EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOJA

ORDENANZA No. 0070-2025

QUE REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023 - 2027 Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) 2023 - 2033 URBANO Y RURAL

Año I - Nº 104 - 427 páginas
Quito, jueves 24 de abril de 2025



REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES:

DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) 2023-2033 URBANO Y RURAL DEL CANTÓN LOJA, No. 0070-2025

Municipio de Loja

ÍNDICE GENERAL

LIBRO I .....

REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) 2023-2033 URBANO Y RURAL DEL CANTÓN LOJA, No. 0070-2025

TÍTULO I .....

CAPÍTULO I .....

SECCIÓN I .....

OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA .....

SECCIÓN II .....

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y ESPECÍFICOS .....

CAPÍTULO II .....

SECCIÓN I .....

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL – PDOT .....

SECCIÓN II .....

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO - PUGS .....

DIRECTRICES VINCULANTES PARA LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) .....

ESTRUCTURA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL CANTÓN LOJA .....

COMPONENTE ESTRUCTURANTE .....

CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL .....

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO .....

COMPONENTE URBANÍSTICO .....

INTERVENCIÓN URBANISTÍCA EN SUELO RURAL .....

INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO .....

Polígonos de intervención territorial. PIT .....

Los tratamientos urbanísticos. .....

Estándares urbanísticos. .....

Polígonos de intervención Territorial, Ciudad de Loja en el suelo urbano consolidado. .....

Polígonos de intervención Territorial, Ciudad de Loja, en el suelo urbano no consolidado. .....

Polígonos de intervención Territorial, Ciudad de Loja, en el suelo urbano de protección. .....

SECCIÓN III .....

USOS DE SUELO PARA EL CANTÓN LOJA .....

Código para Usos de Suelo General. .....

SECCIÓN IV .....

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS PARA EL CANTÓN LOJA .....

CAPÍTULO III .....

SECCIÓN I .....

GLOSARIO GENERAL .....

GLOSARIO PARA PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL .....

GLOSARIO PARA ASENTAMIENTOS DE HECHO .....

LIBRO II .....

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO .....

TÍTULO I .....

CAPÍTULO I .....

SECCIÓN I .....

SUELO CANTONAL .....

CAPÍTIULO II
SECCIÓN I
DELIMITACIÓN DE LA CIUDAD DE LOJA
LINDERACIÓN NORTE:
LINDERACIÓN ESTE:
LINDERACIÓN SUR - ESTE
LINDERACIÓN SUR-OESTE
LINDERACIÓN OESTE
SECCIÓN II
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA
ÁREA CENTRAL
ZONA DE PRIMER ORDEN.
ZONA DE SEGUNDO ORDEN.
SUBCONJUNTO HISTÓRICO PLAZA EL VALLE.
ZONA DE PRIMER ORDEN.
ZONA DE SEGUNDO ORDEN.
EJES VIALES CULTURALES
EJE VIAL DE PRIMER ORDEN CALLE SIMON BOLIVAR. –
EJE VIAL DE PRIMER ORDEN CALLE 10 DE AGOSTO.
EJES VIALES DE INFLUENCIA
EJE VIAL DE INFLUENCIA GRAN COLOMBIA.
EJE VIAL DE INFLUENCIA SAN PEDRO DE BELLAVISTA.
EJE VIAL DE INFLUENCIA LAS PITAS. –
EJE VIAL DE INFLUENCIA MOTUPE
SECCIÓN III
DELIMITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA PARROQUIA CHUQUIRIBAMBA
ÁREA DE PRIMER ORDEN. –
ÁREA DE PROTECCIÓN DE INFLUENCIA. -
SECCIÓN IV
DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE LAS CABECERAS PARROQUIALES
EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA JIMBILLA
EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTIAGO
EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN LUCAS
EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA TAQUIL
EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA CHANTACO
EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA CHUQUIRIBAMBA
EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA GUALEL
EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA EL CISNE.
EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA MALACATOS
EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN PEDRO DE VILCABAMBA.
EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA VILCABAMBA.
EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA QUINARA
EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA YANGANA.
DELIMITACIÓN DE LOS NÚCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL
CAPÍTULO III
SECCIÓN I
AGENTES ADMINISTRATIVOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
JEFATURA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
JEFATURA DE PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE GESTIÓN TERRITORIAL
JEFATURA DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO
JEFATURA DE CENTRO HISTÓRICO

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
UNIDAD MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LOJA - UMAPAL
JUNTA DE DESARROLLO URBANO
COMISIÓN DE CENTRO HISTÓRICO
COMISARÍA DE ORNATO
COMISARÍA DE AMBIENTE Y MINERÍA
PROPIETARIO Y/O PROMOTOR
PROYECTISTA Y/O DIRECTOR TÉCNICO
CONTROL DE CALIDAD DE OBRA

LIBRO III

USO Y GESTIÓN DEL SUELO

TÍTULO I

URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I
SECCIÓN I
INTERVENCIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
INTERVENCIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Intervenciones en suelo urbano no consolidado.
Urbanizaciones en suelo urbano no consolidado.
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN
AMENAZAS TRANSVERSALES Y OBRAS DE MITIGACIÓN.
CAPÍTULO II
SECCIÓN I
CONCESIÓN ONEROSA
CAMBIO, MODIFICACIÓN Y/O INCREMENTO DE USO DE SUELO
MAYOR APROVECHAMIENTO DE USO DE SUELO COS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA CUS
FORMAS DE PAGO, DEDUCCIONES E INCENTIVOS
SECCIÓN II
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS
PLANES PARCIALES
PROCEDIMIENTO PARA APROBACIÓN DE PLANES PARCIALES
FASE I: Aprobación del perfil del Proyecto del Plan Parcial
FASE II: Aprobación de Plan Parcial
FASE III: Aplicación de Plan Parcial
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO
SECCIÓN III
ASENTAMIENTOS DE HECHO
PROCESO DE REGULARIZACIÓN INTEGRAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO
CAPÍTULO III
SECCIÓN I
FAJAS DE TERRENO, BIENES MOSTRENCOS, EXCEDENTES, COMODATOS
SECCIÓN II
DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA
SECCIÓN III
PARTICIONES JUDICIALES, EXTRAJUDICIALES, DISOLUCIÓN CONYUGAL Y CAPITULACIONES MATRIMONIALES
SECCIÓN IV
COMODATOS
CAPÍTULO IV

SECCIÓN I
SISTEMA VIAL URBANO
SECCIÓN II
NOMENCLATURA DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y NÚMERO OFICIAL DE INMUEBLES
CAPÍTULO V
SECCIÓN I
PROCESOS DE LA JEFATURA DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO
PROCESOS DE LA JEFATURA DE CENTRO HISTÓRICO
SECCIÓN II
INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO - IPRUS
INFORME DE ASIGNACIÓN Y/O COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO
CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD
CERTIFICADO DE AFECTACIÓN PREDIAL
INFORME DE HABITABILIDAD
CAPÍTULO VI
SECCIÓN I
PLANIFICACIÓN, GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO, ÁREAS HISTÓRICAS Y DE INTERÉS PATRIMONIAL DEL CANTÓN LOJA
NORMAS DE ACTUACIÓN PARA LA GESTIÓN DE LA COMPETENCIA
PROCEDIMIENTO PARA LA INTERVENCIÓN EN BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES
DEL PATRIMONIO CULTURAL INTANGIBLE
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA SOLICITUD DE DECLARATORIA DE BIENES INTANGIBLES O INMATERIALES
DE LOS PLANES Y PROGRAMAS CON PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y FOMENTO DEL PATRIMONIO CULTURAL
DE LOS INCENTIVOS
DEL CONTROL Y LA PRESERVACIÓN
DE LOS RECURSOS
DEL FONDO DE PRESERVACIÓN Y MANTENIMIENTO PATRIMONIAL
INTERVENCIONES EN CENTRO HISTÓRICO Y ÁREAS PATRIMONIALES DEL CANTÓN LOJA
CAPÍTULO VII
SECCIÓN I
FRACCIONAMIENTOS
ÁREAS VERDES, RECREATIVAS, EQUIPAMIENTO COMUNAL Y MÁRGENES DE PROTECCIÓN EN FRACCIONAMIENTOS
INSTALACIONES ELÉCTRICAS E INFRAESTRUCTURA CIVIL PARA CANALIZACIÓN DE REDES DE INTERNET, FIBRA ÓPTICA Y OTROS, EN FRACCIONAMIENTOS
SECCIÓN II
REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA
CAPÍTULO VIII
SECCIÓN I
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CAPÍTULO IX
PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS
SECCIÓN I
GENERALIDADES
ALINEAMIENTO OFICIAL O COLOCACIÓN DE LÍNEA DE FÁBRICA
PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN PARA PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS
SECCIÓN II
VIVIENDAS UNIFAMILIARES
CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES O CONJUNTOS HORIZONTALES

EDIFICIOS EN ALTURA Y/O EDIFICIOS MULTIFAMILIARES
EDIFICIOS DE COMERCIOS, SERVICIOS Y OFICINAS
SECCIÓN III
DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE PISOS EN EDIFICACIONES
DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESPACIOS HABITABLES Y NO HABITABLES
ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE ESPACIOS HABITABLES Y NO HABITABLES E INDUSTRIALES
CIRCULACIONES HORIZONTALES Y VERTICALES EN LAS EDIFICACIONES
ACCESOS Y SALIDAS DE EDIFICACIONES
ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS
ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, EDIFICACIONES DE COMERCIO Y SERVICIO
VISIBILIDAD EN EQUIPAMIENTOS DE ESPECTÁCULO
SECCIÓN IV
EQUIPAMIENTOS URBANOS
CENTROS DE REUNIÓN
EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO
EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN
PREDIOS Y EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTOS
EDIFICIOS PARA INDUSTRIA
ESTACIONES DE SERVICIO Y GASOLINERAS
MECÁNICAS AUTOMOTRÍCES, MECÁNICAS EN GENERAL, LAVADORAS DE VEHICULOS, LUBRICADORAS, VULCANIZADORAS, TALLERES DE PINTURA, CARPINTERIAS, ASERRÍOS, CERRAJERÍAS METÁLICAS, SERVICIO DE DETAILING, LADRILLERAS, PREFABRICADOS.
CAMPO SANTO
EDIFICACIONES DE SALUD
EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO
PISCINAS
FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS
SECCIÓN V
NORMAS DE CALIDAD DE MATERIALES
EXCAVACIONES
CIMENTACIONES SUPERFICIALES
DISPOSITIVO PARA TRANSPORTE VERTICAL EN OBRAS
SEGURIDAD E HIGIENE EN LA CONSTRUCCIÓN
CAPÍTULO X
SECCIÓN I
ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS EMS
ANÁLISIS DE SUELO EN LAS CONDICIONES DE CIMENTACIÓN
CIMENTACIONES SUPERFICIALES
PROBLEMAS ESPECIALES DE CIMENTACIÓN
CLASIFICACIÓN DEL CAMBIO POTENCIAL DE VOLÚMEN PARA SUELOS ARCILLOSOS
SECCIÓN II
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTE EN EDIFICACIONES
CAPÍTULO XI
SECCIÓN I
INSTALACIONES EN EDIFICACIONES
SECCIÓN II
INSTALACIONES ELÉCTRICAS PARA EDIFICACIONES
EFICIENCIA ENERGÉTICA, ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO DE LA CIUDAD DE LOJA
SECCIÓN III
INSTALACIONES TELEFÓNICAS PARA EDIFICACIONES
SECCIÓN IV
INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS
ACCESIBILIDAD Y FACILIDAD DE EVACUACIÓN

RECUBRIMIENTOS Y DIVISIONES
SIMULACROS DE EVACUACIÓN Y DEMOLICIONES
SECCIÓN V
INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS PARA EDIFICACIONES
SUMINISTRO DE AGUA
DESAGUE DE AGUAS SERVIDAS
DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS
APARATOS DE FONTANERÍA
SECCIÓN VI
INFRAESTRUCTURA SANITARIA URBANA
SISTEMA ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL
SECCIÓN VII
BIODIGESTORES Y PLANTAS DE TRATAMIENTO
SECCIÓN VIII
DE LAS SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO
CAPÍTULO XII
SECCIÓN I
PALETAS, VALLAS ESTÁTICAS Y PANTALLAS LED O DINÁMICAS
RÓTULOS PARA LOS BIENES INMUEBLES Y DEL MOBILIARIO URBANO DEL CANTÓN LOJA
ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO
ARBORIZACIÓN URBANA
SECCIÓN II
ESTRUCTURAS FIJAS DE SOPORTE DE ANTENAS Y SU INFRAESTRUCTURA RELACIONADAS PARA EL SERVICIO MÓVIL AVANZADO (S.M.A.)

TÍTULO II

DEL CONTROL, INFRACCIONES, PROHIBICIONES Y SANCIONES
CAPÍTULO I
COMISARÍAS DEL GAD MUNICIPAL DE LOJA
SECCIÓN I
OBLIGACIONES
SECCIÓN II
PROHIBICIONES
SECCIÓN III
INFRACCIONES Y SANCIONES
CAPÍTULO III
DIRECCIÓN DE MOVILIDAD, TRÁNSITO Y TRANSPORTE
SECCIÓN I
CAPÍTULO IV
DIRECCIÓN DE CULTURA
SECCIÓN I

DISPOSICIONES GENERALES

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES FINALES

ÍNDICE DE TABLAS

FIDELIS LOXA LIBERIS

REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) 2023-2033 URBANO Y RURAL DEL CANTÓN LOJA, No. 0070-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A partir de la aprobación de la Constitución de la República del Ecuador en el año 2008, el marco jurídico legal sufrió cambios importantes, siendo uno de los sectores donde éstos son más evidentes: el territorial, en su acepción física; esto es: el suelo tanto urbano como rural, su forma de uso y gestión bajo los principios básicos de la función social y ambiental de la propiedad, la distribución equitativa de cargas y beneficios y la prevalencia del interés colectivo sobre el interés particular.

Así mismo, a partir del año 2010 en que se aprueba el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que deroga una gran cantidad de leyes, resoluciones, reglamentos y en particular la Ley de Régimen Municipal, establece el nuevo modelo de organización territorial del estado, el sistema de competencias constitucionales que en forma clara asigna las competencias exclusivas y concurrentes de cada nivel de gobierno. El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) que relaciona al planeamiento territorial con la planificación financiera. La nueva norma constitucional establece por primera vez la obligatoriedad a cada nivel de gobierno, como competencia, la de planificar el desarrollo y formular sus Planes de Ordenamiento Territorial, en el marco de la complementariedad y la subsidiaridad considerando las determinaciones del nivel superior cuanto las aspiraciones del nivel inferior de gobierno.

La promulgación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS 2016), 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.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en su Art 9 nos expresa que 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, teniendo por objeto la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio, la protección del patrimonio natural y cultural del territorio, la regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas, incluye un instrumento que es el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), mismo que es parte del PDOT y que se formula a partir de éste, estableciendo determinaciones urbanísticas de uso y ocupación del suelo; esto es, las actividades que se desarrollarán sobre el suelo urbano y rural y su edificabilidad; y; que en su contenido contempla un componente estructurante que establece el vínculo entre la planificación territorial y el ordenamiento territorial y un contenido propiamente urbanístico, que es la razón de ser de los PUGS.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y en consecuencia consideraran todos los valores y todos los usos previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque este sea de competencia de otro nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo.

Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Si bien los PDOT son vinculantes para el sector público y orientativo para el sector privado, los PUGS son vinculantes tanto para el sector público cuanto para el sector privado con una vigencia de doce años durante los cuales deberá mantenerse el componente estructurante del territorio, mientras que las determinaciones urbanísticas en suelo urbano y rural pueden ser revisadas al inicio de cada administración.

El Plan de Uso y gestión del suelo (PUGS) es el equivalente al Plan de Ordenamiento Urbano de Loja (POUL), reemplaza a éste, con la diferencia de que su formulación es de cobertura cantonal e incluyen la gestión del suelo urbano y rural, para lo cual la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del suelo (LOOTUGS) establece instrumentos de gestión para: i) la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, ii) intervenir la morfología y la estructura predial, iii) regular el mercado del suelo, iv) el financiamiento del desarrollo urbano, y v) la regularización de asentamientos de hecho. Además, incorpora nuevos instrumentos de planeamiento del suelo como son los polígonos de intervención territorial, los tratamientos y los estándares urbanísticos; así como los planes complementarios, los planes parciales y las unidades de actuación urbanística, que otorga a los gobiernos autónomos municipales de herramientas para realizar una gestión de suelo sostenible, que permitirá reducir la segregación y fragmentación urbana y hacer efectivo el derecho a la ciudad.

Todos estos cambios en la estructura organizacional del territorio y el nuevo sistema de competencias ha dejado en la obsolescencia los instrumentos de planificación, más aún si consideramos que el Plan de Ordenamiento Urbano de Loja (POUL), vigente en la actualidad, fue aprobado en el año 2009 y sobre el cual se han promulgado Ordenanzas reformatorias, algunas de las cuales no tienen suficiente base técnica legal y han inducido a un crecimiento desordenado de la ciudad creando segregación, fragmentación y especulación urbana. Trigésimo primera. - (Sustituida por el Art. 65 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- Dentro del plazo de seis meses contados a partir de la vigencia de la presente Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para su adecuada aplicación, los gobiernos autónomos descentralizados correspondientes deberán expedir, codificar y actualizar todas las ordenanzas establecidas en este Código, debiendo publicar en su gaceta oficial y en el dominio web de cada institución.

Los Planes de Desarrollo dan los lineamientos para la formulación de la Ordenanza de Ordenamiento Territorial, Ordenamiento Urbanístico, Construcciones y Ornato en concordancia, por una parte, con la nueva legislación territorial y urbanística y por otra, considerando la actual realidad en cuanto al uso y ocupación del suelo que en los últimos años ha sufrido un irracional proceso dispersión de la mancha urbana, que ha devenido en el aparecimiento de asentamientos humanos de hecho, marginalización, pobreza y un proceso cada vez más acentuado de especulación urbana identificado principalmente en los sectores periféricos.

El suelo, tanto urbano como rural, debe ser estrictamente normado y regulado. No puede permitirse que el desarrollo urbanístico esté vinculado a discrecionalidades, sino que por el contrario se cuente con estos instrumentos legales que permita a largo plazo conseguir los objetivos de desarrollo.

CONSIDERANDO:

FIDELIS LOXA LIBERIS

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

Que, el Art. 14 de la Constitución de la República 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 Art. 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 Art. 241 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en los numerales 1 y 2, establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin prejuicio de lo que determine la ley:

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;

Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el Art. 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 Art. 276 el numeral 6 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, el Art. 375 numeral 1 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, 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 Art. 379 de la Constitución de la República del Ecuador numeral 2 determina que: Las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos o que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico.

Que, el Art. 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 Art. 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala 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 Art. 3 literal h) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán a un desarrollo justo y equitativo de todo el país.

Que, el Art. 54 el literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: 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(...)."

QUE, el Art. 55 literales a) b) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala:

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;
Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;

Que, el Art. 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 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 Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: Regularizar la configuración de los lotes; y, distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Que, el Art. 471 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; se considera fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

Que, el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Que, el Art. 474 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes;

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial;

Que, el Art. 475 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué;

el concejo podrá acordar la suspensión hasta por un año, del otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial;

Que, el Art. 476 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados;

Que, el Art. 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 al 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, el Art 9 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo: 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.

Que, el Art. 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 Art. 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 Art. 15 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dentro de la naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial determina, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumpliendo para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

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

Que, el Art. 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, el Art. 83 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dentro de los usos preexistentes y provisionales determina, los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieren esos predios (...).

Que, el Art. 113 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), menciona que constituyen infracciones graves, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos: 2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.

Que, el Reglamento de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo menciona:

Que el Art. 8 menciona que 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 Art. 9 del Reglamento a la LOOTUGS, Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal y Metropolitano. - Sin perjuicio de lo definido en el artículo anterior, los GAD municipales o metropolitanos podrán considerar los siguientes aspectos en la actualización de sus 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.

Que, Art. 10 del Reglamento a la LOOTUGS, 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, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en Modelo Territorial Deseado del PDOT, con una escala máxima de 1:50.000.

En el componente urbanístico se determinará el uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación, con una escala máxima de 1:5.000.

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.

Que, el Art. 11 del Reglamento a la LOOTUGS, 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, el Art. 12 del Reglamento a la LOOTUGS, respecto a la modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- 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.

En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente.

Que, los Art. 13 y 14 del Reglamento a la LOOTUGS determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los Contenidos mínimos del componente urbanístico;

Que, el Art. 15 del Reglamento a la LOOTUGS, 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 Art. 16, del Reglamento a la LOOTUGS, determina las consideraciones para determinar la ubicación del suelo rural de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el Art. 17, del Reglamento a la LOOTUGS, determina la obligatoriedad de establecer los planes parciales para los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.

Que, el Art. 18, del Reglamento a la LOOTUGS, determina la Asignación de tratamientos urbanísticos para suelo rural y urbano, así como la identificación de zonas homogéneas donde se aplicarán dichos tratamientos.

Que, el Art. 19, 20,21,22 del Reglamento a la LOOTUGS, determina la norma urbanística en donde se define la zonificación de usos, ocupación del suelo, densidades, aprovechamiento e intensidad de la ocupación, así como la norma urbanística para bienes y servicios públicos que forman parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como la norma urbanística para bienes y servicios privados.

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales determina en el Art. 3, se determina la Posesión y propiedad ancestral (…), se entiende por tierra y territorio en posesión y propiedad ancestral, el espacio físico sobre el cual una comunidad, comuna, pueblo o nacionalidad de origen ancestral, ha generado históricamente una identidad a partir de la construcción social, cultural y espiritual (...) La propiedad de estas tierras y territorios es imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible, su adjudicación es gratuita y está exenta del pago de tasas e impuestos. El uso y usufructo sobre estas tierras no puede modificar las características de la propiedad comunitaria incluido el pago de tasas e impuestos.

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTR y TA), en el Art. 4. Tierra rural (…) es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría. Se exceptúan las áreas reservadas de seguridad, las del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de protección y conservación hídrica, bosques y vegetación protectores públicos, privados y comunitarios, patrimonio forestal del Estado y las demás reconocidas o declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional. El aprovechamiento productivo de la tierra rural se encuentra sujeto a las condiciones y límites establecidos en la Ley.

Que, el Art. 6 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTR y TA) 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.

Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso de que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión.

Que, la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTR y TA), en el artículo 11, establece que la propiedad de la tierra rural deberá cumplir con la función social. Esta presupone que el sistema productivo agrario establecido en el predio mantenga una producción sostenible y sustentable para garantizar la soberanía alimentaria, la generación de trabajo familiar o de empleo, el desarrollo y fortalecimiento de las capacidades de producción (…).

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTR y TA) determina en el Art. 23., establece los derechos colectivos (…) Se reconocerá y garantizará a favor de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas… el derecho a conservar la propiedad comunitaria y a mantener la posesión de sus tierras y territorios ancestrales y comunales que les sean adjudicados a perpetuidad gratuitamente… Igualmente se garantizará el derecho a participar en el uso, usufructo, administración y conservación de sus tierras y territorios (...).

Que, la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTR y TA), en el artículo 32, literal l; establece la protección de la tierra rural con aptitud agraria del cambio de uso del suelo. Excepcionalmente, con sujeción a la Ley, emitir informe previo para autorizar o no este cambio para expansión urbana o uso industrial de conformidad con el ordenamiento territorial. Además, está prohibido el cambio de uso del suelo rural con vocación o aptitud agraria o que cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente. A su vez en el literal n) Establecer mecanismos e incentivos para la integración productiva de las y los pequeños y medianos productores de la agricultura familiar campesina; y en el literal r) Establecer acuerdos con la Autoridad Ambiental Nacional para la regulación del régimen de aprovechamiento productivo sustentable de los predios ubicados en áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas en función de su plan de manejo.

Que, la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTR y TA), en el Art. 44 determina que la planificación productiva 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.

La ampliación de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria, sin contar con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional prevista en la Ley, carece de validez y no tiene efecto jurídico.

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTR y TA), en el Art. 109 Regulación del fraccionamiento. Es de interés público la integración productiva de los minifundios ya existentes a través de sistemas de asociatividad de la agricultura familiar campesina y de la economía popular y solidaria.

A su vez indica que las y los notarios y registradores de la propiedad otorgarán e inscribirán, respectivamente, las adjudicaciones de tierras rurales estatales emitidas por la Autoridad Agraria Nacional independientemente de la extensión del predio. La transferencia o partición de estas tierras, puede ser inscrita y registrada, siempre y cuando, su superficie no sea menor al lote mínimo definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, de acuerdo con la realidad y particularidades de cada zona agroecológica y a los parámetros técnicos que establezca la Autoridad Agraria Nacional.

Se encuentran exentas de esta disposición las tierras comunitarias y las adjudicadas por el Estado.

Que, el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su artículo 3, señala: “Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de

clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,
Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales".
Que el Acuerdo Ministerial Nro. 214, del 21 de octubre de 2019, establece el procedimiento para la gestión del cambio de clasificación de suelo.

Que, el Art. 1 de la Ley de Organización y Régimen de las Comunas, determina el establecimiento y nominación de las comunas.

Que, en el Art. 17 de la Ley de Organización y Régimen de las Comunas se establecen las atribuciones del cabildo.

Que, en el Art. 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que: "Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Éstos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.";

Que, el Art. 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: "Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo."

Que, en el Art. 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 Art. 3 del Código Orgánico Administrativo dispone: Principio de eficacia: Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública en el ámbito de sus competencias;

Que, el Art. 4 del Código Orgánico Administrativo dispone: Principio de Eficiencia: Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales;

Que, el Art. 5 del Código Orgánico Administrativo dispone: Principio de Calidad: Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente la necesidades y expectativas de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia en el uso de los recursos públicos;

Que, el Art. 19 del Código Orgánico Administrativo dispone: Principio de Imparcialidad e Independencia: Los servidores públicos evitar resolver por efectos o desafectos que supongan un conflicto de interese o genera en actuaciones incompatibles con el interés general los servidores públicos tomarán sus resoluciones de manera autónoma inciso 2;

Que, el Art. 31 del Código Orgánico Administrativo dispone: Derecho fundamental a la buena administración pública: Las personas son titulares del derecho a la buena administración pública que se concreta en la aplicación de la Constitución, los instrumentos internacionales, la ley y este código;

Que el Art. 92 de la LOOTUGS, establece que El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo. Para el efecto tendrá las siguientes atribuciones:

1. 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, sobre los siguientes temas:

a) Parámetros para la clasificación de suelo y usos, edificabilidades y ocupación del suelo, que establezcan condiciones mínimas para asegurar los derechos a una vivienda adecuada y digna, hábitat seguro y saludable, a la ciudad, dotación de servicios básicos de calidad y la soberanía alimentaria.

b) Contenidos mínimos y procedimiento básico de aprobación del plan de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y garantizando los derechos de participación ciudadana.

c) Parámetros para la elaboración de estándares y normativa urbanísticos que establezcan condiciones mínimas para asegurar los derechos a la vida; a la integridad física; a una vivienda adecuada y digna; a la accesibilidad de personas con discapacidad y a los adultos mayores; a un hábitat seguro y saludable; y, a la protección del patrimonio cultural y el paisaje.

Entre estos parámetros se considerará obligatoriamente la prevención y mitigación de riesgo y la normativa nacional de construcción.

d) Parámetros para la aplicación de los instrumentos de gestión urbanística que garanticen los derechos a la igualdad, la propiedad en todas sus formas y la seguridad jurídica de la ciudadanía.

e) Parámetros para la participación de la población en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general que garanticen los derechos a la igualdad, la propiedad en todas sus formas y la seguridad jurídica de la ciudadanía.

f) Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos, contemplados en esta Ley que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica.

2. Emitir la normativa necesaria para su funcionamiento.

3. Asesorar, a través de su Secretaría Técnica, a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos sobre la aplicación de esta Ley y la normativa técnica que expida.

4. Las demás que establezca el ordenamiento jurídico vigente.

Que, en la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, El Consejo técnico de uso y gestión de suelo, expide 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”.

Que, en la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, El Consejo técnico de uso y gestión de suelo, resuelve expedir los lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho.

Que, en la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022, El Consejo técnico de uso y gestión de suelo, expide los parámetros para la clasificación y subclasificación del suelo urbano, edificabilidades y ocupación del suelo y lineamientos para la delimitación de los centros urbanos y el suelo vacante.

Que, en la Resolución Nro. 0015-CTUGS-2023, El Consejo técnico de uso y gestión de suelo, reforma la resolución Nro., 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.

Que, el Art. 4 de la Resolución Nro. 0015-CTUGS-2023, establece la institucionalización del proceso de planificación y ordenamiento territorial en la cual se establecen algunas acciones a ejecutar por parte de los GAD.

Que el Art. 95 de la LOOTUGS, sobre la Superintendencia, créase la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo para la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos dentro del marco de sus competencias.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo será una entidad técnica de vigilancia y control, con capacidad sancionatoria, personería jurídica de derecho público y patrimonio propio, que funcionará de forma desconcentrada e independiente. Tendrá autonomía administrativa, económica y financiera. Formará parte de la Función de Transparencia y Control Social, y será dirigida, organizada y representada por la o el Superintendente.

Que de acuerdo con el informe final de evaluación de procesos Nro. SOT-IZ7-IFEP-APC002-002-2024 de las áreas subclasificadas en el PUGS como suelo rural de expansión urbana, que no estaban definidas en el PDOT 2014-2022; incumpliendo lo establecido en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento, Territorial, Uso y Gestión del Suelo. "Se recomienda comunicar al ente público sujeto a vigilancia, que en la nueva actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loja, el GADM Loja considere para su aplicación lo establecido en la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 artículo 24 referente al Suelo Rural de Expansión Urbana y artículos 53-60 referentes a los Planes Parciales. Así como lo establecido en la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022 articulo 11 referente a los Asentamientos humanos de hecho, artículo 12 referente a las consideraciones específicas para incorporar áreas rurales al límite urbano y Secciones III y IV referentes a los Niveles de Ocupación de Suelo y a la Edificabilidad respectivamente".

De acuerdo con el Decreto ejecutivo 445, se realiza la reforma al reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y al Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y territorios ancestrales emitido por el presidente de la República en la cual establece en el Art. 1. Sustitúyase el segundo inciso del artículo 12 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo por lo siguiente:

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: 1. 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 y observadas dentro de este procedimiento.

El ente de control de ordenamiento, uso y gestión del suelo, mediante resolución podrá disponer a los GAD municipales y metropolitanos las medidas de reparación, entre los 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.

2. Cuando 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 del componente estructurante del plan de uso y gestión del suelo.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo podrá receptar y aprobar el compromiso de remediación propuesto por el GAD municipal 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.

3. Cuando se implemente un proyecto nacional de carácter estratégico o cuando exista informe técnico jurídico de entes rectores nacionales respecto de definiciones de pareas 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 podrá modificar el área o extensión de la subclasificación del suelo siguiendo los procedimientos técnicos y participativos establecidos en el marco legal vigente.

4. En caso de la existencia de una amenazas 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 rectores 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 las emergencias/desastre o de la zona de influencia de la amenaza identificada.

5. Cuando una decisión del organismo encargado de resolver conflictos limítrofes modifique la división política Administrativa del territorio de una GAD municipal y esta modificación afecte la clasificación o subclasificación del suelo será posible realizar los ajustes pertinentes.

Que, el cantón Loja, en respuesta al desarrollo y crecimiento dinámico experimentado en los últimos años, requiere de normativa idónea para preservar la integridad de sus habitantes y del ambiente, así como propiciar una estructura articulada y complementaria de asentamientos humanos, que den como resultado un adecuado uso, ocupación y protección de sus recursos naturales.

Que, es necesario alcanzar un desarrollo armónico y social justo del cantón Loja, controlando las tendencias de expansión urbana y renovación espontáneas y desordenadas que caracterizan al actual proceso de crecimiento urbano y que en su mayoría ocupan suelos no aptos, en zonas de riesgo y en contra de su aptitud.

Que, es urgente propiciar un crecimiento ordenado y compacto de los asentamientos urbanos del cantón Loja, consolidando prioritariamente los territorios que ya cuentan con servicios públicos, infraestructura, equipamientos, y que presentan disposición para consolidarse; evitando la ocupación de territorios con vocación no urbanizable, por sus limitaciones físicas ya sean topográficas, geológicas, geotécnicas, hidrológicas, de accesibilidad, o por su valor ambiental, paisajístico, arqueológico, cultural o productivo; de manera que concurrentemente se elimine la subutilización del suelo urbano producido socialmente y la errónea ocupación de territorios no aptos, que generan conflictos y riesgos, imposibilitan la dotación de servicios básicos, aumentando los índices de necesidades básicas insatisfechas.

Que, el ordenamiento urbano sostenible, sólo puede lograrse controlando las áreas de influencia que circundan a las áreas urbanas, las mismas que se debe conservar y potenciar, siendo imprescindible proteger su suelo y características de uso agropecuario, tanto para mantener el equilibrio ecológico, garantizar la soberanía alimentaria, así como para defender el medio físico y el entorno paisajístico natural característico del suelo rural del cantón Loja.

Que, a fin de contribuir a la sostenibilidad del sistema de asentamientos urbanos del cantón Loja, es necesario conservar, preservar y potenciar, los elementos necesarios para su desarrollo equitativo y la consecución de un ambiente y paisaje únicos.

Que, es imprescindible establecer una adecuada distribución de las actividades urbanas de la población en el espacio urbano del cantón Loja, que establezca una adecuada conectividad potenciando el rol que le corresponde en el espacio cantonal, para optimizar la utilización de los servicios de, infraestructuras y equipamientos disponibles y proyectados, evitando los inconvenientes por usos no compatibles y que a su vez propicien la optimización del transporte garantizando una adecuada y equitativa movilidad de sus pobladores considerando los enfoques de seguridad, generacionales y sociales.

Que, una parte esencial del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal y Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano y Rural de Loja es la adopción de una normativa clara y precisa para regular los fraccionamientos urbano y rural que se realicen dentro del cantón.

Que, es obligatorio adaptar las condiciones de ocupación, del suelo y las características constructivas del espacio edificado del área urbana y urbana rural del cantón respectivamente, de acuerdo a las normas que establece el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón y Plan de Uso y Gestión del suelo urbano y rural de Loja, con el fin de salvaguardar la imagen urbana y garantizar mejores condiciones de vida.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado de Loja, tiene como misión impulsar el desarrollo humano sustentable, basado en un nuevo modelo de gestión, fundamentado en los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad territorial, integración y participación ciudadana con el fin de lograr el buen vivir de los habitantes del cantón Loja.

Que, la Dirección de Planificación, ha recopilado las observaciones y sugerencias efectuadas por diferentes sectores de la ciudadanía, Juntas Parroquiales e instituciones académicas, en múltiples eventos de participación ciudadana a través de mesas de concertación y socialización de las propuestas y aportes de las diferentes instituciones de base en Loja, que apoyó la Planificación Cantonal.

Que, la participación del Consejo Cantonal de Planificación, en uso de sus atribuciones que le confiere la Ordenanza entró en un proceso de validación y aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo Urbano y Rural, para que sea trasladado al Concejo Cantonal para que siga el trámite de aprobación.

El Municipio de Loja en uso de sus facultades constitucionales y legales.

EXPIDE

La siguiente:

REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) 2023-2033 URBANO Y RURAL DEL CANTÓN LOJA, No. 0070-2025

LIBRO I

REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) 2023-2033 URBANO Y RURAL DEL CANTÓN LOJA, No. 0070-2025

TÍTULO I

CAPÍTULO I

SECCIÓN I
OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

Artículo 1. **Objeto.**

La presente ordenanza tiene por objeto aprobar y poner en vigencia los instrumentos de planificación que forman parte de la presente ordenanza como es el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), urbano y rural, como instrumentos de planificación del desarrollo y de atención de las necesidades humanas del cantón Loja, los cuales serán implementados a través del ejercicio de sus competencias.

Artículo 2. **De la aplicación e interpretación de la Ordenanza.**

Toda norma se subordinará al contexto y objetivos del PDOT prevaleciendo el orden jerárquico de las normas. De las consultas aclaratorias de especificaciones técnicas.

La Dirección de Planificación y la Junta de Desarrollo Urbano, se encargarán de absolver y resolver consultas aclaratorias de la aplicación de los instrumentos de planificación y normas técnicas en materia de asignación y uso de suelo que se expidan en aplicación de esta ordenanza. Para lo cual se solicitarán los informes técnicos de los temas específicos a las áreas correspondientes.

Artículo 3. **De los derechos adquiridos a las autorizaciones de la legalización del suelo.**

Los derechos de los propietarios de un predio cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de la habilitación estarán bajo la norma anterior a esta ordenanza, si es que esta incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada. Se establecerán las formas favorables al propietario, siempre que no se quebranten derechos intrínsecos. Esta disposición no será aplicable si la autorización caducó o si la garantía respectiva no estuviere vigente y/o si no se ha ejercido los derechos adquiridos de la autorización correspondiente en el plazo establecido.

Artículo 4. **De los casos no previstos.**

Los casos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por el Concejo Cantonal de manera general.

Para el efecto se deberá realizar previos informes técnicos, una inspección por parte de la Junta de Desarrollo Urbano, previo a la elaboración del informe técnico respectivo que será puesta a conocimiento de la comisión de Planificación y Presupuesto quien emitirá informe para conocimiento y aprobación del concejo cantonal.

SECCIÓN II

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y ESPECÍFICOS

Artículo 5. **Procedimientos Administrativos y específicos.**

Contiene las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación, que serán expedidos vía resolución administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

Artículo 6. **Gestión de la planificación cantonal.**

Dentro de los instrumentos de planeamiento del suelo establecidos en el Art.40 de la LOOTUGS, establece que los instrumentos de Planeamiento del suelo orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística y consisten en: Polígonos de intervención territorial, tratamientos, estándares urbanísticos.

La Gestión del suelo es la acción y efecto de adminístralo, en función de 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 beneficios.

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 realizará a través de: Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios, instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, instrumentos para regular el mercado de suelo, instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho, en concordancia con la LOOTUGS y su Reglamento.

Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismo para evitar 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 declaratoria de zona de interés social, el anuncio del proyecto, las afectaciones. El derecho de superficie y los bancos de suelo, en concordancia con el Art. 60 de la LOOTUGS.

Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, que son mecanismo que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por una actuación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: se transforma el suelo rural a urbano, se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana, se modifican los usos de suelo, se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo, en concordancia con el art. 71 de la LOOTUGS.

La Concesión onerosa de derechos se establece para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Los Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho, en concordancia con el Art. 74. De la LOOTUGS.

Artículo 7. **Áreas de promoción.**

La administración cantonal podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección cantonal, a la formulación y/o implementación de proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y supramunicipal, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Cantonal.

Artículo 8. **Régimen del suelo y la edificación**

La planificación tiene por objeto propiciar un crecimiento sustentable, optimizando la comunicación, el intercambio, la interacción ágil de sus nodos urbanos y rurales para facilitar el acceso a los servicios básicos,

procurando hacer producir los sistemas de los que depende sin comprometer su capacidad de carga.
En concordancia con la habilitación del suelo para la edificación establecida en el art 77 de la LOOTUGS

CAPÍTULO II

SECCIÓN I
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL – PDOT

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.

El PDOT cantonal es un instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial de los GAD. Orienta y determina las acciones e intervenciones del sector público y privado en el nivel local, y su cumplimiento promueve el desarrollo sostenible. Se circunscribe en la totalidad del territorio del cantón, incluyendo las áreas urbanas y rurales. La elaboración del PDOT parte del conocimiento y análisis de las características de cada territorio, de los intereses y necesidades de su población; se complementa con la propuesta de las autoridades electas, contenida en su plan de trabajo.

En concordancia con la Norma Técnica expedida por el Concejo técnico de uso y gestión del suelo, se consideran los Contenidos Mínimos de los Planes De Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.

Artículo 9. **Vigencia del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Loja.**

En concordancia con el reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de uso y gestión del suelo en su Art. 8.- 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.

SECCIÓN II
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO - PUGS

DIRECTRICES VINCULANTES PARA LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)

Artículo 10. **Directrices vinculantes para la Planificación Territorial Descentralizada en la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.**

En los procesos de planificación para el uso y gestión del suelo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, deberán observar de manera obligatoria las siguientes directrices como instrumentos para el ordenamiento territorial:

a. Las disposiciones que establece la Constitución de la República del Ecuador y el marco legal vigente relacionado;
b. Instrumentos generados en el marco de los compromisos internacionales (Objetivos de Desarrollo Sostenible, Acuerdo de Paris, Contribuciones Nacionalmente Determinadas, Comunicaciones Nacionales de Cambio Climático, Hábitat III);
c. El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y metas definidos por otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda;
d. La Ley Orgánica para la gestión integral del riesgo de desastres;
e. Las resoluciones, normativas o acuerdos expedidos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.
f. La articulación obligatoria entre niveles de gobierno respecto a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial provinciales, cantonales y parroquiales rurales inscritos y circunvecinos;
g. La articulación obligatoria con la política pública sectorial emitida por los entes rectores del gobierno central que inciden en la gestión integral del territorio identificados en el PDOT;
h. Las políticas públicas de protección de derechos definidas en las Agendas Nacionales de Igualdad y los Consejos Cantonales de Protección de Derechos;
i. El ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y mecanismos determinados en la Constitución y las leyes vigentes; y,
j. La adopción del enfoque de amenazas, riesgos naturales y cambio climático, en el PDOT y PUGS.

Artículo 11. **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: La Ley orgánica para la gestión integral del riesgo de desastres, la SNGR, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica MAATE, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en Modelo Territorial Deseado del PDOT (nuevo), con una escala máxima de 1:25.000.

En el componente urbanístico se determinará el uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación, con una escala máxima de 1:5.000.

Se deberá complementar la visión de desarrollo mediante instrumentos de gestión que se articulen plenamente al PDOT (nuevo) 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.

Artículo 12. **El Plan de Uso y Gestión del Suelo - PUGS.**

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.

En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento.

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. Es el instrumento de planificación en el que se desarrolla, el componente estructurante y el componente urbanístico del territorio cantonal y que forma parte de la presente Ordenanza. Todas las

determinaciones urbanísticas incluidas en el PUGS son vinculantes tanto para el sector público como para el sector privado, en éstas se incluyen: definición de polígonos de intervención, tratamientos urbanísticos, estándares urbanísticos e instrumentos para la gestión del suelo y financiación del desarrollo urbano.

Artículo 13. **Finalidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo.**

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

Los PUGS deberán formularse de acuerdo con la siguiente estructura de contenidos mínimos de los Planes de Uso y Gestión del suelo en su Componente estructurante y Componente urbanístico.

Artículo 14. **Vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano y Rural.**

Según lo establecido en el reglamento a la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y gestión del suelo. Art. 12.- Modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- 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.

En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente. Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano y Rural. Art. 8.- Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de uso y gestión del suelo. –

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.

La actualización del componente estructurante del PUGS tendrá concordancia con el PDOT mediante una justificación técnica y basada en los procedimientos participativos.

Los planes maestros sectoriales no pueden modificar el componente estructurante del PUGS, deben mantener concordancia con planes sectoriales del ejecutivo.

Los planes complementarios no pueden modificar el componente estructurante del PUGS.

Los planes parciales no pueden modificar el componente estructurante del PUGS, pudiendo modificar el componente urbanístico con su respectivo informe.

ESTRUCTURA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL CANTÓN LOJA

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Artículo 15. **Modelo Territorial Deseado**

Son las decisiones estratégicas que deben implementarse en el territorio para alcanzar la visión de desarrollo en el corto, mediano y largo plazo, mismas que fueron determinadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Loja, estableciendo así un punto de partida para articulación con el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 16. **Estructura Urbano Rural**

Hace referencia a la estructura del cantón Loja, definida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Loja, y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a través de las relaciones internas de intercambio entre el suelo urbano y rural, tanto en las actividades, económicos, sociales y ambientales, constituyendo así un proceso cíclico que complementa proporcionalmente las actividades del suelo urbano con relación directa del suelo rural.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

Artículo 17. **Clasificación del suelo rural**

El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, dicha clasificación consta en los instrumentos de planificación del Municipio de Loja y se clasifica en:

1. Suelo rural de Expansión
2. Suelo rural de Protección
3. Suelo rural de Producción
4. Suelo rural de Extracción

Artículo 18. **Suelo rural de Expansión**

Comprenden áreas sin vocación definida, que han perdido su carácter productivo, por ende, son las zonas más aptas para acoger los usos urbanos. La habilitación se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustarán a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecida por la autoridad agraria o ambiental nacional competente. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

Considerando lo establecido en la Resolución 006-2022, La presente resolución rige en el ámbito nacional en la jurisdicción de cada gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano para asentamientos humanos de hecho consolidados y en proceso de consolidación, constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010.

Asentamiento humano de hecho: Caracterizado por una forma de ocupación del territorio urbano y rural 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, equipamientos y servicios básicos.

Asentamientos humanos ubicados en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias; para este efecto, la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del GADM competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana.

Artículo 19. **Suelo Rural de Protección**

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

De acuerdo con su estado actual, así como las características físicas, estado de conservación, aspectos geo morfométricos del suelo y la normativa legal vigente se han establecido los siguientes polígonos de intervención territorial:

Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP). - Son áreas declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional, cuya función se enfoca en la conservación, manejo y uso sostenible de la biodiversidad, así como la conectividad funcional de los ecosistemas terrestres, insulares, marinos, marino-costeros y los derechos de la naturaleza. Art. 105 COA. Dentro de este polígono se encuentra El Parque Nacional Podocarpus. Declarado con Acuerdo Ministerial Nro. 398 del 15 de diciembre de 1983

Bosque y vegetación protectora.- Son las formaciones vegetales, arbóreas, arbustivas o herbáceas, de dominio público o privado, declarados como tales por la Autoridad Ambiental Nacional, por encontrarse en áreas de topografía accidentada, cabeceras de cuencas hidrográficas o zonas que por sus condiciones climáticas, edáficas e hídricas deben ser conservadas y constituyen una categoría de manejo y conservación del Patrimonio Forestal Nacional, compatibilizando acciones para el manejo sostenible y la conservación de los bosques. Art. 105 COA. Dentro de este polígono se encuentran los siguientes bosques: Corazón de Oro, El Ingenio y Santa Rosa, Dr. Servio Aguirre Villamagua, El Bosque, Rumi Wilco, El Sayo, Cuenca del Río Malacatos en Loja, Cuencas que forman los Ríos: San Francisco, San Ramon y Sabanilla, Zhique Salado, Colambo Yacuri.

Corredor de Conectividad. - Son espacios que forman parte del patrimonio natural terrestre, marino, marino costero e hídrico del país cuyo fin es reducir la fragmentación del paisaje y los riesgos asociados al aislamiento de poblaciones y vida silvestre, mantener flujos migratorios y dinámicas poblacionales que contribuyan a mantener la salud de los ecosistemas, así como la generación permanente de servicios ambientales. Art 167. RCOA Dentro de este polígono se encuentra el Corredor de Conectividad Sangay Podocarpus.

Páramos.- Se extienden sobre los 2800 msnm, caracterizados por su vegetación adaptada a climas fríos y suelos poco fértiles, juegan un papel crucial tanto en la biodiversidad como en la regulación de recursos hídricos. los páramos forman parte del corredor ecológico andino, albergando especies únicas de flora y fauna adaptadas a las condiciones extremas de estas alturas. Una de las funciones más relevantes de los páramos es su capacidad para regular el ciclo del agua ya que estos ecosistemas actúan como esponjas naturales, absorbiendo grandes cantidades de agua durante las lluvias y liberándola de manera gradual a lo largo del año, lo que asegura un suministro constante de agua hacia las cuencas hidrográficas. Art. 99 COA

Humedales. - Constituyen ecosistemas frágiles formados por suelos permanente o periódicamente inundados, tanto en ambientes salinos como de agua dulce, aquí se incluyen tanto los humedales naturales, como las extensas marismas, los pantanos y las turberas, así como aquellos humedales antrópicos que fueron diseñados por el ser humano y que de forma artificial retienen agua, tanto permanente como temporalmente. Dentro de este polígono se encuentra el Humedal Ramsar.

Bosques y Vegetación Natural. - Es el conjunto de especies vegetales como bosques nativos, vegetación arbustiva y matorrales propios, que conservan todas las características primitivas, lo cual incluye un contexto de especies de flora y con ello fauna que se pueden encontrar en una región geográfica o que habitan en un ecosistema determinado. Por lo tanto, el clima y otros factores ambientales determinan la existencia de la flora nativa de cada región lo cual es sinónimo de conservación y cuidado de estas áreas. Los bosques naturales también desempeñan un papel crucial en la regulación del clima, la protección de los suelos y el ciclo hidrológico, contribuyendo de manera esencial al equilibrio de los ecosistemas. Art. 105 COA.

Áreas bajo conservación individual PSB. - Comprenden bosques naturales, plantaciones forestales, áreas bajo un sistema de incentivos y bosques destinados a la conservación, manejo forestal sostenible o restauración determinados bajo convenios, acuerdos o contratos de conservación, restauración o aprovechamiento sostenible determinados por la Autoridad Ambiental Nacional. Dentro de este polígono se encuentran las zonas comprendidas en el Programa Socio Bosque. Art. 105 COA

Áreas de Conservación Municipal y Uso Sostenible (ACMUS). - Son áreas determinadas como espacios de conservación por su gran valor hidrológico, que incluye la preservación de la flora, fauna y actividad ecosistémica presente.

En el cantón existen un número considerable de fuentes abastecedoras de agua para el consumo humano, el área de conservación municipal engloba estas microcuencas y sus beneficios ecosistémicos incluidos, con la finalidad de conservar de manera estricta su ecosistema natural, limitando y condicionando las actividades antrópicas y productivas.

Como propuesta inicial, el ACMUS ha sido declarado mediante la ordenanza municipal 026-2020, mediante la cual establece 13 polígonos identificados como microcuencas para una conservación estricta debido a que son fuentes de abastecimiento de agua de consumo humano, posteriormente en el año 2022 mediante Resolución Administrativa Nro 038-2022 se amplía a 72 polígonos de interés hídrico.

Así también dentro del ACMUS se encuentran 3 zonas de uso de suelo: ACMUS intangible, ACMUS sostenible, área de recuperación y restauración de ecosistemas (ACMUS).

Área de protección hídrica del sur del Ecuador. - Son territorios donde existen fuentes de agua declaradas como de interés público para su mantenimiento, conservación y protección, que abastecen el consumo humano o garanticen la soberanía alimentaria. Art. 35, LORHUAA. Dentro de este polígono se encuentra Área de protección hídrica del sur del Ecuador, declarado por resolución MAATE-DFIP-DZ7-APH-SUR DEL ECUADOR-2023-008 del 18 de noviembre de 2023.

Conectividad hidrográfica. - (márgenes de protección de ríos, quebradas y lagunas): Es aquella área de influencia que se desarrolla a través de un cauce natural ya sea de río, quebrada, drenaje (quebrada seca) y lagunas, con la finalidad de mitigar un posible desbordamiento o inundación, que pueda afectar a zonas de asentamiento humanos o de carácter productivo, como también de reservar la vegetación existente y proveer de corredores de conectividad. Art. 111 LORHUAA, Art. 60, 61, 66 y 67 RLORHUAA.

Área de máxima protección Arqueológica. - Corresponde al área ocupada por el bien o conjunto de bienes patrimoniales arqueológicos y un entorno definido de protección total y restricción máxima a las actividades antrópicas. Para ello se establecerá un polígono que contemple, tres metros de distancia desde la base del elemento arqueológico. Es importante considerar el entorno que rodea a cada bien o conjunto de bienes patrimoniales arqueológicos, como: formación geológica-geomorfológica, jurisdicción, ubicación, zonificación urbana o rural, presencia de caminos u obras de infraestructura asociada, entre otros; lo que incidirá en la delimitación con límites naturales y culturales, medida estimada según el resultado del análisis geoespacial y el correspondiente criterio de los técnicos.

Área de amortiguamiento de protección Arqueológica. - Concierne a una zona de restricción y protección media que permitirá la preservación del entorno paisajístico y de los contextos asociados con el bien o conjunto de bienes arqueológicos. Esta área consiste en definir un polígono equidistante a la Zona 1 que, dependiendo de las particularidades de cada caso y del análisis geoespacial previo, podrá tener una distancia mínima de veinte metros, desde el polígono que corresponda a la zona 1. El área máxima dependerá del criterio técnico respectivo, las características del bien a proteger y las particularidades del área en donde se lleve a cabo la delimitación.

Áreas Arqueológicas y Paleontológicas. - Son lugares en los que se encuentran yacimientos arqueológicos que contiene restos de estructuras, vestigios de culturas y presencia humana; y suelos de ocupación hallados mediante prospección de superficie y subsuelo; o yacimientos paleontológicos que contienen fósiles y restos biológicos. Está conformada por todos los sitios y áreas arqueológicas y paleontológicas en el territorio nacional, bajo la supervisión e investigación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultura. Art. 47 y 48 LOC.

Asentamientos humanos en suelo rural de protección. - Corresponden a asentamientos humanos en el suelo rural de protección, cuentan con baja densidad poblacional y ciertos servicios esenciales, complementarios y equipamientos, presentan un fraccionamiento inferior a la unidad productiva familiar que varía dentro de un rango de 500 a 1000 m2.

Artículo 20. **Suelo Rural de Producción**

Se incluye todas las actividades asociadas a la producción agropecuaria del suelo, aquí se incluye y se agrupan, los cultivos de secano, de regadío, producción forestal maderera, crianza de animales para consumo, etc. Este nivel es de suma importancia, ya que la seguridad alimentaria es la base para la población humana.

La metodología empleada por FAO (2020) en cuanto a determinar el tipo de cultivo por área geográfica ha sido acoplada a las necesidades del cantón, donde tenemos las siguientes categorías:

Producción Agrícola.

En esta área se pueden realizar actividades de cultivos ya sea cultivos extensivos, de secano y de regadío, es decir el uso principal será la siembra, de vegetales para el consumo humano, ya que la accesibilidad, fertilidad, profundidad y topografía del suelo hacen que esta área sea perfecta para el aprovechamiento productivo de este tipo.

Producción agropecuaria

Zonas donde se pueden realizar las actividades de producción agrícola complementándose con producción pecuaria, en todos sus tipos, determinando así una zona mixta de producción, esta zona se caracteriza por tener una pendiente media, con una fertilidad y profundidad alta; sin embargo, cabe destacar que podría presentar limitaciones para realizar actividades de regadío y se limitaría, el arado y laboreo con maquinaria.

Producción silvopastoril

Son tierras no arables, que presentan fuertes limitaciones para el laboreo, especialmente por la pendiente. Las condiciones de esta clase se reducen al aprovechamiento forestal, pero sobre todo a pastos para la producción pecuaria, que es la actividad principal. Dentro de la práctica, la actividad pecuaria en el cantón se ha desarrollado en pendientes altas, teniendo una gran producción, por lo cual el uso de técnicas adecuadas podría expandir la actividad sin tener la restricción de las pendientes.

Producción Forestal

Hace referencia a las zonas identificadas como potenciales para la producción forestal, este suelo se caracteriza por tener una baja profundidad y fertilidad, además de presentar pendientes mayores al 40%, por lo cual se establece el uso sostenible entre la repoblación forestal para la deforestación y la repoblación forestal nativa para la recuperación de estas áreas, elevándolas a una zona de bosque protector.

Área de Producción sostenible

Comprende suelos de conservación en conflictos de uso, debido a la ampliación a la frontera agroproductiva y otras actividades antrópicas, la finalidad de estas áreas es un modelo de producción que minimice el impacto ambiental y promueva el uso eficiente de los recursos con actividades de agricultura, ganadería y silvicultura sostenible, además de turismo y producción de energía renovable.

Área de aprovechamiento Turístico

Comprenden áreas naturales de interés turístico cuyas cualidades la hacen susceptible de ser frecuentadas por turistas.

Asentamientos humanos delimitados en suelo rural de producción

Corresponden a asentamientos humanos en el suelo rural de producción, cuentan con baja densidad poblacional y ciertos servicios esenciales y equipamientos, presentan un fraccionamiento inferior a la unidad productiva familiar que varía dentro de un rango de 500 a 1000 m2. Son centros abastecedores de producción agrícola local y de servicios a las cabeceras parroquiales. A estos polígonos de intervención territorial se integran las comunas de origen ancestral, que se han generado históricamente, desarrollando actividades económicas y sus propias formas de producción.

La Unidad Productiva Familiar (UPF)

La Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRyTA) promueve el aprovechamiento eficiente y la conservación de la fertilidad de la tierra rural para garantizar el desarrollo social, económico y ambiental equilibrado, que asegure la satisfacción de las necesidades de las presentes y futuras generaciones.

En sus art. 74, 75 y 76 se establece la definición, la constitución de la UPF y la extensión:

Art. 74.- Definición. La Unidad Productiva Familiar es una unidad de medida económica, estimada en un número de hectáreas de tierra productiva, que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garantice el buen vivir, y que contribuyan a la formación de un patrimonio…

Art. 75.- Constitución de la Unidad Productiva Familiar. Se constituye la Unidad Productiva Familiar, como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la Autoridad Agraria Nacional en cada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente. La producción de esta Unidad deberá generar ingresos suficientes para la reproducción familiar, pago de la tierra y utilidad para mejorar su sistema de producción y la calidad de vida familiar.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados tomarán en cuenta la Unidad Productiva Familiar como unidad de medida para la gestión de la tierra rural de conformidad con la Ley y su reglamento.

Art. 76.- Extensión. La extensión de la Unidad Productiva Familiar será fijada por la Autoridad Agraria Nacional, de acuerdo con información catastral, planes de ordenamiento territorial o mapas de zonificación biofísica, mapas de los sistemas productivos e información socio económica, de manera que asegure la obtención de los siguientes beneficios:

a) Ingreso familiar. La Unidad Productiva Familiar debe suministrar a la familia ingresos mensuales no inferiores a la suma de dos salarios básicos unificados; y,

b) Excedente. Destinado al pago del valor de la tierra e inversiones dirigidas al mejoramiento de los sistemas de producción agraria.

En el reglamento a la Ley se establecerán los criterios metodológicos para determinar la extensión de la Unidad Productiva Familiar y los mecanismos de evaluación, revisión y ajuste de acuerdo con la variación de los sistemas de producción agraria, de conformidad con el anexo técnico número uno que forma parte de esta Ley.

En el año 2017 se expide el Acuerdo No.094 del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca en el cual establece los procesos metodológicos para la definición de las zonas agroecológicas homogéneas y el cálculo de la Unidad Productiva Familia-UPF para las provincias de la Sierra y del Litoral.

En el informe técnico adjunto se han establecido 33 zonas agroecológicas homogéneas, delimitando la superficie referencial de la Unidad Productiva Familiar de cada zona agroecológica a nivel cantonal.

Definición de cultivos predominantes de la agricultura familiar campesina en al ámbito provincial de la zona agroecológica.

La cartografía a escala 1:25.000 permite conocer los cultivos de mayor extensión en los espacios provinciales en las zonas agroecológicas definidas para este estudio, de ellas luego de validar con la información proporcionada por las Direcciones provinciales se ha escogido entre tres a seis cultivos como los referentes de la agricultura familiar campesina; de los cuales se ha determinado los rubros priorizados para la provincia de Loja, siendo los siguientes:

TABLA 1. RUBROS PRIORIZADOS POR ZONA AGROECOLÓGICA

Provincia	Zona	Rubro priorizado
Loja	17	B Leche Cebolla Colorada Maíz Suave
	23	B Leche Maíz Suave
	24	B carne Avicultura de engorde Maíz duro Café
	32	B Leche Maíz Duro Café

Fuente: *Acuerdo No.094 MAGAP, 2017.*
Elaboración: *Adaptado de Equipo de trabajo PUGS, 2020.*

Luego de haber desarrollado la metodología establecida dentro del Acuerdo No.094, se determinada la superficie referencial para el cantón Loja.

TABLA 2. SUPERFICIE REFERENCIAL DE LA UPF

Cantón	Zona A	UPF (ha)
Loja	17	14
	23	8
	24	17
	32	17

Fuente: *Acuerdo No.094 MAGAP, 2017.*
Elaboración: *Equipo de trabajo PUGS, 2020.*

Con respecto a la vigencia de la zonificación planteada por el MAG (2017) se menciona que, la información utilizada para realizar la zonificación debe ser revisada periódicamente a fin de detectar e incorporar cambios ocurridos en el tiempo. La cartografía comprende una abstracción y representación de la realidad, por ende, está sujeta a un proceso de mantenimiento, actualización y optimización. Así también, dentro de las recomendaciones definidas en el presente acuerdo se plantea que un equipo del MAG, monitoree permanentemente y en caso de ser necesario actualice las medidas de las UPF en las diferentes zonas agroecológicas para que cumplan con lo establecido en la Ley y su reglamento. Por lo cual se plantea para el cantón Loja la actualización de la UPF en coordinación con el MAG.

El proceso metodológico para determinar el suelo productivo en el cantón Loja, se basó en la determinación de zonas homogéneas (área de producción agrícola, área de producción agropecuaria mixta, área de producción agrosilvopastoril, área de producción forestal) y además se estableció tres niveles (alto, medio y bajo), los cuales permiten definir un fraccionamiento diferenciado con la finalidad de precautelar la pérdida de suelo productivo:

Alto: fraccionamiento de 2500 m2.

Medio: fraccionamiento de 5000 m2.

Bajo: fraccionamiento de 10000 m2.

Comunas:

Dentro de la Ley de Organización y Régimen de las Comunas se define a las comunas como “Todo centro poblado que no tenga la categoría de parroquia, que existiera en la actualidad o que se estableciere en lo futuro, y que fuere conocido con el nombre de caserío, anejo, barrio, partido, comunidad, parcialidad, o cualquiera otra designación, llevará el nombre de comuna, a más del nombre propio con el que haya existido o con el que se fundare”.

Dentro de la LOTRyTA, define a tierra y territorio en posesión y propiedad ancestral, el espacio físico sobre el cual una comunidad, comuna, pueblo o nacionalidad de origen ancestral, ha generado históricamente una identidad a partir de la construcción social, cultural y espiritual, desarrollando actividades económicas y sus propias formas de producción en forma actual e ininterrumpida. La propiedad de estas tierras y territorios es imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible, su adjudicación es gratuita y está exenta del pago de tasas e impuestos. El uso y usufructo sobre estas tierras no puede modificar las características de la propiedad comunitaria incluido el pago de tasas e impuestos.

Artículo 21. **Suelo Rural de Extracción**

Se toma en cuenta las zonas de explotación de los recursos naturales no renovables a escala humana, es decir a un ritmo que haga sostenible su tasa de consumo, en este caso en el cantón de Loja existen los tres tipos de extracción determinados en la ley de minería, promulgada por la Asamblea Nacional del Ecuador (2009). Estas áreas están delimitadas geográficamente por medio de concesiones mineras, adjudicadas a una persona natural o jurídica que emite la petición para el uso del subsuelo. Siendo este causal de conflicto de uso por muchos aspectos, debiendo considerarse al momento de dar un tratamiento y determinar el lugar de su emplazamiento.

A nivel nacional existen 3 formas de extracción de recursos naturales no renovables dependiendo del tipo de mineral, siendo estas: extracción de minerales metálicos, extracción de minerales no metálicos y extracción de materiales de construcción.

Con respecto a la minería metálica, la “Resolución cantón Loja libre de Minería Metálica” aprobada por el Concejo Cantonal de Loja, que surgió como una exigencia de incorporar un mecanismo para proteger las

fuentes de agua, humedales, bosques, zonas de recarga y regulación hídrica, eliminando todo tipo de minería en sus diferentes escalas de explotación para garantizar la sustentabilidad de los ecosistemas hídricos destinados para consumo humano. Sin embargo, la competencia de administrar el subsuelo le corresponde al Gobierno Central, ante lo cual el impulsar la Declaratoria genera un conflicto a ser resuelto inicialmente mediante el impulso de la Consulta Previa (Consulta Popular).

Así también las concesiones de minería no metálica están directamente reguladas por la entidad gubernamental, por lo tanto, la extracción de materiales de construcción es directamente competencia municipal, por lo que se consideró como un polígono de intervención territorial dentro de esta subclasificación del suelo:

Áreas de explotación de materiales de construcción. - Estas concesiones mineras hacen referencia a materiales que se utiliza para la industria constructiva de equipamientos, vialidad, etc., aquí se incluye materiales de río, como ripio, arena y grava, además de zonas de cantera donde se extrae materiales áridos; en Loja tenemos rocas metamórficas y granitos tipo S, al ser una competencia municipal, su regulación y disposición será establecida bajo ordenanza.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 22. **Clasificación del 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. Lo conforman: Ciudad de Loja, cabeceras parroquiales y núcleos urbanos como constan en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El suelo urbano se divide en:

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano no consolidado.
- Suelo de protección.

Suelo urbano consolidado:

Las categorías por grado de consolidación, es el resultado de la interacción de la provisión de servicios y por el grado de ocupación que los asentamientos humanos concentrados hayan alcanzado en cada manzana o polígono de delimitación definido por el GAD municipal, en determinado ámbito territorial.

Suelo urbano no consolidado:

Los Gad municipales definirán los suelos urbanos como no consolidados cuando se verifique que no tienen todos los servicios e infraestructuras esenciales, independientemente de su relación con los equipamientos, de la disponibilidad de los servicios complementarios y del grado de ocupación que posean.

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 LOOTUGS.

COMPONENTE URBANÍSTICO

INTERVENCIÓN URBANISTÍCA EN SUELO RURAL

Artículo 23. **Instrumentos de planeamiento del suelo rural.**

En concordancia con la LOOTUGS, los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, constan en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y consisten en:

- Polígonos de intervención territorial en suelo rural (PIT).
- Tratamientos
- Estándares urbanísticos

Artículo 24. **Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural**

Son derivados de la clasificación, subclasificación y polígonos de intervención territorial PIT, determinados como áreas específicas para el aprovechamiento del suelo conforme el Plan de Uso y gestión del suelo del cantón Loja.

TABLA 3. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO RURAL. (VER ANEXO)

Artículo 25. **Tratamientos urbanísticos**

Son 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 socioeconómico.

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

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación.
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo.
4. Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación.
5. Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

Artículo 26. **Tratamientos para el Suelo Rural**

Tratamiento de conservación: Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Tratamiento de desarrollo: Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Tratamiento de mitigación: Se aplica a las zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Tratamiento de promoción productiva: Se aplica a zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Tratamiento de recuperación: Se aplica a zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han soportado un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades

productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Artículo 27. **Fraccionamiento y tratamientos del suelo rural**

TABLA 4. USO Y APROVECHAMIENTO DE PIT DE SUELO RURAL. (VER ANEXO)

Artículo 28. **Proyectos en suelo rural de producción**

- Para las edificaciones que se implanten en suelo rural de producción, la edificabilidad máxima permitida para:
- Viviendas unifamiliares: 2 pisos de altura, con remate de cubierta inclinada, con materiales eco amigables, siempre y cuando se garantice la seguridad sustentable y sostenible del entorno.
- Los proyectos de infraestructura productiva no se considera área de edificabilidad, esto depende del tipo de proyecto a implantar.
- Respetar el área destinada a derecho de Vía: 25 m. desde el eje de la vía.

Artículo 29. **Proyectos turísticos en suelo rural de protección**

Dentro de los polígonos de intervención territorial (PIT) que tiene asignado un uso turístico, se puede realizar esta actividad previa la presentación de un proyecto con toda la normativa relacionada a la implementación de establecimientos turísticos, además de las siguientes características:

- Certificación de calificación del proyecto como establecimiento turístico por parte del Ministerio de Turismo.
- Proyectos de interés turístico, dependerá de cada proyecto su edificabilidad, siempre y cuando se garantice la protección del suelo del cantón Loja.
- Se debe priorizar actividades relacionadas con el uso principal del suelo (protección), que se integren de manera adecuada con el entorno natural.

Artículo 30. **Proyectos turísticos en suelo rural de producción**

Dentro de los Polígonos de Intervención territorial (PIT) que tiene asignado un uso turístico se plantea la realización de esta actividad previa la presentación de un proyecto con toda la normativa relacionada a la implementación de establecimientos turísticos, además de las siguientes características:

- Certificación de calificación del proyecto como establecimiento turístico por parte del Ministerio de Turismo, requisito previo a solicitar a la Jefatura de Centro Histórico.
- Proyectos de interés turístico y productivo, dependerá de cada proyecto su edificabilidad, siempre y cuando se garantice la seguridad alimentaria en el cantón Loja y priorizar materiales ecológicos.
- Se debe priorizar actividades que se relacionen con el uso principal del suelo (agrícola).
- Respetar el área destinada a derecho de Vía: 25 m. desde el eje de la vía.

Artículo 31. **Fraccionamiento y tratamientos del suelo para la categoría de asentamientos humanos delimitados en suelo rural.**

TABLA 5. FRACCIONAMIENTO Y TRATAMIENTO DE SUELO PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS DELIMITADOS EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN. (VER ANEXO)

TABLA 6. FRACCIONAMIENTO Y TRATAMIENTO DE SUELO PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS DELIMITADOS EN SUELO RURAL DE PROTECCIÓN. (VER ANEXO)

INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

Artículo 32. **Instrumentos de planeamiento del suelo urbano.**

Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

1. Polígonos de intervención territorial (PIT).
2. Tratamientos
3. Estándares Urbanísticos
4. Unidades de actuación Urbanística UAU.

La Normativa de Uso y Ocupación de Suelo, es la herramienta de planificación territorial para proponer un marco general de parámetros, regulaciones y normas específicas para la ocupación, edificación y habilitación del suelo dentro de los límites físico- territoriales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Loja.

Se entenderá por asignación de uso del suelo a los predios, en relación con las actividades que van a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el PUGS y sus Polígonos de Intervención Territorial.

Polígonos de intervención territorial. PIT

Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo en base a características de homogeneidad morfológica, tipológica, ambiental e histórico – cultural, en los cuales se aplican los tratamientos urbanísticos que corresponden.

Los tratamientos urbanísticos.

Son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en suelo urbano o rural, dentro de los polígonos de intervención definidos. Los tratamientos urbanísticos han sido asignados de acuerdo a lo que establece la ley y en función de sus características geológicas, morfológicas, ambientales y socio económicas.

Estándares urbanísticos.

Es el marco normativo, que regula y norma la proyección urbana y arquitectónica (residencial, comercial, industrial, etc.) y de diseño urbano (Subdivisiones, urbanizaciones, sistemas viales, etc.), los procesos constructivos, materiales, y normas técnicas definidas para cada caso con el objetivo de asegurar espacios construidos de calidad y de mitigación de potenciales riesgos. El documento de Estándares Urbanísticos es parte de la presente Ordenanza.

Polígonos de intervención Territorial, Ciudad de Loja en el suelo urbano consolidado.

En el suelo urbano consolidado se ha definido ochenta y ocho polígonos de intervención, en función de las características de homogeneidad que se detallan en los polígonos de intervención territorial. PIT.

Polígonos de intervención Territorial, Ciudad de Loja, en el suelo urbano no consolidado.

En el suelo urbano no consolidado se han definido ciento siete polígonos de intervención en función de las características de; homogeneidad y del sistema viario existente o proyectado.

Polígonos de intervención Territorial, Ciudad de Loja, en el suelo urbano de protección.

En el suelo urbano de protección se han definido cincuenta polígonos de intervención en función de las características de riesgo geológico, márgenes de protección de ríos y quebradas, bosques, conservación y protección ambiental o pendientes pronunciadas.

Artículo 33. **Tratamientos en los Polígonos de intervención en el suelo urbano consolidado. –**

En el suelo urbano consolidado, se aplican los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación.

Tratamiento de conservación. – Se aplican en zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial según corresponda.

Tratamiento de sostenimiento. - Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Se aplica en áreas de suelo urbano en que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y pérdida de homogeneidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Artículo 34. **Unidades de Actuación Urbanística.**

Las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión del suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras o equipamientos públicos. Su interés responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de las cargas y los beneficios.

Las UAU determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través del reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Para ello el PUGS o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de las UAU y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en la Ley y Ordenanza.

SECCIÓN III
USOS DE SUELO PARA EL CANTÓN LOJA

Artículo 35. **El componente urbano, uso y ocupación del suelo**

a. Tiene por objeto la estructuración de la compatibilidad de usos y la edificabilidad, mediante la fijación de los lineamientos, parámetros y normas específicas para el uso y ocupación, habilitación del suelo y edificación, de acuerdo a los Polígonos de Intervención territorial, que se establece en la presente ordenanza.

b. La ocupación del suelo 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.

c. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de

ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en la LOOTUGS.

d. El margen de tolerancia en el cálculo del COS podrá ser de un +10%.

Artículo 36. **Usos de suelo**

Uso Principal: Es el uso específico permitido en la totalidad de la zona.

Uso Complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas señaladas de forma específica.

Uso Restringido: Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero se permite bajo determinadas condiciones.

Uso Prohibido: Es 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.

Artículo 37. **Asignación de uso de suelo rural.**

Son las actividades específicas, determinadas para el uso del suelo rural, en base a la potencialidad de este, determinados según los polígonos de intervención territorial (PIT).

Artículo 38. **Usos afines a la vivienda**

- **Residencial de baja de densidad:** Zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares.
- **Servicios de alimentación**: Preparación de alimentos destinados a consumo final; el objetivo principal es comercializar su producción, ofrecen una buena relación calidad-precio, a la vez que garantizan un sistema de seguimiento para asegurar la calidad de la alimentación.

Conservación y/o regeneración

- **Preservación estricta:** Se refiere al mantenimiento de la situación actual y su evolución sin intervención humana o intervención mínima y de carácter estrictamente científico o cultural. Las zonas de aplicación tendrán las figuras más restrictivas de protección legalmente establecidas.
- **Regeneración del ecosistema y/o del paisaje**: Tratamientos culturales capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primitiva o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta regeneración puede adoptar formas distintas según los casos particulares de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.) pudiendo especificarse éstas en el propio plan o dejarlo al criterio del responsable en la fase de ejecución. Limitación indefinida de las condiciones de uso y explotación tradicional que se vienen realizando, fomentado la participación activa del hombre en procesos de recuperación del entorno natural.
- **Actividades científico-culturales:** Utilización del medio para experiencias e investigación de tipo científico, visitas de difusión de conocimientos en orden a la cultura de masas e iniciación a la naturaleza. Incluye las instalaciones necesarias para su funcionamiento (Centro de visitantes, aula taller, observatorio, mirador).
- **Repoblación forestal** - Bosque protector: Permitirá compatibilizar acciones para el manejo sostenible y la conservación de los bosques mediante el mantenimiento de cobertura vegetal natural o la plantación o siembra de especies arbóreas seleccionadas por criterios ecológicos o paisajísticos. Está permitido el aprovechamiento de los recursos forestales maderables y no maderables exclusivamente bajo mecanismos de manejo forestal sostenible, contemplados en un plan de manejo bajo los lineamientos de la Autoridad Ambiental Nacional.
- **Generación de servicios ambientales:** Los servicios ambientales producen beneficios directos o indirectos a la población, y son provistos por los ecosistemas naturales o intervenidos. Se consideran servicios ambientales los resultados que se generan de la conservación, mantenimiento y regeneración de las funciones ecológicas y ciclos vitales de la naturaleza y pueden ser: servicios de aprovisionamiento, servicios de regulación, servicios culturales y servicios de soporte.

