

No. 003-2014

**REFORMA A LA ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO
CONSTRUCCIÓN Y ORNATO DEL CANTÓN LOJA**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LOJA

CONSIDERANDO:

Que, es prioridad para la Institución Municipal la optimización del uso y ocupación del suelo en el territorio cantonal, por lo que es necesario propiciar el desarrollo vertical de nuestra urbe, con la finalidad de preservar para las futuras generaciones el territorio circundante de la ciudad de Loja.

Que, existen predios de gran tamaño en el casco antiguo de la ciudad de Loja que cuentan con áreas libres en su parte posterior, y que pueden ser aprovechadas con nuevas edificaciones que se integren al contexto urbano y revitalicen el Centro Histórico de la Ciudad de Loja.

Que, la Ordenanza municipal de urbanismo, construcción y ornato del cantón Loja, contempla en su mayoría una altura máxima de tres pisos, lo cual ha coartado la posibilidad de desarrollar en altura nuestra ciudad, situación que desanima a los inversionistas a desarrollar proyectos inmobiliarios que generen fuentes de trabajo y movilidad económica para la ciudad y cantón.

Que, en la ordenanza actual de Urbanismo, construcción y ornato del cantón Loja, no existe normativa específica para el área de Respeto de Centro Histórico de la ciudad de Loja, sin embargo la ciudadanía requiere una atención urgente en cuanto a aprobación de proyectos bajo una normativa adecuada.

Que, existe un reducido número de edificaciones antiguas inventariadas dentro del patrimonio cultural del Estado, que se localizan en el área determinada como de Respeto del Centro Histórico de la ciudad de Loja.

Que, existen edificios que se han construido irrespetando planos aprobados y normativa vigente, que deberán ser objeto de legalización previa sanción que se detalla en los artículos 5.53 al 5.58 de la ordenanza del Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Loja.

En uso de las facultades constitucionales y legales,

EXPIDE:

La siguiente REFORMA A LA ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIÓN Y ORNATO DEL CANTÓN LOJA

Artículo 1.- Refórmese el artículo 2.11, insertando al final del mismo el siguiente texto:

“En dicho permiso se establecerá además el tiempo máximo en el que deberá concluirse la construcción, de conformidad con el cronograma de obra presentado por el proyectista, el mismo que garantizará dentro de la planificación que las fachadas de la obra sea terminadas dentro del plazo propuesto, que no excederá los tres años”.

Artículo 2.- En todos los artículos y títulos que se haga mención a Jefatura de Centro Histórico, sustitúyase por Jefatura de Patrimonio Cultural y Centro Histórico.

Artículo 3.- En todos los artículos donde se menciona Ley Orgánica de Régimen Municipal, sustitúyase por COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización).

Artículo 4.- Refórmese el artículo 2.27^a por el siguiente:

“Los conjuntos habitacionales y/o condominios de interés general en desarrollo horizontal, podrán planificarse por etapas para lo cual deberán presentar un proyecto integral y cumplirán con las siguientes especificaciones técnicas:

1. Lote mínimo: 90 m²
2. Frente mínimo: 6.00 m
3. Fondo mínimo: 15 m
4. Retiro frontal: 3 m – 5 m (de acuerdo a la línea de fábrica) con volado de 1.00 m
5. Retiro posterior: 3 m en piso superior
6. COS: sesenta por ciento (60%)

7. CUS: ciento ochenta por ciento (60-120-180%)

8. Altura de edificación: 1-2-3 pisos

9. Tipo de edificación: Unifamiliar”.

Artículo 5.- Refórmese del artículo 2.30 por el siguiente:

