

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIÓN Y ORNATO DEL CANTÓN LOJA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Parte del bienestar al que tienen derecho todas las personas, constituye la disponibilidad de condiciones mínimas de habitabilidad, vinculadas al cumplimiento de las más elementales necesidades que permitan condiciones de privacidad y confort, y además expresen la calidad de vida de los miembros de los hogares.

El Censo realizado por el INEC, el año 2010, establece que el cantón Loja, cuenta con una población de 214.855 habitantes, donde el 37% de familias no dispone de vivienda propia, es decir, en nuestro cantón aproximadamente existe un déficit de 20.000 viviendas.

Por otro lado, existe una alta demanda de lotes y viviendas en el cantón Loja y la baja oferta (originada por limitaciones de topografía y de infraestructura sanitaria, vial, eléctrica y de otros servicios), demanda que obliga a la creación de nuevas urbanizaciones que demandan la implementación de vías de acceso, servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, TV cable, internet, fibra óptica etc.

Sumada a esta problemática de carácter social, se presentan vacíos en la parte normativa, particularmente en las disposiciones legales respecto de los procesos constructivos, ya que con la aprobación del Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Loja, se dejaron sin establecer algunos indicadores respecto de las construcciones; esto se evidencian por un lado, en la existencia de omisiones e inconsistencias de orden legal y técnico respecto de la Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato del Cantón Loja; y, por otro lado, la falta de normativa para regular ciertos trámites, especialmente los que tienen que ver con la aprobación de edificaciones, tanto en el área urbana como en el área rural del Cantón Loja.

En torno a estas consideraciones, es necesario que el GAD Municipal de Loja, implemente algunas reformas a la ordenanza antes señalada, a fin de actuar de forma diligente, oportuna y eficiente, respecto de las construcciones, subdivisiones y fraccionamientos de predios urbanos y rurales en el cantón Loja.

Por lo expuesto:

No. 08-2012

EL CONCEJO CANTONAL DE LOJA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho de la población a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, actualmente y para objeto de su desarrollo, el cantón Loja tiene como referente normativo el Plan de Desarrollo Urbano; y, la Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato del Cantón Loja;

Que, tanto el Plan de Desarrollo Urbano de Loja y la Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato del Cantón Loja, presentan vacíos, inconsistencias y contradicciones dentro de la normativa, debiéndose ajustar a los nuevos procesos de ocupación territorial, propio de una ciudad dinámica y en constante crecimiento;

Que, la legislación en vigencia, especialmente en lo que se refiere a tipo de vivienda, no permite la optimización o aprovechamiento de los lotes existentes, manteniendo ciertas contradicciones en cuanto al tipo de vivienda con relación al número de pisos que se autorizan construir;

Que, una buena opción es optimizar los lotes existentes y con infraestructura, que permita realizar la construcción de varias unidades habitacionales, cumpliendo con los demás parámetros normados por las ordenanzas vigentes;

Que, se establece en la Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcción y Ornato del Cantón Loja, especialmente en lo dispuesto al tipo de vivienda, no permite un óptimo aprovechamiento de los lotes existentes, más aún, cuando no se tiene claro la autorización de los multifamiliares;

Que, la legislación municipal vigente, dispone en más del 80% de la ciudad, una altura máxima de construcción de 3 pisos, coartando de esta manera el crecimiento vertical de la ciudad, contraponiéndose además con la disposición que regula las autorizaciones para vivienda bifamiliar o multifamiliar;

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Construcción y Ornato del Cantón Loja, no tiene definida una norma que permita la gestión para el diseño y construcción de conjuntos habitacionales particulares o privados, así como no existe una normativa clara y específica para la aprobación de Subdivisiones tanto en el área urbana así como en el área rural;

Que, la legislación municipal no contempla los procedimientos para autorizar las subdivisiones y/o lotizaciones en el área rural del cantón fuera de las circunscripciones urbanas, así como no establece las dimensiones mínimas de los lotes en dichas áreas, lo que ha ocasionado permanentes problemas el momento de emitir dichos permisos; y,

En uso de las facultades constitucionales y legales,

EXPIDE:

La siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIÓN Y ORNATO DEL CANTÓN LOJA.

