDA

Siendo una ciudad residencial la mayoría de los sectores de planificación pertenecen a esta categoría, estos son: el 1-3-5-6-7-8-9 y 10; compatibles con otros usos de menor proporción de manera que el uso de suelo vivienda se ve desplazado.

### 1) SECTOR 1

En este sector los usos permitidos son:

a) Residencial

- **Vivienda urbana.**- Con lotes mínimos de 250 m<sup>2</sup>.



**Ordenanza Nro. 09-2014**

**Pág 8 de 23**

**c) Industrial**

Bajo impacto.

**d) Especial.-** Gasolineras y autoservicios, materiales de construcción, almacenes industriales.

Los usos no permitidos serán: Industrial de mediano y alto impacto, por no ser compatibles con el uso residencial.

**3) SECTOR 5**

En este sector los usos permitidos son:

**a) Residencial**

- **Vivienda urbana.-** Con lotes mínimos de 200 m2.

**b) Comercial**

Vecinal 1, Sectorial 2

**4) SECTOR 6**

En este sector los usos permitidos son:

**a) Residencial**

- **Vivienda urbana.-** Con lotes mínimos de 200 m2.

**b) Comercial**

Vecinal 1, Sectorial 2.

**c) Industrial**

Bajo impacto.

**5) SECTOR 7**

En este sector los usos permitidos son:

**a) Residencial**

- **Vivienda urbana.-** Con lotes mínimos de 250 m2.

**b) Comercial**

Vecinal 1.



**Ordenanza Nro. 09-2014**

**Pág 9 de 23**

**6) SECTOR 8**

En el sector 8 los usos permitidos son:

**a) Residencial**

- **Vivienda urbana.**- Con lotes mínimos de 150 m2.

**b) Comercial**

Vecinal 1.

**7) SECTOR 9**

En el sector 9 los usos permitidos son:

**c) Residencial**

- **Vivienda urbana.**- Con lotes mínimos de 250 m2.

**d) Comercial**

Vecinal 1, Sectorial 2, Zonal 1

**c) Industrial**

Bajo impacto.

- d) Especial.**- Gasolineras y autoservicios, materiales de construcción, almacenes industriales.

**8) SECTOR 10**

En el sector 8 los usos permitidos son:

**e) Residencial**

- **Vivienda urbana.**- Con lotes mínimos de 300 m2.

**f) Comercial**

Vecinal 1, Sectorial 2.

**USO DE SUELO EQUIPAMIENTO**



**Ordenanza Nro. 09-2014**

**Pág 10 de 23**

Una de las propuestas determina que en el sector 11 de expansión, será destinado exclusivamente para equipamientos en compatibilidad con el comercio y servicios.

Los usos permitidos en esta área son.

**a) Residencial**

- **Equipamientos urbanos.**- Con lotes mínimos de 500 m2.

**b) Comercial**

Vecinal, Sectorial 1, Sectorial 2, Zonal 1.

**c) Industrial**

Bajo impacto

Los usos no permitidos serán: Industrial de mediano y alto impacto, por no ser compatibles con el uso Equipamiento.

**OCUPACIÓN DEL SUELO**

**ALTURA DE EDIFICACIÓN**

Las propuestas de altura de edificación ve conveniente tomar en cuenta las actuales alturas de las construcciones, las actividades que se desarrollan, aspectos constructivos, la firmeza y topografía del terreno.

**a) Altura 5 pisos Especial**

Normativa para las edificaciones implantadas a lo largo de los frentes de vía de las avenidas: 25 de agosto y Alfonso Andrade.

La razón es que en estas dos avenidas actualmente existen edificaciones de hasta 5 pisos, donde se desarrollan actividades de Comercio, Banca, Administración, Gestión, Hospedaje, etc.

**b) Altura 4 pisos**

Normativa para las edificaciones implantadas en el sector 2, aplicadas en sus construcciones.

**c) Altura 3 pisos**

Normativa para las edificaciones implantadas en los sectores 3 y 4, en todas sus construcciones.

Altura propuesta en los sectores centrales respetando la altura de las edificaciones que conforman el Centro de la ciudad, con el fin de lograr una fuerte unidad en los sectores.