- a) “Cuando la totalidad del predio a subdividirse, urbanizarse o cualquier otro tipo de fraccionamiento tengan una cabida igual o inferior a mil metros cuadrados estará exento de entregar un porcentaje de terreno para área verde y comunal debiendo cancelar el valor correspondiente, de acuerdo al avalúo catastral, con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes.
- b) En los predios que sobrepasen el área de 1.001 a 10.000 metros cuadrados, tendrán que entregar el 15% para área comunal en un solo cuerpo.
- c) En los predios donde su área supere los 10.000.1 metros cuadrados en adelante el porcentaje de área verde será del 20% del área total.
- d) Los predios urbanizables que superen áreas de 50.000 metros cuadrados, el área verde y comunal corresponderá al 20% del área total del predio y se planificará de acuerdo a un proyecto integral de subdivisión, para efecto el propietario podrá urbanizar por etapas no menores a 10.000 metros cuadrados entregando progresivamente las áreas verdes y comunales, de acuerdo al proceso de urbanización.
- e) Las áreas que se entregan al Municipio como verdes y comunales deben ser aptas para este propósito, permitiendo el uso inmediato y proporcional de acuerdo a la topografía del terreno.
- f) El urbanizador o propietario deberá respetar las directrices viales planificadas por el municipio”.

Artículo 6.- Refórmese el artículo 4.24, reemplácese el inciso final por el siguiente:

“Las construcciones en proceso que no cuenten con el correspondiente permiso municipal, serán paralizadas de inmediato; y, en caso de desobedecerse la orden de la paralización, se podrá adoptar las siguientes medidas:

- a) Requisa de herramientas con las que se prosiga en la infracción.
- b) Multa progresiva desde el 10% del avalúo de la obra construida en forma ilegal, con un incremento de 5% adicional por cada día que persista la infracción.
- c) El derrocamiento de la obra con personal y maquinaria municipal, a costa del infractor, valor que será cobrado previa la respectiva valoración”.

Artículo 7.- Agréguese al final del artículo 4.26, el siguiente inciso:

“Constituye también infracción de este tipo, cualquier forma de promoción o publicidad de venta de lotes en terrenos sin la debida aprobación municipal de su fraccionamiento; formas entre las que se contarán los letreros “se venden lotes”. En este caso sin más trámite que el informe sustentado del correspondiente Inspector de Ornato, impondrá al propietario una multa equivalente al 20% del avalúo del terreno total sobre el cual se pretende la venta de los lotes y se procederá al retiro inmediato de los medios de dicha promoción”.

Artículo 8.- Luego del artículo 4.26, agréguese el artículo 4.27:

“Los propietarios de las construcciones que no hubieren sido concluidas pasados los tres años de emitido el permiso de construcción, de acuerdo con el cronograma de obra aprobado, serán sancionados con una multa equivalente al 10% del avalúo total del bien inmueble en construcción por año. Pasado el sexto año se cobrará el 20% del avalúo total del bien inmueble en construcción por año. Esta multa se duplicará en los casos de obras inconclusas realizadas sin contar con el permiso municipal; y, de acuerdo a un análisis socioeconómico.

Para efectos de aplicar esta sanción se entenderá también como construcción inconclusa, aquellas edificaciones que no se hayan terminado con la construcción de las áreas de cubiertas, sean inclinadas o planas, es decir, que se encuentra inconclusa la quinta fachada”.

Artículo 9.- Refórmese el título del Capítulo V por el siguiente; DEL CONTROL Y ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y ÁREAS PATRIMONIALES

DEL CANTÓN LOJA; y el contenido de los artículos dentro del título primero: DELIMITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA:

“Artículo 5.01.- El Centro Histórico de la ciudad de Loja para efectos de control y administración del mismo, se establece cuatro tipos de zonas, que son las siguientes:

a) ZONA DE PRIMER ORDEN O MONUMENTAL: Es la desarrollada alrededor del núcleo inicial de fundación de la ciudad de Loja, y que concentra los hitos urbanos y arquitectónicos más relevantes.

La delimitación de la zona de primer orden o monumental es la siguiente:

- ✓ **Al Norte**, partiendo de la intersección de la calle Imbabura con la calle Olmedo hasta la intersección de la calle Imbabura con la calle Sucre, incluye el tramo norte de predios de la calle Imbabura.
- ✓ **Al Sur**, partiendo de la intersección de la calle Lourdes y Olmedo hasta la intersección de la calle Lourdes y calle Sucre, incluido el tramo sur de edificaciones de la calle Lourdes.
- ✓ **Al Este**, partiendo de la calle Olmedo y Lourdes hasta la intersección de la calle Olmedo e Imbabura incluido el tramo oriental de predios de la calle Olmedo.
- ✓ **Al Oeste**, desde la intersección de la calle Sucre y Quito hasta la intersección de la calle Sucre y Lourdes incluido el tramo occidental de predios de la calle Sucre.