- **Protección patrimonio cultural**: Actividades que tienen como finalidad se realice investigación, conservación, preservación, restauración, exhibición y promoción del Patrimonio Cultural. Esparcimiento y deportes al aire libre
- **Excursionismo y contemplación**: Actividad que implica el simple tránsito peatonal, no requiere, o sólo de pequeña envergadura, infraestructuras o acondicionamiento para su práctica: pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc., las cuales deben cuidar e integrarse al paisaje.
- **Área de Camping**: Instalaciones fijas con dotaciones y servicios variables en función de su categoría, que exigen una fuerte adaptación y alteración directa del medio y suponen presión sobre su entorno.
- **Motocross, trial y deportes extremos:** Práctica de estos deportes sobre terrenos o circuitos acondicionados para ello, incluyendo el propio acondicionamiento.
- **Agricultura extensiva e intensiva**: Aprovechamiento productivo para siembra de vegetales para el consumo humano donde se incluye todas las obras e instalaciones necesarias a esta actividad (acequias, caminos, depósitos de agua, etc.) esta actividad incluye la construcción de los edificios e instalaciones ligados a la explotación.
- **Huertos familiares:** Se trata de un especial tipo de agricultura de regadío en parcelas pequeñas, con finalidad de autoconsumo para el usuario.
- **Producción Agropecuaria**: Se pueden realizar las actividades de producción agrícola, pero se añade la producción pecuaria, en todos sus tipos, determinando así una zona mixta de producción incluye instalaciones como: vallas de separación, electrificadas o no, bebederos, refugios; se limitaría las actividades de regadío, arado y laboreo con maquinaria.
- **Producción Pecuaria Silvopastoril:** Son tierras no arables, que presentan fuertes limitaciones para el laboreo, especialmente por la pendiente. Se fomenta el uso integrado y sostenible de recursos mediante la combinación de la agricultura, la ganadería, lo forestal y lo familiar.
- **Producción Forestal:** Hace referencia a las zonas identificadas como potenciales para la producción forestal, debido a una baja profundidad y fertilidad, además de presentar pendientes mayores al 40%. Se debe generar un manejo forestal sostenible que tiene como estrategia garantizar el uso racional del bosque natural o bosque productor, excluyendo actividades ilegales como la extracción, degradación y deforestación. Repoblación forestal con las especies más adecuadas desde el punto de vista de la producción maderera y su ordenación de acuerdo con el principio de "producción sostenida".
- **Agroecología:** Agroecosistemas con una mínima dependencia de agroquímicos e insumos de energía que tienen como fin generar paisajes más complejos, con sistemas productivos diversificados y suelos cubiertos y ricos en materia orgánica; adaptando a su vez las prácticas agrícolas y los conocimientos adquiridos a cada lugar y región
- **Edificaciones asociadas a la explotación agraria**: Edificios destinados al almacenamiento de productos, materiales o maquinaria de la explotación, así como los necesarios para otros servicios de la misma.

Modalidades de Turismo

- **Turismo:** Conjunto de actividades de negocios que directa o indirectamente generan bienes y servicios que soportan actividades de negocios, ocios, placer y otras relacionadas con personas fuera de su residencia habitual.
- **Turismo de Naturaleza:** Es aquel en que la motivación del viaje es la contemplación y esparcimiento asociada a la oferta de atractivos naturales de flora, fauna, paisajísticos, geológicos, geomorfológicos, climatológicos, hidrológicos, entre otros.

Modificación predial

- **Fraccionamiento:** Acción de dividir un espacio geométrico del terreno, las dimensiones de este fraccionamiento están clasificadas según las categorías de ordenamiento territorial.
- **Restructuración:** Accionar de unir dos o más predios en uno solo, este proceso se regulará en base a los tamaños de fraccionamiento mínimos establecidos en las categorías de ordenamiento.
- **Urbanización:** Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público, para el posterior fraccionamiento y edificación de viviendas, esta actividad está permitida únicamente en el suelo urbano.

Infraestructura

- Líneas aéreas de conducción eléctrica o telefónica: Tendido aéreo de cables soportados por postes o torres anclados en el terreno.
- Carreteras: Vías utilizadas principalmente por automotores y adicionalmente por vehículos de tracción humana, animal o mecánica.
- Senderos: Los destinados principalmente a la movilidad peatonal y animal y adicionalmente de vehículos impulsados por tracción humana, animal o mecánica; asociándose a algunas actividades de esparcimiento y deportes.
- Oleoductos y gaseoductos: Infraestructuras para transportar combustibles fósiles licuados o gasificados.
- Embalses: Estructura hidráulica que contiene un gran depósito de agua.
- Canales hidráulicos Canales para el transporte de agua.
- Antenas para telefonía móvil, televisión y otras instalaciones puntuales de comunicación: Artefactos muy conspicuos y visibles, generalmente anclados en zonas prominentes del terreno.

Edificación

- **Refugio:** Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas y/o compartidas, con cuarto de baño; dispone de un área de estar, comedor y cocina y puede proporcionar otros servicios complementarios. Se encuentra localizado generalmente en montañas y en áreas naturales protegidas, su finalidad es servir de protección a las personas que realizan actividades de turismo activo.
- **Campamento Turístico:** Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje para pernoctar en tiendas de campaña; dispone como mínimo de cuartos de baño y aseo compartidos cercanos al área de campamento, cuyos terrenos están debidamente delimitados y acondicionados para ofrecer actividades de recreación y descanso al aire libre. Dispone de facilidades exteriores para preparación de comida y descanso, además ofrece seguridad y señalética interna en toda su área.
- **Hostería**: Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones o cabañas privadas, con cuarto de baño y aseo privado, que pueden formar bloques independientes, ocupando la totalidad de un inmueble o parte independiente del mismo; presta el servicio de alimentos y bebidas, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Cuenta con jardines, áreas verdes, zonas de recreación y deportes. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones.
- **Hacienda turística:** Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas con cuarto de baño y aseo privado, localizadas dentro de parajes naturales o áreas cercanas a centros poblados. Su construcción puede tener valores patrimoniales, históricos, culturales y mantiene actividades propias del campo como siembra, huerto orgánico, cabalgatas, actividades culturales patrimoniales, vinculación con la comunidad local, entre otras; permite el disfrute en contacto directo con la naturaleza y presta servicio de alimentos y bebidas, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones.
- **Lodge:** Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones o cabañas privadas, con cuarto de baño y aseo privado y/o compartido conforme a su categoría. Ubicado en entornos naturales en los que se privilegia el paisaje. Utiliza materiales locales y diseños propios de la arquitectura vernácula de la zona en la que se encuentre y mantiene la armonización con el ambiente. Sirve de enclave para realizar excursiones organizadas, tales como observación de flora y fauna, culturas locales, caminatas por senderos, entre otros. Presta el servicio de alimentos y bebidas sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones.
- **Resort:** Es un complejo turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas con cuarto de baño y aseo privado, que tiene como propósito principal ofrecer actividades de recreación, diversión, deportivas y/o de descanso, en el que se privilegia el entorno natural; posee diversas instalaciones, equipamiento y variedad de servicios complementarios, ocupando la totalidad de un inmueble. Presta el servicio de alimentos y bebidas en diferentes espacios adecuados para el efecto.

- **Casa de huéspedes**: Establecimiento de alojamiento turístico para hospedaje, que se ofrece en la vivienda en donde reside el prestador del servicio; cuenta con habitaciones privadas con cuartos de baño y aseo privado; puede prestar el servicio de alimentos y bebidas (desayuno y/o cena) a sus huéspedes.
- **Vivienda rural:** Vivienda en el campo que no cuenta con los servicios urbanísticos convencionales, edificación destinada a las personas directamente ocupadas en los trabajos de actividades agrarias, compatibles con el entorno de producción.
- **Infraestructura Institucional**: Edificaciones aisladas de tamaño relativamente grande en amplios espacios abiertos, destinadas a albergar instituciones públicas o privadas: hospitales, universidades, colegios, cárceles, etc., dotadas de servicios básicos.
- **Infraestructura Productiva**: Coadyuvan al fortalecimiento de la base productiva y valor agregado de la misma con obras de infraestructura económica productiva, facilitando la producción agraria, transformación y comercialización de productos alimentarios y agroindustriales, incluye camales.

Actividades industriales

- **Pequeña industria de apoyo a la producción**: Coadyuvan al fortalecimiento de la base productiva y valor agregado de la misma con obras de infraestructura económica productiva, facilitando la producción agraria, transformación y comercialización de productos alimentarios y agroindustriales.
- **Producción de bienes industriales de mediano impacto**: Industria de fabricación de valor agregado que tenga una repercusión ambiental de carácter baja o mediana; estás industrias se especifican en ordenanza.
- **Producción de bienes industriales de alto impacto**: Industrias de fabricación de valor agregado que tienen una alta repercusión en el ambiente; estás serán determinadas en base al análisis y estudio, determinando un espacio geométrico industrial, de igual manera estas industrias están especificadas en ordenanza.
- **Industria extractiva de recursos no renovables:** Actividad económica que toma determinada materia prima del ambiente, sin intervenir en su formación ni elaboración; en este caso utiliza recursos que no pueden volver a crearse, o que pueden fabricarse a una velocidad significativamente menor a la que se consumen (minería).

Tratamiento de Residuos

- **Escombreras:** Acumulación controlada de residuos sólidos inertes, procedentes de derribos, desmontes, vaciados, material estéril procedente de la minería o de la industria.
- **Vertedero de residuos sólidos, líquidos y peligrosos**: Acumulación controlada de residuos procedentes de basuras domésticas y de composición heterogénea.
- **Planta de tratamiento de aguas residuales:** Son instalaciones construidas entre una industria o una ciudad, para el tratamiento de las aguas servidas domiciliarias y un ambiente acuático receptor. Su función específica consiste en tratar y transformar residuos servidos en sustancias no toxicas para el ambiente.

Artículo 39. **Asignación de usos de suelo urbano.**

La asignación de usos en suelo urbano se establece de acuerdo al destino planteado en cada polígono de intervención territorial definida por el modelo de estructura establecido en el PUGS.

Uso. El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación del suelo.

En cada PIT se establecerán los siguientes usos:

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

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

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

2. Uso complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas

áreas que se señale de forma específica.

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

4. Uso prohibido. Es 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 se encuentren definidos previamente en los PIT, ejes urbanos y exista interés por emplazarlos, su autorización estará condicionada a la factibilidad de asimilación de usos de suelo, como uso restringido, mediante la presentación de un plan parcial, debiendo la Dirección de Planificación emitir el respectivo informe para conocimiento y resolución del concejo cantonal. Siempre y cuando se traten de usos que tengan un alto impacto urbano.

Artículo 40. **Categorización usos de suelo General**

Se establecen los siguientes usos generales en área urbana.

Residencial 1(R1): Son zonas de uso residencial con presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales. Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS total para el equipamiento proyectado. Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del COS PB.

Residencial 2 (R2): Son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales. Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS total para el equipamiento proyectado. Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán remplazar en el 70% del COS PB.

Residencial 3 (R3) Uso Múltiple: Son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal. Los equipamientos y las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del COS total para el desarrollo de sus proyectos. Corresponde al uso asignado a los predios con frente a ejes o ubicados en áreas de centralidad en las que pueden coexistir residencia, comercio, servicios, artesanía doméstica, y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del PUGS.

Servicios Generales: Corresponde al uso asignado a los predios con frente a ejes o ubicados en áreas de centralidad en las que pueden coexistir residencia, comercio, servicios, artesanía doméstica, industria de bajo impacto y equipamientos compatibles de acuerdo con las disposiciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Bienes Industriales: Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser de bajo impacto, mediano impacto, alto impacto, bienes artesanales. Las zonas industriales identificadas tienen como objetivo concertar las Industrias según el establecimiento de su clasificación por el impacto generado a su alrededor, su localización más adecuada; principalmente aquellas calificadas como molestas, del tipo pesado o aquellas especialmente calificadas como insalubres o peligrosas, en áreas especiales como la conformación del Parque Industrial, en donde se verificarán los siguientes requerimientos de la misma: Accesibilidad, Protección, superficies adecuadas, facilidad de servicios, etc. Mantener en las áreas consolidadas y zonas en proceso de consolidación las actividades artesanales compatibles con los usos ya asignados a dichas zonas y orientar hacia sectores específicos las calificadas como incompatibles.

Equipamiento: Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad. Se detallan en los estándares urbanísticos. Este uso podrá ser ubicado en los PIT a excepción del centro histórico, a través de un proyecto y análisis de accesibilidad que no genere conflictos, su edificabilidad podrá ser superior a la edificabilidad básica en suelo urbano y en suelo rural de acuerdo con el tipo de equipamiento, población

atendida, radio de influencia y la necesidad atención de la población siempre protegiendo el entorno y la clasificación del suelo.

Interés Social IS: Este suelo es destinado a la ejecución de proyectos de vivienda de interés social.

Agricultura Urbana: Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente.

Conservación C: La conservación es el mantenimiento y cuidado cuidadoso de un recurso natural para evitar que desaparezca.

Código para Usos de Suelo General.

Dentro del PUGS, se han establecido los siguientes usos de suelo urbano:

- Residencial (R1, R2, R3)
- Bienes Industriales (BI)
- Servicios Generales SG
- Equipamientos (E)
- Interés Social (IS)
- Agricultura Urbana (AU)
- Conservación (C)

TABLA 7. CÓDIGO PARA USO DE SUELO

USOS DE SUELO	CÒDIGO
PRODUCCIÓN DE BIENES INDUSTRIALES	**100**
Producción de bienes industriales de bajo impacto	101
Producción de Bienes Industriales de mediano impacto	102
Producción de Bienes Industriales de mediano y alto impacto	103
Industria de apoyo a la producción	104
Producción de Alimentos y productos afines	**110**
Productos alimenticios excepto bebidas	111
Alimentos preparados para animales	112
Bebidas alcohólicas	113
Bebidas no alcohólicas	114
Producción de Balanceados	115
Productos alimenticios derivados de lácteos	116
Apiladoras de arroz y café	117
Procesamiento y envasado de arroz y café	118
Panaderías Industrias	119
Producción de químicos, petroquímicas, caucho y afines	**120**
Laboratorios Farmacéuticos	121
Laboratorios de Productos Químicos	122
Laboratorio de Suelos	123
Fábricas de llantas y Afines	124
Producción abonos y plaguicidas	125
Fábrica de productos de plástico	126
Producción del Papel	**130**
Imprentas y Editoriales	131
Producción de artículos de cartón, papel, excepto imprenta	132
Producción de vestimenta y afines	**140**

Fábrica de Textiles	141
Fábrica de Curtiembres	142
Fábrica de Ropa y prendas de vestir excepto calzado	143
Fábrica de Calzado	144
Producción de mueblería	**150**
Fábrica de madera	151
Fábrica de metal	152
Fábrica de plástico	153
Producción de arcilla, cerámica y cemento	**160**
Fábrica de cerámica, loza y porcelana	161
Fábrica de ladrillos, tejas y baldosas de arcilla	162
Fábrica de productos y materiales de construcción derivados de cemento	163
Fábrica de Bloqueras	164
Producción de maquinaria, motores y metales	**170**
Fábrica de electrodomésticos	171
Fábrica de maquinaria	172
Fábrica de maquinaria eléctrica	173
Fábrica de metal Mecánica	174
Fábrica de montaje de vehículos de dos ruedas.	175
Producción de Bienes Industriales de mediano impacto	176
Producción de Bienes Industriales de mediano y alto impacto	177
Fabricación de carrocerías par vehículos automotores	178
PRODUCCIÓN DE BIENES ARTESANALES COMPATIBLES CON LA VIVIENDA	**200**
Vestimenta	**210**
Sastrería, costura, bordado, tejido	211
Sombrerería	212
Talabartería	213
Zapatería	214
Artística	**220**
Joyería	221
Cerámica	222
Diseño Grafico	223
Mueblería	**230**
Carpintería, mueblería, ebanistería, tallado	231
Tapicería Artesanal	232
De la Construcción y Afines	**240**
Hojalatería	241
Prefabricados Ornamentales	242
***NOTA:** El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones: sobre contaminación, no producir humos, gases, olores no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente mayor a 50 decibeles.* *Para el uso de prefabricados ornamentales considerar la ubicación en suelo no consolidados, y considerar las determinaciones sobre contaminación.*	
SERVICIOS GENERALES	**300**
Servicios Industriales	**310**
Aserraderos de madera	311
Lavandería de Ropa Industrial	312
Aluminio y Vidrio	313
Materiales de construcción	314

Estaciones de Servicio (Gasolineras)	315
Mecánica Automotriz (capacidad más de tres vehículos)	316
Taller de metal - mecánica en General, Torno, etc. (capacidad más de tres vehículos)	317
Lavadoras de vehículos industrializado, a vapor industrializado (capacidad más de tres vehículos)	318
Enllantaje, Alineación y Balanceo (capacidad más de tres vehículos)	319
Electromecánica (capacidad más de tres vehículos)	320
Lubricadora (capacidad más de tres vehículos)	321
Pintura de vehículos (capacidad más de tres vehículos)	322
Chatarreras	323
Bodegas y o depósitos de mercaderías al por mayor	324
Depósitos de materiales pétreos	325
Depósitos y venta de cerveza al por mayor	326
Embotelladora	327
Cerrajería Industrial	328
Panadería Industrial	329
Vulcanizadora	330
Taller de metal – mecánica	331
Centro de servicio de lavado, engrasado	332
Elaboración, envasado empaquetado de productos	333
Servicios de Transporte y Comunicaciones	**340**
Servicios Postales y Teléfonos Públicos	341
Agencia de Viajes	342
Estaciones de Taxis	343
Estacionamientos para vehículos livianos (parqueaderos), bici parqueo.	344
Concesionarios de vehículos (Cambio, venta y alquiler)	345
Radiodifusoras, Estaciones de T.V y periódico.	346
Mudanzas	347
Servicios de Turismo y Afines	**350**
Hoteles, Hosterías, Hostales, Pensiones y Residenciales	351
Moteles *	352
Salones sociales	353
Gimnasios y Canchas Cubiertas Privadas	354
Piscinas Privadas	355
Salas de Aeróbicos	356
Centro Comercial (Mall)	357
Hacienda Turística	358
Lodge	359
Nota. Moteles* Locales destinados para alojamiento regulados por el ente rector nacional sobre las actividades no turísticas, en la modalidad de alojamiento por ocupación por horas o de paso sujetos a horarios y autorización del Ministerio del Interior.	
Servicios de Alimentación	**360**
Restaurantes	361
Picanterías	362
Cafeterías	363
Burger	364
Heladería	365
Servicios Profesionales	**370**
Oficinas y consultorios profesionales	371

Servicios de diversión público adulto	**380**
Bares – Discotecas -Karaokes *	381
Coctelerías	382
Restobar	383
Sala de billar	384
*Deben cumplir con todos los requerimientos técnicos, acústicos y arquitectónicos	
Servicios financieros	**390**
Bancos, Bienes Raíces, Mutualistas, Prendas	391
Cooperativas de Ahorro y crédito	392
Seguros	393
SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA	**400**
Servicios de Reparación y Procesamiento	**410**
Reparación de Radio, T.V, Electrodomésticos	411
Electricistas, Plomeros, Relojeros.	412
Servicios Personales	**420**
Funerarias y Velaciones	421
Salones de Belleza, Peluquerías	422
Masajistas /Spa	423
Servicios de Laboratorios	**430**
Laboratorios Clínicos	431
Servicios Tecnológicos	**440**
Centro de Computo (Ciber)	432
Cabinas telefónicas	433
Mantenimiento de computadoras	434
Lavanderías	**450**
Lavanderías de Ropa artesanal (Lavadoras domesticas)	451
Lavadora a vapor de vehículos artesanal (capacidad máxima tres vehículos)	452
Pulido y Encerado (capacidad máxima tres vehículos)	453
Servicio de lavado y secado de ropa	454
COMERCIO - INTERCAMBIO	**500**
Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor	**510**
Abarrotes, Lechería, Bebidas	511
Panaderías.	512
Supermercados.	513
Micro mercado	514
Frigorífico	515
Delicatessen	516
Venta de Piscícolas al por menor (Peceras)	517
Licoreras **	518
Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos	**520**
Boticas y Farmacias	521
Bazares	522
Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros*	523
Joyerías, Relojerías, Artículos de Arte, Artesanías	524
Librerías, Papelerías, Útiles escolares	525
Ropa confeccionada, Artículos de cuero, textiles	526
Menaje	**530**
Muebles y accesorios para el Hogar	531

Electrodomésticos.	532
Taller de armado de muebles	533
Vehículos y Maquinaria	**540**
Almacenes de repuestos y accesorios automotrices etc.	541
Almacenes de llantas, baterías (capacidad máxima tres vehículos)	542
Almacenes de aceites y grasas lubricantes (capacidad máxima tres vehículos).	543
Materiales de Construcción y elementos accesorios	**550**
Ferreterías y Vidrierías	551
Accesorios	552
Venta de Pinturas	553
Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas	**560**
***NOTA:** *Los locales donde se den depósito y distribución de gas no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: establecimientos educativos, centros de salud, parques, templos, mercados y adicionalmente deberán cumplir con los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la comercialización de gas licuado de petróleo. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.*	
***NOTA:** **Las Licoreras, bares, billares, barras, v, en general, los locales autorizados para el expendio o consumo de bebidas alcohólicas y/o de moderación y estándar se ubicarán respetando los radios de influencia establecidos en la Ordenanza 0066-2024 (o la que la reemplace) respecto de los locales educativos, de salud y otros restringidos en esa normativa y que hubiesen existido antes de la creación de los locales de expendio o consumo de bebidas alcohólicas (de acuerdo con el primer permiso de funcionamiento obtenido).*	
EQUIPAMIENTO COMUNAL	**600**
Seguridad	**601**
Cuarteles	602
Estaciones, Puestos y Control Policial	603
Centros de Detención	604
Estaciones de Bomberos	605
UPC	606
Cárcel*	607
*Cobertura regional, previo análisis de ubicación en coordinación con entes rectores	
Educativo y Afines	**610**
Estimulación Temprana	611
Educación Inicial	612
Educación Básica	613
Educación de Bachillerato	614
Colegio Técnico	615
Universidad, Politécnica, Institutos Superiores	616
Conservatorio de Música	617
Escuela de Danza	618
Academia de Idiomas, Secretariado, Contabilidad, Corte y Confección	619
Centro de Formación y Capacitación Técnica - Artesanal	620
Salud	**630**
Dispensario Médico	631
Subcentro de Salud	632
Centro de Salud	633
Clínicas	634
Centro de atención geriátrica	696
Centro de tratamiento para alcohólicos / Drogadictos	697
Centro odontológico	698

Hospital	635
Cruz Roja	636
Clínicas Veterinarias	637
Clínica de Rehabilitación Física/ Social	638
Centros ambulatorios (Unidad de diálisis)	639
Higiene	**640**
Baños públicos, Turcos, Saunas	641
Lavanderías Públicas.	643
Aprovisionamiento	**650**
Mercado Público, Productos Agrícolas	651
Mercado de Ganado	652
Mercado Mayorista	653
Centros de Acopio	654
Centro Comercial (Mall)	655
Deportes y Recreación	**660**
Estadios	661
Coliseos, Canchas deportivas, Polideportivos	662
Complejos deportivos	663
Gimnasios y afines	664
Parques y Plazas Públicas	665
Kartódromo	666
Piscinas Públicas y privadas	667
Culturales	**670**
Museos	671
Cines. Teatros, conciertos	672
Salas de reuniones	673
Auditorio al Aire Libre	674
Galerías de Arte	675
Bibliotecas	676
Salón de eventos sociales	677
Salón de eventos infantiles	678
Sede de fundaciones y ONGS	679
Culto y Afines	**680**
Templos, Iglesias, capillas	681
Conventos y similares	682
Cementerios, Camposantos incluyen Crematorios, funerarias, salas de velación	683
Socio-Asistencial	**690**
Guardería, Centros infantiles	691
Centro Gerontológico	992
Centros de Rehabilitación Social	693
Orfanato - Albergues de asistencia social	694
Centros infantiles, juveniles y familiares	695
Centro de cuidado maternal y estimulación temprana	696
Centro de protección de menores	697
Transporte	698
Terminal Terrestre, Paradas de buses, Cooperativas de transporte liviano, pesado Terrestre	699
Vivienda	**700**
VIVIENDA AISLADA EN PARCELA GRANDE	**710**
USOS NO URBANOS Y ESPECIALES	**800**

FIDELIS LOXA LIBERIS

Usos no Urbanos	**810**
Agrícola	811
Pecuario	812
Agropecuario Mixto	813
Protección y producción	814
Conservación y Protección	815
Silvopastoril	816
Reforestación	817
Senderos	818
Usos Especiales	**820**
Lotes Vacantes	821
Edificación Desocupada	822
Edificio en Construcción	823
Relleno Sanitario	824
Escombrera	826
Granja agrícola y ecoturística	827
Planta avícola	828
Centro de acopio de material reciclable	829
Galleras*	830
Nota. Galleras*. – En suelo rural como uso restringido	
GESTIÓN- SERVICIOS DE ADMINISTRACION PUBLICA	**900**
Administración Pública	910
Administración Religiosa (excepto iglesia)	920
Sedes de Organizaciones Gremiales, Sindicatos	930
Colegios Profesionales	931
Asociaciones y Clubes	940
Sedes de Organismos o Gobiernos Extranjeros	950
Administración Privada	960

Artículo 41. **Uso y Aprovechamiento del suelo.**

TABLA 8. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO NÚCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL. (VER ANEXO)

TABLA 9. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO CIUDAD DE LOJA. SUELO CONSOLIDADO. (VER ANEXO)

TABLA 10. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO CIUDAD DE LOJA. SUELO NO CONSOLIDADO. (VER ANEXO)

TABLA 11. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO CIUDAD DE LOJA. SUELO DE PROTECCIÓN. (VER ANEXO)

TABLA 12. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE JIMBILLA. (VER ANEXO)

TABLA 13. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SANTIAGO. (VER ANEXO)

TABLA 14. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN LUCAS. (VER ANEXO)

TABLA 15. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE TAQUIL.

(VER ANEXO)

TABLA 16. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE CHANTACO (VER ANEXO)

TABLA 17. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE CHUQUIRIBAMBA. (VER ANEXO)

TABLA 18. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE GUALEL. (VER ANEXO)

TABLA 19. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DEL CISNE. (VER ANEXO)

TABLA 20. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE MALACATOS. (VER ANEXO)

TABLA 21. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN PEDRO DE VILCABAMBA. (VER ANEXO)

TABLA 22. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE VILCABAMBA. (VER ANEXO)

TABLA 23. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE QUINARA. (VER ANEXO)

TABLA 24. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE YANGANA. (VER ANEXO)

Artículo 42. **Condiciones en caso de incompatibilidad**

Los establecimientos de centros de espectáculo, centros de reunión y de diversión nocturna podrán funcionar siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación de la actividad y requerimientos constructivos, acústica.

Toda obra de edificación y urbanismo existente a la fecha de la aprobación de la Normativa de Uso de Suelo que no cumpla las normas de la compatibilidad determinadas no podrá tener la viabilidad y factibilidad de uso de suelo en el lugar de instalación.

SECCIÓN IV
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS PARA EL CANTÓN LOJA

Artículo 43. **Planes Urbanísticos complementarios.**

Son aquellos destinados a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión del suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Se consideran como planes urbanísticos complementarios los siguientes:

1. Planes parciales.
2. Sistema verde urbano.
3. Estudio e intervención en la recuperación del dominio hídrico público de las quebradas del sector occidental y oriental de la ciudad.
4. El estudio de movilidad sostenible.
5. Sistema vial urbano de la ciudad de Loja
6. Sistema vial urbano cabeceras parroquiales
7. Regeneración e Intervención integral de Mercados.
8. El sistema de colectores marginales de las quebradas del sector Occidental y Oriental de la ciudad.
9. El estudio de las nuevas centralidades urbanas en: Punzara, Sucre, Carigán, El Valle.
10. Plan de mejoramiento integral de barrios.

11. Manejo integral del agua.
12. Plan maestro de sistema de agua potable para la ciudad de Loja.
13. Plan maestro de sistema de agua potable para la zona 3 del cantón Loja.
14. Plan de gestión de riesgos.
15. Plan turístico cantonal.
16. Planes de regeneración urbana en barrios deteriorados.
17. Plan de desarrollo de áreas patrimoniales para el turismo.

CAPÍTULO III

SECCIÓN I
GLOSARIO GENERAL

Artículo 44. **Definiciones generales**

Para una mejor comprensión y entendimiento de los conceptos vertidos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Loja, se observarán las siguientes definiciones:

1) **Actuación urbanística:** Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos.

2) **Adosamiento:** Tipo de implantación para edificaciones de manera contigua en lotes colindantes acorde con las determinantes de ocupación establecidas en la presente Ordenanza.

3) **Ámbito territorial:** Es el espacio territorial que posee un perímetro definido.

4) **Amenaza:** Es un proceso, fenómeno o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a bienes, disrupciones sociales y económicas o daños ambientales.

5) **Anuncios:** Palabra o conjunto de palabras escritas que se utilizan para hacer saber o publicar una cosa que se colocan en el mobiliario urbano.

6) **Aprovechamiento urbanístico:** El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad.

7) **Área bruta o área total:** Es el área total del predio objeto de una actuación urbanística, polígono de intervención territorial o de un plan urbanístico complementario.

8) **Área edificable:** Es el área que se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, las vías y equipamientos planificados o propuestos en la planificación.

9) **Área neta:** Es la superficie del suelo de un polígono de intervención territorial o plan urbanístico complementario, en la cual se pueden implantar edificaciones. Se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, las vías, espacios públicos y equipamientos propios del proceso de urbanización.

10) **Área útil urbanizable:** Es la superficie de suelo, en la que se pueden realizar procesos de edificación y urbanización. Se obtendrá de descontar del área total, el área correspondiente a áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

11) **Áreas sensibles por pendientes sin aptitud física constructiva:** Son áreas resultado de un análisis geoespacial basado en un modelo empírico cualitativo con matrices de doble entrada, donde se analizan dos variables geomorfológicas (pendiente y factor geológico) y cuatro variables de suelos (nivel freático, textura en el perfil, drenaje y pedregosidad en la superficie), a este proceso se incluye un tabla de parámetros por cada variable para definir las clases de Aptitud Física Constructiva (AFC), obteniendo categorías las cuales refleja las zonas con mayores o menores limitaciones para el establecimiento de edificaciones.

12) **Asentamientos humanos:** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o

disperso sobre un territorio.

13) **Barrio:** Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

14) **Beneficios:** Se constituyen por las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios**.**

15) **Cargas:** Constituyen gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Municipio de Loja, se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

16) **Cargas generales:** Son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes principales de servicios públicos. Las cargas generales expanden o se conectan con infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística, pero benefician a los propietarios que se encuentran dentro de la unidad de actuación urbanística y por lo tanto, su financiamiento se distribuye entre ellos. Dentro de las cargas generales se considera tanto el suelo, como el costo de construcción de la infraestructura principal. Estas cargas deben ser financiadas a través de tarifas, contribución especial por mejoras, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.

17) **Cargas urbanísticas:** Son los costos o inversiones en lo público para construir ciudad, es decir, los costos de parques, plazas, vías, infraestructura de servicios públicos, elementos de la estructura ecológica principal, zonas verdes públicas y áreas recreativas, equipamientos públicos, inmuebles de interés cultural, otras cesiones y contribuciones; incluyen los costos de la construcción y adecuación del área de cesión como una obligación urbanística.

18) **Carriles de circulación vehicular:** es el espacio destinado para la circulación de vehículos motorizados dentro de un proyecto de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal, a través del cual se accede desde la vía pública hacia cada una de las unidades de vivienda.

19) **Carteleras o Vallas Publicitarias:** se consideran como tales las estructuras de toda índole, ya sean medios de publicidad fija o dinámica (por dinámica nos referimos a pantallas de video), cualquier anuncio de dimensionamiento mayor a 4m2 de superficie, implantado en el terreno, dentro de un predio y/o visible desde la vía pública.

20) **Ciudad:** Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

21) **Coeficiente de ocupación del suelo:** Es el porcentaje de ocupación de suelo permitido para la edificabilidad en planta baja.

22) **Concesión onerosa de derechos:** Consiste en garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos, ambientales o sociales producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

23) **Condominio:** Considérese para unidades habitacionales en desarrollo vertical u horizontal, bajo administración de régimen de propiedad horizontal.

24) **Desarrollo urbano:** Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

FIDELIS LOXA LIBERIS

25) **Departamento:** Es la unidad habitacional, para uso de una persona o una familia que se conforman en un edificio y comparten accesibilidades y espacios comunales.

26) **Densidad bruta de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asienta dentro del área total o área bruta. Se lo obtiene al dividir el número de viviendas para el área total de un polígono de intervención, o el área total del límite de un plan urbanístico complementario en hectáreas.

27) **Densidad de población:** Es una cantidad de personas asentadas en un suelo delimitado, que se expresa generalmente en habitantes por hectárea.

28) **Densidad de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asientan en un determinado territorio, que se expresa generalmente en viviendas por hectárea.

29) **Densidad neta de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asienta dentro del área neta o área edificable. El cálculo de la densidad neta de viviendas se lo aplicara de forma diferenciada, de acuerdo a la actuación urbanística que se realiza.

30) **Directorios:** Se consideran como tales a los elementos ubicados al interior de un edificio destinado a contener información sobre locales y oficinas de interiores o ubicadas en los pisos superiores del mismo.

31) **Edificabilidad:** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja

32) **Edificio:** Es el inmueble en desarrollo vertical, conformado por dos o más unidades habitacionales, o locales comerciales y/o afines, en uno o varios pisos de altura.

33) **Espacio público:** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y dialogo entre los miembros de la comunidad.

34) **Fondo del predio:** Es la distancia medida desde el punto medio del frente del predio, hasta el punto medio del lado posterior del predio.

35) **Fraccionamiento rural o agrícola:** Consiste en la forma de habilitar el suelo rural mediante partición, división o subdivisión de un lote de mayor extensión en dos o más predios debidamente delimitados, siempre y cuando, cumplan con las normativas legales vigentes y estén destinados a un aprovechamiento rural o agrícola.

36) **Fraccionamiento urbano:** Consiste en la forma de habilitar el suelo urbano mediante procesos de división de un lote, en dos o más lotes, cumpliendo con las determinantes de uso y ocupación de suelo, cargas, beneficios y procesos de urbanización, establecidos en la normativa vigente.

37) **Frente mínimo:** Es la longitud lineal mínima del frente de un predio o terreno, establecido en los polígonos de intervención territorial.

38) **Frente:** Es la longitud medida en metros lineales de una superficie de terreo que da hacia un camino público, vecinal o vía planificada.

39) **Habitabilidad:** Condición que se otorga a una vivienda o edificación que cumple con los requisitos mínimos exigidos en cuanto a área, ventilación, iluminación, accesibilidad, privacidad, higiene sanitaria y técnico constructivos.

40) **Hábitat:** Es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

41) **Impacto ambiental:** Se entiende como impactos ambientales a la alteración en el medio ambiente o en los sistemas asociados a ello, provocados por una acción externa determinada.

42) **Impactos urbanísticos:** Se entiende como impactos urbanísticos a los efectos producidos por alguna obra pública o privada, que por su funcionamiento, forma o magnitud, rebase las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del sector, PIT o zona donde se pretende ubicar.

43) **Implantación aislada:** Corresponde a una volumetría edificatoria, en la que al menos un piso de la

edificación se dispone totalmente libre dentro del predio, por lo tanto, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos. Las distancias entre las edificaciones se establecen a través de los retiros laterales, posterior y frontal, los cuales se respetarán desde planta baja o a partir del piso definido por el Polígono de Intervención Territorial.

44) **Implantación continúa con portal:** Es una variante de la implantación continua, donde en frente de la edificación se coloca una estructura exterior que forma un acceso cubierto a la puerta principal de entrada, el cual está apoyado sobre columnas o pilares.

45) **Implantación continua:** La conformación volumétrica de esta implantación 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 del viario.

46) **Implantación pareada:** Es una variante de la anterior, en la que, las edificaciones situadas en predios diferentes, se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio. En este sentido, se deberá cumplir con un retiro lateral, además del retiro frontal y el posterior, de acuerdo al Polígono de Intervención Territorial.

47) **Índice de edificabilidad básico:** Es un coeficiente que determina la capacidad de aprovechamiento constructivo que no requiere de una contraprestación por parte del propietario del suelo y se encuentra definida en cada polígono de intervención territorial.

48) **Informe predial de regulación de uso de suelo- IPRUS o "Certificado de Afectación y Licencia Urbanística":** Es el documento expedido por el órgano competente municipal y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que cuenten con la delegación de competencias para tal fin; resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica o certificado de afectación y licencia urbanística.

49) **Infraestructura básica:** Constituyen obras de electricidad, agua potable y saneamiento**.** Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos**.** La capacidad de aprovechamiento se obtiene multiplicando el índice por el área neta del predio.

50) **Norma Urbanística:** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

51) **Levantamiento de afectación por obra pública:** Es el procedimiento que tiene por objeto dejar sin efecto una afectación aprobada por parte del Concejo Cantonal de Loja.

52) **Letreros:** caracteres o conjunto de caracteres escritos que se utilizan para identificar una esencia o para anunciar algo, que se colocan en edificios públicos o privados, que está ubicado sobre la puerta de ingreso y no debe exceder el ancho de la misma y un máximo de altura de 0.60m.

53) **Lindero:** Es la línea que delimita legalmente el límite de un predio o terreno con respecto a otro, o al de un espacio público.

54) **Lote mínimo:** Es el área mínima del lote medida en metros cuadrados para procesos de subdivisión, la cual, se encuentra establecida en los polígonos de intervención territorial.

55) **Lote:** Es la superficie de suelo producto de un fraccionamiento autorizado por el Municipio de Loja o el órgano competente de conformidad a la ley**.**

56) **Lotes, fajas o excedentes:** Por fajas municipales se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

57) **Manzana:** Superficie de suelo conformada por uno o varios predios colindantes, delimitados por vías públicas.

FIDELIS LOXA LIBERIS

58) **Mitigación:** Disminución o reducción al mínimo de los efectos adversos de un suceso peligroso.

59) **Norma urbanística:** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio.

60) **Otros instrumentos de planeamiento urbanístico:** Son instrumentos que tienen por objeto adoptar, crear, otras herramientas que sean necesarias en función de sus características territoriales, siempre y cuando, no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente.

61) **Paletas Publicitarias:** Se denominan así a los elementos publicitarios que se ubiquen en parterres, aceras o predios particulares visibles desde la vía pública, cuya área no supera los 4m2.

62) **Pantalla de publicidad dinámica:** Se denominan así a las pantallas de imágenes no estáticas, ya sean de tipo digital o mecánico que proyecten video o imágenes en movimiento, visibles desde la vía pública, se consideran análogos a las vallas o a las paletas publicitarias según su tamaño.

63) **Pendiente:** Es la medida de inclinación de un terreno medida en porcentaje, que se obtiene al dividir la distancia vertical para la distancia horizontal.

64) **Planeamiento urbanístico:** Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

65) **Planes maestros sectoriales (P.M.S):** Son instrumentos de planificación complementaria y tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Siempre en concordancia con los lineamientos del Ejecutivo con incidencia del territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo; en aquellos aspectos como: transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales, entre otros.

66) **Planes parciales (P.P):** Son instrumentos de planeamiento que tiene 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.

67) **Planes urbanísticos complementarios (PUC):** Son instrumentos de planeamiento dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Constituyen P.U.C., los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

68) **Predio preexistente:** Son predios existentes con anterioridad a la presente ordenanza y que ostentan escritura pública inscrita en el registro de la propiedad, pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Loja, que no cumplen con las determinantes de ocupación del suelo previstas en la presente ordenanza.