**Ordenanza Nro. 09-2014**

**Pág 11 de 23**

**d) Altura 2 pisos.**

Normativa para las edificaciones de los sectores 1, 5, 6, 8, 9 y 10, hasta 2 pisos en todas sus construcciones.

**e) Altura 1 pisos.**

Normativa para las edificaciones del sector 7, de 1 piso en todas sus construcciones.

**TIPO DE IMPLANTACIÓN**

Tomando como referencia la actual implantación de las viviendas de los 11 sectores de la ciudad se designó lo siguiente:

**a) Aislada**

Normativa para las edificaciones ubicadas en los sectores 7 y 10 de la ciudad, con retiros frontales, posteriores y laterales de 3 m.

**b) Continua**

Normativa para las edificaciones ubicadas en el sector 6 de la ciudad, implantadas con retiros posteriores de 3 m, con opción de portal.

**c) En Línea de Fábrica**

Normativa para las edificaciones ubicadas en los sectores 1, 2, 3, 4, 5, 8 y 9 de la ciudad, implantadas sin retiros al frente ni laterales y un retiro posterior de 3m.

**CODIFICACIÓN DE LA CIUDAD**

La normativa y codificación que a continuación se lee corresponde a la propuesta de ocupación del suelo para la ciudad de La Troncal.

**VD252.-** Corresponde a Vivienda; en Línea de; Lote mínimo de 250m<sup>2</sup>; Altura 2 Pisos.

**VCD254.-** Corresponde a Vivienda, Comercio; en Línea de Fabrica; Lote mínimo de 250m<sup>2</sup>; Altura 4 Pisos.

**VED253.-** Corresponde a Vivienda, Equipamiento; en Línea de Fabrica; Lote mínimo de 250m<sup>2</sup>; Altura 3 Pisos.

**VCSD153.-** Corresponde a Vivienda, Comercio, Servicios; en Línea de Fabrica; Lote mínimo de 150m<sup>2</sup>; Altura 3 Pisos.

**VESD202.-** Corresponde a Vivienda, Equipamiento, Servicios; en Línea de Fabrica; Lote mínimo de 200m<sup>2</sup>; Altura 2 Pisos.

**VC202.-** Corresponde a Vivienda; Continua; Lote mínimo de 200m<sup>2</sup>; Altura 2 Pisos.





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL  
CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 09-2014