Además constituyen área de primer orden los subconjuntos y Ejes Culturales, que constan en los literales c) y d) del artículo 5.01.

b) ZONA DE RESPETO O INFLUENCIA: Que circunda a la anterior, consiste una zona de amortiguamiento o de transición entre el Centro Histórico y la zona de expansión o nueva ciudad que se desarrolló fuera de los márgenes de los ríos Zamora y Malacatos.

La delimitación de la zona de respeto o influencia es la siguiente:

- ✓ **Al Norte**, la avenida Gran Colombia hasta la calle Pujilí, incluye los predios del tramo oriental y occidental que dan hacia la avenida Gran Colombia.
- ✓ **Al Sur**, partiendo de la intersección de la calle Leopoldo Palacios y calle Juan José Peña hasta la intersección con la calle Bernardo Valdivieso, luego continúa por la calle Bernardo Valdivieso hasta la intersección con

la calle Cariamanga, continúa por la misma hasta la intersección con la calle 18 de Noviembre incluyendo el tramo sur de predios.

- ✓ **Al Este**, partiendo de la intersección de la calle Juan José Peña y Leopoldo Palacios hasta la intersección de la calle Juan José Peña y avenida Emiliano Ortega, continúa por la avenida Emiliano Ortega hasta la intersección con la avenida Gran Colombia.
- ✓ **Al Oeste**, partiendo desde la intersección de la calle 18 de Noviembre y Cariamanga continúa hasta la intersección con la calle Lourdes, continúa por la calle Lourdes hasta la intersección con la avenida Universitaria, continúa por esta avenida hasta la intersección con la avenida Gran Colombia.

c) SUBCONJUNTOS: existen unidades urbanas ubicadas tanto al interior del Centro Histórico como fuera de él, que cuentan con características urbano arquitectónicas específicas, que las hacen merecedoras de planes especiales de intervención y puesta en valor.

Estos subconjuntos son:

1. Subconjunto Las Pitas que comprende parte de la avenida 8 de Diciembre y calle Vicente Delgado Tapia (antigua calle El Fénix)
2. Subconjunto Plaza de El Valle
3. Subconjunto Puente Bolívar Puerta de la Ciudad
4. Subconjunto del Mirador El Pedestal
5. Subconjunto Plaza Central
6. Subconjunto Mirador El Churo
7. Subconjunto Plaza San Sebastián
8. Subconjunto Plaza San Pedro de Bellavista

d) EJES CULTURALES: A partir de la fundación de la ciudad de Loja, se entablaron relaciones con poblaciones ubicadas hacia los cuatro puntos cardinales, generando cordones de asentamientos humanos que se desarrollan a partir del núcleo central.

En la ciudad de Loja se define un Transversal y un Longitudinal que conservan parcialmente sus características particulares y que deben ser conservadas y puestas en valor:

1. Eje Cultural Transversal, constituido por la calle 10 de Agosto que partiendo del Mirador de El Churo se une a través de la calle Santa

Mariana de Jesús, luego se une con la calle Eplicachima hasta llegar al Mirador de El Pedestal.

2. Eje Cultural Longitudinal, constituido por la calle Bolívar que partiendo desde la avenida Emiliano Ortega hasta la intersección con la avenida Eduardo Kingman.

Artículo 5.02.- Los núcleos iniciales y/o áreas céntricas de las parroquias rurales del cantón, se las considera como centros y áreas históricas de acuerdo a los estudios de delimitación e inventario patrimonial de las mismas.

Artículo 5.03.- Las edificaciones, áreas, espacios, paisajes y sitios patrimoniales ubicados en el territorio cantonal que se encuentran registrados o inventariados por el Municipio de Loja y/o Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

Artículo 5.04.- En las zonas de centro histórico, áreas y espacios señalados en los artículos anteriores, no podrá realizarse ningún trabajo de obra menor o mayor interno ni externo sin la previa autorización de la Jefatura de Patrimonio Cultural y Centro Histórico, quienes serán personal y pecuniariamente responsables de sus decisiones, en caso de contravenir las leyes y ordenanzas respectivas.