69) **Predio:** Superficie de terreno con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro delimitado constante en escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, estos pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Loja.

70) **Programas de interés social:** Es un instrumento de política pública que ofrece subsidios de vivienda a la población de bajos ingresos que se encuentran en rezago habitacional o con necesidad de vivienda y sin acceso a recurso o financiamiento suficiente para acceder a una vivienda adecuada.

71) **Propiedad horizontal:** Se denomina propiedad horizontal a los pisos, departamentos, oficinas, locales comerciales y viviendas unifamiliares que pertenecen a distintos dueños y que está bajo el régimen de copropiedad, con normas que lo regulan a los bienes exclusivos y el uso de los bienes comunes.

72) **Rampa de acceso vehicular privada:** Son las rampas que se realizan al interior del predio, para el ingreso o salida de vehículos de los propietarios de un predio.

73) **Rampa de acceso vehicular público:** Es la rampa que se realiza en la acera de una vía pública, para dar acceso vehicular a los predios.

74) **Reconstrucción:** Intervención que permite la devolución parcial o total de las características originales de una edificación.

75) **Reglamento de Copropiedad:** Conjunto de normas diseñadas para garantizar la buena convivencia entre los propietarios, establecer responsabilidades claras y mantener el buen estado de las áreas comunes.

76) **Retiro:** Distancia mínima establecida en la norma urbanística vigente, medida entre el lindero de un lote y la superficie edificable.

77) **Retiro frontal:** Distancia mínima establecida entre el espacio público o espacio destinado al uso público y la fachada frontal de la edificación que se levanta en el terreno o la distancia establecida entre el eje de una vía y la fachada frontal de la edificación a levantarse en el terreno, se encuentra determinada en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo.

78) **Retiro lateral:** Distancia mínima establecida entre el lindero lateral de un lote o terreno y la fachada lateral de la edificación, este se determinada en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo.

79) **Retiro posterior:** Distancia mínima establecida entre el lindero posterior de un lote y la fachada posterior de la edificación, este se determinada en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo. El retiro podrá ser aplicado desde planta baja, planta alta o según como lo determine la normativa vigente.

80) **Rótulos / Señalética:** Se consideran como tales: letreros o carteleras (luminosos o no), identificativo circular de dos caras visibles desde la vía pública, que ocupan espacio público, situados en la fachada, que identifican o dan a conocer un establecimiento o actividad que en el mismo se realiza, colocados en las fachadas de los predios.

81) **Sin susceptibilidad al momento de la evaluación:** Si bien estas áreas no presentan amenaza, su forma de intervención y condiciones climatológicas extremas podrían alterar su condición actual, volviéndolas áreas susceptibles a fenómenos de remoción de masa, sobre todo en suelos con asentamientos irregulares que desconocen las formas de ocupación del suelo.

82) **Sistemas públicos de soporte:** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

83) **Subsuelo:** Pisos construidos bajo el nivel de la vía.

84) **Susceptibilidad:** Es el grado de fragilidad interna de un sujeto, objeto o sistema para enfrentar una amenaza y recibir un posible impacto debido a la ocurrencia de un evento peligroso.

85) **Supermanzanas:** Son áreas urbanas formadas por la agrupación de manzanas en cuyo interior se reactiva el espacio público, se priorizan los usos cotidianos, tiene la intención de pacificar el tránsito y priorizar los modos no motorizados. Las vías perimetrales que la definen permiten todo tipo de medio de transporte y la conectan con las distintas zonas de la ciudad.

86) **PDOT:** Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

87) **PUGS:** Plan de Uso y Gestión del suelo

88) **PIT:** Polígono de Intervención Territorial

89) **Tratamientos:** Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico del suelo urbano y rural, dentro de cada polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico. Para la asignación de los tratamientos urbanísticos se deberá observar lo prescrito en el Anexo 3.1. “Componente estructurante y componente urbanístico”, del presente plan.

90) **Unidad de vivienda:** Edificación emplazada sobre un lote de terreno independiente, diseñada o considerada para uso de una persona o una familia (unifamiliar), en la cual, se provee facilidades para

descanso, aseo y estancia, con instalaciones mínimas de equipo para, lavandería, cocina y baño.

91) **Unidad Habitacional:** Todo local diseñado o considerado para descanso, aseo y estancia para uso de una persona o familia, cuya tipología puede entenderse como: departamento, aposento, casa, domicilio, estancia, hogar, mansión, morada, piso, etc.

92) **Urbanización:** Es el proceso de dotación de obras de infraestructuras, equipamientos y espacio público, con fines de desarrollo urbano.

93) **Uso complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

94) **Uso principal:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

95) **Uso prohibido:** Es 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 entenderán como prohibidos.

96) **Uso restringido:** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

97) **VEREDA / Acera:** Camino estrecho y sin pavimentar, formando por el paso de personas o animales. ACERA: parte lateral de la calle u otra vía pública, pavimentada y ligeramente más elevada de la calzada.

98) **Vía planificada:** Es el trazado vial proyectado dentro de un proceso de planificación debidamente aprobado por el órgano competente.

99) **Volumen edificable:** Es el volumen permitido y atribuido al suelo o predio de conformidad a las determinantes de ocupación del suelo establecidas en los polígonos de intervención territorial del presente plan y a sus planes urbanísticos complementarios que se desarrollen.

100) **Zonas de susceptibilidad alta:** Zonas donde se ha generado o existe alta probabilidad de fenómenos de remoción en masa, por sus condiciones geológicas, morfológicas, sobresaturación del terreno, entre otros.

101) **Zonas de susceptibilidad baja:** Son áreas que reúnen mejores condiciones de estabilidad, por tanto, con baja probabilidad de que se presenten fenómenos de remoción en masa. Su condición puede variar a media, alta o muy alta.

102) **Zonas de susceptibilidad media:** Se trata de zonas de riesgo mitigable en las cuales no se debe permitir la densificación de viviendas, principalmente por las características geomorfológicas y geológicas. Estas áreas se consideran de ocupación condicionada según su capacidad de acogida y se deberán realizar estudios geotécnicos de manera puntual cuyos lineamientos se establecerán por la Dirección General de Gestión de Riesgos y conforme lo establece la NEC.

103) **Zonas de susceptibilidad muy alta:** Corresponden a deslizamientos activos, en donde se prohíbe, cualquier tipo de construcción y obra de infraestructura, el uso adecuado para garantizar la estabilidad en estas zonas es el forestal, considerándose la preservación de bosques y áreas verdes.

FIDELIS LOXA LIBERIS

GLOSARIO PARA PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL

Artículo 45. **Definiciones para patrimonio arquitectónico y cultural**

Para la comprensión, administración y gestión del patrimonio cultural, y áreas patrimoniales del cantón Loja, es necesario contar con definiciones básicas:

1) **Patrimonio Cultural Inmueble o Arquitectónico del cantón Loja.** Está conformado por bienes construidos individuales o en conjunto que constituyen obras o producciones humanas, que poseen características tipológicas, morfológicas y técnico-constructivas de importancia, cuya arquitectura posea valores que los convierta en referentes de conocimiento de la historia, el arte y la técnica. A través de

ellas es posible interpretar el desarrollo de las sociedades, pues cumplen una función social derivada de su importancia histórica, artística, científica o simbólica para la identidad del cantón. Podrán incluirse bienes construidos posteriores a 1940 si cumplen con las características descritas.

2) **Inventario.** Es el instrumento técnico para la gestión y control de los bienes patrimoniales que permite su identificación y valoración, así como el establecer el estado de conservación y los niveles de protección e intervención requeridos para el bien. El inventario tiene carácter dinámico y progresivo, y constituye la base para la elaboración de políticas de protección y conservación del patrimonio cultural.

3) **Registro de bienes de Interés Patrimonial.** Es una identificación de carácter preliminar sobre los bienes inmuebles que no se encuentran reconocidos por la ley como patrimonio cultural nacional que podrían mantener valores arquitectónicos, históricos, científicos, tecnológicos o simbólicos.

4) **Áreas de protección.** Se refiere al entorno de un bien o conjunto de bienes patrimoniales que, en sus diferentes dimensiones: paisajístico, natural, cultural, entre otros), guarda relación y contribuye al significado de su valor patrimonial y que requiere de protección mediante la gestión y control frente a las posibles alteraciones o transformaciones que afecte directamente al bien patrimonial, respetando el criterio dinámico y evolutivo inherente al patrimonio cultural.

5) **Zona de primer orden.** Es aquella área donde se encuentra la mayor densidad de bienes patrimoniales y generalmente, el trazado urbano primario. La ubicación de los mismos va formando y delimitando la zona más importante de la ciudad o poblado; generalmente en esta área se encuentra el origen urbano arquitectónico de la ciudad. La línea de delimitación de esta área incluye los predios que se encuentran a ambos lados de la vía por donde este trazado.

6) **Zona de segundo orden.** Comprende el área alrededor de la zona de primer orden y constituye una zona que puede presentar características de transición en la forma y orientación de la trama urbana, cambios en las dimensiones de aceras y calzadas, así como en sus materiales constructivos. Se pueden encontrar bienes inmuebles patrimoniales en menor número y densidad (muchas veces aislados) los mismos que pueden compartir el entorno urbano. La línea de delimitación de esta área incluye los predios que se encuentran a ambos lados de la vía por donde este trazado.

7) **Eje vial de primer orden.** Está conformado por la presencia de vías o tramos de vías, donde se ubique la mayor densidad patrimonial que permita la protección integral de los bienes inmuebles patrimoniales que se encuentren a ambos lados del eje vial y su entorno inmediato a través de una definición de límites identificables naturales y / o construidos que involucren todas las edificaciones de valor. La protección e intervención de cada inmueble estará dado de acuerdo a las especificaciones técnicas indicadas en cada ficha de inventario.

8) **Eje vial de influencia.** Conformado por la presencia de vías o tramos de vías que servirán como elementos de transición o de amortiguamiento entre las vías del área de primer orden y zonas o sectores nuevos de desarrollo urbanístico. Se protegerán los bienes inmuebles patrimoniales ubicados ambos lados del eje vial de acuerdo con las características de valoración patrimonial, grados de protección y niveles de intervención establecidos en las fichas de inventario.

9) **Plan integral de gestión.** Es el instrumento que establece las estrategias y acciones necesarias para la protección del patrimonio cultural. Se requerirá cuándo se trate de declaratoria de conjuntos arquitectónicos, centros históricos o conjuntos de bienes inmuebles bajo criterios temáticos, como arquitectura moderna y contemporánea, arquitectura vernácula, industrial u otros ámbitos, cuando así lo determine el ente rector de la cultura y el patrimonio.

GLOSARIO PARA ASENTAMIENTOS DE HECHO

Artículo 46. **Definiciones para Asentamientos de Hecho.**

1) **Asentamientos humanos:** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

2) **Asentamiento humano de hecho:** Caracterizado por una forma de ocupación del territorio urbano y

rural 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, equipamientos y servicios básicos.

3) **Buena fe:** Es la conciencia de haber adquirido el dominio del predio por medios pacíficos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio.

4) **Clave catastral:** Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

5) **Consolidación:** Cada GADM establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.

6) **Copropiedad:** Se entiende como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.

7) **Fraccionamiento, partición o subdivisión:** Proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.

8) **Infraestructura:** Son las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, respecto a la movilidad de personas, bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

9) **Regularización integral:** Conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar los asentamientos humanos de hecho, gestionando la titularización individual y el desarrollo de infraestructura.

10) **Declaración juramentada:** Documento debidamente notariado, donde el posesionario y/o coposesionario o propietario y/o copropietario declaran ante un notario público la posesión o propiedad de un terreno.

11) **Escritura de propiedad:** Es un documento celebrado ante un notario público que establece, jurídicamente, las obligaciones y los derechos del beneficiario de la adjudicación.

12) **Informes:** Es la exposición por escrito de las circunstancias observadas en el examen de la cuestión que se considera, con explicaciones detalladas que certifiquen lo dicho, estos pueden ser técnicos o jurídicos de acuerdo con el caso.

13) **Minuta:** Es el documento que contiene el contrato de adjudicación de un predio a adjudicarse, para posteriormente ser elevado a escritura pública ante un notario público, donde se especificarán cada una de las cláusulas del contrato de compraventa.

14) **Plan de Uso y Gestión del Suelo:** El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e incorpora la normativa urbanística que rige el uso de suelo urbano y rural del cantón. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística que será detallada mediante planes complementarios y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

15) **Planes Parciales:** Son documentos normativos y de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y rurales establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorpora la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados.

16) **Posesión pública y pacífica:** Se entenderá como la ocupación del predio o inmueble, con ánimo de señor o dueño y sin uso de fuerza.

17) **Predio:** Es el área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad homogéneos o a relaciones socialmente aceptadas de tenencia de la tierra. Incluye suelo y construcciones.

18) **Sistemas públicos de soporte:** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

19) **Zonas de riesgo:** Son las zonas vulnerables que se encuentran expuestas a amenazas naturales o antrópicas (hechos por el ser humano), con pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar sino a la integración y vida humana. Podrán ser mitigables o no mitigables, conforme lo determine la entidad competente.

LIBRO II
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

TÍTULO I

CAPÍTULO I

SECCIÓN I
SUELO CANTONAL

Artículo 47. **El suelo cantonal.**

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.

Artículo 48. **Clasificación del suelo cantonal.**

El territorio cantonal se clasifica en suelo urbano y suelo rural. Para la definición de las áreas urbanas y rurales del cantón, no se considera la división política administrativa. Las áreas urbanas son aquellas ocupadas por asentamientos humanos consolidados, que disponen de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de residuos sólidos, y en donde se realizan actividades predominantemente secundarias y terciarias. El total del territorio cantonal se considerará rural, exceptuando los polígonos definidos a través de la delimitación urbana, tanto en la cabecera cantonal, como en las cabeceras parroquiales y en los núcleos urbanos en suelo rural, determinadas en el componente estructurante del PUGS.

El suelo del cantón se clasifica en urbano y rural.

a. **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: suelo consolidado, suelo no consolidado, suelo de protección.

b. **Suelo rural,** es aquel que por su condición natural o ambiental; su vocación agrícola, ganadera, forestal o de interés natural paisajístico, histórico-cultural, u otro especial, no puede ser incorporado en la categoría urbana.

Artículo 49. **Derechos de los propietarios del suelo urbano.**

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

a) Al beneficio urbanístico que el planeamiento asigne a los predios según la zona de ordenación en que se ubica.
b) A edificar, según la asignación de uso correspondiente.
c) A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra una vez que está concluida, de acuerdo a la autorización de la aprobación correspondiente.

Artículo 50. **Compromisos de los propietarios del suelo urbano.**

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

a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el ordenamiento jurídico cantonal.
b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
c) Ejecutar las obras autorizadas en los plazos previstos en las autorizaciones urbanísticas municipales correspondientes.
d) Edificar en los predios en los plazos fijados en las autorizaciones urbanísticas municipales correspondientes.
e) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión de Suelo y esta ordenanza.
f) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato establecidos en la presente ordenanza.
g) Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación municipal correspondientes.
h) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación ambiental y urbano.
i) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.
j) Ceder las áreas destinadas a vías locales, de conformidad con las directrices viales establecidas en la planificación urbana.

Artículo 51. **Derechos de los propietarios del suelo rural.**

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

a) A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico cantonal y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos y permitidos por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y otros instrumentos de planificación.
b) A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial el Plan de Uso y Gestión de Suelo y en el ordenamiento jurídico cantonal vigente.
c) A implantar usos relacionados o complementarios con las categorías de Ordenamiento Territorial, Polígonos de Intervención territorial (PIT), siempre que los mismos sean compatibles con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo.
d) Acceder a procesos de titularización regulados por Ministerios competentes, en la cual el tamaño mínimo establecido en los Polígonos de intervención territorial es para procesos de fraccionamientos mas no para adjudicación.

FIDELIS LOXA LIBERIS

Artículo 52. **Compromisos de los propietarios del suelo rural.**

La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Requerir la autorización cantonal de asignación de uso correspondiente para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
b) Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en esta ordenanza y otros instrumentos de planificación complementarios para cada sector, siempre que cuente con la certificación de los estudios de provisión de servicios básicos.
c) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección ecológica.

d) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
e) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
f) No afectar o edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.
g) Dar mantenimiento constante a las cunetas frentistas a sus viviendas ya sea en la red vial estatal y red Interparroquial.

Artículo 53. **Intervención de profesionales en el cantón Loja.**

Requisitos para la presentación de proyectos a ser implementados en el cantón:

1. Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico cantonal se requiera la intervención de un/a profesional para la obtención de una autorización urbanística, este deberá ser un profesional titulado/a de conformidad con el régimen general y deberá constar el registro del título correspondiente en los archivos la Junta de Desarrollo Urbano, debiendo ser actualizado anualmente.

2. Los profesionales técnicos competentes serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas, reglas técnicas vigentes, de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, con su firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a la normativa de construcción vigente en el país y de tasas administrativas y sanciones especificadas en el presente cuerpo normativo.

Artículo 54. **Intervención Municipal en el control del uso y ocupación del suelo urbano y rural.**

El control del uso y ocupación del suelo tiene por objeto, comprobar que las distintas actuaciones del propietario reguladas en la presente Ordenanza estén de acuerdo con las normas administrativas, instrumentos de planificación y reglas técnicas vigentes, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida, de conformidad con el ordenamiento jurídico cantonal.

Los objetivos del control territorial urbano y rural son:

1. El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:
    a. Controlar permanentemente a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial Cantonal Urbano y Rural, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y normas técnicas vigentes.
    b. Comprobar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del cantón, urbano y rural estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes autorizaciones urbanísticas o de edificación.
    c. Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

2. Los controles se realizarán de manera obligatoria por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Loja, directamente a través de la Unidad técnica de Control, de la Jefatura de Regulación y Control Urbano y Comisaria de Ornato.

3. El propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos competentes a cargo de las intervenciones, serán responsables de notificar la fecha de inicio de las obras, el avance respectivo de acuerdo con los momentos de control establecidos, a fin de que la administración cantonal planifique los controles correspondientes.

La falta de notificación del promotor o constructor no inhibe la responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Loja, de realizar los controles respectivos en cualquier momento.

Toda obra que se ejecute en la jurisdicción cantonal de carácter urbanístico y/o edificación, deberá contener un cartel de información básica en la parte frontal de la edificación:

a. Nombre del propietario de la obra.
b. El nombre del profesional responsable de la obra.
c. Número de permiso y/o licencia de aprobación municipal.
d. Fecha de inicio y terminación.

e. Características mínimas de la obra.
f. Código QR.

La falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra.

El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias en un plazo de 10 días laborables, en cuyo caso, una vez que haya presentado los permisos, podrá reiniciar la obra de inmediato.

La Jefatura de Regulación y Control Urbano emitirá el código QR en donde se registrará la información correspondiente a la autorización de la intervención.

Artículo 55. **Supervisión Técnica del control territorial urbano y rural**

La Jefatura de Regulación y Control Urbano y Jefatura Centro Histórico, es la encargada del proceso de control territorial urbano y rural, estará a cargo de la Unidad Técnica de Control y emitirán informes semestrales del trabajo.

Con la finalidad de lograr un mayor control se podrá emplear alternativas de control externa a través de convenios con los diferentes gremios de profesionales.

Artículo 56. **Inspecciones técnicas especiales**

Se podrán realizar inspecciones por parte de la Dirección de Planificación encargada de la elaboración de la normativa, juntamente con los demás niveles administrativos que corresponda, previa solicitud del Concejo Municipal o a pedido del alcalde, ante cualquier requerimiento.

Artículo 57. **Función pública del urbanismo.**

La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme a su destino.

Artículo 58. **Carácter no indemnizable.**

El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

Artículo 59. **Ámbito de aplicación.**

La presente ordenanza tiene como ámbito físico de aplicación el territorio del cantón Loja.

a) A las edificaciones de todo tipo (residencial, comercial, industrial, etc.) que se construyan sobre el suelo urbanizable establecido o de acuerdo a las normas urbanísticas.
b) A los fraccionamientos en suelo urbano y/o rural;
c) A los espacios públicos, parques, plazas, áreas deportivas, vías, senderos, etc.;
d) A las intervenciones que se realicen sobre el patrimonio construido;
e) A todas las actividades que se realicen o tengan incidencia sobre el suelo, tanto urbano como rural.

FIDELIS LOXA LIBERIS

CAPÍTIULO II

SECCIÓN I
DELIMITACIÓN DE LA CIUDAD DE LOJA

Artículo 60. **Delimitación urbana de la ciudad de Loja.**

La ciudad de Loja se encuentra geográficamente ubicada al Sur del Ecuador, en la provincia y cantón de Loja, en las coordenadas centrales N:9558970.36 E: 697830.46, y altura promedio de 2060 msnm. Su emplazamiento se da lugar en un valle extenso intermontano, que se prolonga en dirección de norte a sur y limitado de este a

oeste por la cordillera de los Andes. Cuya área total es 6060, 18 ha.

Su demarcación limítrofe a detalle es:

LINDERACIÓN NORTE:

El límite urbano descrito en base al Datum Geográfico WGS 84; Zona 17 Sur inicia en el PUNTO #1 con coordenadas N: 9563172.92 y E: 693915.06 que descansa sobre el eje vial estatal E35, el límite posteriormente se proyecta en dirección de noroeste con una distancia de 1304.46 m., hasta enlazar con una vía local de tercer orden en el PUNTO #2 N: 9563868.34 y E: 695018.69, posteriormente se conecta con el drenaje natural de la quebrada Leonpamba en el PUNTO #3 N: 9564167.69 y E: 695026.55 y PUNTO #4 N: 9564482.07 y E: 695336.42, hasta conectar con el PUNTO #5 N: 9564748.74 E: 696511.52 donde finaliza la quebrada antes mencionada, luego se proyecta a lo largo de una vía lastrada hasta el PUNTO #6 N: 9564785.1 y E: 696391.44 que se proyecta al noroeste en una distancia de 370.14 m, para conectar con el PUNTO #7 N: 9565080.75 y E: 696168.73, que se dirige en noreste con una distancia de 133.86 m., hasta conectar al PUNTO #8 N: 9565167.35 Y E: 696270.81, el punto 8 se conecta mediante una vía lastrada con el PUNTO #9 N: 9565236.32 y E: 696494.57, este a su vez se proyecta en dirección Sureste con una distancia de 113.44 m hasta conectar con el PUNTO #10 N:9565188.63 y E:696597.51, que se proyecta a través de la quebrada La Loma conectando al PUNTO #11 x= 696607.39 y= 9564993.21 y el PUNTO #12 N:9564830.07 y E:696655.98 siguiendo la quebrada Cumbre hasta el PUNTO #13 N:9564825.33 y E:697020.60, hasta conectar con la vía al cementerio denominado Motupe en el PUNTO #14 N:9564893.94 y E:697102.57, que continua con el PUNTO #15 N:9564893.94 y E:697102.57, luego se dirige hacia el noroeste donde conecta al PUNTO #16 N:9565212.86 y E:697068.06, con dirección noreste y a una distancia de 56.47 m. tenemos el PUNTO #17, luego tenemos con dirección de noreste a 180.37 m PUNTO #18 N:697261.08 y E:9565332.04, ubicado en la entrada a la planta de tratamiento de aguas residuales; posteriormente el límite continua a través del río Zamora, hasta llegar al PUNTO #19 N:9564886.67 y E:697260.90, en dirección al este se encuentra el PUNTO #20 N:9564873.77 y E:697638.26, luego en dirección norte tenemos el PUNTO #21 N:9565391.40 y E:697611.20, en dirección hacia el este está el PUNTO #22 N:9565387.63 y E:697883.44.

LINDERACIÓN ESTE:

Tenemos el PUNTO #23 N:9565350.87 y E:697934.12, posterior en dirección hacia el sur el PUNTO #24 N:9564914.05 y E:697924.58, al este a través de una vía lastrada sin nombre el PUNTO #25 N:9564850.77 y E:698324.54 y el PUNTO #26 N:9564950.93 y E:698701.25, en dirección hacia el suroeste el PUNTO #27 N:9564822.26 y E:698630.43, al oeste a través de una vía lastrada el PUNTO #28 N:9564841.61 y E:698492.44, seguido del PUNTO #29 N:9564788.12 y E:698425.63, PUNTO #30 N:9564776.02 y E:698288.99 y PUNTO #31 N:9564757.16 y E:698251.94, seguido en dirección hacia el sur el PUNTO #32 N: 9564700.84 y E:698282.26, PUNTO #33 N:9564639.24 y E:698229.87 y PUNTO #34 N:9564649.03 y E:698194.72, seguido en dirección al sur con una longitud 439.51 m está el PUNTO #35 N:9564209.80 y E:698210.52, seguido en dirección sureste a una distancia de 473.64 m., el PUNTO #36 N:9563795.69 y E:698440.41, en dirección noroeste a través de una vía lastrada a 155.68 m. está el PUNTO #37 N:9563927.09 y E:698504.70, para posteriormente en dirección al sureste conectarse con el PUNTO #38 N:9563874.30 y E:698525.99 y PUNTO #39 N:9563450.92 y E:698726.58, luego se conecta al PUNTO #40 N:9563455.11 y E:698629.48 a través de la vía C-2-35, seguido en dirección sureste a una longitud de 596.02m. está en PUNTO #41 N:9562933.13 y E:698917.20, en dirección al este el PUNTO #42 N:9562967.03 y E:699070.85, siguiendo la vía Chinguilanchi – Por la Paz en dirección sureste nos enlazamos con el PUNTO #43 N:9562781.75 y E:699148.78 y luego al este el PUNTO #44 N:9562810.86 y E:699347.89, PUNTO #45 N:9562585.54 y E:699357.28, PUNTO #46 N:9562509.03 y E:699392.86 y PUNTO #47 N:9562315.20 y E:699373.87, en dirección al sureste a 647.30 m. está el PUNTO #48 N:9561873.47 y E:699847.03 y PUNTO #49 N:9561822.40589 y E: 699885.35, subsiguiente el límite se prolonga a través de un borde natural hasta conectar con el PUNTO #50 N:9561746.98 y E:700083.00, seguido al noreste se tiene el PUNTO #51 N:9561886.73 y E:700182.67, PUNTO #52 N:9561903.14 y E:700255.34 y PUNTO #53 N:9561940.00 y E:700245.99, a través de una demarcación topográfica diferenciada por las pendientes en la parte este de la, con prolongación suroeste se enlaza el punto #53 y el PUNTO #54 N:9561524.11 y E:700754.33 y a 220.36 en dirección sur se tiene el PUNTO #55 N:9561304.55 y E:700764.04, al este con el PUNTO #56 N:9561324.75 y E:701006.55, para conectarse a una quebrada sin nombre, que desemboca en el curso del río Jipiro, hasta el PUNTO #57 N:9561033.78 y E:700933.63, continuando en dirección sur tenemos el PUNTO #58 N:9560919.09 y E:700939.53, el cual se conecta a través un relieve diferencia que se proyecta hacia el sur atravesando el PUNTO #59 N:9560895.91 y

E: 700716.01, PUNTO #60 N:9560801.16 y E:700682.50, PUNTO #61 N:9560714.90 y E:700704.00, PUNTO #62 N:9560643.04 y E: 700610.77, seguido en dirección Sureste a una distancia de 413.28 m. se ubica el PUNTO #63 N:9560260.43 y E:700767.01, que se proyecta hacia el PUNTO #64 N:9559268.75 E:700761.25 con una distancia de 991.69 m., luego en dirección este a 133.94 m. esta el PUNTO #65 N:9559270.00 E:700891.38, en dirección sureste está el PUNTO#66 N:9559107.44 E:701040.40, PUNTO #67 N:9559012.29 E: 701164.28, PUNTO#68 N:9558949.75 E:701298.45 y el PUNTO #69 N:9558895.29 y E: 701321.10 ubicado en el eje vial E50 proyectándose en dirección suroeste hasta llegar al PUNTO #70 N: 9558380.28 y E:701773.44, donde se conecta la vía antigua a Zamora y el eje vial E 50; siguiendo la vía antigua a Zamora en dirección noroeste está el PUNTO #71 N:9558385.67 y E:701643.90 y PUNTO #72 N:9558461.93 y E:701423.73, luego el límite se proyecta atravesando los bosques orientales en dirección suroeste con una distancia de 205.33 m., hasta llegar al PUNTO #73 N:9558259.64 y E:701388.53, en dirección sur a una distancia de 662.78 se encuentra el PUNTO #74 N:9557599.00 E:701434.33 el cual se conecta con en dirección sureste a una distancia de 582.65 con el PUNTO #75 N:9557260.80 E:701903.33, hasta intersecarse con la quebrada minas en el barrio denominado Zamora Huayco, para posteriormente con una dirección suroeste a 521.05 m. se encuentra el PUNTO #76 N:9556771.67 E:701707.35, luego formando una perpendicular se tiene el PUNTO #77 N:9556653.12 y E:701916.00 a una distancia de 239.98 m, para de nuevamente dirigirse hacia el suroeste a 272.65 m.

LINDERACIÓN SUR - ESTE

Continuando con PUNTO #78 N:9556425.75 y E:701765.52, el cual se ubica en el río Zamora, siguiendo su curso en dirección oeste hasta conectarse con el PUNTO #79 N:9556414.92 y E:701463.24, a una distancia de 899.06 m. en dirección noroeste se conecta al PUNTO #80 N:9556487.21 y E:700573.15, seguido a una distancia de 1818.37 a una dirección suroeste está el PUNTO #81 N:9555620.01 y E: 700268.06, el punto #86 a su vez se conecta en dirección hacia el sur a una vía sin nombre la cual al terminar su curso de conecta al PUNTO #82 N:9555251.71 y E:700229.96, a continuación atravesando una depresión natural en dirección suroeste a una distancia de 144.50 m. está el PUNTO #83 N:9555107.23 y E:700227.49, en dirección sureste a 105.08 m. se conecta el PUNTO #84 N:9555037.15 y E:700303.04, para nuevamente proyectarse hacia el suroeste donde a 356.87 m. está el PUNTO# 85 N:9554689.38 y E:700222.94 siguiendo el curso de la quebrada local sin nombre, hasta conectarse con el PUNTO #86 N:9554634.91 y E:700095.00, siguiendo una dirección sureste en línea paralela a la Av. Ruta Éxodo de Yangana hasta el PUNTO #87 N:9553128.81 y E:700348.32, siguiendo su curso conectando al PUNTO #88 N:9552314.95 y E:700392.81 a la altura del colegio San Gerardo, siguiendo por el PUNTO #89 N:9551917.57 y E:700501.79, PUNTO #90 N:9551698.63 y E:700478.63, y el PUNTO #91 N:9551440.42 y E:700285.15 que se ubica sobre la Av. Ruta Éxodo de Yangana, la cual se proyecta como eje vial E682 en dirección suroeste hasta el PUNTO #92 N:9551128.64 y E:700232.65, donde se direcciona hacia el oeste a una distancia de 93.94 m., en el PUNTO #93 N:9551150.22 y E:700141.21, subsiguiente el punto #93 sigue la dirección de una vía sin nombre por 456.23 m., la cual está paralela al río Malacatos, conectándose al PUNTO #94 N:9550728.81 y E:699997.83, posteriormente el límite se dirige al oeste a través de la quebrada local sin nombre, hasta conectar con el PUNTO #95 N:9550720.14 y E:699842.36.

LINDERACIÓN SUR-OESTE

Continuando con el PUNTO #95, en dirección hacia el noreste paralelo al Río Malacatos, se tiene el PUNTO #96 N:9551291.98 y E:700023.91 y el PUNTO #97 N:9551585.98 y E:700055.19, hasta conectarse con la Av. Ángel Felicísimo Rojas, donde se continua su curso en 385.30 m, hasta ubicar el PUNTO #98 N:9551942.30 y E:700077.91 para posteriormente proyectarse en línea recta en dirección Noroeste hasta el PUNTO #99 N:9552784.36 y E:699193.83, donde se continua a través de una quebrada sin nombre en dirección Suroeste, hasta intersecar a la vía a Punzara, atravesando el PUNTO #100 N:9552638.87 y E:698872.38, PUNTO #101 N:9552591.8 y E:698864.66, PUNTO #102 N:9552602.43 y E:698804.64 y el PUNTO #103 N:9552573.46 y E:698784.72, que interseca a la quebrada antes mencionada con la Av. Reinaldo Espinosa, a través de esta Avenida nos dirigimos en dirección Noreste por 524.34 m., hasta el PUNTO #104 N:9553063.39 y E:698900.86, para girar hacia el noroeste y dirigirnos a una distancia de 1059.39 m., hacia el PUNTO #105 N:9553436.22 y E:698503.29, para dirigirnos en sentido suroeste por el lindero predial rural, incluyendo al PUNTO #106 N:9552836.45 y E:697993.51, PUNTO #107 N:9552869.61 y E:697940.43, incluidos los tanques de agua ubicados dentro de la urbanización APUL, para continuar por la vía principal en dirección Noreste hacia el PUNTO #108 N:9553572.29 y E: 698354.64, que se conecta con la quebrada Punzara. Luego nos dirigimos hacia el noroeste durante 754.05 metros al PUNTO #109 N:9554089.01 y E:697805.45 y 2014.83 m., para ubicarse en el PUNTO #110 N:9554796.29 y E:696761.75, en sentido suroeste por el lindero predial hasta el PUNTO #111 N:9554387.47 y E:696510.18 ubicado en la base de la montaña, posteriormente se sigue el

catastro predial a través del PUNTO #112 N:9554174.49 y E:696755.87, PUNTO #113 N:9553891.82 y E:696833.74, PUNTO #114 N:9553967.30 y E:696503.46, PUNTO #115 N:9554143.83 y E:696490.76, PUNTO #116 N:9554194.43 y E:696406.00, PUNTO #117 N:9554274.14 y E:696270.12, PUNTO #118 N: 9554400.27 y E: 696199.50, PUNTO #119 N: 9554695.00 y E: 696202.47, para finalmente llegar al PUNTO #120 N:9554844.29 y E:696691.34, ubicado en el eje de la quebrada Shushuhuayco, partiendo del punto #20 y dirigiéndonos en sentido noroeste a 1550.69 m se encuentra el PUNTO #121 N:9555714.43 y E:695407.79, a partir del punto #121 se dirige por medio de una vía de tierra, abarcando el PUNTO #122 N:9555685.80 y E:695388.94, PUNTO #123 N: 9555724.51 y E: 695165.92 y el PUNTO #124 N:9555847.75 y E:695211.47, luego en dirección hacia el noroeste a una distancia de 440.15 m. tenemos el PUNTO #125 N:9556097.00 y E:694843.46, seguido del PUNTO #126 N:9556115.22 y E: 694846.09, en sentido Noroeste en línea sinuosa tenemos el PUNTO #127 N:9556124.49 y E: 694799.41 y PUNTO #128 N:9556136.76 y E:694690.21, que se proyecta en sentido suroeste paralelo a la quebrada Las Pavas, siguiendo la vialidad local y el catastro predial del sector denominado El Prado donde se ubican el PUNTO # 129 N:9555813.28 y E:694444.82, en sentido noroeste a través de una vía lastrada sin nombre el PUNTO #130 N:9555876.07 y E:694399.26, luego en dirección noreste 86.47 m. el PUNTO #131 N:9555948.36 y E:694448.44.

LINDERACIÓN OESTE

Posteriormente al PUNTO #131 durante 172.81 m. en dirección noroeste está el PUNTO #132 N:9556082.56 y E: 694351.57, en sentido hacia el noreste a 178.09 m. se tiene el PUNTO #133 N:9556198.84 y E:694486.46, para posteriormente dirigirse a través de una quebrada sin nombre en el PUNTO #134 N: 9556225.7 y E: 694448.73 y PUNTO #135 N:9556503.57 y E:694654.86 hasta llegar al PUNTO #136 N:9556370.76 y E:694887.22, que se interseca con la quebrada Las Pavas nuevamente. Siguiendo su demarcación natural en dirección noreste con una distancia de 984.97 m. hasta el PUNTO #137 N:9557185.40 y E:695171.36, en sentido noroeste a una distancia de 427.91 m., el PUNTO #138 N:9557313.65 y E:695209.99, a partir del cual en sentido noroeste a 497.91 m., está el PUNTO #139 N:9557660.85 y E:694959.88, a partir del cual se sigue una vía de tercer orden hasta el PUNTO #141 N:9557783.07 y E:694704.75, donde se conecta a la quebrada local sin nombre, posteriormente se sigue la topografía del terreno, llegando al PUNTO #144 N:9558156.50 y E:694548.93, hasta seguir por una quebrada sin nombre, que coincide con el levantamiento predial, en dirección noroeste a 341.27 m. se encuentra donde se encuentra el PUNTO #145 N:9558390.88 y E:694334.22, siguiendo el límite predial por el PUNTO #146 N:9558423.45 y E:694336.63, PUNTO #147 N:9558482.71 y E:694362.61 y PUNTO #148 N:9558501.00 y E: 694348.44, para luego dirigirse en dirección noroeste a 248.19 m. donde se encuentra el PUNTO #149 N:9558609.11 y E: 694124.91, que se ubica en la intersección de la vía a la Subestación Villonaco y la Av. Villonaco, en sentido noreste desde el punto antes mencionado a 169.20 m. intersectamos con el PUNTO #150 N:9558700.99 y E:694267.00, siguiendo en la misma dirección se tiene el PUNTO #151 N:9558973.14 y E: 694746.28, PUNTO #152 N:9559025.02 y E:694795.09 y PUNTO #153 N:9559139.90 y E:694853.64, en sentido hacia el este tenemos el PUNTO #154 N:9559137.38 y E:694877.57 y el PUNTO #155 N:9559175.08 y E:695061.87, siguiendo el mismo sentido a 444.24 está el PUNTO #156 N:9559402.34 y E:695443.13, en el mismo sentido noroeste a 234.45 m. el límite urbano se interseca con el Eje vial E35 que conduce al cantón Catamayo, a partir de este punto, de manera perpendicular a una distancia de 240.80 m. está el PUNTO #157 N:9559742.22 y E: 695541.41, desde el cual en dirección noroeste 2238.73 m. se conecta con el PUNTO #158 N:9561765.15386 y E:694582.43, para posteriormente en 147.83 hacia el oeste conectarse al PUNTO #159 N:9561717.47 y E:694445.21, en sentido noroeste a 239.15 m. tenemos el PUNTO #160 N:9561802.87 y E:694221.82, que se proyecta en la misma dirección hasta llegar a una quebrada sin nombre donde se encuentra el PUNTO #161 N: 9562047.39 y E:694116.11, proyectándose a través del eje de la quebrada en dirección oeste hasta el PUNTO #162 N:9562239.30 y E:693157.93, para luego en sentido noreste llegar al PUNTO #163 N:9562277.96 y E:693232.90, siguiendo el curso de la vía hasta el PUNTO #164 N:9562184.40 y E:693911.70, en sentido noroeste hasta el PUNTO #165 N: 9562238.27 y E:693840.49, luego en sentido noreste el PUNTO #166 N: 9562338.97 y E: 693899.14 ubicado en el eje de la quebrada La Tenería siguiendo su curso hasta el PUNTO #167 N:9562714.66 y E:694056.51, siguiendo en sentido noroeste a 185.11 m. el PUNTO #168 N:9562882.51 y E:693981.10, para finalmente en sentido noreste a 83.39 m., ubicarse en el PUNTO #169 N:9562954.23 y E:694018.74, finalizando la delimitación urbana de la ciudad de Loja.