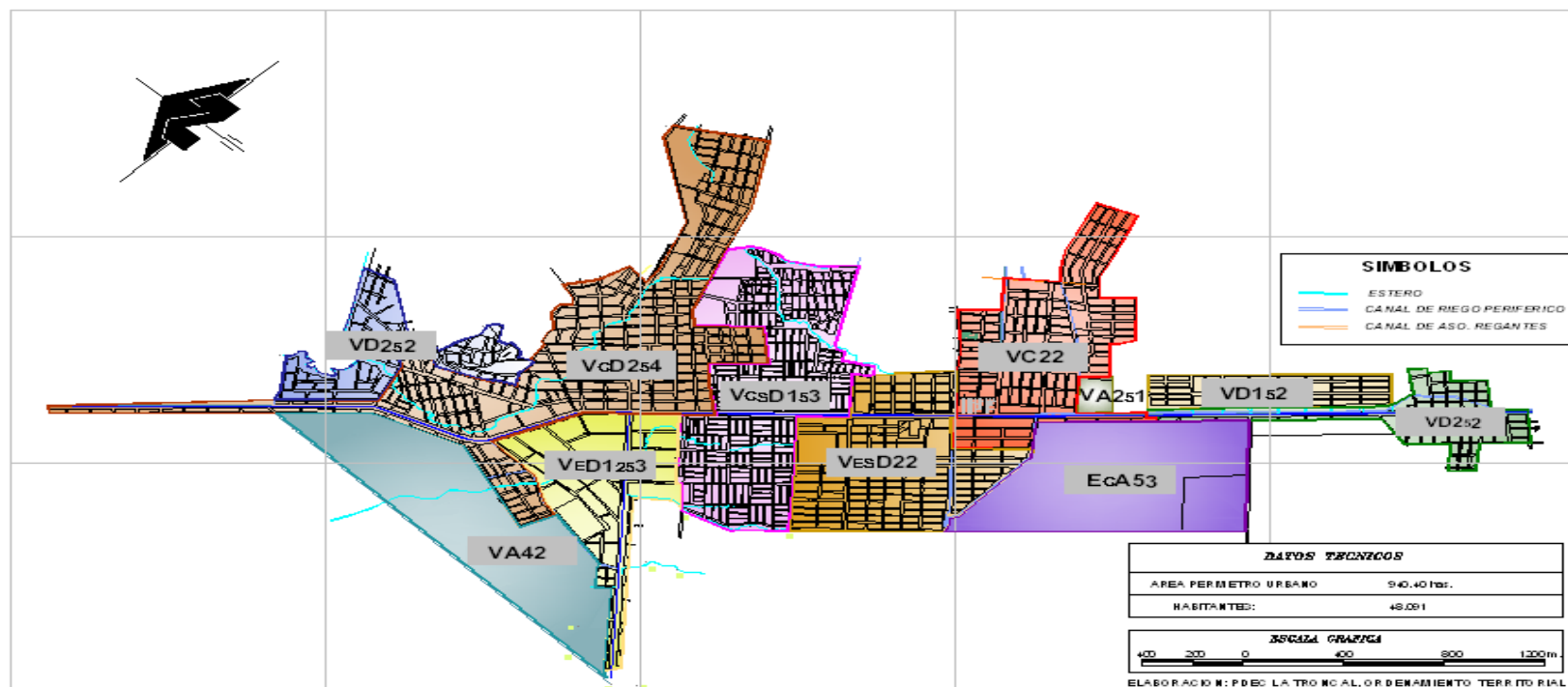
Pág 12 de 23

**VD152.-** Corresponde a Vivienda; en Línea de Fabrica; Lote mínimo de 150m<sup>2</sup>; Altura 2 Pisos.

**VA251.-** Corresponde a Vivienda; Aislada; Lote mínimo de 250m<sup>2</sup>; Altura 1 Piso.

**VA302.-** Corresponde a Vivienda; Aislada; Lote mínimo de 300m<sup>2</sup>; Altura 2 Pisos.

**PLANO 43: PROPUESTA: USO DE SUELO Y CODIFICACION DE LA CIUDAD**





**Ordenanza Nro. 09-2014**

**Pág 13 de 23**

**ECA503.-** Corresponde al Uso de Suelo Equipamiento, Comercio; Aislada; Lote mínimo de 500m<sup>2</sup>; Altura 3 Pisos.

## REGLAMENTACION URBANA

El presente reglamento es un instrumento técnico que orienta el proceso de desarrollo urbano de la ciudad de La Troncal, ordenara su territorio y lograra que las futuras construcciones adopten criterios arquitectónicos de mejoramiento colectivo.

### 1. Vivienda

Son las construcciones urbanas destinadas a la edificación de viviendas para personas residentes.

a) Los tipos de construcción para uso de Vivienda serán fijados en función de la calidad mínima de las obras, determinándose para ello, cuyas características están consignadas en el cuadro de la propuesta de uso de suelo.

Cualquiera de los requerimientos mínimos que aparecen en esta reglamentación, podrá ser mejorado voluntariamente por los propietarios de los terrenos por habilitar. En los sectores en donde no existen determinados servicios, estos no serán exigibles en las nuevas construcciones. Tampoco se podrá exigir pavimento superior al mejor existente en el sector.

Las construcciones que se lleven a cabo en sectores que cuenten con servicios superiores, en cualquier rubro, a los iniciales señalados para dicha construcciones, están obligadas a presentar para su aprobación los proyectos completos de dichos servicios superiores. Su posterior ejecución es responsabilidad de los compradores de lotes y controlada por la Municipalidad. Si después de transcurridos 10 años de la entrega oficial de la Urbanización, aún no se han ejecutado las obras que quedaron pendientes, éstas serán realizadas progresivamente por los organismos oficiales correspondientes, en base a los proyectos que fueron aprobados y con cargo a los "derechos de mejoras" que deben abonar los propietarios de lotes.