Art. 1.- Refórmese el artículo 2.27, por el siguiente:

Art. 2.27.- Todo conjunto habitacional y/o condominio en desarrollo horizontal o vertical, que contemple un proceso de urbanización, será tramitado para su aprobación y permiso de construcción, con el mismo procedimiento de una urbanización de acuerdo a lo que establece el Plan de Ordenamiento Urbano de Loja. Los conjuntos habitacionales y/o condominios podrán ser: de interés general: públicos o privados; y, de interés social.

Los procedimientos para la aprobación de los proyectos contemplados en los artículos 2.27 al 2.27.C, a más de las disposiciones contempladas en la presente ordenanza, estarán regulados en el Reglamento Local de Construcciones y Ornato para el Cantón Loja.

Art. 2.- Luego del artículo 2.27, agréguese los siguientes artículos innumerados:

Art. 2.27.A.- Los conjuntos habitacionales y/o condominios de interés general en desarrollo horizontal, cumplirán como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas:

1. Lote mínimo: 108m²
2. Frente mínimo: 7.20m
3. Fondo mínimo: 15m
4. Retiro frontal: 3m – 5m (de acuerdo a la línea de fábrica) con volado de 1.00m
5. Retiro posterior: 3m sin volado en piso superior
6. COS: sesenta por ciento (60%)
7. CUS: ciento veintisiete por ciento (127%)
8. Altura de edificación: 2 pisos
9. Tipo de edificación: Unifamiliar

Art. 2.27.B.- Los conjuntos habitacionales y/o condominios de interés social en desarrollo horizontal, cumplirán como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas:

1. Lote mínimo: 90m²
2. Frente mínimo: 6m
3. Fondo mínimo: 15m
4. Retiro frontal: 3m – 5m (de acuerdo a la línea de fábrica) con volado de 1.00m
5. Retiro posterior: 3m sin volado en piso superior
6. COS: sesenta por ciento (60%)
7. CUS: ciento veintisiete (127%)
8. Altura de edificación: 2 pisos
9. Tipo de edificación: Unifamiliar

Art. 2.27.C.- Los conjuntos habitacionales y/o condominios en desarrollo vertical, de interés general o de interés social, se sujetarán a las disposiciones contempladas para las edificaciones en altura.

Art. 3.- Refórmese el artículo 2.29, por el siguiente:

Art. 2.29.- Se entenderá por subdivisión al fraccionamiento urbano hasta un máximo de diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyección. El procedimiento será llevado a cabo, verificado y aprobado por la Jefatura de Regulación y Control Urbano, debiendo constatar los requerimientos y disposiciones sobre uso del suelo y zonificaciones, establecidos en el Plan de Ordenamiento Urbano de Loja.

Para estos casos se excepcionará del procedimiento lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.17, de la presente ordenanza.

Art. 4.- Luego del Art. 2.36, agréguese los siguientes artículos relacionados al fraccionamiento en el área rural del cantón Loja, con el siguiente título: **“SUBDIVISIÓN DE INMUEBLES EN EL AREA RURAL”**.

Art. 2.36.A.- Las subdivisiones que se encuentran reguladas por el presente título son única y exclusivamente para las áreas rurales, tanto fuera de la ciudad de Loja como fuera de los centros urbanos de las Parroquias Rurales del Cantón, destinadas para la construcción de unidades de producción agrícola o agropecuaria, huertos familiares o quintas vacacionales, en cada caso, conforme a las especificaciones técnicas que se indican en los artículos que se señalan a continuación.