Cuando se trate de intervenciones en bienes inmuebles, conjuntos urbanos, espacios públicos registrados o inventariados por el Municipio de Loja y/o Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, se necesitará la aprobación de la Comisión de Centro Histórico previo informe de la Jefatura de Patrimonio Cultural y Centro Histórico”.

Artículo 10.- Refórmese el título segundo del capítulo V: DE LA JEFATURA DE PATRIMONIO CULTURAL Y CENTRO HISTÓRICO, el artículo 5.05 por el siguiente:

“Artículo 5.05.- Son funciones de la Jefatura de Patrimonio Cultural y Centro Histórico, las siguientes:

1. Formular, ejecutar, dar seguimiento, monitorear y evaluar las políticas, planes, programas y proyectos de control, regulación, preservación y gestión del patrimonio edificado y áreas patrimoniales del cantón Loja.

2. Revisar y aprobar proyectos de construcción nueva e intervención de edificios patrimoniales ubicados en el área de centro histórico y áreas patrimoniales del cantón Loja.
3. Revisar y avalar proyectos de fraccionamiento y reintegración de predios, y declaratoria de propiedad horizontal de edificios ubicados en el centro histórico y áreas patrimoniales del cantón Loja.
4. Otorgar permisos de obra menor, demolición, y señalética aplicada a predios ubicados en el centro histórico y áreas patrimoniales del cantón Loja.
5. Conocer, planificar y gestionar las intervenciones en edificios y áreas patrimoniales del cantón Loja.
6. Emitir informes que posibiliten la adecuada y pertinente intervención en las edificaciones que forman parte de las áreas de respeto, así como vigilar por el cumplimiento irrestricto de las recomendaciones emitidas.
7. Establecer medidas a adoptarse para salvaguardar la integridad de los sitios y bienes monumentales que hayan sido o podrán ser cambiados o alterados por intervenciones o agregados forzosos, incluyendo bienes tangibles e intangibles de interés histórico del Cantón.
8. Actualizar periódicamente el inventario de edificaciones y construcciones que deberían ser considerados como parte del patrimonio edificado.
9. Elaborar el Plan Operativo Anual.
10. Actuar con acciones preventivas con el objetivo de evitar el deterioro de los bienes inmuebles y áreas patrimoniales del cantón Loja”.

Artículo 11.- Refórmese el artículo 5.11 por el siguiente;

“Son deberes y atribuciones de la Comisión de Centro Histórico, las siguientes:

- 1) Velar por la debida observancia de las disposiciones, acuerdos, leyes, ordenanzas y normativas aplicables al patrimonio cultural del cantón Loja.
- 2) Aprobar o rechazar planos y proyectos de intervención de edificaciones, áreas y sitios registrados o inventariados como patrimoniales por el Municipio de Loja y/o Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
- 3) Absolver consultas relacionadas a su función.

- 4) Conocer los planes y acciones programadas por la Jefatura de Patrimonio Cultural y Centro Histórico tendientes a la gestión, conservación y desarrollo del patrimonio cultural del cantón Loja”.

Artículo 12.- Refórmese el artículo 5.14 por el siguiente:

“Los bienes inmuebles, conjuntos urbanos, espacios públicos registrados o inventariados por el Municipio de Loja y/o Instituto Nacional de Patrimonio Cultural ubicados dentro y fuera del centro histórico o áreas patrimoniales del cantón Loja, están sometidas a las medidas y normas de conservación y protección establecidas en este título”.