b) La densidad, tamaño y frente normativo de los Lotes se determinarán en el Ordenamiento Territorial Urbano, Plano y Reglamento de Zonificación del centro poblado. Sin embargo, tomando en consideración las características particulares de cada sector



**Ordenanza Nro. 09-2014**

**Pág 14 de 23**

urbana, deberá procurarse como política urbana cantonal: intensificar el uso del suelo urbano y no hacer más extensivo el centro poblado, procurando que todas las edificaciones posibiliten la construcción de viviendas de tipo bifamiliar y/o multifamiliar.

c) La altura de la edificación se determinará en el Ordenamiento Territorial Urbano y en el Plano y Reglamento de Zonificación tomando en cuenta, entre otros factores, el ancho de las vías, el uso de los predios, el costo del suelo urbano en el sector, las características climáticas del centro poblado, las visuales, la resistencia y pendientes del suelo.

d) Las construcciones para uso de vivienda pueden llevarse a cabo sobre terrenos ubicados en áreas urbanas y/o urbanizables establecidas por el Ordenamiento Territorial Urbano del centro poblado del que la nueva construcción formará parte. Cuando la construcción se propone en áreas no programadas para uso urbano, antes de la aprobación de la Municipalidad de La Troncal, es requisito indispensable:

Informe Técnico sobre peligro ante fenómenos naturales, elaborado por instituciones calificadas como la Secretaría de Gestión de Riesgos;

e) Condiciones de Diseño, las construcciones para uso de vivienda deberán sujetarse en su diseño en el Ordenamiento Territorial Urbano y Reglamento de Zonificación, o Esquema Vial y, todos los documentos técnico-normativos vigentes. La construcción es parte de la ciudad, por lo cual, deberá integrarse al sistema vial local, garantizando la fluidez del tránsito, así como el acceso vehicular y peatonal desde los sectores urbanos colindantes.

Todo el sistema vial de una construcción, deberá plantearse considerando pendientes laterales integradas al sistema de evacuación de aguas pluviales y/o de regadío.

En las construcciones para uso de vivienda, deberá precisarse la localización de los diversos usos, con indicación de las densidades y tipos para los sectores de vivienda, de acuerdo a lo que determina el Ordenamiento Territorial Urbano y Plano y Reglamento de Zonificación. Todo lote destinado para uso de vivienda, puede aceptar en simultáneo una actividad productiva no molesta.

d) Captación de Agua Potable y Tratamiento de Aguas Servidas, cuando una construcción para uso de Vivienda deba ser abastecida con agua captada del subsuelo, el propietario, una vez aprobado el Proyecto Definitivo, está obligado como primera obra, a perforar y aforar los pozos necesarios para garantizar la suficiente cantidad y calidad de agua. Cuando la construcción para uso de Vivienda no cuenta con una interconexión inmediata a las redes públicas de agua potable y de desagüe, el propietario deberá diseñar y localizar las



**Ordenanza Nro. 09-2014**

**Pág 15 de 23**

- e) soluciones alternativas que garanticen buenas condiciones de vida a los futuros usuarios y eviten la contaminación del medio ambiente.

**2. Conjuntos Residenciales**

Para la concesión del permiso de construcción será requisito indispensable que el terreno sobre el que se asienta la edificación cumpla todas las condiciones establecidas en las presentes Normas.

- a) Las fachadas deberán respetar una composición similar al resto de las edificaciones del sector.

- b) Los volados en las fachadas de la edificación no excederán el 10% de la vía o un máximo de 80cm.

- c) Deberá aportarse una parcela mínima de dos o tres mil metros cuadrados (2.000 ó 3.000 m<sup>2</sup>) para la construcción de un conjunto de vivienda uni o bifamiliar, respectivamente. Se admite que dicha parcela sea la adición de dos parcelas. La parcela receptora deberá ser como mínimo de mil o dos mil metros cuadrados (1.000 ó 2.000 m<sup>2</sup>) respectivamente, según se trate de vivienda uni o bifamiliar. La parcela receptora de la edificación deberá lindar con una carretera, vial o camino del Sistema General Vial, las vías internas del conjunto no serán menores a 7m. El frente mínimo de la parcela a dicho Conjunto será treinta metros (30,00 m).

Se ejecutará una plaza de estacionamientos urbanizado y asfaltado por cada 50,00 m<sup>2</sup> edificados.