Art. 2.36.B.- Las subdivisiones en el Área Rural, que será el fraccionamiento del suelo hasta diez lotes, destinadas a unidades de producción agrícola o agropecuaria, serán autorizadas siguiendo los mismos procedimientos que se encuentran establecidos para las subdivisiones en el Área urbana; y, cumplirán como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas:

1. Lote mínimo: 2500m²
2. Frente mínimo: 20m
3. Retiro frontal: 3m – 5m (de acuerdo a la línea de fábrica)
4. Retiro posterior: 4m
5. COS: diez por ciento (10%)

6. CUS: veinte por ciento (20%)
7. Altura de edificación: 2 pisos máximo.
8. Tipo de edificación: Unifamiliar

Estarán exentos de la entrega de áreas verdes y comunales, por las características propias de la actividad que realizan en dichos terrenos.

Art. 2.36.C.- Las lotizaciones y/o subdivisiones en el Área Rural, que serán el fraccionamiento del suelo de dos lotes en adelante, destinadas a huertos familiares o quintas vacacionales, serán autorizadas siguiendo los mismos procedimientos que se encuentran establecidos para las urbanizaciones, excepto aquellos requisitos de infraestructura básica sanitaria que no existan en el sector, siempre que no sean consideradas como áreas agrícolas, debidamente certificado por la autoridad correspondiente; y, cumplirán como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas:

1. Lote mínimo: 1000m²
2. Frente mínimo: 20m
3. Retiro frontal: 3m – 5m (de acuerdo a la línea de fábrica)
4. Retiro posterior: 4m
5. COS: veinte por ciento (20%)
6. CUS: cuarenta por ciento (40%)
7. Altura de edificación: 2 pisos máximo
8. Tipo de edificación: Unifamiliar

Las Lotizaciones entregarán los porcentajes de áreas verdes y comunales, conforme a lo establecido en el artículo 2.30, de la presente ordenanza.

Art. 5.- Luego del Art. 2.36.C, agréguese los siguientes artículos relacionados al fraccionamiento en el área rural del cantón Loja, con el siguiente título: **“DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOTES EN LAS AREAS RURALES CONSOLIDADAS”**.

Art. 2.36.D.- Los terrenos que se encuentren en los centros barriales fuera del área urbana, siempre que cuenten al momento de aprobarse la presente ordenanza, con los servicios básicos: de agua, alcantarillado y energía eléctrica, se declararán como Barrios Consolidados, para cuyo efecto el GAD Municipal de Loja, delimitará el área correspondiente, mediante acto administrativo que será emitido por el

Alcalde, debidamente sustentado por los informes técnicos emitidos por las Jefaturas de Regulación y Control o Centro Histórico, en cada caso; y, pondrá en conocimiento del Concejo Cantonal para su aprobación.

Art. 2.36.E.- En los barrios señalados en el artículo que antecede, se seguirán los mismos procedimientos que se encuentran establecidos para las autorizaciones en el área urbana; y, cumplirán como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas:

1. Lote mínimo: 300m²
2. Frente mínimo: 10m
3. Retiro frontal: 3m – 5m (de acuerdo a la línea de fábrica)
4. Retiro posterior: 4m
5. COS: setenta y siete por ciento (77%)
6. CUS: ciento cincuenta y cuatro por ciento (154%)
7. Altura de edificación: 2 pisos máximo

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Los tipos de vivienda que guarden características de construcción de tres pisos en adelante, en cuya circunscripción correspondiente se establece únicamente hasta viviendas bifamiliares, se podrá autorizar la subdivisión pertinente de los pisos correspondientes, siguiendo los pasos de la declaratoria de propiedad horizontal, así como lo dispuesto en la disposición general siguiente.

SEGUNDA.- Para el cumplimiento de lo dispuesto en la disposición general precedente en lo posterior, no se considerarán las variables relacionadas a los tipos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar del Cuadro de Características de Uso y Ocupación de Suelo del Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Loja, como condicionante para la aprobación de los proyectos arquitectónicos en el cantón Loja, a fin de optimizar cada metro cuadrado y así ofertar una mayor cantidad de soluciones habitacionales dignas y a un precio accesible a la mayoría de la población.