Artículo 13.- Refórmese el artículo 5.28 por el siguiente:

“Para la intervención en bienes inmuebles sujetos o no al régimen patrimonial, ubicados en las zonas consideradas como centro histórico de la ciudad de Loja, se respetará la altura predominante en los tramos y altura de edificaciones inventariadas como patrimoniales, la altura de nueva edificación se determinará de acuerdo a los siguientes literales y numerales:

- a) Intervención y altura de edificaciones ubicadas en el área de primer orden, subconjuntos y ejes culturales.
 1. Para proyectos de nueva edificación en el área de primer orden, estos deberán tomar en cuenta las tipologías volumétricas y características urbano-arquitectónicas presentes en el tramo y sector donde se implante el proyecto, para lo cual se aplicará los conceptos de arquitectura de integración, especialmente en cuanto a volumetría, altura de edificación, proporción vanos llenos, textura y color.
 2. En los predios sujetos o no al régimen patrimonial que cuentan con áreas libres, se permitirá edificar en la zona posterior del predio, si las dimensiones del área libre son apropiadas, esto es respetando el retiro posterior y una distancia hacia el edificio frontal de por lo menos seis metros para asegurar iluminación y ventilación natural, generar fachadas interiores para el predio y corazones de manzanas. Solo se permitirán construcciones en la zona de retiro posterior del lote, si las edificaciones colindantes están consolidadas en dichos espacios.

3. En la zona posterior de lotes no sujetos al régimen patrimonial ubicados en el área de primer orden, se permitirá una altura máxima de cuatro pisos, más un quinto nivel dentro del concepto de buhardilla utilizando remate de cubierta inclinada de teja.
 4. En el caso de predios del área de primer orden con edificaciones patrimoniales, la altura máxima de la nueva edificación posterior, superará máximo en dos niveles a la altura de la misma, y deberá ser rematada con cubierta inclinada de teja. No se permitirá modificar la estructuración original del edificio patrimonial para generar paso vehicular hacia la zona posterior del predio.
 5. Los proyectos de parqueo que se implanten en el área de primer orden mantendrán la altura máxima de cinco pisos, con remate de cubierta inclinada, entrada y salida vehicular independiente, acceso peatonal y retranqueo según estudio del tramo. Deberán contar con una factibilidad técnica que se otorgará luego de someterse a estudios específicos de capacidad, tiempos de circulación y evacuación vehicular.
- b) Intervención y altura de edificaciones en predios ubicados en el área de respeto del centro histórico de la ciudad de Loja:**
1. Los predios ubicados en el área de respeto; deberán consolidarse con una altura de ocho pisos con retranqueo frontal a partir del cuarto piso.
 2. Para predios ubicados en el área de respeto con frente a tramos de calles con 10 metros de ancho mínimo, con lote mínimo de 500 m² y frente mínimo de 20 m, la altura máxima será 10 pisos con retiro frontal de acuerdo al tramo, retiro posterior 4 m, retiro lateral 3 m, edificio aislado hacia sus cuatro lados y retranqueo frontal de 3 m desde el sexto nivel.
 3. En el caso de predios del área de respeto con edificaciones patrimoniales, la altura máxima de la nueva edificación posterior,

superará máximo en dos niveles a la altura de la misma, y deberá ser rematada con cubierta inclinada de teja. No se permitirá modificar la estructuración original del edificio patrimonial para generar paso vehicular hacia la zona posterior del predio.

4. Los proyectos de parqueo que se implanten en el área de respeto del centro histórico de la ciudad de Loja, la altura máxima y características del edificio se determinará de acuerdo al numeral 2 del literal b) del artículo 5.28 de la presente ordenanza, deberán contar con una factibilidad técnica que se otorgará luego de someterse a estudios específicos de tiempos de circulación y evacuación vehicular. Se podrá plantear proyectos multifuncionales de parqueo, vivienda y oficinas o el uso que se requiera siempre que sean compatibles entre sí. Con la finalidad de incentivar la construcción de parqueaderos subterráneos, del área planificada de éstos no se tomará en cuenta para el cobro de tasa por aprobación de planos y el correspondiente permiso de construcción”.

Artículo 14.- Refórmese el artículo 5.29 por el siguiente:

“No se admitirán adiciones que afecten las características de los tejados existentes. No se permitirá subdivisiones ni declaratorias de propiedad horizontal aplicadas a edificaciones registradas o inventariadas por el Municipio de Loja y/o Instituto Nacional de Patrimonio Cultural”.