Cada conjunto tendrá derecho a realizar un número de nuevas viviendas según el espacio del terreno, en edificaciones uni o bifamiliares. Dichas edificaciones nuevas deberán ejecutarse a una distancia, entre vivienda, no superior de 3m. o justificar el tipo de implantación, sea esta adosada, pareada o en línea de fábrica.

- d) La altura máxima de las edificaciones destinadas a vivienda se fija en seis metros (6,30m).

- e) Se advertirse que el estándar de 5 m<sup>2</sup>/hab. de espacios libres destinados a parques y zonas verdes comunales o 10% del área a construir.

**3. Construcciones para Usos Especiales**



**Ordenanza Nro. 09-2014**

**Pág 16 de 23**

Son las construcciones que comprenden diferentes tipos de usos, en concordancia con el Ordenamiento Territorial Urbano, Planos y Reglamentos de Zonificación aprobados, que se realizan en forma independiente, es decir, sin formar parte de una construcción para uso de vivienda. Se registrarán en todo lo estipulado en la presente norma y usos.

a) Centros y/o Complejos Comerciales. Ferias, Centros y/o Complejos dedicados a servicios educacionales, de salud, comunitarios, religiosos y recreacionales. Centros y/o Complejos dedicados a servicios turísticos. Centros y/o Complejos militares.

En todos los casos, el Planeamiento General determinará la disposición de la totalidad de las edificaciones (permanentes o perentorias en el caso de las Ferias), las vías de acceso, circulaciones de emergencia, instalaciones eléctricas, de comunicaciones y sanitarias de uso público, veredas y áreas de estacionamiento.

No será exigible en ninguno de los tipos, la provisión de áreas para recreación pública, ni los aportes para equipamiento urbano y Parques Sectoriales.

**4. Construcciones para Usos Industriales**

Es la construcción en tierras destinada exclusivamente al establecimiento de Industria y/o Depósitos, y puede ser:

Lotizaciones industriales

Construcción industrial de lote único.

Para el otorgamiento de la licencia correspondiente, se exigirá un Estudio de Impacto Ambiental, formulado por una empresa o institución registrada en la Municipalidad.

El 2% del área bruta, en área útil, se destinará para Servicios Públicos Complementarios. La entrega de este porcentaje se hace con los criterios establecidos para las construcciones para Vivienda.

**5. Áreas de Recreación Pública**

Los aportes de terreno para recreación pública serán distribuidos en una o más áreas adecuadas para los fines que en cada caso se proponga, dentro de la estructura integral de la habilitación.

Cuando el terreno se destine a Parque, deberá cumplir los siguientes requisitos:

Área mínima: 1600 m<sup>2</sup>, con exclusión del ancho de las vías públicas circundantes;



**Ordenanza Nro. 09-2014**

**Pág 17 de 23**

Ancho mínimo: 30.00 m.;  
Accesibilidad por vías públicas;

Veredas en todo su perímetro, las que deben ser computadas como integrantes del parque, siempre que no formen parte de la sección transversal de una vía. Elementos ornamentales y de equipamiento (forestación, mobiliario urbano, senderos, iluminación, tratamiento de superficie);

Instalaciones para riego, adecuadas a las superficies sembradas;

Cuando el área por habilitar sea superior a 6 Has. e inferior a 100 Has. se considerará por lo menos un Parque con una superficie no menor de 30% del área destinada reglamentariamente a recreación pública. Si el área habilitada supera las 100 Has., dicho mínimo de 30% se repartirá en tantos Parques, como centenas de hectáreas tengan el terreno. Los Parques deberán ser ubicados dentro de la habilitación, de manera que no haya ningún Lote, cuya distancia al Parque, en línea recta, sea mayor de 300 m. aproximadamente, salvo en las Habilitaciones Industriales, en que dicha distancia puede ser mayor. En casos que por razones topográficas o por la forma del terreno que se va habilitar, sea imposible cumplir esta condición, la Municipalidad deberá exigir que al llevarse a cabo la habilitación de los terrenos vecinos, se salve esta deficiencia.