TABLA 25. PUNTOS DE LINDERACIÓN DE LA CIUDAD DE LOJA.

PUNTOS	COORDENADA N.	COORDENADA E.
LINDERACIÓN NORTE		
P1	9563172.92	693915.06
P2	9563868.34	695018.7
P3	9564167.7	695026.55
P4	9564482.07	695336.42
P5	9564748.74	696511.52
P6	9564785.1	696391.44
P7	9565080.75	696168.73
P8	9565167.36	696270.81
P9	9565236.32	696494.57
P10	9565188.63	696597.51
P11	9564993.21	696607.39
P12	9564830.07	696655.99
P13	9564825.33	697020.6
P14	9564893.94	697102.57
P15	9565037.34	697102.04
P16	9565212.86	697068.06
P17	9565262.71	697094.6
P18	9565332.04	697261.08
P19	9564886.67	697260.9
P20	9564873.77	697638.26
P21	9565391.4	697611.2
P22	9565387.63	697883.44
LINDERACIÓN ESTE		
P23	9565350.87	697934.12
P24	9564914.05	697924.58
P25	9564850.77	698324.54
P26	9564950.94	698701.25
P27	9564822.26	698630.43
P28	9564841.61	698492.44
P29	9564788.12	698425.63
P30	9564776.02	698288.99
P31	9564757.16	698251.94
P32	9564700.84	698282.26
P33	9564639.24	698229.87
P34	9564649.03	698194.72
P35	9564209.8	698210.52
P36	9563795.69	698440.41
P37	9563927.02	698504.7
P38	9563874.3	698525.99
P39	9563450.92	698726.58
P40	9563455.11	698629.48
P41	9562933.13	698917.2
P42	9562967.03	699070.85
P43	9562781.75	699148.78
P44	9562810.86	699347.89
P45	9562585.54	699357.28
P46	9562509.03	699392.86
P47	9562315.2	699373.87
P48	9561873.47	699847.03
P49	9561822.41	699885.35
PUNTOS	COORDENADA N.	COORDENADA E.
P50	9561746.98	700082.1
P51	9561886.73	700182.67
P52	9561903.14	700255.34
P53	9561940	700245.99
P54	9561524.11	700754.33
P55	9561304.55	700764.04
P56	9561324.76	701006.55
P57	9561033.78	700933.63

P58	9560919.09	700939.53
P59	9560895.91	700716.01
P60	9560801.16	700682.5
P61	9560714.9	700704.01
P62	9560643.04	700610.77
P63	9560260.43	700767.01
P64	9559268.75	700761.25
P65	9559270	700891.38
P66	9559107.44	701040.4
P67	9559012.29	701164.28
P68	9558949.75	701298.45
P69	9558895.29	701321.1
P70	9558380.28	701773.44
P71	9558385.67	701643.9
P72	9558461.93	701423.73
P73	9558259.64	701388.53
P74	9557599	701434.33
P75	9557260.8	701903.33
P76	9556771.68	701707.35
P77	9556653.12	701916
LINDERACIÓN SUR - ESTE		
P78	9556425.75	701765.52
P79	9556414.92	701463.24
P80	9556487.21	700573.15
P81	9555620.01	700268.06
P82	9555251.71	700229.96
P83	9555107.23	700227.49
P84	9555037.15	700303.04
P85	9554689.38	700222.94
P86	9554634.91	700095.01
P87	9553128.81	700348.32
P88	9552314.95	700392.81
P89	9551917.57	700501.79
P90	9551698.63	700478.63
P91	9551440.42	700285.15
P92	9551128.64	700232.65
P93	9551150.22	700141.21
P94	9550728.81	699997.83
P95	9550720.14	699842.36
LINDERACIÓN SUR - OESTE		
P96	9551291.98	700023.91
P97	9551585.98	700055.19
P98	9551942.3	700077.91
P99	9552784.36	699193.83
P100	9552638.87	698872.38
P101	9552591.8	698864.66
P102	9552602.43	698804.64
P103	9552573.46	698784.72
P104	9553063.39	698900.86
P105	9553436.22	698503.29
P106	9552836.45	697993.51
P107	9552869.61	697940.43
P108	9553572.29	698354.64
P109	9554089.01	697805.46
PUNTOS	COORDENADA N.	COORDENADA E.
P110	9554796.29	696761.75
P111	9554387.48	696510.18
P112	9554174.49	696755.87
P113	9553891.82	696833.74
P114	9553967.3	696503.46
P115	9554143.83	696490.76
P116	9554194.43	696406
P117	9554274.14	696270.12

P118	9554400.27	696199.5
P119	9554695	696202.47
P120	9554844.29	696691.34
P121	9555714.43	695407.79
P122	9555685.8	695388.94
P123	9555724.51	695165.92
P124	9555847.75	695211.47
P125	9556097.01	694843.46
P126	9556115.22	694846.09
P127	9556124.49	694799.41
P128	9556136.76	694690.21
P129	9555813.28	694444.82
P130	9555876.07	694399.26
P131	9555948.36	694448.44
LINDERACIÓN OESTE		
P132	9556082.56	694351.57
P133	9556198.84	694486.46
P134	9556225.7	694448.73
P135	9556503.57	694654.86
P136	9556370.76	694887.22
P137	9557185.4	695171.36
P138	9557313.65	695210
P139	9557660.85	694959.88
P140	9557660.18	694915.15
P141	9557783.07	694704.75
P142	9557784.38	694623.37
P143	9557806.87	694596.91
P144	9558156.51	694548.93
P145	9558390.88	694334.22
P146	9558423.45	694336.63
P147	9558482.71	694362.61
P148	9558501	694348.44
P149	9558609.11	694124.91
P150	9558700.99	694267
P151	9558973.15	694746.28
P152	9559025.02	694795.09
P153	9559139.9	694853.64
P154	9559137.38	694877.58
P155	9559175.08	695061.87
P156	9559402.34	695443.13
P157	9559742.22	695541.42
P158	9561765.15	694582.43
P159	9561717.47	694445.21
P160	9561802.87	694221.82
P161	9562047.39	694116.11
P162	9562239.3	693157.93
P163	9562277.96	693232.9
P164	9562184.4	693911.7
P165	9562238.27	693840.49
P166	9562338.97	693899.14
P167	9562714.66	694056.51
P168	9562882.51	693981.1
P169	9562954.23	694018.74

SECCIÓN II
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA

Artículo 61. **Delimitación del área de centro histórico de la ciudad de Loja.**

El Centro Histórico de la ciudad de la Inmaculada Concepción de Loja, para efectos de control, administración y gestión, se establece cuatro tipos de áreas, que son las siguientes:

ÁREA CENTRAL

Se desarrolla alrededor del núcleo inicial de fundación de la ciudad de la Inmaculada Concepción de Loja, y está formada por una zona de primer orden y una zona de segundo orden que envuelve la zona de primer orden.

ZONA DE PRIMER ORDEN.

La zona de primer orden del área central del centro histórico de la ciudad de Loja es el núcleo central del casco antiguo de la ciudad de Loja, que concentra los hitos urbanos arquitectónicos patrimoniales más relevantes. La delimitación de la zona de primer orden es la siguiente:

- Al Norte, calle Imbabura desde calle José Joaquín de Olmedo, continua hacia el norte por calle Bernardo Valdivieso hasta calle Quito, continúa por esta hasta calle Libertador Simón Bolívar hasta calle José Félix de Valdivieso, continua por esta hasta calle Antonio José de Sucre.
- Al Sur, calle Lourdes desde calle José Joaquín de Olmedo hasta calle Antonio José de Sucre.
- Al Este, calle José Joaquín de Olmedo desde calle Lourdes hasta calle Imbabura.
- Al Oeste, calle Antonio José de Sucre desde calle Lourdes hacia el norte hasta calle Vicente Rocafuerte, continua por esta hacia el oeste hasta calle 18 de Noviembre, continua por esta hacia el norte hasta calle José Antonio Eguiguren, continua por esta hacia el este hasta calle Antonio José de Sucre, continua por esta hacia el norte hasta calle José Félix de Valdivieso.

ZONA DE SEGUNDO ORDEN.

La zona de segundo orden del área del centro histórico de la ciudad de Loja, circunda a la anterior, y consiste una zona de amortiguamiento o de transición entre el Centro Histórico y la zona de expansión o nueva ciudad, se observa menor densidad de edificaciones patrimoniales. La delimitación de la zona de segundo orden es la siguiente:

- Al Norte, La conjunción de la avenida Emiliano Ortega, calle Antonio José de Sucre, y 18 de Noviembre.
- Al Sur, calle Catacocha desde calle Juan José Peña, continua hacia el sur por calle José Joaquín de Olmedo hasta calle Andrés Bello, continúa por esta hasta calle Bernardo Valdivieso, continúa por esta hacia el sur por la calle Sozoranga y luego por la avenida Eduardo Kingman hasta calle Gonzanamá, luego por esta hasta calle Antonio José de Sucre, continúa por esta hacia el norte hasta calle Célica, continúa por esta hasta calle 18 de Noviembre.
- Al Este, calle Juan José Peña desde calle Catacocha hacia el norte, luego continúa por la avenida Emiliano Ortega hasta la intersección con la calle Antonio José de Sucre.
- Al Oeste, calle 18 de Noviembre desde calle Célica hasta calle Vicente Rocafuerte, continúa por esta hacia el oeste hasta avenida Universitaria, continúa por esta hacia el norte hasta calle Quito, continúa por esta hacia el este hasta calle 18 de Noviembre, continúa por esta hacia el norte hasta la intersección con la avenida Universitaria.

SUBCONJUNTO HISTÓRICO PLAZA EL VALLE.

Se desarrolla alrededor del núcleo inicial de la Reducción de Indios San Juan Bautista de El Valle, y está conformado por una zona de primer orden y zona de segundo orden.

ZONA DE PRIMER ORDEN.

La zona de primer orden del Subconjunto Histórico Plaza El Valle, está delimitado de la siguiente manera:

- Al Norte, calle Guayaquil entre calle Esmeraldas y Avenida Salvador Bustamante Celi.
- Al Sur, calle Puna entre calle Esmeraldas y Avenida Salvador Bustamante Celi.
- Al Este, calle Esmeraldas entre calle Puna y calle Guayaquil.
- Al Oeste, Avenida Salvador Bustamante Celi entre calle Puna y calle Guayaquil.

ZONA DE SEGUNDO ORDEN.

La zona de segundo orden del Subconjunto Histórico Plaza El Valle, está delimitado de la siguiente manera:

- Al Norte, calle Azogues entre calle Portoviejo y calle Cuenca.
- Al Sur, Parte desde la intersección de calle Esmeraldas con calle Portoviejo, continúa por calle Puna hasta calle Cuenca.
- Al Este, calle Portoviejo desde intersección con calle Esmeraldas hasta calle Azogues.
- Al Oeste, calle Cuenca desde calle Puna hasta calle Azogues.

EJES VIALES CULTURALES

A partir de la fundación de la ciudad de la Inmaculada Concepción 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.

Se define uno Longitudinal y uno Transversal que conservan parcialmente sus características particulares y que deben ser conservadas y puestas en valor:

EJE VIAL DE PRIMER ORDEN CALLE SIMON BOLIVAR. –

Inicia en la intersección de calle Simón Bolívar y Célica, continúa hacia el norte hasta la intersección con la avenida Emiliano Ortega.

EJE VIAL DE PRIMER ORDEN CALLE 10 DE AGOSTO.

Inicia en el monumento denominado El Churo, continua por la vía interna de acceso hasta calle Santa Marianita de Jesús, continúa por esta hacia el norte hasta la intersección con calle 10 de Agosto, continúa por esta hacia el oeste hasta intersección con calle Epiclachima, continúa por esta hacia el norte y oeste hasta intersección con avenida Eugenio Espejo.

EJES VIALES DE INFLUENCIA

Son cordones de asentamientos humanos que se desarrollaron en torno a vías de comunicación en diferentes puntos de la ciudad de Loja, guardan características de la arquitectura tradicional que deben ser rescatados y puestos en valor:

EJE VIAL DE INFLUENCIA GRAN COLOMBIA.

Inicia en la intersección de calle Antonio José de Sucre y calle 18 de Noviembre, continúa por el Puente Simón Bolívar y Avenida Gran Colombia hasta intersección con calle Guayaquil.

EJE VIAL DE INFLUENCIA SAN PEDRO DE BELLAVISTA.

Se desarrolla en torno a lo que inicialmente fue la Reducción de Indios de San Pedro de Bellavista, está conformado por el eje vial de influencia que inicia en la calle Brasil, intersección con avenida Pio Jaramillo Alvarado, continúa hacia el oeste por la calle Paraguay, sigue hacia el norte por calle España, continúa por el

costado norte del parque de San Pedro de Bellavista, continúa hacia el sur por calle Argentina, hasta calle Paraguay, continúa por esta hacia el oeste hasta calle Perú, continúa por esta hacia el norte hasta intersección con calle Uruguay.

EJE VIAL DE INFLUENCIA LAS PITAS. –

Está conformado por el eje vial de influencia que inicia en Avenida 8 de Diciembre y Peatonal Soria, continúa hacia el norte por calle Vicente Delgado Tapia hasta la intersección con calle El Comercio.

EJE VIAL DE INFLUENCIA MOTUPE.

Está conformado por el eje vial de influencia de calle Chuquiribamba desde avenida Ángel Felicísimo Rojas, hasta peatonal Sin Nombre.

SECCIÓN III
DELIMITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA PARROQUIA CHUQUIRIBAMBA

El Centro Histórico de la parroquia Chuquiribamba cuenta con Declaratoria de Patrimonio Cultural del Estado, mediante acuerdo ministerial Nro. DM-2013- 062 del Ministerio de Cultura, de la siguiente manera:

ÁREA DE PRIMER ORDEN. –

Se desarrolla alrededor del núcleo inicial de fundación de la cabecera parroquial y concentra los elementos urbanos y arquitectónicos más relevantes. Se delimita en función de la actualización del inventario realizado por el INPC R7. Al norte. - Partiendo del P32 (E: 683688-N: 9575250) intersección de las calles García Moreno y Eloy Alfaro, continuamos por la calle Eloy Alfaro por el punto P33 (E: 683689-N: 9575251), hasta P34 (E: 683728- N: 9575268), la intersección de la calle Eloy Alfaro y Bolívar. Al este. - Partimos desde la intersección P34 (E: 683728 - N: 9575268), continuando con la calle Bolívar en intersección sur con los puntos P35 (E: 683734 - N: 9575255), hasta el punto P 44 (E: 683825 - N: 9575085), intersección con la calle Bolívar y Atahualpa; continuamos con el punto P45 (E: 683842 - N: 9575079), hasta llegar al punto P49 (E: 683873 - N: 9575094), en la calle Atahualpa entre la calle Bolívar y Gaspar Caraguay. Continuamos por la calle Gaspar Caraguay por el punto P50 (E: 683875 - N: 9575092), hasta el punto P51 (E: 683896 - N: 9575046), intersección de la Gaspar Caraguay, y 24 de Mayo. Al sur. - El límite sur comienza desde los puntos P52 (E: 683911 - N: 9575037), en la intersección de la calle 24 de Mayo, y Gaspar Caraguay, continuando por la vía de acceso considerando los puntos desde el P53 (E: 683919 - N: 9575040), hasta el P79 (E: 683790 - N: 9574835). Al oeste. - Desde el punto PO (E: 6833790 - N: 9574835), inicio de la vía de acceso, continuamos por la vía s/n por el punto P1(E: 683786 - N: 9574840), hasta llegar al punto P6 (E: 683764 -N: 9574879), intersección de la calle Quito, y calle s/n. Continuamos por la calle Quito por el P6 (E: 683764 - N: 9574879), hasta el punto P9 (E: 683795 - N: 9574894), intersección a la calle Quito, y Sucre. Seguimos por la calle Sucre por el punto PÍO (E: 683792 - N: 9574904), hasta el punto P18 (E: 683740 - N: 9575047), intersección calle Sucre, y Atahualpa. Seguimos por la calle Atahualpa por el punto P 19 (E: 683740 - N: 9575048), hasta P22 (E: 683776 - N: 9575060), intersección de la calle Atahualpa y García Moreno. Continuamos con la intersección de las calles García Moreno, y Atahualpa P23 (E: 683779 - N: 9575068), hasta P32 (E: 683688 - N: 9575250), intercesión calle García Moreno y Eloy Alfaro.

ÁREA DE PROTECCIÓN DE INFLUENCIA. -

Se ubica alrededor del área de Primer Orden hasta el límite del Área Urbana, y está constituida por los bienes inmuebles inventariados, por los frentes de las fachadas con sus respectivas aceras (línea de fábrica), por los espacios libres laterales y/o posteriores que los circundan y, por los espacios naturales como áreas verdes, vegetación endémica nativa y sembríos, que integran el paisaje cultural patrimonial de la cabecera parroquial de Chuquiribamba, del cantón y provincia de Loja. Los núcleos iníciales y/o áreas céntricas de las cabeceras parroquiales del cantón, serán consideradas como centros y áreas históricas de acuerdo a los estudios de delimitación e inventario patrimonial de las mismas. Las edificaciones, áreas, espacios, paisajes y sitios

patrimoniales ubicados en el territorio cantonal que se encuentran registrados o inventariadas por el Municipio de Loja y/o Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

El objetivo es salvaguardar el patrimonio cultural, el respeto a las comunidades con sus tradiciones y expresiones, por su diversidad única es necesario armonizar la política y la protección de los hábitats naturales y de los entornos naturales.

SECCIÓN IV
DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE LAS CABECERAS PARROQUIALES

Se considera suelo urbano de las parroquias rurales del cantón Loja, las áreas contenidas dentro de los siguientes polígonos:

EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA JIMBILLA

En el área urbana de la parroquia JIMBILLA se propone el ajuste del límite urbano en concordancia con el COOTAD: Art. 57, Lits z y acorde a la resolución Nro. 0012 2022 del CTUGS, de la siguiente manera:

Norte: Partiendo desde el punto P7 con coordenadas N: 9´573.190,34 y E: 702.759,21 en dirección al Este a 161,51 metros hasta el punto P8 con coordenadas N: 9´573.149,23 y E: 702.915,40; se continua al Nor-este a 354.49 metros hasta el punto P1 de coordenadas N: 9´573.339,58 y E: 703.214,45.

Este: Partiendo del punto P1 de coordenadas N: 9´573.339,58 y E: 703.214,45. con dirección al Sur-este, siguiendo la quebrada Shucos hasta el punto P2 ubicado en las coordenadas N: 9´573.877,54 y E: 703.398,81.

Sur: Partiendo del punto P2 en las coordenadas N: 9´573.877,54 y E: 703.398,81; con dirección al occidente continuando el río Zamora Huayco hasta el punto P3 con coordenadas N: 9´572.958,46 y E: 702.712,99.

Oeste: Partiendo del punto P3 con coordenadas N: 9´572.958,46 y E: 702.712,99, con dirección al norte a 61,66 metros de se ubica el punto P4 de coordenadas N: 9´573.018,47 y E: 702.709,83; continuando al Noroccidente P5 con coordenadas N: 9´573.052,79 y E: 702.684,81; continuando hasta el punto P6 de coordenadas N: 9´573.140,3 y E: 702.694,61, finalizando en dirección Sureste en el punto P7 con coordenadas N: 9´573.190,34 y E: 702.759,21.

EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTIAGO

El área urbana de la parroquia SANTIAGO se encuentra circunscrita según la normativa y en concordancia con el COOTAD: Art. 57, Lits z, de la siguiente manera:

Norte: Partiendo desde el punto P1 con coordenadas N: 9´581.104,60 y E: 689.971,28, con dirección al sur-este y por la Vía Interprovincial hasta llegar al punto P2 de coordenadas N: 9´580.817,16 y E: 690.588,30; y continuar en la misma dirección 462,25 metros hasta el punto P3 en las coordenadas N: 9´580.662,43 y E: 691.023,88

Este: Partiendo del punto P3 con dirección al sur se recorre 707,11 metros hasta el punto P4 de coordenadas N: 9´579.963,89 y E: 691.133,64.

Sur: Partiendo del P4 con dirección al Nor-oeste siguiendo el margen de protección del rio Santiago, agua arriba hasta el punto P5 de coordenadas N: 9´580.210,72 y E: 690.654,16; y desde donde continuando en la misma dirección hasta el punto P6 de coordenadas N: 9´580.730,76 y E: 690.079,42.

Oeste: Partiendo del P6 y por la vía interprovincial hacia el Nor-oeste hasta llegar al punto P7 de coordenadas N 9´580.992,30 y E: 689.893,01; para continuar al Nor-este por la misma vía interprovincial hasta el punto P1, en donde inicia el límite norte.

EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN LUCAS

El área urbana de la parroquia SAN LUCAS se propone el ajuste del límite urbano en concordancia con el COOTAD: Art. 57, Lits z y la resolución Nro. 0012 2022 del CTUGS, de la siguiente manera:

Norte: Partiendo del punto P1 de coordenadas N: 9´587.420,1 y E: 692515,79, con dirección al nor oeste se recorre 226,52 metros hasta el punto P2 de coordenadas N: 9´587.528,95 y E: 692.714,44.

Este: Partiendo desde el punto P2 de coordenadas N: 9´587.528,95 y E: 692.714,44, con dirección suroeste hasta llegar al punto P3 de coordenadas N: 9´586.984.85 y E: 692929,34; y continua en dirección oeste hasta el punto P4 en las coordenadas N: 9´586.908,97 y E: 692972,02, continuando en dirección sur hasta el punto P5 de coordenadas N: 9´586.919,49 y E: 692983,43, continuando el camino en dirección noreste hasta el punto P6 de coordenadas 9586784.25 693212.56 continuando por el camino en dirección sur hasta el punto P7 de coordenadas 9586536.02 693170.97 siguiendo por el camino en dirección sureste hasta el punto P8 de coordenadas N: 9´586.411,67 y E: 693279,45.

Sur: Partiendo desde el punto P8 de coordenadas N: 9´586.411,67 y E: 693279,45, con dirección oeste hasta llegar al punto P9 de coordenadas N: 9´586.374.07 y E: 692965,17; continuando con el lindero del señor Luis Gualán Minga hasta el punto P10 en las coordenadas N: 9´586.241,2 y E: 692930,63, continuando en dirección oeste en el mismo lindero hasta el punto P11 de coordenadas N: 9´586.266,17 y E: 692825,63, continuando el camino en dirección suroeste hasta el punto P12 de coordenadas N: 9´586.200,17 y E: 692754,61; continuando en el mismo sentido suroeste hasta el punto P13 de coordenadas N: 9´586.191,1 y E: 692.646,4; continuando dirección noroeste hasta el punto P14 de coordenadas N: 9´586.228,79 y E: 692591,68.

Oeste**:** Partiendo desde el punto P14 de coordenadas N: 9´586.228,79 y E: 692591,68; continuando por el rio San Lucas hasta el punto P15 en las coordenadas N: 9´587.312,44 y E: 692629,22, continuando en dirección suroeste hasta el punto P16 de coordenadas N: 9´587.290,21 y E: 692560,59 en dirección suroeste hasta el punto P1 de coordenadas N: 9´587.420,1 y E: 692515,79.

EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA TAQUIL

El área urbana de la parroquia TAQUIL se propone el ajuste del límite urbano en concordancia con el COOTAD: Art. 57, Lits z y la resolución Nro. 0012 2022 del CTUGS, de la siguiente manera:

Norte: Partiendo desde el punto P12 ubicado en las coordenadas N 9569937.11 y E 689819.47, siguiendo en dirección Este hasta el punto P13 ubicado en las coordenadas N 9569931.08 y E 689870.68, siguiendo en dirección Nor-este hasta el punto P14 ubicado en las coordenadas N 9570001.91 y E 689973.11, continuando en la misma dirección hasta el punto P1 ubicado en las coordenadas N 9570107.67 y E 690020.98, siguiendo en dirección Sur-este hasta el punto P2 ubicado en las coordenadas N 9570065.79 y E 690165.58 en el río Taquil.

Este: Partiendo desde el punto P2 en dirección sur siguiendo el río Taquil hasta el punto P3 ubicado en las coordenadas N 9569556.58 y E 690144.42.

Sur: Partiendo del punto P3 ubicado en la margen Oeste del río Taquil, continuando en dirección Sur-oeste hasta el punto P4 ubicado en las coordenadas N 9569517.60 y E 690018.37, siguiendo en dirección Sur-este hasta el punto P5 ubicado en las coordenadas N 9569474.22 y E 690039.71, para continuar en dirección Sur-oeste hasta el punto P6 ubicado en las coordenadas N 9569426.53 y E 689950.11, siguiendo en la misma dirección hasta el punto P7 ubicado en las coordenadas N 9569380.24 y E 689904.95, continuando en dirección Nor-oeste hasta llegar al punto P8 ubicado en la vía que conduce a Chantaco en las coordenadas N 9569444.52 y E 689805.86.

Oeste: Partiendo desde el punto P8 siguiendo en dirección Norte hasta el punto P9 ubicado en las coordenadas N 9569732.12 y E 689838.56, continuando en dirección Nor-este hasta el punto P10 ubicado en las coordenadas N 9569804.88 y E 689863.04, para continuar en dirección Este hasta el punto P11

ubicado en las coordenadas N 9569799.33 y E 689831.76, siguiendo en dirección Norte hasta el punto P12, desde donde inicia el lindero norte.

EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA CHANTACO

El área urbana de la parroquia CHANTACO se propone el ajuste del límite urbano en concordancia con el COOTAD: Art. 57, Lits z y la resolución Nro. 0012 2022 del CTUGS, de la siguiente manera:

Norte: Partiendo desde el punto P12 de coordenadas N: 9´571.247,18 y E: 685.325,02, siguiendo en dirección este hasta el punto P1 con coordenadas N: 9´571.422,94 y E: 685.464,78, con dirección al este una distancia de 198,57 metros hasta el punto P2 ubicado en las coordenadas N: 9571369,69 y E: 685655,25.

Este: Partiendo del punto P2 con dirección al sur-este hasta el punto P3 de coordenadas N: 9´571.072,33 y E: 685.762,85; desde donde con dirección al Este a una distancia de 100 metros se encuentra el punto P4 de coordenadas N: 9´571.074,87 y E: 685.862,82; y para continuar al sur una distancia de 299,89 metros en donde se ubica el punto P5 de coordenadas N: 9´570.775,09 y E: 685.870,44.

Sur: Partiendo desde el punto P5 con dirección al occidente en una distancia de 223,39 metros hasta el punto P6 de coordenadas N: 9´570.769,41 y E: 685.647,12; continuando en dirección al sur-oeste una distancia de 289,18 metros al punto P7 de coordenadas N: 9´570.507,61 y E: 685.524,30; se continua al occidente una distancia de 169,37 metros hasta la salida de Taquil en el punto P8 de coordenadas N: 9´570.491,00 y E 685.355,76; desde donde con dirección al norte por la vía interparroquial en la distancia de 276,55 metros se encuentra el punto P9 de coordenadas N: 9´570.746,86 y E 685.331,20; para continuar con dirección al occidente hasta el punto P10 de coordenadas N: 9´570.784,34 y E: 685.237,23.

Oeste: Partiendo del punto P10 con dirección al Nor-este hasta el punto P11 de coordenadas N: 9´570.849,37 y E: 685.276,99; para continuar al norte por el límite predial en la extensión de 706,95 metros hasta el punto P12 en donde inicia el límite norte.

EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA CHUQUIRIBAMBA

El área urbana de la parroquia CHUQUIRIBAMBA se propone el ajuste del límite urbano en concordancia con el COOTAD: Art. 57, Lits z y la resolución Nro. 0012 2022 del CTUGS, de la siguiente manera:

Norte: Partiendo del punto P1 ubicado en la quebrada sin nombre con coordenadas N: 9´575.532,58 y E: 683.443,61, y con dirección al este hasta llegar al punto P2 ubicado en la quebrada Chilpa con coordenadas N: 9´575.552,35 y E: 683.788,32.

Este: Partiendo desde el punto P2 y con dirección al sur-este se llega al punto P3 con coordenadas N: 9´575.021,98 y E: 684.223,96; siguiendo hasta el punto P4 de coordenadas N: 9´574.996,72 y E: 684.173,47; desde aquí con dirección al sur-este se tiene el punto P5 de coordenadas N: 9´574.752,51 y E: 684.242,57.

Sur: Partiendo desde el punto P5 con dirección al occidente hasta el punto P6 de coordenadas N: 9´574.769,09 y E: 683.955,51; para posteriormente continuar en dirección oeste hasta el punto P7 de coordenadas N: 9´574.707,85 y E: 683.860,43; siguiendo por vía interparroquial hasta el punto P8 de coordenadas N: 9´574.594,38 y E: 683.926,32 en donde se ubica la salida de Chantaco; continuando hasta llegar al punto P9 de coordenadas N: 9´574.557,36 y E: 683.717,06.

Oeste: Partiendo del punto P9; continuando al norte hasta el punto P10 de coordenadas N: 9´574.689,78 y E: 683.711,73; desde donde continuando con dirección al sur-oeste se llega al punto P11 de coordenadas N: 9´574.660,14 y E: 683.700,72; para continuar en dirección al nor-oeste hasta el punto P12 de coordenadas N: 9´574.679,62 y E: 683.675,32; siguiendo en dirección nor-oeste hasta el punto P13 de

coordenadas N: 9´574.831,35 y E: 683.611,05; continuando en dirección norte hasta el punto P14 de coordenadas N: 9´574.880,57 y E: 683.607,31; desde donde se dirige hasta el punto P15 de coordenadas N: 9´575.210,57 y E: 683.438,93; siguiendo en dirección norte hasta el punto P1 en donde inicia el límite norte.

EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA GUALEL

El área urbana de la parroquia GUALEL se propone el ajuste del límite urbano en concordancia con el COOTAD: Art. 57, Lits z y la resolución Nro. 0012 2022 del CTUGS, de la siguiente manera:

Norte: Partiendo desde el P1 con coordenadas N: 9´583.662,66 y E: 679.741,43 y con dirección al este en la distancia de 500 metros hasta el punto P2 con coordenadas N: 9´583.662,66 y E: 680.241,43; continuando al sur 293,91 metros hasta el punto P3 de coordenadas N: 9´583.330,39 y E: 680.241,03; y desde donde con dirección al Nor-este siguiendo la quebrada sin nombre se llega al P4 en las coordenadas N: 9´583.491,55 y E: 680549,08.

Este: Partiendo desde el P4 y en dirección al sur-este siguiendo el río Gualel hasta el punto P5 ubicado en las coordenadas N: 9´582.778,03 y E: 680.871,05.

Sur: Partiendo del punto P5 con dirección al occidente, en una distancia de 600 metros hasta llegar al punto P6 ubicado en la vía interparroquial que conduce a la parroquia El Cisne y cuyas coordenadas son N: 9´582.778,42 y E: 680.340,86; continuando el Nor-oeste en una distancia de 443,38 metros hasta el punto P7 de coordenadas N: 9´582.969,30 y E: 679.941,43.

Oeste: Partiendo desde el punto P7 con dirección al norte en la distancia de 190,25 metros hasta el punto P8 ubicado en las coordenadas N: 9´583.159,54 y E: 679.941,43; para luego continuar al oeste en una distancia de 200 metros en donde se encuentra el punto P9 de coordenadas N: 9´583.159,54 y E: 679.741,43, y para continuar al norte en la extensión de 503,12 metros hasta el punto P1, en donde inicia el límite norte.

EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA EL CISNE.

El área urbana de la parroquia EL CISNE se propone el ajuste del límite urbano en concordancia con el COOTAD: Art. 57, Lits z y la resolución Nro. 0012 2022 del CTUGS, de la siguiente manera:

Norte: Partiendo del P1, de coordenadas N: 9´574.674,51 y E: 674.614,07 en dirección al sur-este, en una extensión de 108,71 metros hasta el punto P2 de coordenadas N: 9´574.588,99 y E: 674.681,18; para continuar por la vía interparroquial la distancia de 694,39 metros, en donde se ubica el punto P3 de coordenadas N: 9´574.391,61 y E: 675.273,30; continuando al norte en la distancia de 54,89 metros en donde se ubica el punto P4 con coordenadas N: 9´574.445,55 y E: 675.283,48. Continuando al este a 119,88 metros se halla el punto P5 de coordenadas N: 9´574.476,25 y E: 675.399,36; para continuar con dirección sur-este a 137,62 metros hasta el punto P6 de coordenadas N: 9´574.384,17 y E: 675.497,79; y así mismo continuar el este 75,57 metros en donde se encuentra el P7 de coordenadas N: 9´574.387,90 y E: 675.564,86.

Este: Partiendo del punto P7 con dirección al sur a 82,98 metros hasta el punto P8 cuyas coordenadas son N: 9´574.307,67 y E: 675.570,30; continuando al Sur-oeste hasta el punto P9 cuyas coordenadas son N: 9´573.967,82 y E: 674.931,80; para continuar hasta el punto P10 de coordenadas N: 9´573.677,04 y E: 674.899,30.

Sur: Partiendo desde el punto P10 y con dirección al Oeste hasta el punto P11 cuyas coordenadas son N: 9´573.647,30 y E: 674.689,85; siguiendo al oeste en donde se ubica el punto P12 con coordenadas N: 9´573.707,68 y E: 674.295,71.

Oeste: Partiendo desde el punto P12 con rumbo al Norte a 488,78 metros se halla el punto P13 de coordenadas N: 9´574.196,16 y E: 674.311,31; para continuar al Nor-este, 139,85 metros hasta el punto P14 de coordenadas N: 9´574.274,59 y E: 674.427,09; y desde donde con dirección al Nor-este a una distancia de 442,48 se llega hasta el punto P1, en donde inicia el límite norte.

EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA MALACATOS

El área urbana de la parroquia MALACATOS se propone el ajuste del límite urbano en concordancia con el COOTAD: Art. 57, Lits z y la resolución Nro. 0012 2022 del CTUGS, de la siguiente manera:

Norte: Iniciando en el punto P1 cuyas coordenadas son: N: 9´534.056,16 y E: 692.358,81 con dirección al este en 89,36 metros hasta el punto P2 cuyas coordenadas son: N: 9´534.057,83 y E: 692.448,10; desde donde con dirección al Sur-este en una distancia de 519,39 metros hasta el punto P3 ubicado en la quebrada San Francisco con coordenadas N: 9´533.905,02 y E: 692.727,14; y siguiendo la misma quebrada con dirección al nor-este se llega al punto P4 situado en las coordenadas N: 9´534.088,29 y E: 692.782,38; continuando en dirección sur-este hasta el punto P5 de coordenadas N: 9´534.046,46 y E: 692.893,98, siguiendo las misma dirección se pasa por los puntos P6 y P7 con coordenadas N: 9´533.969,46 y E: 692.939,65; y, N: 9´533.928,72 y E: 692.932,53 respectivamente; siguiendo en dirección sur-oeste se llega a los puntos P8 con coordenadas N: 9´533.914,64 y E: 692.916,044; y, P9 con coordenadas N: 9´533.886,71 y E: 692.906,31; continuando en dirección sur-este hasta el punto P10 de coordenadas N: 9´533.819,76 y E: 693.605,51.

Este: Desde el Punto P10 al Sur-este la distancia de 723,22 metros hasta el punto P11 de coordenadas N: 9´533.180,51 y E: 693.943,32; continuando en la misma dirección 138,53 metros hasta el punto P12 cuyas coordenadas son: N: 9´533.086,73 y E: 694.030,08; continuando por la vía parroquial al Nor-este, 80,32 metros hasta el punto P13 con coordenadas N: 9´533.158,28 y E: 694.066,40; y para continuar en dirección este, la distancia de 29,96 metros hasta el punto P14 cuyas coordenadas son: N: 9´533.145,35 y E: 694.091,94.

Sur: Partiendo del Punto P14 con dirección al Sur-occidente hasta el punto P15 cuyas coordenadas son: N: 9´533.102,46 y E: 694.073,2; continuando la dirección sur-este hasta el punto P16 con coordenadas N: 9´533.055,55 y E: 694.105,51; siguiendo la dirección sur-oeste se llega al punto P17 de coordenadas N: 9´532.940,40 y E: 693.942,71; siguiendo la misma dirección se pasa por el punto P18 de coordenadas N: 9´532.881,80 y E: 693.809,53; continuando con dirección nor-oeste se llega al punto P19 con coordenadas N: 9´532.895,85 y E: 693.787,92; con dirección sur-oeste se pasa por los puntos P20 de coordenadas N: 9´532.857,95 y E: 693.775,90; P21 de coordenadas N: 9´532.835,72 y E: 693.666,09; P22 de coordenadas N: 9´532.774,11 y E: 693.579,87; y se llega al punto P23 de coordenadas N: 9´532.643,76 y E: 693.322,63; continuando con dirección nor-oeste se sitúa el punto P24 cuyas coordenadas son: N: 9´533.044,39 y E: 692.234,25.

Oeste: Partiendo desde el punto 24 con dirección al Nor-este una distancia de 768,21 metros hasta el punto P25 cuyas coordenadas son: N: 9´533.732,50 y E: 692.575,79; para continuar en dirección al este, 259,35 metros en donde se sitúa el punto P26 cuyas coordenadas son: N: 9´533.801,99 y E: 692.325,95; y desde donde con dirección al norte recorriendo 256,45 metros se llega al punto P1, en donde inicia el límite norte.

EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN PEDRO DE VILCABAMBA.

El área urbana de la parroquia SAN PEDRO DE VILCABAMBA se propone el ajuste del límite urbano en concordancia con el COOTAD: Art. 57, Lits z y la resolución Nro. 0012 2022 del CTUGS, de la siguiente manera:

Norte: Desde el punto P12 de coordenadas N: 9´531.235,44 y E: 697.110,14 y que coincide se encuentra en la vía interparroquial, con dirección al Sur-este en la extensión de 300 metros hasta el punto P13 de coordenadas N: 9´531.131,17 y E: 697.391,44; para continuar al Nor-este, 505,49 metros hasta el punto

P1 de coordenadas N: 9´531.497,34 y E: 697.739,92; y continuar al Sur-este hasta el río Uchima, en donde se ubica el punto P2 con coordenadas N: 9´531.245,40 y E: 697.903,04.

Este: Desde el punto P2 y por el río Uchima, aguas abajo hasta el punto P3 con coordenadas N: 9´530.431,71 y E: 697.562,07.

Sur: Desde el punto P3 con dirección al occidente a 90,78 metros hasta el punto P4 de coordenadas N: 9´530.477,61 y E: 697.452,38; desde donde con dirección al Nor-oeste se encuentra el punto P5 con coordenadas N: 9´530.559,47 y E: 697.398,10; para continuar al occidente hasta el punto P6 con coordenadas N: 9´530.626,79 y E: 697.249,98. Desde aquí rumbo al Nor-oeste hasta el punto P7 con coordenadas N: 9´530.743,04 y E: 697.169,34; posteriormente, continuando en el mismo hasta el punto P8 de coordenadas N: 9´530.809,02 y E: 697.122,65; para continuar al norte hasta el punto P9 con coordenadas N: 9´530.844,14 y E: 697.116,58; y posteriormente en dirección al occidente hasta el punto P10 cuyas coordenadas son N: 9´530.855,69 y E: 697.092,33.

Oeste: Partiendo del Punto P10 con dirección Norte hasta llegar al punto P11 con coordenadas N: 9´531.064,57 y E: 697.037,44; para continuar al Nor-este hasta el punto P12, en donde inicia el límite norte.

EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA VILCABAMBA.

El área urbana de la parroquia DE VILCABAMBA se propone el ajuste del límite urbano en concordancia con el COOTAD: Art. 57, Lits z y la resolución Nro. 0012 2022 del CTUGS, de la siguiente manera:

Norte: Partiendo desde el punto P1 ubicado en el río Uchima cuyas coordenadas son N: 9´529.965,65 y E: 696.966,54; al Sur-este siguiendo el mismo río hasta el punto P2 con coordenadas N: 9´529.107,02 y E: 697.853,03; para continuar con dirección al este, 154,28 metros a la coordenada N: 9´529.101,14 y E: 698.004,59 que corresponde al punto P3; y para continuar al este una distancia de 653,99 metros hasta el punto P4 ubicado en la quebrada Uruchi, en las coordenadas N: 9´528.928,51 y E: 698.635,18.

Este: Desde el punto P4 y con dirección al Sur-oeste a una distancia de 818,94 metros hasta el punto P5 de coordenadas N: 9´528.272,25 y E: 698.207,93.

Sur: Desde el punto P5 con dirección al occidente hasta el punto P6 de coordenadas N: 9´528.476,55 y E: 697.777,72; continuando en dirección Sur-oeste hasta el punto P7 de coordenadas N: 9´528.408,99 y E: 697.624,20; para continuar al occidente hasta el punto P8 de coordenadas N: 9´528.429,69 y E: 697.577,52. Desde donde con dirección al Sur-oeste llega hasta el punto P9 de coordenadas N: 9´528.387,73 y E: 697.513,49; para continuar al punto P10 con dirección oeste con coordenadas N: 9´528.385,13 y E: 697.478,32; siguiendo en sentido nor-oeste hasta el punto P11 de coordenadas N: 9´528.403,68 y E: 697.469,30; continuando en la misma dirección hasta el P12 de coordenadas N: 9´528.416,76 y E: 697.437,18; desde este punto en dirección sur-oeste se llega al punto P13 de coordenadas N: 9´528.104,56 y E: 697.192,52; siguiendo en sentido oeste hasta el punto P14 con coordenadas N: 9´528.096,96 y E: 696.687,52.

Oeste: Desde el punto P14 con dirección al norte 500 metros hasta el punto P15 cuyas coordenadas son N: 9´528.596,94 y E: 696.682,43, para continuar al Nor-este al punto P16 cuyas coordenadas son N: 9´528.783,84 y E: 696.865,58; y desde donde con dirección al norte se llega al punto P17 con coordenadas N: 9´529.107,08 y E: 696972,92; continuando hasta el punto P1, en donde inicia el límite norte.

EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA QUINARA

El área urbana de la parroquia QUINARA se propone el ajuste del límite urbano en concordancia con el COOTAD: Art. 57, Lits z y la resolución Nro. 0012 2022 del CTUGS, de la siguiente manera:

Norte: Partiendo desde el punto P10 ubicado en el río Piscobamba en las coordenadas N: 9´522.350,58 y E: 695.005,96, con dirección Nor-este por la quebrada Huahuangal, aguas arriba llegamos al punto P1 en las coordenadas N: 9´523.131,12 y E: 695.563,52.

Este: Desde el punto P1 con dirección al Sur-este hasta el punto P2 de coordenadas N: 9´523.100,58 y E: 695.593,12; continuando en la misma dirección se pasa por los puntos P3 de coordenadas N: 9´522.849,29 y E: 695.784,94; P4 de coordenadas N: 9´522.755,64 y E: 695.943,85; P5 de coordenadas N: 9´522.626,86 y E: 696.022,73; hasta llegar al punto P6 de coordenadas N: 9´521.656,54 y E: 696.640,68.

Sur: Partiendo desde el punto P6 con dirección al Sur-oeste a 166,17 metros hasta el punto P7 de coordenadas N: 9´521.594,44 y 696.489,38; continuando al Sur la distancia de 77,84 metros hasta el punto P8 en la salida a Vilcabamba cuyas coordenadas son N: 9´521.517,58 y 696.477,92; y desde donde con dirección al Sur-oeste avanzando hasta el punto P9 ubicado en el río Piscobamba las coordenadas N: 9´521.432,07 y E: 696.089,54.

Oeste: Partiendo desde el punto P9 con dirección Nor-oeste por el río Piscobamba, aguas abajo hasta llegar al punto P10, en donde inicia el límite norte.

EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA YANGANA.

El área urbana de la parroquia YANGANA se propone el ajuste del límite urbano en concordancia con el COOTAD: Art. 57, Lits z y la resolución Nro. 0012 2022 del CTUGS, de la siguiente manera:

Norte: Partiendo desde el punto P1 ubicado en el río Yangana en las coordenadas N: 9´517.649,44 y E: 702.076,49; y en dirección al Sureste siguiendo el mismo río hasta el punto P2 en las coordenadas N: 9´517.609,52 y E: 702.615,62 para continuar en sentido noroeste hasta el punto P3 ubicado en la vía estatal en las coordenadas N 9’517.676,12 y E 702.365,71.

Este: Partiendo desde el punto P3 con dirección al sur continuando la vía a Yangana hasta el punto P4 de coordenadas N: 9’517.491,32 y E: 702.622,4; y continuando en dirección suroeste hasta la vía a Valladolid en el punto P5 de coordenadas N: 9´517.216,12 y E: 702.605,76 para continuar en la misma vía hasta el punto P6 de coordenadas N: 9´517.057,36 y E: 702.588,29 y seguir en dirección noroeste hasta el punto P7 en las coordenadas N: 9´517.102,83 y E: 702.529,01.

Sur: Partiendo desde el punto P7 en dirección Noroeste hasta el punto P8 de coordenadas N: 9´517.025,86 y E: 702.389,24; para continuar al noroccidente hasta el punto P9 de coordenadas N: 9517076,00 y E: 702204,71.

Oeste: Partiendo del punto P10 y con dirección al noroeste hasta el punto P10 de coordenadas N: 9´517.307,42 y E: 702.132,78; continuando en la misma dirección hasta el punto P11 de coordenadas N: 9´517.510,65 y E: 702.033,16; para continuar con dirección al Noroeste hasta llegar a la salida a Quinara en el punto P12 de coordenadas N: 9´517.526,67 y E: 702.033,02; siguiendo en dirección noreste hasta el punto P13 de coordenadas N: 9´517.615,92 y E: 702.047,95 para finalmente, en dirección noreste llegar al punto P1 desde donde inicia el lindero norte.

DELIMITACIÓN DE LOS NÚCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL

Artículo 62. **Delimitación de los núcleos urbanos en suelo rural**

Como resultado del proceso de fraccionamiento y ocupación en el suelo rural a través del tiempo se ha generado agrupaciones de viviendas y población que presentan características diferentes al suelo propiamente rural. La definición de estos núcleos urbanos en suelo rural ubicados fuera de las áreas urbanas

de las parroquias rurales es clasificada como: núcleo urbano en suelo rural de acuerdo a su grado de consolidación y ubicación.

Dichos núcleos están identificados espacialmente y constan en el Plan de Uso y Gestión del Suelo cantonal, las cuales se regularizarán a través de un Plan Parcial que complemente lo establecido en el PUGS, un proyecto urbano con la dotación de servicios básicos, en un plazo no mayor a 5 años, si no se ha realizado ningún tipo de intervención urbana se considerarán como asentamientos humanos delimitados.

En concordancia con el artículo 18 de la LOOTUGS

CAPÍTULO III

SECCIÓN I
AGENTES ADMINISTRATIVOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL

Artículo 63. **Agentes de intervención**

Son agentes de intervención, todas las personas naturales o jurídicas y agentes municipales, que participan en el proceso de planificación y construcción. Sus obligaciones estarán determinadas por lo dispuesto en la presente ordenanza y demás normativas que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención.

Harán uso de las tecnologías de la información y comunicación con el fin de mejorar la calidad de los servicios públicos y optimizar la gestión municipal de trámites administrativos.

Los agentes municipales de intervención son los siguientes:

a) Dirección de Planificación.
b) Jefatura de Planeamiento Urbanístico
c) Jefatura de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial
d) Dirección de Gestión Territorial.
e) Jefatura de Regulación y Control Urbano
f) Jefatura de Centro Histórico
g) Comisión de Centro Histórico
h) Dirección de Obras Públicas
i) Junta de Desarrollo Urbano.
j) Comisaría de Ornato
k) Comisaría de Ambiente
l) Propietario o Promotor
m) Proyectista y/o director de Obra
n) UMAPAL
o) OOPP

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN

La Dirección de Planificación, se conformará de acuerdo al Orgánico Funcional y Estructural Municipal vigente.

Artículo 64. **Atribuciones y Obligaciones de la Dirección de Planificación.**

a. Definir, monitorear, formular y evaluar políticas, estrategias y lineamientos técnicos para el desarrollo urbano y rural del cantón Loja
b. Analizar los escenarios políticos, económicos y sociales, nacionales, regionales e internacionales en los que interactúa el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Loja
c. Diseñar y articular la planificación económica y territorial con la participación de los actores locales;
d. Diseñar y articular la implementación de un modelo descentralizado de gestión municipal;
e. Definir, monitorear, formular y evaluar políticas, estrategias y lineamientos técnicos para la planificación institucional;
f. Formular proyectos en sus diferentes etapas;

g. Proponer e implementar el Sistema de Participación Ciudadana;
h. Monitorear y evaluar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Loja;
i. Establecer, ejecutar y evaluar procesos de desarrollo que permitan potenciar un modelo de gestión descentralizado para otorgar servicios de calidad y generar el desarrollo económico;
j. Presentar informes e indicadores de gestión de planificación cantonal;
k. Participar en las decisiones de la Junta de Desarrollo Urbano y otras comisiones técnicas establecidas en la regulación cantonal;
l. Consolidar el informe de rendición de cuentas municipal;
m. Elaboración de informes de seguimiento y evaluación de los proyectos de inversión al SIGAD;
n. Las demás previstas en la Ley, ordenanzas y en los reglamentos internos del GAD Municipal de Loja;
o. La Planificación vial urbana del cantón.

JEFATURA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 65. **Funciones de la Jefatura de Planeamiento Urbanístico**

a. Formular y conducir las políticas en materia de asentamientos humanos, urbanismo y vivienda;
b. Aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, del desarrollo urbano y vivienda;
c. Tramitar la aprobación para la apertura, prolongación, modificación e incorporación a la traza urbana municipal de las vías públicas existentes y futuras;
d. Supervisar el cumplimiento de las normas técnicas en materia de desarrollo urbano;
e. Iniciar procesos de declaratoria de Utilidad Pública;
f. Determinación de fajas de terreno municipal y lotes mostrencos para incorporarlos al haber municipal.
g. Formular y proponer el componente vial Local para actualizaciones al Plan de Uso y Gestión del Suelo;
h. Emisión de Certificados de Afectación.
i. Determinación de afectaciones por directrices viales;
j. Coordinar con Regulación y Control Urbano la revisión de los procesos de urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones y unificaciones;
k. Generación de indicadores de Planeamiento Urbanístico.

JEFATURA DE PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 66. **Funciones de Jefatura de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial**

a. Generar procesos de ordenamiento territorial cantonal;
b. Seguimiento y actualización del ámbito territorial del PDOT, PUGS.
c. Generar mapas temáticos del cantón Loja;
d. Aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, del desarrollo urbano y vivienda;
e. Formular, ejecutar y proponer actualizaciones al Plan de Uso y Gestión del Suelo;
f. Promover el desarrollo urbano y rural del cantón;
g. Supervisar el cumplimiento de las normas técnicas en materia de desarrollo urbano y rural;
h. Establecer y vigilar el cumplimiento de los programas de adquisición de reservas territoriales del Municipio, con la participación que corresponda a otras autoridades;
i. Promover estudios para el mejoramiento del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano y la vivienda en el cantón e impulsar proyectos para su funcionamiento;
j. Proponer y coordinar el estudio del sistema vial de la ciudad de Loja, para actualizaciones al Plan de Uso y Gestión del Suelo;
k. Generar un sistema de información geográfica territorial cantonal para consulta y toma de decisiones

l. Generación de indicadores territoriales;

m. Las demás previstas en la Ley y en los reglamentos internos del GAD Municipal de Loja.

DIRECCIÓN DE GESTIÓN TERRITORIAL

Artículo 67. **Atribuciones y Obligaciones de la Dirección de Gestión Territorial**

a. Conducir los procesos de seguimiento y evaluación de políticas, planes y programas de avalúos, catastros, control de uso del suelo, centro histórico.
b. Establecer estrategias y acciones para fortalecer la gestión de avalúos, catastros, control de uso del suelo, ambiente, higiene, saneamiento, centro histórico, tránsito, transporte.
c. Presentar informes;
d. Elaborar POA y PAC de la dependencia;
e. Levantar indicadores de Gestión Territorial;
f. Las demás previstas en la Ley y reglamentos internos del GAD Municipal de Loja.

JEFATURA DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO

Artículo 68. **La Jefatura de Regulación y Control Urbano.**

La Jefatura de Regulación y Control Urbano, tiene como finalidad primordial la de regular y controlar el desarrollo urbanístico del cantón Loja, estará dirigido por un profesional de la arquitectura de libre nombramiento y remoción del alcalde. La Jefatura de Regulación y Control Urbano será la encargada de hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones del presente cuerpo normativo, así como a través de su Unidad técnica de control realizar la fiscalización de obras.

Artículo 69. **Funciones de la Jefatura de Regulación y Control Urbano.**

Son funciones de la Jefatura de Regulación y Control Urbano, las siguientes:

a. Revisar, aprobar o rechazar los planos arquitectónicos de edificaciones, proyectos de propiedad horizontal, fraccionamientos (de hasta 10 lotes), mismos que serán elaborados por profesionales, de conformidad con la Ley.
b. Revisar, dar la viabilidad o rechazar los planos de fraccionamientos (de más de 10 lotes), para conocimiento de la Junta de Desarrollo Urbano.
c. En función de las actas de recepción parciales, elaborar el acta de recepción provisional general y definitivas de fraccionamientos (de más de 10 lotes).
d. Elaboración de informes para recepción de áreas verdes y comunales y márgenes de protección.
e. Elaboración de actas de recepción provisional y definitiva
f. Otorgar permisos de construcción de obra mayor y obra menor.
g. Controlar y dar seguimiento de las obras urbano-arquitectónicas debidamente aprobadas, a través de la Unidad Técnica de Control Urbano o la que haga sus veces, conformada para el efecto, encargada de velar el estricto cumplimiento de los proyectos aprobados.
h. Otorgar permisos vallas, paletas, rótulos, pantallas led y llevar un registro georreferenciado de toda la información de todos los propietarios.
i. Otorgar permiso de emplazamiento de estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura.
j. Informes de particiones judiciales y extrajudiciales, capitulaciones matrimoniales, liquidación de la sociedad conyugal, e informes de factibilidad de acuerdo con lo que establece el Art. 473 del COOTAD.
k. Certificado de factibilidad para fraccionamientos (subdivisión).
l. Certificados de factibilidad.
m. Certificado de factibilidad para funcionamiento de actividades que generen contaminación.
n. Informes de asignación y/o compatibilidad de Uso de Suelo.
o. Certificados de habitabilidad.
p. Inspeccionar obras de construcción conjuntamente con la Comisaría de Ornato.
q. Coordinar con la Dirección de Obras Públicas el otorgamiento de permisos para rotura de asfalto, previo informe.

r. Implementación del código QR para la emisión del permiso de aprobación y construcción del proyecto
s. Las demás que el COOTAD y la normativa local señale.
t. A través de su unidad técnica de control o quien haga sus veces, será la encargada de supervisar y garantizar el cumplimiento de las normativas urbanas vigentes aprobadas durante el proceso de ejecución de las obras, a través de las respectivas inspecciones en obra, visualizando el cumplimiento de planos estructurales, arquitectónicos, hidrosanitarios, geológicos, aprobados por el municipio, asegurando el adecuado desarrollo urbano y rural, emitiendo informes técnicos respectivos de cumplimiento o a su vez informes que tendrán carácter sancionatorio a través de comisaria de ornato.
u. Solicitar, receptar y viabilizar estudios complementarios requeridos para los proyectos de edificaciones y fraccionamientos.
v. Emitir permisos de demolición.

JEFATURA DE CENTRO HISTÓRICO

Artículo 70. **De la Jefatura de Centro Histórico.**

La Jefatura de Centro Histórico, tiene como finalidad primordial la de controlar y regular el desarrollo urbanístico del centro histórico del cantón Loja y las cabeceras parroquiales enmarcados en la conservación y protección del patrimonio.

Artículo 71. **Funciones de la Jefatura de Centro Histórico.**

1) Revisar y aprobar proyectos arquitectónicos para construcciones nuevas que no estén inventariadas como patrimoniales ubicados en el área de primer orden, segundo orden, ejes culturales, centros históricos de las cabeceras parroquiales del cantón Loja.
2) Revisar y emitir informes para aprobación de proyectos arquitectónicos, para construcciones nuevas e intervención de edificios patrimoniales ubicados en el área de primer orden, segundo orden, ejes culturales y áreas patrimoniales del cantón Loja para conocimiento y aprobación de la Comisión de Centro Histórico.
3) Otorgar permisos para obra mayor, menor, demolición, permisos para implantación de señalética (vallas, paletas, letreros, pantallas LED) aplicada a predios ubicados en el centro histórico y áreas patrimoniales del cantón Loja y centros parroquiales de acuerdo con el respectivo proyecto.
4) Elaborar proyectos, estudios específicos de diseño arquitectónico patrimonial, restauración, rehabilitación y complementarios, y de intervención en monumentos, inmuebles de propiedad del GAD Municipal, espacios públicos (parques, plazoletas), y propiedad privada de interés patrimonial.
5) Dirección, coordinación y control en la formulación, implementación y consolidación de políticas, planes, programas y proyectos de control, regulación y preservación del patrimonio edificado y áreas patrimoniales del cantón Loja.
6) Evaluar el desempeño y resultados de la gestión de las unidades y responsables de los procesos de control, regulación y preservación del patrimonio edificado y áreas patrimoniales del cantón Loja.
7) Promover, coordinar y desarrollar investigaciones históricas inherentes a las edificaciones y áreas patrimoniales del cantón Loja, con la finalidad de conocer los procesos históricos que dan valor al patrimonio tangible e intangible.
8) Registrar, documentar, clasificar, catalogar y actualizar el inventario de los bienes patrimoniales del cantón.
9) Generar información cuantitativa y cualitativa procesada como insumo para los planes parciales y especiales de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Loja.
10) Desarrollar mecanismos, instrumentos y ejecutar actividades para la promoción y difusión del patrimonio y áreas históricas en general, en coordinación con las áreas correspondientes del GAD Municipal de Loja.
11) Implementar indicadores de gestión del patrimonio cultural en el cantón.
12) Presentar informes de rendición de cuentas.
13) Elaborar planes parciales y especiales de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Loja.
14) Elaborar estudios convencionales y especializados sobre patrimonio arquitectónico en el cantón Loja.
15) Gestionar y coordinar la difusión, prevención y sensibilización a la ciudadanía sobre el cuidado y protección al patrimonio cultural en el cantón Loja.
16) Brindar asesoramiento y asistencia técnica a la Comisión de Centro Histórico.
17) Emitir permisos de construcción de obra menor y mayor para edificaciones patrimoniales en el cantón

Loja, y para nuevas edificaciones ubicadas en áreas de centro histórico y de interés patrimonial dentro del territorio cantonal.

18) Emitir informe de Asignación y/o Compatibilidad de Uso de Suelo, y afectación de predios patrimoniales ubicados en centros históricos o áreas de interés patrimonial.
19) Emitir informes técnicos sobre infracciones y afectaciones cometidas al patrimonio cultural y arquitectónico del cantón.
20) Emitir certificados de predios pertenecientes al patrimonio cultural o inventariados como patrimoniales.
21) Emitir informes técnicos para procesos de amojonamiento y nueva linderación de predios patrimoniales y ubicados en centro histórico o áreas de interés patrimonial.
22) Emitir informes técnicos para adjudicación de predios urbanos y rurales en áreas de interés patrimonial.
23) Emitir permisos para colocación de rótulos en predios ubicados en el centro histórico y áreas patrimoniales del cantón Loja.
24) Elaboración y ejecución del Plan de Mantenimiento de edificios patrimoniales del cantón Loja.
25) Participar en la formulación del Plan Maestro de Turismo en lo relacionado a las Áreas Patrimoniales urbanas y rurales.
26) 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.
27) Conocer, planificar y gestionar las intervenciones en edificios y áreas patrimoniales del cantón Loja.
28) Emitir informes que posibiliten la adecuada y pertinente intervención en las edificaciones que forman parte de las áreas de respeto: centro histórico o áreas patrimoniales, así como vigilar por el cumplimiento irrestricto de las recomendaciones emitidas.
29) Establecer medidas a adoptarse para salvaguardar la integridad de los sitios y bienes patrimoniales que hayan sido o podrán ser cambiados o alterados por intervenciones o agregados forzosos, incluyendo bienes tangibles e intangibles de interés histórico del Cantón.
30) Actualizar periódicamente el inventario de edificaciones y construcciones que deberían ser considerados como parte del patrimonio edificado.
31) Elaborar el Plan Operativo Anual.
32) Evaluación de cumplimiento de metas SIGAD de su área.
33) Actuar con acciones preventivas con el objetivo de evitar el deterioro de los bienes inmuebles y áreas patrimoniales del cantón Loja.
34) Las demás previstas en la Ley y normativa interna del GAD Municipal de Loja.

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

Artículo 72. **Atribuciones y Obligaciones de la Dirección de Obras Públicas**

a) Establecer canales de comunicación adecuados para la recepción de denuncias, reclamos e información sobre los servicios de la Dirección de Obras Públicas;
b) Gestionar y hacer seguimiento de los proyectos que ejecuta la dirección;
c) Emitir informes de gestión de la dependencia;
d) Establecer y actualizar periódicamente los indicadores de gestión de Obras Púbicas;
e) Realizar informes para rendición de cuentas;
f) Elaborar y mantener actualizado un catastro de redes viales;
g) Supervisión de obras de fraccionamiento, conjuntos habitacionales, proyectos a ser declarados en propiedad horizontal;
h) Emitir informes de actas de recepción provisional y definitiva de obras en coordinación con las demás áreas técnicas intervinientes en el fraccionamiento aprobados por el GAD Municipal de Loja;
i) Diseñar y ejecutar proyectos de obra pública;
j) Supervisar los proyectos viales, el mismo que consta de estructura de calzada, capa de rodadura, aceras, bordillos y obras de mitigación de los fraccionamientos aprobados por el GAD Municipal de Loja;
k) Las demás previstas en la Ley, ordenanzas y en los reglamentos internos del GAD Municipal de Loja.

UNIDAD MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LOJA - UMAPAL

Artículo 73. **Atribuciones y Obligaciones de UMAPAL**

a. Operar, mantener, mejorar y ampliar la cobertura de los servicios de agua potable y de alcantarillado sanitario y pluvial;
b. Repotenciar los sistemas de agua potable y alcantarillado;
c. Diseñar nuevos proyectos de agua potable y alcantarillado;
d. Realizar estudios permanentes de la calidad del agua y de los servicios brindados;
e. Revisar estudios hidrosanitarios, hidrológicos etc.
f. Elaborar y mantener actualizado un catastro de redes de infraestructura de agua potable y alcantarillado.
g. Supervisión en el marco de sus competencias de obras de infraestructura, conjuntos habitacionales, proyectos a ser declarados en propiedad horizontal.
h. Gestionar recursos, equipamiento y financiamiento para proyectos de agua potable, alcantarillado y conservación ambiental;
i. Determinar y actualizar índices de gestión de la UMAPAL;
j. Cumplir las normas técnicas y ambientales requeridas para la ejecución de los trabajos de agua potable y alcantarillado;
k. Cumplir procesos de transparencia y control de calidad de los servicios;
l. Emitir informes de rendición de cuentas;
m. Trabajar por una adecuada gestión de calidad;
n. Trabajar basados en la transparencia y accesibilidad;
o. Trabajar en convencimiento de una gestión ambientalmente responsable;
p. Trabajar respetando al ciudadano y su derecho a los servicios públicos de calidad;
q. Revisar y aprobar estudios de agua potable y alcantarillado de edificaciones y fraccionamientos solicitados por los usuarios.
r. Supervisar las obras de agua potable y alcantarillado de los proyectos de fraccionamiento aprobados por el GAD Municipal de Loja.
s. Emitir actas de recepción provisional y definitiva en coordinación con las demás áreas técnicas intervinientes en el fraccionamiento
t. Las demás previstas en la Ley, ordenanzas y en los reglamentos internos del GAD Municipal de Loja.

JUNTA DE DESARROLLO URBANO

Artículo 74. **Junta de Desarrollo Urbano.**

La Junta de Desarrollo Urbano estará integrada de la siguiente manera:

Con voz y voto:

a) Director de Planificación (presidente).
b) Concejal que preside la Comisión de Planificación y Presupuesto.
c) Director de Obras Públicas.
d) Director de UMAPAL
e) Director de Gestión Territorial.

Con voz y sin voto, cuando su presencia sea requerida por los integrantes de la Junta en proyectos estratégicos.

f) Jefe de Planeamiento Urbanístico.
g) Jefe de Regulación y Control Urbano.
h) Jefatura de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
i) Procurador Síndico.
j) Presidente (a) del colegio de arquitectos o su delegado experto en urbanismo yo proyectos arquitectónicos.

La Junta de Desarrollo Urbano, contará además con una secretaría y archivo de expedientes propio y el registro de profesionales.

La junta se reunirá una vez a la semana y sus integrantes serán convocados para las sesiones ordinarias en el día que la misma lo establezca y con al menos 48 horas de anticipación. También se podrá convocar sesiones extraordinarias si así lo decide el presidente de la Junta o uno de sus integrantes, esta convocatoria puede ser llamada con 24 horas de anticipación.

La Junta de Desarrollo Urbano, podrá integrar comisiones especiales previamente calificadas e integradas de acuerdo con temas específicos dependiendo del tipo de propuesta urbanística presentada, con el objeto de emitir su viabilidad. Esta comisión podrá llamar a representantes institucionales internos o externos que participen con voz, pero sin voto.

Se podrá realizar mesas técnicas con la finalidad de viabilizar lo establecido en el presente ordenanza previo aprobación de la Junta de Desarrollo local.

Artículo 75. **Presidente de la Junta de Desarrollo Urbano.**

La Junta de Desarrollo Urbano, estará presidida por el director de Planificación, o quien haga sus veces, y a falta de éste por el director de Gestión Territorial. La Junta podrá entrar en sesión con la mitad más uno de sus integrantes.

Artículo 76. **Deberes y atribuciones de la Junta de Desarrollo Urbano.**

Son deberes y atribuciones de la Junta de Desarrollo Urbano, las siguientes:

a) Velar por la debida observancia y cumplimiento de las disposiciones del presente cuerpo normativo.
b) Conocer, resolver y aprobar los proyectos municipales proyectos viales, fajas, comodatos, donaciones, regularización de bienes públicos, planimetrías, inicios de procesos de declaratoria de utilidad pública y demás proyectos requeridos por el Municipio de Loja.
c) Conocer, resolver y aprobar los proyectos de propiedad horizontal, reformas y desafectaciones.
d) Resolver la viabilidad de proyectos de fraccionamientos (de más de 10 lotes) y remitirlos al Concejo Municipal para su aprobación.
e) Conocer, analizar y resolver la viabilidad de los Planes Urbanísticos Complementarios, en concordancia con el Plan de Uso y Gestión del Suelo y remitirlos para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.
f) Absolver y resolver consultas aclaratorias de la aplicación de los instrumentos de planificación y normas técnicas en materia de asignación y uso de suelo que se expidan en aplicación de la presente ordenanza.
g) Conocer y aprobar la viabilidad de propuestas urbanísticas que no consten en la planificación territorial y que pueden ser integradas para su ejecución previo informe de la Dirección de Planificación (Jefatura de Planeamiento Urbano y Jefatura de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial).
h) Realizar inspecciones técnicas.
i) Realizar mesas técnicas con los técnicos de las diferentes áreas para resolver temas de carácter urbanístico y, producto de las mismas, emitir resoluciones de carácter vinculante.
j) Registro de profesionales a través de la secretaría.
k) Toda decisión o resolución que adopte la junta tendrá carácter vinculante y por tanto será de obligatorio cumplimiento de la dependencia administrativa a la que esté dirigida.

Artículo 77. **Archivo de expedientes.**

La Junta de Desarrollo Urbano conservará los planos, libros y documentos, relacionados con esta materia, bajo la responsabilidad inmediata del presidente y la secretaria(o), debiendo implementar la digitalización técnica de los archivos bajo la normativa vigente.

Artículo 78. **Despacho de solicitudes.**

La secretaria de la Junta de Desarrollo Urbano no podrá despachar ninguna solicitud sin los documentos y planos

necesarios, ni comunicará providencia alguna a los interesados, sin previa disposición de la Junta de Desarrollo Urbano, quienes conocerán el trámite y autorizan su respuesta que estará acompañada de la presentación del comprobante de pago de los derechos municipales y toda obligación pendiente hacia el Municipio de Loja.

Artículo 79. **Registro de Profesionales**

Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico cantonal se requiera la intervención de un/a profesional para la obtención de una autorización urbanística, este deberá ser un profesional titulado/a de conformidad con el régimen general y deberá constar el registro del título correspondiente en los archivos de la Junta de Desarrollo Urbano, debiendo ser actualizado anualmente (ejercicio fiscal).

Es obligación de todo profesional registrarse y obtener su número de registro profesional para todos los que intervengan en la presentación de un proyecto urbanístico, ya sea edificación, fraccionamiento, propiedad horizontal etc, tendrán que estar registrados como profesionales.

La tasa administrativa por el registro municipal de profesionales será:

- Inscripción por primera vez: Pago del 20% de un salario básico unificado.
- Renovación anual: Pago del 5% de un salario básico unificado, en caso de que ya este registrado y los pagos serán sucesivos anualmente.

Como constancia y validez del registro, se le otorgará un número de registro municipal, adicional se difundirá las ordenanzas vigentes.

Los profesionales que ya se encuentren registrados en la actualidad únicamente cancelarán el valor de la renovación anual correspondiente al 5% del SBU.

El municipio de Loja deberá realizar capacitaciones de la normativa vigente a los profesionales según el cronograma de capacitaciones que maneje talento humano.

COMISIÓN DE CENTRO HISTÓRICO

Artículo 80. **La Comisión de Centro Histórico**

La Comisión de Centro Histórico es un organismo de carácter especial y técnico que debe velar por el mantenimiento y preservación del patrimonio cultural del cantón Loja, de manera especial en el Centro Histórico de la ciudad de Loja y parroquias rurales del cantón, debiendo actuar conforme a las leyes, reglamentos, acuerdos, y demás normativas aplicables dentro del territorio cantonal.

La Comisión de Centro Histórico estará integrada de la siguiente manera:

- El jefe de Centro Histórico.
- El director de Planificación o su delegado.
- El director de Gestión Territorial o su delegado.
- Un concejal designado por el Cabildo.
- Presidente (a) del colegio de arquitectos o su delegado experto en Patrimonio.

La Comisión de Centro Histórico estará presidida por la o el jefe de Centro Histórico o quien haga sus veces, y tendrá secretario(a) titular. Los miembros de la Comisión desempeñarán sus funciones por el periodo que dure la administración municipal, a excepción del concejal designado por el cabildo, cuyo periodo de designación será de 2 años, pudiendo ser reelecto o no por el Concejo Municipal. Podrán también concurrir a las sesiones de la Comisión con voz informativa los funcionarios municipales; y del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, así como de otras instituciones que sean requeridos.

Artículo 81. **Funciones de la Comisión de Centro Histórico.**

Son deberes y atribuciones de la Comisión de Centro Histórico.

a) Velar por la debida observancia de las disposiciones, acuerdos, leyes, ordenanzas y normativas aplicables al patrimonio cultural del cantón Loja, en coordinación con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

b) 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.
c) Absolver y asesorar consultas relacionadas a su función.
d) Conocer y aprobar los planes y acciones programadas por la Jefatura de Centro Histórico, tendientes a la gestión, conservación y desarrollo del patrimonio cultural del cantón Loja", de conformidad con el Plan de desarrollo de Áreas Patrimoniales para el turismo.
e) Otorgar permisos de intervención emergentes del patrimonio del cantón, en base a informes técnicos emitidos por la Jefatura de Centro Histórico y la Coordinación de Gestión de Riesgos.
f) Gestionar fondos económicos para cumplir con el objetivo de preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural y construir los espacios públicos para estos fines en el cantón.
g) Gestionar la cofinanciación de la difusión y puesta en valor del patrimonio cultural del cantón, mediante convenios de cooperación interinstitucional.
h) Sugerir al ejecutivo propuestas de incentivos tributarios para su preservación de los bienes patrimoniales.
i) Gestionar y ejecutar la actualización de fichas del nuevo catastro patrimonial del cantón Loja.
j) Gestionar y ejecutar la elaboración del Plan de desarrollo de áreas patrimoniales para el turismo.

COMISARÍA DE ORNATO

Artículo 82. **Comisaria Municipal de Ornato del GAD Municipal de Loja**

La Comisaria Municipal de Ornato del GAD Municipal de Loja, será competente de vigilar el cumplimiento de los planos aprobados de proyectos arquitectónicos y de fraccionamientos, además de normas, especificaciones y regulaciones técnicas, también de inspeccionar, conocer, juzgar y sancionar las infracciones previstas en el presente cuerpo normativo.
La Comisaria Municipal de Ornato, dispondrá la demolición de edificio y/o construcciones obsoletas, construcciones que amenacen ruina, constituyan peligro, obras construidas en infracción y las demás que el COOTAD y la LOOTUGS señalen. De ser necesario podrá requerir informe técnico de la Jefatura de Regulación y Control Urbano o inspecciones conjuntas.
El procedimiento de las Resoluciones Administrativas emitidas por el Comisario Municipal de Ornato o quien hiciere sus veces; será conforme a lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo y demás leyes supletorias y ordenanzas cantonales.

COMISARÍA DE AMBIENTE Y MINERÍA

Artículo 83. **Comisaría de Ambiente y Minería del GAD Municipal de Loja**

La Comisaría de Ambiente y Minería, será la encargada de que se cumplan las normas de carácter ambiental especificadas en la presente ordenanza mediante inspecciones constantes, con el fin de evitar el incumplimiento a la norma, caso contrario está facultada para multar en base a las sanciones tipificadas tanto en la presente como en otras ordenanzas vigentes.

PROPIETARIO Y/O PROMOTOR

Artículo 84. **El propietario o promotor.**

Será considerado propietario o promotor cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, promocione, impulse, programe o invierta, con recursos propios, en las obras de planificación y construcción para su beneficio o para su posterior enajenación, en consideración de la ley del ejercicio profesional.

Artículo 85. **Obligaciones del propietario o promotor.**

Son obligaciones del propietario o promotor:

a) Contar con un director técnico (Arquitecto y/o Ingeniero civil) para la ejecución de la obra.
b) En caso del cambio del director técnico, se deberá notificar a la Jefatura de Regulación y Control Urbano siguiendo el debido proceso.

c) Facilitar y brindar las garantías necesarias a los inspectores de Ornato para realizar el seguimiento de la obra y la supervisión a través de la Unidad de control.
d) Colocar en un lugar visible de la obra el letrero correspondiente con el nombre del Proyectista, director técnico y el número de autorización municipal, caso contrario se multará de conformidad a lo establecido en la ordenanza.

Artículo 86. **Obligaciones de propietarios o promotor a través de su director técnico de la Obra.**

Están obligados a dar aviso por escrito del inicio de la obra a la dependencia municipal correspondiente, así como la terminación de las obras en un término no mayor de 15 días contados a partir de la conclusión de la misma o cuando haya un avance real de un 75% de la obra cubriendo los derechos que correspondan de conformidad con las disposiciones legales aplicables y anotando el número y la fecha del permiso respectivo; Se considerarán las normas que rigen al cuerpo de bomberos que apliquen al caso en el Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios en lo que se refiere al Capítulo III Procedimientos de Registro y Autorización.