Artículo 15.- Insértese luego del artículo 5.31 los siguientes artículos:

“Art. 5.31A.- Por ningún motivo se permitirán construcciones que sobrepasen la altura de los tramos ubicados en los subconjuntos o unidades urbanas particulares, esto con la finalidad de garantizar las visuales hacia los hitos urbanos, constituidos por arquitectura religiosa y conmemorativa. Especial cuidado se dará a predios que rodean los miradores cuyas construcciones no deberán obstaculizar la vista de la ciudad.

Art. 5.31B.- En las edificaciones inventariadas y que se hallen bajo registro del Municipio de Loja y/o del Instituto de Patrimonio Cultural, solo se permitirá proyectos de restauración. Se permitirá acciones de liberación, sustitución de obra y materiales bajo los lineamientos que determine la Ley de Patrimonio

Cultural, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural e instituciones afines. No es obligatorio disponer de plazas de estacionamiento en este tipo de intervenciones.

Art. 5.31C.- En todas las intervenciones en el área de primer orden, subconjuntos, ejes culturales de Centro Histórico de la ciudad de Loja, se deberá rematar los edificios con cubierta inclinada de teja o similar, si se requiere disponer de un área de terraza para las unidades de vivienda, ésta no sobrepasará el 40% del área total de la misma, deberá localizarse hacia la parte posterior del predio, y deberá tener un recubrimiento de similar color a la teja tradicional con la finalidad de mejorar y consolidar la quinta fachada en el centro de la ciudad.

Art. 5.31D.- La Jefatura de Patrimonio Cultural y Centro Histórico del Municipio de Loja con el apoyo del INPC determinará lineamientos especiales a observarse cuando los proyectos se desarrollen en las zonas de empates entre el área de respeto y el área de primer orden de la zona de Centro Histórico de la ciudad de Loja, cuyas propuestas deberán ser conocidas y aprobadas por la Comisión de Centro Histórico”.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- A fin de incrementar el uso y aprovechamiento del suelo urbano de la ciudad de Loja localizado fuera del área de centro histórico, incorpórese 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 200 m2:** Frente mínimo 9 m; Altura 4 pisos; COS 70% CUS 280%; Retiro frontal 3-5 m; Retiro posterior 4 m; ancho de vía como mínimo 9 m.
- b) **Lote mínimo 300 m2:** Frente mínimo 9 m; Altura 5 pisos; COS 70% CUS 350%; Retiro frontal 5 m; Retiro posterior 4 m; ancho de vía como mínimo 9 m.
- c) **Lote mínimo 400 m2:** Frente mínimo 12 m; Altura 6 pisos; COS 70% CUS 420%; Retiro frontal 5 m; Retiro posterior 4 m. Normativa aplicada en predios con vías de ancho mínimo 10 m.
- d) **Lote mínimo 400 m2:** Frente mínimo 13 m; Altura 8 pisos; COS 70% CUS 560%; Retiro frontal 5 m; Retiro posterior 4 m. Normativa aplicada en predios

con vías de ancho mínimo 12 m, áreas abiertas o avenidas y espacios públicos de estancias.

- e) **Lote mínimo 500 m²:** Frente mínimo 14 m; Altura 9 pisos; COS 70%; CUS 630%; Retiro frontal 5 m; Retiro posterior 4 m. Normativa aplicada en predios con vías de ancho mínimo 12 m., áreas abiertas o avenidas y espacios públicos de estancias.
- f) **Lote mínimo 600 m²:** Frente mínimo 18 m; Altura 10 pisos; COS 70%; CUS 700%; Retiro frontal 5 m; Retiro posterior 4 m; Retiro lateral 3 m hacia los dos linderos desde el quinto piso. Normativa aplicada en predios con vías de ancho mínimo 12 m., áreas abiertas o avenidas y espacios públicos de estancias.
- g) **Lote mínimo 800 m² en adelante:** Frente mínimo 20 m; Altura 12 pisos en adelante; COS 70%; CUS 840%; Retiro frontal 5 m. Se permitirá ocupar los retiros posterior y lateral en planta baja y primera planta alta. A partir de la segunda planta alta, edificio aislado; se dispondrá de retiros laterales de 3 metros, retiro posterior 4 m. Normativa aplicada en predios con vías de ancho mínimo 12 m., áreas abiertas o avenidas y espacios públicos de estancias.
En toda esta normativa se presentará junto con el proyecto arquitectónico, un estudio volumétrico, fotográfico y de tramos que justifique técnicamente la propuesta, debido a que podrían colindar junto a la edificación propuesta construcciones anteriores que no tengan retiros laterales, siendo necesario justificar las modificaciones en los retiros para una apropiada integración y consolidación del tramo.