Los jardines centrales de las vías públicas y las franjas de separación entre industria y vivienda, podrán ser computados como Parques, siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:

Las vías no tengan más de 500 m., de longitud;

Los jardines tengan por lo menos 30 m., de ancho:

En el cómputo de áreas destinadas a Parques, se debe considerar sólo el 80% del área de los referidos jardines y franjas. En los casos de franjas separadoras, éstas deberán ser densamente arborizadas y equipadas con un cerco verde de seguridad en su perímetro externo. En las habilitaciones cuya área bruta sea superior a 6 Has., el 10% del área destinada a recreación pública, deberá necesariamente ser diseñada, construida y equipada con iluminación para recreación activa. Dicha área puede ser ubicada como integrante de Parques de área superior a 2,200 m<sup>2</sup>. o en forma independiente. En este último caso, el área mínima debe ser 600 m<sup>2</sup>.

**6. Complejos Vacacionales.**



**Ordenanza Nro. 09-2014**

**Pág 18 de 23**

Para las construcciones de este tipo se tendrá en cuenta:

- a) El área mínima del terreno será de 5000 m<sup>2</sup> y tendrá que estar identificado con hitos limitantes.
- b) La vía de ingreso al terreno, infraestructura y servicios básicos serán asumidos por el propietario.
- c) Solo se autorizará las construcciones hasta 3 pisos o 9.10m.
- d) Definición y cálculo de COS y CUS.

**7. Manzanas**

Las longitudes máximas de las manzanas comprendidas entre las calles para tránsito vehicular, será de 300 m. Las manzanas, cuya longitud sea mayor de 200 m. Deberán ser provistas de un Pasaje Peatonal.

**8. Lotes**

Todos los lotes deberán tener acceso directo desde el espacio público a través de una avenida o calle de tránsito vehicular, o vía peatonal. En las construcciones sobre lotes que den frente a vías peatonales, no se admitirá circulación vehicular, ni espacios que puedan ser destinados a estacionamiento vehicular. Únicamente se puede admitir circulación de vehículos de emergencia, cuando esta se produzca.

La profundidad media de un lote, no puede ser mayor de 3 veces la longitud de su Frente. Los lotes en esquina deben incrementar el área y frentes mínimos en un 15% sobre lo establecido. Los lotes en esquina deberán considerar los retiros de seguridad vehicular reglamentarios (ochavos). Esta área será considerada de seguridad y no debe ser invadida por ningún uso. Si es ocupada por vegetación, esta deberá desarrollarse a nivel de la vereda alcanzando un máximo en altura de 0.50 m. Ningún lote puede tener en relación con la calzada un desnivel mayor de 0.60 m.

En los casos que por las exigencias del trazado de las vías, resulten lotes con desniveles mayores, el urbanizador está obligado a efectuar cortes o rellenos, según sea el caso, hasta alcanzar el nivel señalado.



**Ordenanza Nro. 09-2014**

**Pág 19 de 23**

**9.- Portales**

- a) El ancho mínimo permitido del portal será de 2m.
- b) El ancho mínimo permitido del portal será de 3m en la Av. 25 de agosto y Av. Alfonso Andrade

**10. Accesos**

**a) Acceso a la construcción.-** Toda Habitación Urbana, necesariamente debe comunicarse con la ciudad o centro poblado del que ha de formar parte, por lo menos, a través de una vía pública con iluminación pública y circulaciones vehiculares y peatonales claramente definidas.

**b) Acceso al Lote o Parcela.-** Todas las Unidades, lotes o parcelas, resultantes de una división deberán estar provistas de acceso a las vías que forman parte de su Sistema Vial.

**c) Acceso a Ríos y Esteros.-** Ninguna construcción que se realice sobre terrenos ribereños de ríos o esteros, puede impedir, en ningún caso, el acceso a las riberas de los ríos y esteros. Dicho acceso deberá ejecutarse mediante vías de tránsito vehicular y peatonal, situadas a distancias no mayores de 10 m. En el caso que la construcción no ocupe una franja de 10 m y las características geográficas del sector no permitan un acceso libre y seguro a las riberas, por un lugar distinto al que ocupe dicha construcción, esta deberá establecer un acceso público dentro de sus límites urbanos.