Artículo 87. **Obligaciones del propietario sobre sus inmuebles.**

Son obligaciones del propietario sobre sus inmuebles:

a) Evitar que las edificaciones en mal estado pongan en peligro la seguridad de sus moradores o del público en general, para lo cual deberán solicitar los permisos respectivos y realizar las intervenciones en las mismas en un plazo no mayor de 30 días. De no hacerlo, la Dependencia Municipal correspondiente realizará la obra a costa del propietario.
b) Lo anterior será previamente notificado a los propietarios y poseedores. Cuando se trate de un caso de emergencia, la jefatura correspondiente procederá con la rapidez que sea necesaria aplicando las medidas de seguridad previstas en la Ley.
c) Deberá conservar en buenas condiciones de seguridad y de limpieza sus inmuebles, cuidando especialmente que los muros y fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Así mismo deberán contar con aceras y bordillos en buen estado y mantenimiento. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de la Ley, ordenanzas y de las disposiciones reglamentarias aplicables.

PROYECTISTA Y/O DIRECTOR TÉCNICO

Artículo 88. **El proyectista.**

El profesional competente es aquella persona que posee titulaciones académicas profesionales habilitantes respecto del ejercicio de la actividad económica desarrollada y con arreglo a las competencias propias de sus específicas titulaciones, para ejecutar dichas actuaciones a la vista de las disposiciones legales vigentes para cada profesión. El proyectista es un profesional competente que realizará el diseño, por encargo del propietario o promotor y con sujeción al presente cuerpo normativo y a los estándares urbanísticos correspondientes.

El proyectista aplicará las normativas vigentes del ejercicio profesional para los responsables técnicos de los proyectos, los mismos que estarán obligatoriamente acreditados y registrados por la institución municipal. De acuerdo a cada ejercicio profesional, estarán facultados de la siguiente manera:

- Para planos arquitectónicos: Arquitecto.
- Para fraccionamientos: Arquitecto.
- Diseños viales: Ingeniero civil.
- Diseño hidrosanitario: Ingeniero civil.
- Levantamiento y/o informes de nueva linderación: Topógrafo, arquitecto, ingeniero civil.
- Estudio geológico – geotécnico: Ingeniero Geólogo.
- Estudio de telecomunicaciones y a fines: Ingeniero en telecomunicaciones y/o electrónico.
- Estudio eléctrico: Ingeniero eléctrico.
- Estudio mecánico: Ingeniero mecánico.

Artículo 89. **Obligaciones del proyectista.**

Son obligaciones del proyectista:

a) Estar acreditado, registrado y habilitado en el Municipio.
b) Elaborar el proyecto con sujeción a los estándares urbanísticos y tramitar hasta su aprobación Municipal.
c) En el caso de los estudios complementarios deberán ser aprobados en las empresas y entidades correspondientes.

Artículo 90. **El director técnico de la obra.**

El director técnico es profesional que dirige el desarrollo de la obra de acuerdo con las especificaciones técnicas y programaciones del proyecto, con el objeto de asegurar y garantizar la construcción. Su firma debe constar en el permiso de construcción vigente.

Artículo 91. **Obligaciones del director técnico de la obra.**

Son obligaciones del director técnico de la obra:

a) Tener la titulación profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
b) Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo con el proyecto aprobado por el Municipio.
c) Mantener el libro de obra y los registros técnicos del avance diario de los trabajos ejecutados.
d) Tramitar la devolución de las garantías de fiel cumplimiento, en la Jefatura de Regulación y Control Urbano.
e) Encontrarse registrado como profesional competente en el Municipio.
f) Las demás contempladas en los estándares urbanísticos y normas nacionales y locales aplicables.
g) Notificar al GAD Municipal el inicio y finalización de la obra.
h) Cuando se trate de una urbanización o conjunto a ser declarado en propiedad horizontal en la notificación de inicio de obra se debe incrementar el nombre del profesional residente de obra, en caso de cambio notificar el cambio de residente.

Artículo 92. **Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de construcción.**

a) La dirección técnica y ejecución de los trabajos de una obra hasta su total terminación deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales asignados para tal efecto. Este será responsable por: la alteración de los planos aprobados, si esto sucediese.
b) Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas naturales o jurídicas que intervienen en el proceso de la construcción, según el caso, responderán frente a los propietarios a los terceros adquirentes de los edificios o parte de estos, en el caso de que sean objeto de división, por los daños materiales ocasionados en la construcción dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra.
c) Durante 365 días, a partir de la obtención del certificado de habitabilidad otorgado por el Municipio de Loja, por daños materiales causados en la construcción, que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación.
d) Cuando el proyecto haya sido contratado por más de un proyectista, todos ellos responderán solidariamente de acuerdo a la Ley.
e) Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.
f) El director responsable de obra responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios ocultos o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas a las demás personas naturales o jurídicas que de él dependan.
g) Cuando el director responsable de obra subcontrate con otras personas naturales o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios, o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.
h) Así mismo, el director responsable de obra responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin

perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

i) Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquellos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado.

j) Será responsabilidad civil, administrativa y penal del director técnico y propietario sobre los daños que causaren a las edificaciones colindantes.

Artículo 93. **Acción Popular.**

Se concede acción popular para denunciar ante el alcalde, presidente de la Junta de Desarrollo Urbano, Jefe de Regulación y Control Urbano, Jefe de centro histórico y Comisaría de Ornato, las obras que se realicen sin observar las disposiciones del presente Título.

CONTROL DE CALIDAD DE OBRA

Artículo 94. **Objetivo.**

El objetivo de este título es garantizar que se realice el control de las obras de construcción, para que se ajusten a las disposiciones de la presente ordenanza y a los permisos respectivos otorgados por la Municipalidad. Su ámbito de aplicación comprende todo el cantón Loja.

Artículo 95. **Control de calidad de obra.**

El control de calidad en obra consiste en la observancia de los estándares mínimos de calidad en el proceso constructivo, especificados en la presente ordenanza. El control en la obra será de responsabilidad del profesional que firma el permiso de construcción en calidad de director técnico.

Artículo 96. **Obras que requieren de un director técnico de obra.**

Se requiere de un director técnico de obra en la construcción de las siguientes obras:

- Construcción de edificaciones unifamiliares, multifamiliares.
- Demoliciones.
- Construcción de muros de contención.
- Fraccionamientos, vías, redes de agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario, redes eléctricas, telefónicas, internet.
- Conjuntos o edificaciones a ser declarados en propiedad horizontal.
- Puentes, pasarelas, acueductos, embaulados y otras obras civiles.

Artículo 97. **Responsabilidad del director técnico de la obra.**

a) Para el caso de edificaciones; responderá por la ejecución y buena terminación de la obra, deberá comunicar por escrito a la Jefatura de Regulación y Control Urbano, Centro Histórico y Comisaria de Ornato que ha iniciado y concluido su obra ya sea total o por etapas o podrá también hacerlo el propietario, para lo cual, el Municipio de Loja ordenará posteriormente la inspección conjunta correspondiente.

b) Para el caso de obras de fraccionamientos; el director técnico de obra, responderá por la ejecución y buena terminación de la obra y deberá comunicar por escrito a las diferentes direcciones municipales y a los entes que intervienes en la supervisión de la obra la conclusión de la misma para la realización de las actas provisionales como definitivas.

c) Cambio de director técnico de obra; tuviere la necesidad de abandonar definitivamente una obra, deberá comunicarlo por escrito a la Jefatura de Regulación y Control Urbano, centro histórico, ante la cual el propietario deberá asignar un nuevo profesional para continuar con la Dirección Técnica de la Obra, cumpliendo con los requisitos establecidos en la emisión de un nuevo permiso de construcción. El nuevo director técnico firmará el permiso de construcción por el tiempo restante del permiso inicial, las jefaturas deberán comunicar al comisario de ornato.

Artículo 98. **Terminación de función del director técnico de la obra.**

Las funciones y responsabilidades del director técnico de obra terminarán:

- Cuando ocurra cambio, suspensión, abandono del director técnico de obra. En este caso se levantará un acta detallando el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por la Jefatura de Regulación y Control Urbano, por el director técnico de Obra según el caso y por el propietario.
- Cuando se obtenga el Certificado de Habitabilidad y una vez cumplidos los requisitos del presente Reglamento.

El término de las funciones del director técnico de obra no lo exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su intervención en la obra.

Artículo 99. **Corresponsabilidad de otros profesionales.**

Se exigirá la participación de los corresponsables de obra, en los siguientes casos:

- Corresponsable en seguridad estructural, para las obras de los grupos A y B de la sección proyectos de Ingeniería de la presente ordenanza.
- Corresponsable en diseño urbano y arquitectónico.
- Corresponsables en instalaciones eléctricas, hidrosanitarias para las obras de los grupos A y B de la sección proyectos de ingeniería del presente reglamento.
- Corresponsables con los resultados y recomendaciones de los estudios geológico - geotécnico.
- Corresponsabilidades con los resultados de las ingenierías mecánicas.
- Corresponsabilidad con los resultados de estudios ambientales.

Estos serán profesionales con los conocimientos técnicos adecuados de acuerdo con la especialidad requerida para actuar y responder en formar solidaria con el director de obra en todos los aspectos que le corresponda a su especialidad, según sea el caso.

LIBRO III
USO Y GESTIÓN DEL SUELO

TÍTULO I
URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I

SECCIÓN I
INTERVENCIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 100. **Objeto.**

Los Estándares Urbanísticos tiene por objetivo principal, lograr que toda obra de edificación y urbanización, se proyecte y ejecute conforme lo establecen las disposiciones emitidas en la presente **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTÓN LOJA**, la misma que, contempla lo referente a la materia de Desarrollo Urbano, Catastro y Registro Público de la Propiedad, Protección Civil, Ecología, Patrimonio Histórico y Cultural, Comunicaciones, Salud, Proyectos de Ingeniería, Proyectos Arquitectónicos, entre otros, así como: Garantizar que se efectúen en zonas y sitios que presenten condiciones adecuadas para el desarrollo y seguridad con respecto a la incidencia y frecuencia de fenómenos de riesgo de carácter natural y artificial.

Artículo 101. **Utilidad pública e interés general.**

Se declara de utilidad pública e interés general, el cumplimiento y observancia de los estándares

urbanísticos (Reglamento) y de sus Normas Técnicas en materia de Desarrollo Urbano, Planificación, Proyectos de Ingeniería y Arquitectura, Seguridad, Ecología e Higiene; así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso y destino de los terrenos o de las edificaciones de propiedad pública y privada en los planes, programas de desarrollo urbano, declaratorias y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Artículo 102. **Intervenciones en suelo consolidado.**

Las intervenciones en los polígonos de intervención en suelo consolidado que, no formen parte de las áreas patrimoniales, serán intervenciones de renovación. Sin embargo, considerando que, existe área de suelo urbano consolidado, donde aún persisten solares no edificados, se incluyen las intervenciones de nueva edificación, especialmente en subdivisiones o fraccionamientos y urbanizaciones de ser el caso.

Cuando en áreas de suelo urbano existan lotes que, por su topografía, forma o área no permitan la aplicación de la normativa, las Jefaturas de Regulación y Control Urbano, Centro Histórico, Planeamiento Urbano, Jefatura de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, según sea el caso emitirán un informe conjunto para la viabilidad de aplicación al caso específico del que se trate, para su aprobación por la Junta de Desarrollo Urbano, considerando un análisis integral que incluya análisis de tramo y/o trama urbana.
De proyectarse urbanizaciones frente a las vías arteriales de enlace primario o Red vial Estatal, se deberán planificar carriles de desaceleración.

Artículo 103. **De las obras en predios municipales.**

Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como la ocupación y uso de las edificaciones en los predios del Municipio se sujetarán a las disposiciones de los estándares urbanísticos y demás disposiciones aplicables al mismo.

Artículo 104. **Expropiación de predios para la construcción de proyectos públicos.**

Las entidades municipales en coordinación con la Dirección de Planificación elaborarán los proyectos, diseños respectivos y solicitarán al Concejo por medio del alcalde, la expropiación de los terrenos necesarios para la implementación de obras de proyectos viales u obras de equipamiento comunal. Se tendrá que aplicar instrumentos de gestión del suelo.

Artículo 105. **Facultades del Municipio en suelo urbano consolidado.**

El Municipio de Loja, a través de los diferentes agentes de intervención respectivos, ejercerá de acuerdo a sus funciones asignadas, las siguientes atribuciones técnicas, que le confiere la Ley y la presente ordenanza.

a) Aplicar las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.
b) Regular el crecimiento urbano, las densidades de construcción y población de acuerdo al interés público, con sujeción a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, a las Ordenanzas, a otras Normas cuya observancia estén relacionadas con dicho crecimiento.
c) Otorgar o negar permisos y autorizaciones para la ejecución de las obras, el uso de edificaciones y predios.
d) Los predios ubicados en suelo urbano consolidado podrán acogerse a la Concesión Onerosa, según el caso de aplicación.
e) Autorizar y Registrar a los profesionales que cumplan los requisitos que establece la ordenanza para los directores técnicos de Obra, Corresponsables y Asesores Técnicos.
f) Establecer, de acuerdo con las disposiciones legales correspondientes, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en ellos en los términos de lo dispuesto por las Leyes, Ordenanzas y Reglamentos vigentes en la materia.
g) Fijar los requisitos urbanos y técnicos a los que deberán sujetarse las construcciones, instalaciones en predios y vías públicas, a fin de que satisfagan las condiciones de accesibilidad, habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y buena imagen urbana.
h) Las urbanizaciones, deberán cumplir con las determinaciones de uso, ocupación y edificabilidad constante en la normativa del PUGS, planificada de una manera integral implementando en el diseño de la vialidad arbolado urbano, área verde y comunal, sistemas de drenaje sostenible que favorezcan la infiltración de aguas pluviales.

i) Fijar las condiciones a las que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares en aquellos casos de posible afectación a espacios o vías públicas, en especial los localizados en zonas de patrimonio artístico y cultural, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico.
j) Practicar inspecciones para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción se ajuste a las características o proyectos previamente registrados y autorizados.
k) Dictar disposiciones técnicas acerca de los trabajos a realizar en edificios en estado de deterioro u obra peligrosa y dictaminar lo conducente para prevenir o suprimir las molestias que causen los inmuebles o establecimientos que no cumplan las disposiciones sanitarias y, en su caso, determinar el cierre o la adecuación de tales inmuebles u obras.
l) Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones, en los casos previstos por esta ordenanza.
m) Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por la Ley, Ordenanzas y esta ordenanza.
n) Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las Normas Técnicas de este Reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento de esta ordenanza.
o) Imponer las sanciones que correspondan por violaciones a la Ordenanza y Reglamentos y, en su caso, utilizar la fuerza pública para hacer cumplir sus determinaciones; y,
p) Las demás que le confieren la Leyes, Ordenanzas, Reglamentos y cualquier otra norma legal correspondiente.

INTERVENCIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 106. **Tratamiento en suelo urbano no consolidado.**

El suelo urbano no consolidado es, el suelo 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. Los tratamientos permitidos para el suelo urbano no consolidado son: mejoramiento integral, consolidación o desarrollo. *(Concordancia Artículo 4 de la LOOTUGS)*

Tratamiento de mejoramiento integral.

Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, los servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de reordenamiento físico espacial, regularización predial o urbanización.

Tratamiento de consolidación.

Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

Tratamiento de desarrollo.

Se aplica a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructura, servicios, y equipamientos públicos necesarios.

Intervenciones en suelo urbano no consolidado.

Las intervenciones en los polígonos de intervención en suelo urbano no consolidado se sujetarán a la normativa del PUGS en cuanto a las determinaciones de uso de suelo, ocupación, edificabilidad, así como respecto de las áreas determinadas como objeto de plan parcial de urbanismo o UAU.

Cuando en áreas de suelo urbano existan lotes que, por su topografía, forma o área no permitan la aplicación de la normativa, las Jefaturas de Regulación y Control Urbano, Centro Histórico, Planeamiento Urbano, Jefatura de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, según sea el caso emitirán un informe conjunto para la viabilidad de aplicación al caso específico del que se trate, para su aprobación por la Junta de Desarrollo Urbano.

Urbanizaciones en suelo urbano no consolidado.

Las urbanizaciones, que se proyecten en suelo urbano no consolidado deberán cumplir con las determinaciones de uso, ocupación y edificabilidad constante en la normativa del PUGS, planificada de una manera integral implementando en el diseño de la vialidad arbolado urbano, área verde y comunal, sistemas de drenaje sostenible que favorezcan la infiltración de aguas pluviales. De proyectarse urbanizaciones frente a las vías arteriales de enlace primario o Red vial Estatal, se deberán planificar carriles de desaceleración.

SUELO URBANO DE PROTECCIÓN

Artículo 107. **Suelo urbano de protección.**

Es el suelo urbano por cuyas especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido 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 acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos, en concordancia con el artículo 18 de la LOOTUGS.

Para terrenos cuyos estudios demuestren que son zonas de riesgo geológico no mitigable (no apto para la edificación) el Municipio designará una partida presupuestaria para la adquisición de estos en caso de ser necesario, con la finalidad de que estos sean considerados como áreas de reforestación y recreación pasiva, o establecerá incentivos para incentivar la reforestación y restauración en estos suelos.

En situaciones justificadas técnicamente, se podrán formular y desarrollar planes específicos de tratamiento; que impliquen medidas de prevención, mitigación, restauración, conservación y gestión. Estos planes observarán todas las disposiciones emitidas por la entidad rectora competente, de acuerdo con el artículo 44 de la Resolución 0012-CTUGS – 2022 y demás normativa aplicable.

El Suelo urbano de protección, de acuerdo con sus características se categoriza en:

a. Suelo de protección por riesgo geológico y pendientes pronunciadas. - El suelo de riesgo geológico y pendientes pronunciadas está comprendido por zonas susceptibles a fenómenos geológicos: como movimientos en masa, erosión, hundimientos o inundaciones y zonas de riesgo; este tipo de suelo ha sido definido en base a la geología, geomorfología, saturación del suelo, topografía del terreno y movimientos en masa ya existentes. Se permite infraestructura de mitigación de riesgo.

b. Suelo de protección por márgenes hidrográficos. – Este suelo hace referencia a las franjas de tierra adyacentes a cuerpos de agua que incluyen riberas, orillas y áreas inundables, formando un margen de protección para prevenir daños por riesgo a inundación y que sirvan contra la erosión de los suelos, para conservación de hábitats naturales, preservación de la biodiversidad, conservación de recursos hídricos y la mitigación del cambio climático. Esto se establece en concordancia con la Ley de Recursos Hídricos usos y aprovechamiento del agua.

Para el caso de lagunas artificiales o reservorios existentes, se deberá contar con un estudio geohidrológico, con la respectiva autorización emitida por parte del Ministerio del Ambiente. Agua y Transición Ecológica, así como contar con un informe del mantenimiento emitido por el Gobierno Provincial de Loja y del MAG, de acuerdo con sus competencias.

Con el fin de determinar el margen de protección de los cuerpos hídricos, se requerirá el estudio hidrológico considerando el caudal de máxima crecida de la microcuenca de aporte que determine el margen de protección, hasta que se realice el respectivo estudio a nivel de ciudad se mantendrán lo establecido en la siguiente tabla.

El margen se determinará a partir del borde superior o de la máxima crecida ordinaria o inundación. Las dimensiones se establecen en el siguiente cuadro:

TABLA 24. ZONA DE PROTECCIÓN HÍDRICA (MARGENES DE PROTECCIÓN)

DIMENSIÓN [M]	TIPOLOGÍA
30 metros a cada lado desde el borde superior del talud.	Ríos (Cuerpos hídricos perennes catalogados como ríos)
15 metros a cada lado desde el borde superior del talud.	Quebradas perennes
15 metros alrededor desde el borde superior.	Lagunas Naturales
Estudio hidrológico e hidráulico que determine el margen de protección según sea el caso.	Cuerpos hídricos perennes
	Cuerpo Hídrico intermitente
5 metros desde el borde superior	Drenajes naturales
5 metros desde el borde del canal.	Canales de riego
Mínimo 5 metros a cada lado del eje o lo que determine el estudio hidrológico.	Embaulados

En el caso de Cuerpos hídricos perennes e intermitentes que no se identifiquen como ríos y/o quebradas en la cartografía nacional, se requerirá el estudio hidrológico considerando el caudal de máxima crecida de la microcuenca de aporte y que determine el margen de protección, de no realizarse el respectivo estudio tendrán que respetar los 15 m desde el borde superior o máxima crecida.

En el caso de los embaulados ya existentes, los márgenes de protección deberán determinarse mediante estudios hidrológicos e hidráulicos que analicen las condiciones de riesgo específicas de cada área. Este margen se medirá desde el borde superior de la estructura del embaulado o de la máxima crecida ordinaria. En zonas urbanas donde existen tramos embaulados, los márgenes de protección no siempre pueden ajustarse a valores estándar debido a las limitaciones del entorno construido, como infraestructura vial y edificaciones adyacentes. Por lo tanto, el margen de protección se definirá considerando los estudios hidrológicos, geotécnicos y diseños técnicos previamente realizados por la dependencia municipal correspondiente.

En caso de que estos estudios y diseños no estén disponibles o se considere necesario realizar un análisis adicional, el margen de protección podrá ajustarse con base en los siguientes factores:

- Características del terreno y la estabilidad del embaulado: Evaluación del riesgo de erosión, deslizamiento y capacidad de contención del embaulado.
- Densidad de la infraestructura: Especialmente en áreas de alta densidad, donde un margen estándar podría no ser aplicable.
- Impacto de la escorrentía y capacidad descarga: Análisis de la capacidad del embaulado para manejar flujos extraordinarios sin comprometer la infraestructura.

c. Suelo de protección ambiental. –

Son aquellas áreas del territorio con características paisajísticas o ambientales para la conservación de los recursos naturales, la biodiversidad y el equilibrio ecológico, para la restauración y uso sostenible del territorio; incluyen áreas que ayudan a prevenir desastres naturales como deslizamientos de tierra, erosión del suelo o inundaciones. Son zonas donde la vegetación natural cumplen la función de estabilización del suelo para prevenir la erosión y reducir los riesgos de desastres en áreas con pendientes pronunciadas.

Son áreas que presentan cobertura vegetal de plantación forestal que pueden ser utilizadas tanto para producción como para conservación del relieve colinado alto con pendientes pronunciadas. Si bien es cierto existen bosques de eucalipto y pino en la ciudad, de ahí la importancia de convertirlos en un bosque natural para la reconversión a formaciones vegetales mediante restauración ecológica.

FIDELIS LOXA LIBERIS

Convertir el área en una zona con vegetación natural que propicie la regulación y mantención del caudal hídrico para abastecer de agua potable a la ciudad de Loja.

El objetivo es precautelar los servicios ambientales, ecosistémicos que las áreas naturales ofrecen como canalización de aguas lluvias, regulación de la temperatura, captura de CO2, entre otros.

El Municipio de Loja; deberá obligatoriamente ubicar en cada zona urbana y/o rural la señalética identificando zonas con riesgo como prevención en caso de siniestro o de fallas geológicas, para garantizar la seguridad de las y los ciudadanos del cantón Loja, de igual manera para garantizar la no ocupación de dichas zonas.

AMENAZAS TRANSVERSALES Y OBRAS DE MITIGACIÓN.

Artículo 108. **Amenazas transversales.**

Las amenazas transversales serán utilizadas de manera conjunta con los PIT del suelo urbano consolidado y no consolidado. En el suelo urbano consolidado y no consolidado no se restringirá el fraccionamiento y edificabilidad y se tendrá parámetros específicos de aplicación según las obras de mitigación; además, deberán manejarse con carácter condicionante, para generar los estudios específicos que permitan establecer una adecuada construcción con obras de mitigación que asegure su habitabilidad; mientras que, para el suelo urbano de protección por riesgo geológico se considerará No Apto, en la cual se restringe la edificabilidad y fraccionamiento hasta desarrollar planes integrales y/o específicos de tratamiento, que impliquen estudios correspondientes, medidas de prevención, mitigación, y monitoreo previo a la habilitación del suelo. Para el suelo urbano de protección se restringirá el fraccionamiento y la edificabilidad. Dentro de las amenazas se determinan: riesgo geológico (movimientos en masa), drenajes naturales, pendientes pronunciadas y la sobresaturación del suelo.

La revisión y aprobación de los diseños de obras de mitigación, así como; la fiscalización y supervisión en la ejecución de estas obras, estará a cargo de la Jefatura de Regulación y Control Urbano en coordinación con UMAPAL según corresponda.

a. Riesgo geológico: como factor principal se encuentran los movimientos en masa; por lo tanto, considerando que estas áreas ya han sufrido algún proceso de erosión, constituyéndose como sectores susceptibles a procesos de reactivación, previo al inicio del proceso para la edificación en este suelo, se tomará en cuenta lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, presentando un estudio geológico-geotécnico alineado al presente cuerpo normativo.

   Una vez realizadas las obras de mitigación y previa supervisión y acta de recepción de las mismas por parte de la Jefatura de Regulación y Control Urbano se continuará con el proceso de aprobación de la edificación o urbanización.

b. Drenajes naturales. hace referencia a los drenajes de invierno, y zonas de escorrentía superficial identificadas, los cuales no se encuentran en la cartografía nacional y que merecen tener un ámbito de protección y conservación debido a los riesgos que se generan. Para procesos de fraccionamientos, la zona de protección de estos drenajes naturales estará sujeta a análisis cartográfico histórico, estudio hidrológico por parte del propietario, considerando el caudal de máxima crecida de la microcuenca de aporte y que determine el margen de protección.

   Para procesos de construcción el propietario deberá realizar el estudio hidrológico considerando el caudal de máxima crecida de la microcuenca de aporte, que determine el margen de protección o la construcción de la infraestructura de canalización y descarga de las aguas de escorrentía, que contará con la supervisión e informe de factibilidad de UMAPAL, previo al proceso de aprobación del permiso de construcción.

c. Pendientes pronunciadas, a través del informe geológico-geotécnico, el cual demuestre la capacidad constructiva del suelo, estabilización de taludes, entre otros, se deberá elaborar un informe de

factibilidad tomando en cuenta la evaluación de los riesgos existentes, la aprobación del sistema constructivo a adoptarse, la metodología del sistema de cimentación que garantice la seguridad y estabilidad de la edificación y además, las factibilidades de servicios básicos que incluyan la movilidad.

Artículo 109. **Riego por goteo.**

Queda condicionado la combinación del uso del suelo productivo y la vivienda, cuando se realice un sistema de riego por goteo. En el suelo de protección por pendientes pronunciadas, queda prohibida cualquier actividad productiva.

Artículo 110. **Construcciones en ladera**

Se permitirán construcciones en ladera; es decir en pendientes entre el 30% y 40%, siempre que cuenten con un análisis específico de soporte geotécnico (análisis de estabilidad de taludes, cálculos y soluciones estructurales de los desbanques y taludes conjuntamente con la obra de mitigación anexa) y la aprobación del sistema constructivo a adoptarse que garantice la estabilidad de la edificación y que se adapte a la morfología del predio, factibilidad y alternativas para la dotación de servicios básicos que incluyen la movilidad. Además, deberá contar con la factibilidad para la aplicación de cargas y beneficios y se deberá regir a los estándares urbanísticos.

Artículo 111. **Retiro de Protección de Taludes**

En inclinaciones o declives del paramento de un terreno de diferente altura natural o ejecutada por la intervención del hombre que superen los 30 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

- En taludes con pendientes entre 30 a 45 grados, (58%-100%) el retiro de protección al talud será de 5.00 metros en longitud horizontal medidos en línea paralela al borde superior del talud; Este retiro de protección será considerado como retiro frontal o posterior para edificaciones según sea el caso.
- En taludes con pendientes entre 45 a 60 grados (100% - 173%), el retiro de protección al talud será de 10.00 metros en longitud horizontal medidos en línea paralela al borde superior del talud; Este retiro de protección será considerado como retiro frontal o posterior para edificaciones según sea el caso.
- En taludes con pendientes mayores a 60 grados (>173%), el retiro de protección al talud será de 15.00 metros en longitud horizontal medidos en línea paralela al borde superior del talud; Este retiro de protección será considerado como retiro frontal o posterior para edificaciones según sea el caso.
- Todos los taludes cuya altura sea menor a 3 metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.
- En caso de que el talud se encuentre inestable y el ancho de protección sea insuficiente, se deberá realizar el análisis de estabilidad respectivo y así poder definir la nueva área de protección.
- En procesos de fraccionamiento el talud y su respectivo retiro de protección podrá ser parte del área neta de los lotes resultantes o será facultativo del urbanizador entregar estos taludes como área de protección al Municipio de Loja; Esta área no podrá ser cuantificada como área verde ni comunal.
- El tratamiento de estabilización de taludes es responsabilidad del propietario del terreno, debiendo implementar todas las medidas de mitigación necesarias para evitar riesgos.
- Estas franjas de protección harán parte del suelo de protección hasta que se demuestre la estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes por parte del propietario del predio. Caso contrario, estos sectores formarán parte del suelo de protección.

Artículo 112. **Sobre los asentamientos humanos de hecho ubicados en suelo urbano de protección.**

El objetivo es precautelar la seguridad de la ciudadanía ante la exposición a riesgos o amenazas latentes, identificando la naturaleza, frecuencia, magnitud, tipo de afectación y grado de importancia de eventos y desastres que pueden ocurrir, según la historia de sucesos previos. Esto se plantea en concordancia con la Resolución 012-2022 de la CTUGS.

Para resolver la situación de los asentamientos humanos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GAD aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados; en concordancia con la Resolución 006-2020 de la CTUGS o la norma que la reemplace.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de

integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Artículo 113. **Acciones para el análisis de riesgo y monitoreo de amenazas**

Para la identificación de riesgos naturales y antrópicos el GAD podrá utilizar información disponible de las diferentes instituciones gubernamentales. Sin embargo, priorizará los estudios técnicos a escalas adecuadas de planificación territorial, que permitan zonificar las amenazas o riesgos presentes. Por ello, la Coordinación de Gestión de Riesgos, o la que haga sus veces, deberá tomar las siguientes acciones para el análisis del riesgo y monitoreo de amenazas:

a) Recolección de información de campo de acuerdo a los PIT, para establecer la estimación constante del nivel y zonas de riesgo a través de sistemas y modelos digitales, el mismo que será vinculante para el componente urbanístico y se realizarán obras de mitigación ya sean públicas o privadas.
b) Preparar información cartográfica de riesgos (amenazas, sectores vulnerables, desastres ocurridos, entre otros).
c) Disponer de información georreferenciada actualizada de su territorio para elaborar cartografía de riesgos para uso en la planificación y el ordenamiento territorial.
d) Registrar y administrar datos estadísticos e información histórica de las afectaciones y acciones generadas por la ocurrencia de eventos peligrosos naturales y/o antrópicos en su territorio

CAPÍTULO II

SECCIÓN I
CONCESIÓN ONEROSA

Artículo 114. **Objeto.**

El objetivo de la presente sección es regular el procedimiento y cálculo del valor para la captura de plusvalía, por medio del cual el GADM de Loja, otorga derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en la norma municipal vigente, a cambio de una contraprestación, en materia de modificación de usos de suelo y/o mayor aprovechamiento urbanístico del suelo, en sectores determinado en el PUGS vigente, definidos para la aplicación del presente instrumento de gestión territorial.

Artículo 115. **Ámbito de Aplicación.**

La concesión onerosa se otorgará derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en la norma municipal vigente, para los siguientes ámbitos:

1. Cambio de uso de suelo rural en suelo urbano y suelo rural en suelo rural de expansión urbana o zona industrial.
2. Modificación y/o incremento en la asignación de usos de suelo, en área urbana de la ciudad y en cabeceras parroquiales.
3. Mayor aprovechamiento del suelo COS, en suelo consolidado de la ciudad de Loja incluido su centro histórico, parque industrial, en cabeceras parroquiales.
4. Edificabilidad Máxima CUS, en polígonos identificados en el PUGS, en predios ubicados frente a las vías del sistema vial urbano, avenidas, parques, áreas verdes; determinadas para el fin y en predios a través de un plan parcial que incluye el análisis de manzana y cuando exista la factibilidad de provisión de servicios básicos y el respectivo análisis de movilidad.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo, en concordancia con el Art. 72 de la LOOTUGS.

Artículo 116. **Nomenclatura.**

Para efectos de esta ordenanza se aplican los siguientes términos:

Areq: área requerida por mayor aprovechamiento de suelo COS

AUVt: área útil vendible

AT: área de terreno.

$AVTh_{il,t}$: avalúo del terreno vigente.

$AVTh_{il,t-1}$: avalúo del terreno del bienio anterior, o el último valor que antecedente el avalúo vigente.

CODe: Concesión onerosa de derechos por edificabilidad máxima.

CODos: Concesión onerosa de derechos por cambio de COS.

CODu: Concesión onerosa de derechos por cambio, modificación y/o incremento de uso de suelo.

COS: Coeficiente de ocupación del suelo.

CUS: Coeficiente de uso de suelo

$IRh_{il,t}$: Índice de Revalorización, valor calculado de la división del avalúo del terreno vigente para el avalúo del terreno correspondiente al bienio inmediato anterior, o último avalúo precedente al vigente.

N°P: Número de pisos otorgados en el certificado de Regulación y Control Urbano.

N°Pcod: Número de pisos solicitados para edificabilidad máxima.

PIT: Polígono de intervención territorial.

PUGS: Plan de uso y gestión del suelo.

UAU: Unidades de actuación urbanística.

VTll: Valor terreno de llegada.

VTp: Valor terreno de partida.

VM2: Valor de metro cuadrado de suelo correspondiente al predio y de conformidad a informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

%PS: Porcentaje de participación por suelo.

Artículo 117. **Consideraciones generales para la concesión onerosa de derechos.**

1. El cálculo de la concesión onerosa de derechos se realizará con el valor del metro cuadrado de suelo; que esté establecido en la ordenanza del bienio vigente.
2. La implementación de las medidas de mitigación a los impactos urbanos, ambientales y a la movilidad, ocasionados por la concesión onerosa, será de entera responsabilidad del promotor y sus costos no serán imputables al pago final o en especie por concesión onerosa de derechos. Las obras que beneficien directa y prioritariamente al proyecto; deberán demostrarse que, conlleven un beneficio a nivel urbano y no solo al alcance de la UAU.
3. Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.
4. Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado

y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

5. Cuando se trate de una propuesta nueva, remodelación o ampliación de edificaciones, podrán acogerse a la contraprestación de la concesión onerosa, siendo necesario adjuntar a la propuesta arquitectónica una memoria técnica descriptiva y fotográfica de análisis de tramo donde se intervendrá, observando y respetando los alineamientos de las edificaciones colindantes respecto de su retiro frontal, posterior y/o número de pisos, garantizando condiciones de habitabilidad, asoleamiento, etc.
6. Cuando se trate de una propuesta nueva, los predios que se consideren para el incremento de altura se considerará un retranqueo frontal, posterior, a partir de la cuarta planta, mínimo de 2 metros generando espacios abiertos permeables con usos comerciales y cuando sean adosadas dependiendo del uso se establecerá un retiro lateral o ductos de iluminación garantizando condiciones de habitabilidad. Esto no aplicará para construcciones ya existentes que, cumpliendo todos los requisitos de esta ordenanza, deseasen acogerse a la concesión onerosa de derechos para incrementar la edificabilidad máxima.
7. El crecimiento en altura en predios frente a las vías Arteriales de enlace primario dadas sus características técnicas, se regirá bajo el análisis y estudio de movilidad.

Artículo 118. **Consideraciones para la zona de primer y segundo orden del centro histórico de la ciudad de Loja.**

No se concederá la implementación de nuevos establecimientos educativos privados o públicos, en la zona de primero y segundo orden del Centro Histórico de la ciudad de Loja, con la finalidad de reducir el congestionamiento vehicular en horas pico y descentralizar equipamientos de su centro histórico.

En todos los predios en que sea factible una edificabilidad mayor a la edificabilidad básica, se aplicará la concesión onerosa de derechos, un solo piso adicional más en la parte posterior a la vivienda, considerando un proyecto integral con usos culturales, turísticos que permitan la diversidad económica.

Como excepción, podrá aplicarse la concesión onerosa de derechos para la zona de primero y segundo orden de Centro Histórico de la ciudad de Loja, para asignar el uso de suelo “servicios de diversión público adulto”, para su ejecución deberá cumplir con la normativa técnica municipal establecida y respetando pronunciamientos judiciales, así como la normativa nacional y local vigente.

Los predios con frente a los parques y plazas, se considerará para el incremento de altura con retranqueo frontal mínimo de 2 metros a partir de la cuarta planta cuando se trate de una propuesta nueva.

No podrán acoger a la concesión onerosa de derechos los predios con frente a la Calle José Félix de Valdivieso, por estar afectados por el paso de la línea de alta tensión de la EERSSA que de conformidad con la Resolución Nro. ARCONEL-018/18, REGULACIÓN Nro. ARCONEL 001/18 emitida por la Agencia de Regulación y Control de Electricidad, esta red de 69KV, lo cual se establece como edificabilidad máxima hasta tres pisos. Esta prohibición se mantendrá vigente mientras la referida línea de alta tensión se mantenga presente en el lugar.

Artículo 119. **Valores para porcentaje de participación (%PS) del municipio de acuerdo con proyecto.**

Para el porcentaje de participación, se toma en cuenta el ámbito de aplicación de la concesión onerosa de derechos, pudiendo ser aplicada de acuerdo con las siguientes consideraciones:

TABLA 26. PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN (%PS)

TIPO DE CONCESIÓN ONEROSA	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN (%PS)
MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO	5%

MODIFICACIÓN O INCREMENTO EN LA ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO		20%
CAMBIO EN LA ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO		25%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	PROYECTOS DESTINADO A EQUIPAMIENTOS DE SALUD Y EDUCACIÓN PÚBLICA	0.5%
	PROYECTOS COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES	5%
	PROYECTOS QUE REQUIERAN USOS DE SUELO DISTINTOS A LOS DE EQUIPAMIENTO DE SALUD Y EDUCACIÓN PÚBLICA Y DE USOS RESIDENCIALES	7.5%
	PROYECTOS DESTINADOS A ESTACIONAMIENTOS	15%

CAMBIO, MODIFICACIÓN Y/O INCREMENTO DE USO DE SUELO

Artículo 120. **Concesión onerosa de derechos para cambio de uso de suelo.**

Previo a que se autorice el cambio de predios en suelo rural en suelo rural de expansión urbana y suelo rural de expansión urbana en suelo urbano, éstos deberán contar con el informe emitido por la Autoridad Agraria Nacional, solicitado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de conformidad con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Está permitido el cambio de uso del suelo rural y del suelo rural de expansión urbana o zona industrial, con base en lo siguiente condicionantes:

a) Cuando la zona objeto de análisis, no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente.
b) Cuando el suelo, no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas.
c) Cuando la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales.