Se solicitará a más de los estudios complementarios, la factibilidad de servicios básicos, estudio de suelos, estudio sísmico y estudio de riesgos avalizado por la Secretaría de Riesgos.

Los retiros frontales no podrán ser utilizados para parqueamientos de los propietarios, siendo estos únicamente destinados a jardines y accesos peatonal y vehicular.

SEGUNDA.- Con la finalidad de precautelar la estabilidad de terrenos inclinados con pendientes positivas o negativas menores o iguales a 30° perpendiculares a la vía, la edificación podrá solucionarse sobre plataformas aterrazadas, cuyas longitudes horizontales máximas se medirán desde el nivel natural del terreno donde inicia cada plataforma, hasta el talud vertical en donde la altura con relación al nivel natural del terreno en ese punto, no supere los seis metros, y para terrenos mayores a 30° la altura del talud vertical no superará los 9 metros. Se establecerá el retranqueo de mínimo 3,00 metros por cada nuevo piso adicional al otorgado en la línea de fábrica.

En el caso de terrenos con pendientes positivas en el que se use la primera plataforma únicamente para parqueos, ésta no superará el 30% del área total del terreno, y no se la considera como un piso o nivel de la construcción siempre que no supere la altura de 2.30 m desde el nivel de acera.

TERCERA.- Con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el COOTAD artículo 481.1 referente a excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada, se establece el error técnico en $\pm 6\%$ del área total del predio escriturado

Las áreas o excedentes que superen el error técnico deberán ser adjudicadas al propietario del predio, previo informes favorables de las Jefaturas de Regulación y Control Urbano o Patrimonio Cultural y Centro Histórico, Avalúos y Catastros y Procuraduría Síndica Municipal, y previa cancelación del valor del excedente de acuerdo al avalúo catastral vigente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Para el otorgamiento de certificados de línea de fábrica, aprobación de planos, permisos de construcción mayor o menor, y todo tipo de intervenciones en el área determinada como de Centro Histórico de la ciudad de Loja, se aplicará las normativas contempladas en la presente ordenanza. Se deberá actualizar el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Loja, en el cual se incorporarán las nuevas disposiciones de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

Es dada y firmada en el salón del Cabildo, a los diecisiete días del mes de julio del año dos mil catorce.

Dr. José Bolívar Castillo Vivanco
ALCALDE DE LOJA

Dra. Blanca Morocho Riofrío
SECRETARIA GENERAL

RAZÓN: Dra. Blanca Morocho Riofrío, Secretaria General del Concejo Municipal de Loja, **CERTIFICA:** que la **REFORMA A LA ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIÓN Y ORNATO DEL CANTÓN LOJA**, fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del trece de junio y diecisiete de julio del año dos mil catorce, en primer y segundo debates, respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al señor Alcalde, Dr. José Bolívar Castillo Vivanco; 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 veintidós días del mes de julio del año dos mil catorce.

Dra. Blanca Morocho Riofrío
SECRETARIA GENERAL

Dr. José Bolívar Castillo Vivanco, 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 veintidós días del mes de julio del año dos mil catorce.

Dr. José Bolívar Castillo Vivanco
ALCALDE DE LOJA

Proveyó y firmó la reforma a la ordenanza que antecede el Dr. José Bolívar Castillo Vivanco, Alcalde de Loja; ordenándose la ejecución y publicación en el

Registro Oficial de la **REFORMA A LA ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIÓN Y ORNATO DEL CANTÓN LOJA**, a los veintidós días del mes de julio del dos mil catorce. LO CERTIFICO.

Dra. Blanca Morocho Riofrío
SECRETARIA GENERAL