TERCERA.- A fin de incentivar que las instituciones públicas, entidades privadas, así como los constructores en general, tengan sus instalaciones y/o edificaciones fuera del casco céntrico de la ciudad de Loja, incorpórase al tomo denominado

“Componente Urbano” del Plan de Ordenamiento Urbano de Loja POUL, el cuadro de uso de suelo siguiente, con lo cual se podrá planificar y construir edificios sobre la altura normada para los respectivos sectores, cuando se cumpla con los siguientes parámetros:

- a) Lote mínimo 400m²; Frente mínimo 12m; Altura 4 pisos; COS 79%; CUS 316%; Retiro frontal 3-5m; Retiro posterior 4m;
- b) Lote mínimo 500m²; Frente mínimo 12m; Altura 5 pisos; COS 83%; CUS 415%; Retiro frontal 3-5m; Retiro posterior 4m;
- c) Lote mínimo 600m²; Frente mínimo 15m; Altura 6 pisos; COS 83%; CUS 498%; Retiro frontal 3-5m; Retiro posterior 4m; Retiro lateral 3m hacia los dos linderos desde el quinto piso;
- d) Lote mínimo 700m²; Frente mínimo 20m; Altura 7 pisos; COS 80%; CUS 560%; Retiro frontal 3-5m; Retiro posterior 4m, Retiro lateral 3m hacia los dos linderos desde el quinto piso; y,
- e) Lote mínimo 800m² en adelante; Frente mínimo 25m; Altura 8 pisos; COS 60%; CUS 480%; Retiro frontal 3-5m; Retiro posterior 4m; Retiros laterales 3m; Edificio aislado en sus cuatro costados desde el nivel 0.00.

CUARTA.- Cuando se justifique que el proyecto de la edificación dentro del área considerada como Centro Histórico, servirá para la construcción de parqueaderos en altura, se autorizará hasta seis pisos trabajados con retranqueo a partir del cuarto piso, siempre que el frente guarde relación con el entorno del lugar. El frente mínimo que deberá tener el inmueble en el que se edificará los parqueaderos en altura, será considerando la entrada y la salida de vehículos independientes la una de la otra.

Las construcciones señaladas en el inciso anterior, guardarán las estructuras patrimoniales inventariadas existentes, por ningún motivo se justificará su derrocamiento.

QUINTA.- Los beneficiarios de los proyectos de conjuntos habitacionales, incluyendo los proyectos de vivienda municipal, podrán modificar la estructuración

interna de la edificación hasta por un máximo del treinta por ciento de la construcción inicial, previo visto bueno de la Jefatura de Regulación y Control Urbano, y atendiendo las particularidades del reglamento de propiedad horizontal, funcionario que dispondrá la supervisión mediante las inspecciones correspondientes a través de la Comisaría de Ornato.

Se prohíben ampliaciones de las edificaciones tanto en altura como en la ocupación de las áreas de retiros frontales y posteriores. No se permitirá modificaciones en la concepción volumétrica externa de la edificación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las normas de igual o menor jerarquía que se contrapongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia desde su promulgación.

Es dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Loja, a los cuatro días del mes de julio del año dos mil doce.

Ing. Jorge Bailón Abad
ALCALDE DE LOJA

Fabricio Loján González
SECRETARIO GENERAL

RAZÓN: Fabricio Loján González, Secretario General del Concejo Municipal de Loja, **CERTIFICA:** que la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIÓN Y ORNATO DEL CANTÓN LOJA**, fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal celebradas el quince de junio y cuatro de julio del año dos mil doce, en primer y segundo debate, respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al señor alcalde, Ing. Jorge Bailón Abad; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Loja,
a los nueve días del mes de julio del año dos mil doce.

Fabricio Loján González
SECRETARIO GENERAL

ING. JORGE BAILON ABAD, ALCALDE DE LOJA.-

Al tenor del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, **SANCIONO** expresamente su texto y dispongo su **PROMULGACIÓN** para conocimiento del vecindario lojano.- Loja, a los nueve días del mes de julio del año dos mil doce.

Ing. Jorge Bailón Abad
ALCALDE DE LOJA