**11. Obras de Carácter Metropolitano**

En los casos que dentro de los linderos de los terrenos, el Ordenamiento Territorial haya previsto obras de carácter metropolitano, tales como Vías Expresas o Colectoras, Intercambios y Parques, cuya ejecución interesa más a la ciudad que a la propia construcción, el propietario de la edificación está obligado a dejar reservadas las áreas necesarias claramente definidas para las mismas. Las reservas de estas áreas se precisarán en el Ordenamiento Territorial y/o los Estudios de Factibilidad y Definitivos que correspondan.

Si se trata de una Vía Expresa o Colectora, el propietario deberá ejecutar todas las obras correspondientes a la parte de la vía destinada al servicio de la habilitación: veredas, calzadas de tránsito lento, vías auxiliares, dejando reservadas las áreas para la ejecución de las vías destinadas al tránsito rápido: calzadas, berma central, entre otras, con cargo a que la entidad que lleve a cabo las obras correspondientes al tránsito rápido, abone el justiprecio del valor del terreno determinado por Peritos acreditados por la Municipalidad.





**Ordenanza Nro. 09-2014**

**Pág 20 de 23**

En caso que se trate de un Intercambio, el propietario está obligado a dejar reservadas las áreas necesarias para dicha obra, con cargo a que cuando ésta sea ejecutada, la entidad ejecutora le abone el justiprecio del valor del terreno determinado por Peritos acreditados por el Municipio de La Troncal.

Si la obra de carácter metropolitano que afecta al terreno es un Parque, el propietario no está obligado a habilitar el área destinada al Parque, pudiendo continuar su usufructo como terreno rústico, hasta que la entidad ejecutora le abone el justiprecio del valor del terreno determinado por Peritos acreditados. Estas áreas deberán estar claramente delimitadas por los Estudios y Proyectos que correspondan.

En todos los casos que el propietario o promotor tengan que hacer reservas de áreas para obras de carácter metropolitano, dichas áreas se descontarán de las áreas brutas materia de la habilitación, para los efectos del cómputo de aportes, así como para el pago de tasas y derechos.

Cuando la construcción, por su ubicación requiere del acceso desde una Vía Expresa, el propietario deberá construir por su cuenta el Intercambio que determine la Municipalidad. Si por una construcción urbana nueva, deben pasar vías del Sistema Vial primario y/o del sistema Vial secundario, estas deben respetarse íntegramente y puntualmente en cuanto a sus trazados y secciones

## **12. Espacios Públicos**

Son los terrenos urbanos que están comprendidos fuera del perímetro de propiedad de los lotes. Por su carácter, son de acceso irrestricto para toda la población. Están comprendidas en el Espacio Público las vías que forman parte del Sistema Vial y las Áreas de Recreación Pública activa y pasiva.

a) Los espacios públicos no pueden ser alterados en sus dimensiones y propiedad por iniciativa privada para usos privados.

Si pueden, previa convocatoria de la Municipalidad y de acuerdo a las normas vigentes, sobre el particular, ser restaurados, mejorados y mantenidos por la iniciativa privada para su uso público. La Municipalidad garantizará a la población estos derechos de uso público y su permanente mantenimiento.

b) Los espacios públicos son bienes de uso público y tienen el carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles.

## **13. Vías en Ladera**



## **Ordenanza Nro. 09-2014**

**Pág 21 de 23**

Cuando la vía se proyecta a media ladera, se debe exigir el perfil longitudinal del eje de la vía y secciones transversales cada 20 m, que justifique la rasante adoptada y el ancho de la vía. Deberá considerarse obligatoriamente el sistema de evacuación de aguas pluviales, así como el estudio de estabilidad de taludes.

### **14. Puentes vehiculares y peatonales**

Deben asegurar la fluidez y continuidad inmediata de las circulaciones vehiculares y peatonales.

Los puentes vehiculares deben mantener, como mínimo, la sección de las vías que interconectan y están señalizados en su capacidad de carga y altura de pase.

Los puentes peatonales deberán tener una sección mínima de tres módulos establecidos para las veredas locales. Deberán disponer de iluminación especial y barandas con un alto mínimo de 1.20 mts. Deberán partir y llegar desde y hacia circulaciones peatonales protegidas.

En los puentes peatonales, sobre o debajo de ellos, no deberán colocarse avisos publicitarios o cualquier otro elemento que impida la circulación o el registro visual.

### **15. Estacionamiento**

Longitudinal: 5.40 m. y 3.00 m.,

Transversal: 2.20 m. y 1.80 m.

### **16. Diseño de Espacios Públicos**

#### **a) Adecuación urbanística para impedidos físicos que usen silla de ruedas**

- En las esquinas e intersecciones de vías donde exista cruce peatonal a nivel, las veredas deberán salvar su desnivel con el de las pistas mediante rampas, interrumpiendo las bermas laterales, centrales y sardineles. Cuando no existan estos, dentro de la vereda y en ningún caso ocupando la pista.

- La pendiente de la rampa no deberá ser mayor a 10%.

- El ancho libre mínimo deberá ser de 0.90 m.



**Ordenanza Nro. 09-2014**

**Pág 22 de 23**

- Las veredas con pendientes menores a 10%, deberán salvar su desnivel por medio de planos inclinados, o planos horizontales y rampas. Los planos inclinados deberán tener descansos de 1.20 m. de largo mínimo, cada desarrollo vertical cada 50.00 m. de longitud.

- No se deberán permitir Avisos, Toldos, o cualquier elemento saliente sobre la vereda.

**a) Ubicación en el Espacio Público del Mobiliario Urbano y la Señalización**

El mobiliario se compone por: luminarias, paraderos, basureros, cabinas telefónicas, bancas, semáforos, grifos contra incendios, casetas de policía, casetas de personal de seguridad privada, puestos de venta de periódicos, elementos de señalización, anuncios y retenes.

Deberán ubicarse en el espacio público sin impedir la libre circulación por las veredas y sin transgredir las condiciones de seguridad previstas para la circulación de impedidos físicos y el retiro en esquina o de seguridad vehicular.

La Municipalidad deberá reglamentar su diseño y ubicación.

**17. Sistemas Generales de Playa Pública.**

Para la salvaguarda del Sistema, así como del Régimen y la calidad de las Aguas de los Ríos o Esteros se tendrá en cuenta:

a) Cualquier obra que afecte o se construya sobre el retiro obligatorio deberá justificarse mediante el oportuno estudio, solo la municipalidad podrá dar el permiso, en el caso de ser justificado.

b) La línea de edificación se dispondrá como mínimo a 3m. después de los retiros de 10m. para protección de riberas.

c) Solo se autorizará la construcción de fosas sépticas, de cualquier tipo, cuando se den las suficientes garantías de que no suponga riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Municipal Autónomo del Cantón La Troncal, a los dieciséis días del mes de octubre del año dos mil catorce.

Sr. Segundo Amadeo Pacheco Rivera  
ALCALDE DEL CANTON

Jeaneth Torres Pesántez  
SECRETARIA DE CONCEJO (e)



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL  
CAÑAR - ECUADOR

---

**Ordenanza Nro. 09-2014**

**Pág 23 de 23**

La Troncal, octubre 21 de 2014; a las 08h15.

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DEL CANTÓN LA TRONCAL.- CERTIFICO:** Que la presente **REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL** ha sido discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal en dos sesiones ordinarias de fechas veinte y cinco de septiembre y dieciséis de octubre del año dos mil catorce, fecha última de su aprobación definitiva; ordenanza que en tres ejemplares originales ha sido remitida al señor Alcalde del cantón La Troncal, para su sanción, conforme lo dispone el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ab. Alexandra Torres Espinoza  
SECRETARIA DE CONCEJO

La Troncal, octubre 21 del 2014.- a las 13H50

**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 siguiente **REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LA TRONCAL,** sígase el trámite pertinente.- Promúlguese y ejecútese.

Sr. Segundo Amadeo Pacheco Rivera  
ALCALDE DEL CANTON

Proveyó y firmó el decreto anterior el señor Segundo Amadeo Pacheco Rivera, Alcalde del cantón, a los veintiún días del mes de octubre del año dos mil catorce, siendo las trece horas con cincuenta minutos. Lo certifico:

Ab. Alexandra Torres Espinoza  
SECRETARIA DE CONCEJO