Todo esto en conformidad con el artículo 32 del literal l) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y artículo 3 del Reglamento de la misma Ley, y al acuerdo 214 emitido por el MAG, en cuanto al procedimiento para la gestión del cambio de uso de suelo.

Artículo 121. **Concesión onerosa de derechos para modificación, cambio y/o incremento en la asignación de uso.**

Cuando exista interés por emplazar usos de suelo urbanos específicos, que no se encuentren definidos en los PITs del PUGS, la autorización por parte de la Junta de Desarrollo Urbano, estará condicionada a la factibilidad de asimilación de los nuevos usos de suelo, dependiendo del uso se pedirán informes respectivos.

El Concejo Municipal, previo informe la Junta de Desarrollo Urbano, podrá conocer y resolver su aprobación, sobre cambios a la asignación de usos y especificaciones propuestas, en los siguientes casos:

- Cuando se trate de la implantación de obras de equipamientos urbanos públicos y/o privados mediante la presentación de un plan parcial, que involucre análisis a todo el PIT.
- Cuando las asignaciones establecidas en los PITs sean inejecutables, desde el punto de vista técnico.

Las modificatorias a la asignación de uso de suelo aprobada por el Concejo Municipal, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente en el Sistemas de Información Local SIL.

Artículo 122. **Cálculo del valor por cambio, modificación y/o incremento de asignación de uso y ocupación de suelo.**

Para el cálculo por cambio, modificación y/o incremento de asignación de uso, se aplicará la siguiente fórmula:

$$CODu = [(VTIl - VTp) \times \%PS]$$

Dónde: $VTIl = (AVT^{h}_{i,t} * IR)$

$$IR^{h}_{i,t} = \frac{AVT^{h}_{i,t}}{AVT^{h}_{i,\ t-1}}$$

Donde:

$$VTp = (AUVt * Vm2)$$

ENTONCES:

$$CODu = [(AVT^{h}_{i,t} * IR) - (AUVt * Vm2)] \times \%PS$$

Artículo 123. **Procedimiento de aprobación de la concesión onerosa de derechos por cambio, modificación y/o incremento en la asignación de uso de suelo de carácter estratégico.**

El procedimiento para aprobación de la concesión onerosa de derechos por cambio, modificación y/o incremento de asignación de uso del suelo, será el siguiente:

1. Cumplir con el procedimiento de aprobación de los planes parciales para cambio, modificación y/o incremento de usos de suelo y con la resolución favorable del Concejo Municipal del Cantón Loja.
2. Con la Resolución de aprobación del Concejo Municipal, se remitirá el expediente a la Jefatura de Regulación y Control Urbano o la Jefatura de Centro Histórico, según corresponda, para el cálculo del valor por concesión onerosa y la emisión del pago.
3. Realizado y adjuntando el pago por parte del profesional / promotor, se remitirá el expediente completo a la Jefatura de Planificación de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, o la que haga sus veces, para que incorpore en el Sistema de Información Local (SIL), la propuesta del cambio, modificación y/o incremento en la asignación de uso del suelo.
4. La Jefatura de Planificación de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, o la que haga sus veces, notificará a las dependencias respectivas los cambios, modificaciones y/o incrementos en la asignación de usos de suelo en los PITs, para que sean considerados en el componente urbanístico.
5. El promotor podrá solicitar el nuevo Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS, en el que constará el cambio, modificación y/o incremento en la asignación de uso del suelo, e iniciar con el proceso respectivo.

Artículo 124. **De la socialización.**

La socialización del cambio o modificación en las Unidades de Actuación Urbanística UAU o PITS, será impulsada por el interesado del cambio de uso de suelo, contará con la presencia de los moradores colindantes del proyecto establecido en un radio de 200m y con los funcionarios de las dependencias municipales involucradas, que certificarán mediante acta, que se realizó la socialización.

FIDELIS LOXA LIBERIS

MAYOR APROVECHAMIENTO DE USO DE SUELO COS

Artículo 125. **Concesión onerosa de derechos para mayor aprovechamiento del suelo COS.**

Se califica con esta denominación a los proyectos urbano – arquitectónicos, que nacen de la iniciativa pública, privada o mixta, cuyo objetivo sea el cambio del COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo), al requerir un mayor aprovechamiento a lo establecido en los PITS vigentes.

Por ende, se sujeta a la concesión onerosa de derechos para mayor aprovechamiento del suelo COS, en los siguientes casos:

1. Cambio del COS, que determine la ocupación de retiros frontales y/o posteriores, en predios que por su topografía, forma, área o función, no permitan la aplicación de la normativa vigente y/o por

correspondencia de tipología de implantación de los predios colindantes.

2. Los predios con frente a las vías del Sistema Vial Urbano del PUGS, no podrán acceder a la concesión onerosa de derechos para la ocupación de retiros frontales. Para el efecto, las Jefaturas de Regulación y Control Urbano, Centro Histórico, Planeamiento Urbanístico, según sea el caso, emitirán la viabilidad de aplicación específica de solución.

Artículo 126. **Procedimiento de aprobación de la concesión onerosa de derechos para mayor aprovechamiento del suelo. (COS)**

Cuando se requiera aplicar la concesión onerosa para mayor aprovechamiento del suelo COS, las Jefaturas de Regulación y Control Urbano y/o Jefatura de Centro Histórico, seguirán el siguiente proceso:

1. Revisar y dar Visto Bueno al proyecto arquitectónico, que deberá contener:
   - Memoria descriptiva, en la que conste la razón técnica para acogerse a la concesión onerosa para mayor aprovechamiento del suelo COS.
   - Análisis gráfico georreferenciado de implantación con respecto a la manzana, análisis funcional de ventilación e iluminación del proyecto arquitectónico.
   - Delimitación del área de retiro posterior y/o frontal, que se sujetará a concesión onerosa de derechos, y el cuadro de datos del COS.
   - Todos los demás requisitos y normas urbanísticas requeridas para aprobación de planos arquitectónicos.
2. La Jefatura de Regulación y Control urbano y/o la Jefatura de Centro Histórico según corresponda, emitirá el informe favorable y se procederá a calcular el valor correspondiente por concesión onerosa de derechos.
3. Una vez realizado el respectivo pago, el peticionario estará habilitado para la presentación de los estudios complementarios y aprobación definitiva del proyecto por parte de las jefaturas pertinentes.

Artículo 127. **Cálculo del valor por mayor aprovechamiento del suelo COS.**

La determinación del monto a pagar, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, resultará de la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas, las cuales se aplicarán al predio beneficiado de la concesión onerosa.

$$CODos = \left(\left(\frac{AT * VM2}{COS * AT}\right) * Areq\right) * \%PS$$

EDIFICABILIDAD MÁXIMA CUS

Artículo 128. **Concesión onerosa de derechos para determinar edificabilidad máxima CUS.**

Se considerará para el incremento de número de pisos o edificabilidad máxima, CUS, se considerarán a los predios ubicados en el área consolidada de la ciudad de Loja para los predios que estén frente al vías del sistema vial urbano determinadas para el fin. Para el efecto, las Jefaturas de Regulación y Control Urbano y/o Jefatura de Centro Histórico, según sea el caso, emitirán la viabilidad de aplicación específica, siempre y cuando cumplan con las siguientes características:

1. Para los predios ubicados con frente a las vías del sistema vial urbano del PUGS especificadas en la tabla siguiente, la edificabilidad máxima estará determinada por el ancho de la vía de acuerdo con la siguiente tabla.

TABLA 27. PRINCIPALES VÍAS DEL SISTEMA VIAL URBANO DONDE SE PODRÁ APLICAR LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS.

Se tomarán en cuenta las siguientes determinaciones técnicas en cuanto a los predios que estén frente a las vías del Sistema Vial Urbano y Avenidas de acuerdo con su ancho de vía.

SISTEMA VIAL	ANCHO ACTUAL
Av. Darío Eguiguren	20,00
Av. José Illescas	16,20 17,20
Av. Pablo Palacio	22,00
Av. Isidro Ayora	18,20
Av. 8 de Diciembre	28,00
Av. 18 de Noviembre	12,00
Av. Cuxibamba	27,50
Av. Manuel AgustínAguirre y Av. Universitaria	26,20
Av. Pío Jaramillo Alvarado	26,20
Av. Manuel CarriónPinzano	22,00
Av. Nueva Loja y Av.Orillas del Zamora	12,00
Av. Emiliano Ortega y Av.Orillas del Zamora	12,00
Av. Salvador Bustamante Cedesde la calle Azogues hasta la Av. 8 de Diciembre	20,00
Av. Salvador Bustamante Celi desde la calle Guayaquil	20.00
Av. Santiago de las Montañas	25,00
Guayaquil desde la Av. Cuxibamba hasta la José Coronel Illescas	16,00
Dr. Arturo Armijos Ayala	15,73
AV. Manuel Benjamín Carrión	18,00
Av. Los Paltas	15,00
Av. Eloy Alfaro	20,00
AV. José María Vivar Castro	23,00
AV. Reinaldo Espinosa	25,00
Av. Eduardo Kingman, Av. Gobernación de Mainas	15,00
Av. Barcelona	23,00
Mercadillo, entre la Av. Manuel Agustín Aguirre y Pio Jaramillo.	23,00
Av. 24 de Mayo	13,50
Calle Catamayo	15,00
Av. Alisos	16,00
Av. Turunuma	21,50

2. Se tomarán en cuenta las siguientes determinaciones técnicas en cuanto a los predios que estén frente a las vías del Sistema Vial Urbano enumeradas en la tabla 27 y a otras vías y avenidas no contempladas en la tabla anterior siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

TABLA 28. RELACIÓN ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES, ANCHOS MÍNIMOS, FRENTES MÍNIMOS

ÁREA MÍNIMA DEL LOTE M²	MÍNIMO ANCHO DE LA VÍA	RELACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA (NoPISOS)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	TIPO DE VÍA
250	10	1:2	8	10	AVENIDAS
300	15	1:2	10	12	VÍAS ARTERIALES DE ENLACE PRIMARIO
500	20	1:2	15	15	VÍAS ARTERIALES DE ENLACE BÁSICO, VÍAS DE ENLACE SECUNDARIO

3. Los predios ubicados con frente a parques urbanos y plazas fuera del área de Centro histórico de primer orden y que cumplan con las áreas de lote mínimo, también podrán sujetarse a concesión onerosa de derechos, siempre y cuando tengan factibilidad de servicios básicos y de movilidad, y deben generar actividades comerciales, culturales, turísticas, bajo las siguientes determinaciones:

TABLA 29. EDIFICABILIDAD FRENTE A PARQUES, PLAZAS

ÁREA MÍNIMA DEL LOTE M²	MÍNIMO ANCHO DE LA VÍA	RELACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA (NoPISOS)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	TIPO DE VÍA
200	10	1:2	6	10	LOCALES
250	12	1:2	8	10	LOCALES-AVENIDAS
300	15	1:2	10	12	VÍAS ARTERIALES DE ENLACE PRIMARIO, VÍAS ARTERIALES DE ENLACE BÁSICO, VÍAS DE ENLACE SECUNDARIO
500	20	1:2	15	15	

4. Los predios ubicados con frente a áreas verdes y comunales y que cumplan con las áreas de lote mínimo, también podrán sujetarse a concesión onerosa de derechos, siempre y cuando tengan factibilidad de servicios básicos y de movilidad, bajo las siguientes determinaciones:

TABLA 30. EDIFICABILIDAD FRENTE A AREAS VERDES Y COMUNALES

ÁREA MÍNIMA DEL LOTE M²	MÍNIMO ANCHO DE LA VÍA	RELACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA (NoPISOS)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	ÁREA VERDE (m2) mínimo
300	10	1:2	6	12	750
500	10	1:2	8	15	1000

Artículo 129. **Procedimiento de aprobación de la concesión onerosa de derechos por edificabilidad máxima.**

Cuando se requiera aplicar la concesión onerosa para edificabilidad máxima, CUS, las Jefaturas de Regulación y Control Urbano y/o Centro Histórico, según corresponda, seguirán el siguiente proceso:

1. Revisar y dar Visto Bueno al proyecto arquitectónico, que deberá contener:
   - Memoria descriptiva, en la que conste la razón técnica para acogerse a concesión onerosa para la edificabilidad máxima CUS.
   - Larguillo fotográfico de análisis morfológico del tramo donde se ubica el predio
   - Delimitación del área que se sujetará a concesión onerosa de derechos, y el cuadro de datos del CUS.
   - El proyecto debe obligatoriamente contar con alguna estrategia verde que incluya criterios de alternativas apropiadas de vegetación (cubiertas ajardinadas, terrazas verdes, fachadas verdes, pavimentos permeables, eficiencia energética, jardines etc.).
   - Todos los demás requisitos y normas urbanísticas requeridas para aprobación de planos arquitectónicos.
   - El proyecto debe garantizar el confort mediante análisis de asoleamiento, iluminación, ventilación, materiales, aislamiento acústico.

2. La Jefatura de Regulación y Control urbano y/o la Jefatura de Centro Histórico, según corresponda, emitirá el informe favorable y se procederá a calcular el valor correspondiente por concesión onerosa de derechos.

3. Una vez realizado el respectivo pago, el peticionario estará habilitado para la presentación de los estudios complementarios y aprobación definitiva del proyecto por parte de las jefaturas pertinentes.

Cálculo del valor por edificabilidad máxima CUS.

La determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa de derechos de edificabilidad, es decir causada por incrementos en los coeficientes de uso del suelo, que los propietarios promotores del UAU deberán realizar a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, resultará de la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas, las cuales se aplicarán al predio o a cada uno de los predios resultantes del UAU.

$$CODe = \left(\left(\frac{AT * VM2}{AT * COS * N°P}\right) * (AT * COS * N°Pcod)\right) * \%PS$$

FORMAS DE PAGO, DEDUCCIONES E INCENTIVOS

Artículo 130. **Formas de pago de la concesión onerosa de derechos.**

El pago de la concesión onerosa de derechos por cualquiera de las causantes establecidas en el presente cuerpo normativo podrá ser realizado por los promotores o propietarios a favor del Municipio de Loja mediante pago monetario al contado o por convenio de pago en coordinación con la Dirección Financiera.

- El pago al contado será obligatorio cuando el valor resultante sea menor o igual a 4 salarios básicos unificados.
- Cuando el pago se realice por convenio de pago (en el caso de que el mismo supere los 4 salarios básicos unificados), se cancelará al menos el 30% del monto total, previo a la obtención de la aprobación respectiva. El pago del 70% restante se podrá realizar mediante convenio de pago, que deberá suscribirse entre el Municipio de Loja y el promotor propietario. El convenio establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones y el tiempo máximo de pago.

Artículo 131. **Deducciones.**

Puesto que la concesión onerosa de derechos dentro del análisis jurídico tributario se regula y ejecuta como TASA ADMINISTRATIVA, se establece de acuerdo con la jurisprudencia nacional las deducciones que por ley determinan a favor de las personas de la tercera edad.

Artículo 132. **Incentivo.**

Para incentivar e implementar estrategias preventivas de eficiencia de recursos, buenas prácticas ambientales, producción más limpia y disminución de la contaminación, las edificaciones en concesión onerosa de derechos tendrán una reducción en el valor a cancelar por este concepto, dentro de los siguientes parámetros:

a) Reducción del 40% del valor a cancelar por concesión onerosa de derechos, cuando la U.A.U cumpla con uno o algunos de los siguientes parámetros:

- 10% por uso de recursos naturales renovables. Dentro de este apartado, se considerará:
  - La utilización de materiales reciclados en todas las aplicaciones en las que resulte posible, en especial granulados pétreos y metales provenientes de reciclado.
  - La utilización de materiales orgánicos, como la madera, en todas las aplicaciones secundarias.
  - La reducción del peso del edificio y la cantidad de hormigón armado, ajustando las secciones y evitando las plantas subterráneas para usos no imprescindibles.
  - La utilización de materiales locales, para reducir los consumos de energía que implica el transporte.
- 10% por consumo de energía renovable. Dentro de este apartado, se considerará:

- La reducción de la demanda energética: aislamiento, control de la ventilación, control solar, inercia térmica, gestión de los intercambios de humedad y vapor, incorporación de mecanismos de ahorro directo, utilización de sistemas de recuperación de calor de ventilación.
- La eficiencia de los equipos: incorporación de mecanismos de ahorro directo, como la refrigeración por ventilación forzada con aire exterior, utilización de sistemas de recuperación de calor de ventilación, sistemas colectivos de generación con tarifación individual.
- La mejora de la gestión: uso de sistemas inteligentes de ahorro de energía.

- 10% por uso eficiente y racional de los recursos hídricos. Dentro de este apartado, se considerará:
  - Suministro: recuperación de aguas pluviales in situ.
  - Reciclar y aprovechar fuentes renovables o locales.
  - Reducir el nivel de consumo: grifos con limitador de caudal, grifos automáticos, inodoros de doble descarga, inodoros de compostaje a succión, mingitorios sin agua, mingitorios con descargas activadas por sensores, sustitución de las bañeras por duchas.
  - Reutilizar el agua a descartar: recuperación de aguas residuales (aguas recicladas).
- 10% por generación racional de residuos. Dentro de este apartado, se considerará:
  - Selección de materiales reutilizables, reciclables o recuperables.
  - Proyectando edificios que sean fáciles de desmantelar al final de su vida útil. Esto aumenta la posibilidad de reciclar los materiales.

SECCIÓN II
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 133. **Objetivo.**

Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.

En concordancia con el Art 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano.

Artículo 134. **Tipología de Planes Urbanísticos Complementarios**

Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. *(Concordancia: LOOTUGS, artículo 31).*

FIDELIS LOXA LIBERIS

- **Planes parciales.** Los planes parciales 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. Los planes parciales determinarán.
  a) La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
  b) Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
  c) La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda

de vivienda interés social.

d) La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

e) Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

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

- **Planes maestros sectoriales.** Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano. La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.
- **Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

(Concordancia, LOOTUGS, artículo 37)

Artículo 135. **Aprobación de los Planes Urbanísticos Complementarios**

Previos informes favorables de las direcciones correspondientes y con la aprobación de la Junta de Desarrollo Urbano mediante resolución, pasarán el expediente a la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto, para realizar el respectivo informe que, será enviado para conocimiento y aprobación por parte del Cabildo del cantón Loja, e incorporado al Sistema de Información Local (SIL) para su aplicación por las instancias correspondientes.

Cuando se trate de cambio de uso del suelo rural a suelo rural de expansión urbana o zona industrial el GAD municipal de Loja deberá enviar una solicitud al MAG de cambio de uso de suelo, adjuntando el informe técnico del GAD municipal de Loja, que respalde la solicitud de cambio de uso de suelo. *En concordancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 32 literal l) de la LOTRTA, y el artículo 3 de su reglamento el Plan Parcial respectivo, y acuerdo ministerial 214-2019 de MAG.*

PLANES PARCIALES

Artículo 136. **Ámbito de aplicación de los Planes Parciales.**

Los planes parciales podrán aplicarse en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana y se aplicarán en los siguientes casos:

1. En las modificaciones del aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado, cuando corresponda.
3. Para la incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano o zona industrial.
4. En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión de suelo.
5. En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad

de integración urbana.
6. Programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y sin capacidad de integración urbana, para el desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.
7. Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión de suelo.
8. En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, y otros procesos de subdivisión, cuando se necesiten y apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios.

Artículo 137. **Contenidos mínimos de los Planes Parciales.**

Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y su correspondiente PUGS, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios; y, contendrán:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
2. Análisis e incorporación del suelo rural que se transformen en suelo rural de expansión urbana y suelo rural de expansión urbana en suelo urbano.
3. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
4. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Desarrollo Ordenamiento Territorial y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
5. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
6. Mecanismos de gestión del suelo;
7. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada; y,
8. Conclusiones y Anexos.

(Concordancia con el art. 54 NORMA TÉCNICA USO Y GESTIÓN DE SUELO Y PLANES URBANÍSTICOS DE GADS, Resolución No.0005-CTUGS-2020)

Artículo 138. **Desarrollo de los Planes Parciales**

Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

1. Diagnóstico de las Condiciones Actuales: este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:
    - La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
    - Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
    - Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
    - Estructura Predial Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
    - Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
    - Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.
2. Modelos de ocupación del suelo para el área de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística: En concordancia con los PDOT y PUGS se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:
    - Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
    - Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes

de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.
- Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

3. Instrumentos de Gestión del Suelo: Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al Gobierno local incidir en las decisiones de su territorio, a través de:

    - Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (unidades de actuación urbanística, entre otros).
    - Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros).
    - Instrumentos para regular el mercado del suelo (derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros).
    - Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (concesión onerosa de derechos, entre otros).
    - Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros).

(Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado desde el artículo 47 hasta el artículo 76 de la LOOTUGS).

4. Mecanismos de Financiamiento: Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

(Concordancia con el artículo 55 NORMA TÉCNICA USO Y GESTIÓN DE SUELO Y PLANES URBANÍSTICOS DE GADS, Resolución No.0005-CTUGS-2020)

Artículo 139. **Nulidad del plan parcial.**

Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos de suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación. *(Concordancia con el artículo 15 de la LOOTUGS).*

Artículo 140. **Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales**

Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

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

PROCEDIMIENTO PARA APROBACIÓN DE PLANES PARCIALES

Artículo 141. **Fases de aprobación**

Para la aprobación de los Planes Parciales, contendrá dos fases de desarrollo:

FASE I: Aprobación del Perfil del Proyecto del Plan Parcial

FASE II: Aprobación del Plan Parcial

FASE III: Aplicación del Plan Parcial

FASE I: Aprobación del perfil del Proyecto del Plan Parcial

Cuando se requiera presentar planes urbanísticos complementarios y/o otros instrumentos de planeamiento urbanístico, para cambio, modificación o incremento de usos de suelo, el peticionario deberá seguir el siguiente proceso:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación requiriendo los **lineamientos generales** para la aprobación de los planes urbanísticos complementarios y/o otros instrumentos de planeamiento urbanístico, los mismos que serán emitidos por la Jefatura de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
2. Se deberá presentar el perfil del proyecto en base a los lineamientos generales especificados por la Jefatura de Planificación de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con el siguiente contenido mínimo:
    a. Nombre del proyecto.
    b. Ubicación.
    c. Objetivos generales y específicos.
    d. Beneficiarios directos e indirectos.
    e. Antecedentes.
    f. Área de intervención.
    g. Resultados por objetivos.
    h. Plan masa de la Propuesta teórica y grafica.
3. La Jefatura de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, revisara el perfil con un plazo máximo de 8 días, en el cual requerirá la subsanación de información de ser necesaria y solicitará a los diferentes departamentos técnicos los certificados de factibilidad.
    - UMAPAL: plazo de entrega 5 días
    - Coordinación de Riesgos: plazo de entrega 5 días
    - Jefatura de Regulación y Control Urbano: plazo de entrega 5 días
    - Planeamiento Urbano: plazo de entrega 5 días
    - Avalúos y Catastros: plazo de entrega 5 días
    - Gestión Ambiental: plazo de entrega 5 días
    - Centro Histórico: plazo de entrega 5 días
    - Bienes y Patrimonio Municipal: plazo de entrega 5 días
4. La Jefatura de Planificación de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, remitirá a la Junta de Desarrollo Urbano el informe consolidado que incluye las factibilidades, conclusiones y recomendaciones para conocimiento y resolución de aprobación de la Junta de Desarrollo Urbano.
5. La Junta de Desarrollo Urbano, emitirá su pronunciamiento en base al informe de factibilidad del perfil del Plan Parcial y de ser factible, resolverá la aprobación del perfil del proyecto y el inicio de la elaboración del Plan Parcial, con un plazo máximo de 180 días para la presentación, con los contenidos mínimos

FASE II: Aprobación de Plan Parcial

1. El proyecto del Plan Parcial con los contenidos mínimos establecidos en la presente ordenanza será presentado en Archivo Central, con la siguiente documentación:
    - Solicitud dirigida al Director de Planificación solicitando la aprobación del Plan Parcial, adjuntando los documentos de identificación del o los propietarios de los predios a intervenir y copia simple de la carta del impuesto predial vigente.
    - Certificado original IPRUS.

- Perfil del proyecto del Plan Parcial aprobado por la Junta de Desarrollo Urbano.
- Resolución de aprobación e inicio de la Junta de Desarrollo Urbano.
- Plan parcial con los contenidos mínimos según el presente cuerpo normativo de acuerdo con el objetivo del plan parcial.

2. La Jefatura de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, previo a emitir un informe de viabilidad del Plan Parcial presentado en un plazo máximo de 30 días, de ser el caso solicitará informes específicos de acuerdo a los estudios presentados y remitirá a la Junta de Desarrollo Urbano, para la respectiva aprobación. El informe contendrá:

    - Normativa urbanística especifica.
    - Cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos anteriores al plan parcial y los nuevos parámetros propuestos, que sirvan para establecer el Informe Predial de Regulaciones de uso del Suelo (IPRUS).
    - Los instrumentos de gestión del suelo a aplicarse en el plan parcial a aprobarse
    - Los mecanismos de financiamiento adoptados, y en el caso de acogerse a la concesión onerosa de derechos, se realizará los cálculos de pago de acuerdo a la ordenanza correspondiente.
    - La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado dependiendo del objeto del plan parcial.

3. Con la resolución de aprobación por parte de la Junta de Desarrollo Urbano, será remitido el proyecto del Plan Parcial, a la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto, para su revisión e informe.

4. La Comisión de Planificación y Presupuesto, revisará y analizará la propuesta de Plan Parcial, y de ser favorable, remitirá el informe respectivo en base a la documentación técnica y jurídica, a Secretaría General.

5. Secretaría General pondrá a conocimiento y aprobación del Cabildo Municipal, el Informe de la Comisión junto con el proyecto del Plan Parcial. Esta aprobación del Plan Parcial seguirá el debido procedimiento de aprobación según lo establecido en la Ordenanza de Procedimiento Parlamentario vigente a la fecha.

6. Con la aprobación de Cabildo Municipal, el Plan Parcial aprobado bajo ordenanza propia, será incorporado como anexo a la Ordenanza de aprobación del PDOT y PUGS y podrá modificar el componente urbanístico, debiendo actualizarse en el Sistema de Información Local, SIL, para aplicación de toda la municipalidad siguiendo los procedimientos respectivos.

FASE III: Aplicación de Plan Parcial

Cumplido la fase II, con la aprobación de la ordenanza del Plan Parcial, se procederá de la siguiente manera:

1. La Jefatura de Planificación de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, o la que haga sus veces, notificará a las dependencias respectivas los cambios, modificaciones y/o incrementos en la asignación de usos de suelo en los PITs, para que sean considerados en los futuros procesos de desarrollo urbanístico.

2. Con los datos actualizados en el SIL por la Jefatura de Planificación de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el peticionario y/o promotor podrá solicitar el nuevo Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS, en el que constará el cambio, modificación y/o incremento en la asignación y características de ocupación de uso del suelo, e iniciar con el proceso respectivo de urbanización.

3. En el caso de regularización de asentamientos de hecho, una vez aprobada la ordenanza de regularización, los beneficiarios deberán inscribir el acto administrativo en el registro de la propiedad y se podrá continuar con el proceso de titularización, transferencia de dominio y dotación de infraestructura y servicios. En concordancia con la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 142. **Objeto. -**

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 el planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal.

La gestión se realizará a través de:

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

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen.

Artículo 143. **Instrumentos 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 144. **Unidades de actuación urbanística.**

Son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Concordancia con el art 48,49,50,51,52,53 de la LOOTUGS.

Artículo 145. **Determinación de los beneficios.**

Para la determinación de los beneficios generados con la actuación urbanística se observarán los mayores aprovechamientos que permita la norma específica del suelo en el cual se implementa el instrumento de gestión. Estos beneficios podrán ser en metros cuadrados útiles vendibles, urbanizables y/o edificables en función de diferentes usos propuestos.

Artículo 146. **Determinación de las cargas.**

En el establecimiento de las cargas se deberá tener como criterio la definición de las obras que se pretende financiar, el requerimiento de suelos públicos y el de los suelos privados, de conformidad con los instrumentos de gestión aplicables.

Artículo 147. **Requisitos mínimos para lograr sistemas de reparto de cargas y beneficios aplicables a planes parciales.**

Con el fin de determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Loja podrá utilizar cualquier método matemático, para lo cual deberán observar los siguientes elementos mínimos:

a. Definir el ámbito de aplicación que será objeto de participación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, mediante la o las unidades de actuación urbanística.
b. Definir el valor inicial del suelo sin que incluya las expectativas derivadas del mismo plan. En casos

que existiere anuncio del proyecto el valor inicial será el que se fija en el instrumento en el que se emite dicha herramienta.

c. Cuantificar el costo de la intervención de acuerdo a los actos que se reconozcan en el instrumento de gestión aplicado. Se debe determinar cuáles de ellos serán imputados al reparto equitativo de cargas y beneficios.
d. Asegurar la cesión del suelo público.
e. Definir los usos y edificabilidades en las unidades de actuación urbanística teniendo en cuenta tanto las directrices del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, como los objetivos y estrategias que se plantean para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística. Esta definición será la base para calcular el potencial de financiación de las cargas vía sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.
f. Cuantificar el valor de los aprovechamientos urbanísticos, que corresponde al valor del suelo urbanizado con norma y autorización específica, de acuerdo con el uso asignado por la reglamentación específica de cada instrumento.
g. Cuantificar los beneficios otorgados por el instrumento para identificar las cargas que serán asignadas.
h. Cuantificar el valor residual del suelo, o incrementos de precios totales que genera el proyecto, como el resultado de descontar de los aprovechamientos urbanísticos finales el valor inicial del suelo y el costo de construcción o adecuación de la infraestructura que se imputa al sistema de reparto.
i. Cuantificar el derecho que se reconoce a cada uno de los propietarios del suelo, teniendo en cuenta su participación tanto en los aprovechamientos urbanísticos como en la financiación de la construcción de las cargas urbanísticas. Este reconocimiento corresponderá a la suma del valor inicial de su suelo, con lo cual se garantiza el pago por su patrimonio inicial, más los incrementos de valor del suelo generados por la aplicación del instrumento, de las cuales ya se ha descontado el costo de construcción de las cargas imputadas al sistema de reparto.
j. Definir los medios de pago que se le hace a cada propietario cuando corresponda, que podrán ser en suelo urbanizado con un uso específico, en aprovechamiento o en derechos de beneficios que puedan ser negociables en el mercado, en el caso de que se establezca la posibilidad.
k. Establecer las condiciones generales de reparto equitativo para la gestión asociada de propietarios del suelo y cooperación entre partícipes, cuando corresponda.

(Concordancia con el reglamento a la LOOTUGS, artículo 39)

Artículo 148. **Reparto de cargas y beneficios en reajuste de terrenos o integración inmobiliaria.**

El reparto equitativo de cargas y beneficios que se concreta en las unidades de actuación urbanística en las que se aplique reajuste de terrenos o integración inmobiliaria, de acuerdo a lo establecido en Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, observarán los siguientes aspectos:

a. Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística podrán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad, para lo cual se podrá constituir un fideicomiso en el que se aportará el suelo correspondiente en función de los derechos de los propietarios. En todo caso los predios que la conforman, estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y el presente Reglamento.
b. El proyecto de reajuste o integración señalará las reglas para la valoración del suelo e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta lo establecido por el presente reglamento.
c. Los mecanismos de cooperación entre partícipes propietarios del suelo objeto de la unidad de actuación.
d. Una vez que se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y sus cabidas y linderos. Posteriormente se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización o de lotización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado.

Artículo 149. **Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.**

Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas

entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y la cooperación entre participes.

Artículo 150. **Instrumentos para regular el mercado del 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 151. **Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.**

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

Artículo 152. **Declaración de zonas especiales de interés social.**

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

SECCIÓN III
ASENTAMIENTOS DE HECHO

Artículo 153. **Asentamiento 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.

Artículo 154. **Declaratoria de regularización prioritaria.**

implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho.

Considerando lo establecido en la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020 sobre los lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de asentamientos humanos de hecho.

Artículo 155. **Asentamientos humanos de hecho objeto de reconocimiento.**

a. Asentamientos humanos de hecho cuya ocupación del territorio incurra en procesos de fraccionamiento, trama vial, dotación de áreas verdes equipamientos y servicios que no están inscritos en el planeamiento urbanístico de los GADM;
b. Asentamientos humanos de hecho que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos;
c. Asentamientos humanos de hecho que se encuentran fuera de zonas de riesgo o en zonas de riesgo mitigable conforme a los lineamientos del ente rector en materia de gestión de riesgos.

Artículo 156. **Etapas del proceso de regularización.**

a) **Levantamiento de información. -** En esta etapa se identifica, levanta y analiza toda la información física, social, económica y legal para identificar todos los asentamientos humanos de hecho localizados en todo el territorio, a fin de iniciar el proceso de regularización.
b) **Diagnóstico integral. -** Se establecerá la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente y lo establecido en la presente resolución.
c) **Declaratoria de regularización prioritaria. -** En el componente urbanístico del PUGS del cantón Loja, se determinado las zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
d) La regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, al amparo del marco legal vigente.
e) **Proceso de regularización. -** Una vez culminado el proceso de declaratoria de regulación prioritaria, se da inicio al proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho con el fin de habilitar el fraccionamiento del suelo y determinar los parámetros urbanísticos que formarán parte de la Ordenanza municipal o metropolitana que se expida para el efecto.
f) **Proceso de titularización. -** Etapa en que se otorgan escrituras individuales a los beneficiarios de la regularización del asentamiento humano de hecho.
g) **Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte. -** El GADM como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

Artículo 157. **Obligatoriedad de levantamiento de información de todos los asentamientos humanos de hecho.**

Los GADM como parte del proceso de regularización y alimentación de los sistemas de información local y nacional tendrán la obligación de realizar el levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su territorio.

Artículo 158. **Procedimiento para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho.**

Los GADM en cumplimiento a la actualización del PDOT, a la elaboración, aprobación e implementación del PUGS y de sus ordenanzas realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su territorio, considerando el siguiente contenido como mínimo: en concordancia con la Resolución Nro. 006-2022 del CTUGS.

a. Componente económico
b. Componente físico
c. Componente social
d. Componente legal

Artículo 159. **Los contenidos mínimos del plan parcial de regularización**

Además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, determinarán al menos lo siguiente:

DIAGNÓSTICO

a. La delimitación y características del área de la actuación del asentamiento humano de hecho.
b. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo proceso de regularización del asentamiento humano de hecho, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
c. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del asentamiento humano de hecho y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
d. Estructura predial.
e. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
f. Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
g. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.

FIDELIS LOXA LIBERIS

h. Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
i. Condiciones de amenaza y riesgo.

PROPUESTA

j. La delimitación georreferenciada del asentamiento humano de hecho, su condición actual, que incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.
k. La propuesta de regularización que incluya los ajustes prediales que sean del caso;
l. Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial;
m. El sistema vial local y su conexión al sistema principal;
n. Zonas de reserva y zonas de protección, en caso de existir;
o. Espacio público y áreas verde, comunales en caso de existir;
p. Norma urbanística; Uso y aprovechamiento urbanístico.
q. Cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.
r. Mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución. (Concordancia con el Reglamento a la LOOTUGS)

Artículo 160. **Plazo para la regularización y legalización. –**

Los asentamientos humanos de hecho que hubieren iniciado un proceso de consolidación posterior a la fecha determinada por la LOOTUGS deberán ser identificados de acuerdo a lo establecido en esta resolución, e incorporados dentro del componente urbanístico del PUGS; sin embargo, su regularización física y legal no será de forma prioritaria y podrán ser tramitados en procesos posteriores según lo disponga la planificación de cada GADM. Si los asentamientos humanos de hecho constituidos posteriores al 28 de diciembre de 2010 se ubican en zonas de alta vulnerabilidad y riesgo no mitigable, el GADM podrá incorporarlos de forma prioritaria para su relocalización. *(Concordancia artículo 15, Resolución 006 CTUGS 2020)*

Artículo 161. **Relocalización de asentamientos humanos de hecho ubicados en zonas de riesgo no mitigable.**

Los asentamientos humanos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GADM aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, serán regulados mediante plan parcial.

La relocalización de los asentamientos humanos de hecho deberá efectuarse en el suelo urbano vacante más cercano a la zona donde se asientan de ser posible o en suelo rural salvo excepciones plenamente justificadas, previo a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional, de cambio de la clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana. *(Concordancia artículo 18, Resolución 006 CTUGS 2020.)*

PROCESO DE REGULARIZACIÓN INTEGRAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Artículo 162. **Iniciativa de regularización.**

Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho deberán iniciarse por iniciativa pública de los GADM una vez identificados y levantada la información de acuerdo a lo que establece la presente ordenanza:

Artículo 163. **Por potestad de partición administrativa:**

Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del GADM, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultada/o para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en la presente ordenanza y en el Art 486 del COOTAD.

a. El ejecutivo mediante acto administrativo resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa.

b. Informe técnico provisional de factibilidad técnica-jurídica.
c. Informe técnico definitivo que contendrá los contenidos mínimos de propuesta de regularización y legalización.
d. Mediante resolución administrativa de partición y adjudicación debidamente motivada, se procederá a la reconformación, partición y adjudicación de los lotes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad, los lotes se registrarán en el catastro.
e. La resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón y constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales a favor del GAD.
f. Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez.
g. La resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.
h. En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que le benefició, el municipio o distrito metropolitano le sancionará con una multa equivalente al avalúo del predio.

Artículo 164. **Procedimiento y consideraciones**

Garantizando el desarrollo urbanístico armónico el sector a regularizarse, así como una vivienda digna, el GAD Municipal podrá imponer procedimientos de reestructuración parcelaria, procedimientos de integración o unificación de lote, así como los procedimientos de transferencia de áreas verdes y comunales, márgenes de protección o áreas destinadas al uso público esto es vías, aceras, bordillos, de conformidad con lo dispuesto en el COOTAD. La cuantía para efectos de transferencia de áreas verdes serpa la que corresponda de acuerdo al avalúo que se haya establecido para el bienio en curso.

- Para llevar a cabo el procedimiento se conformará el organismo técnico, que estará presidido por la Dirección de Planificación, Jefatura de Regulación y Control Urbano, Jefatura de Avalúos y Catastros, Presidente de la comisión de planificación, Procurador Síndico o su representante, debiendo nombrar una secretaria.
- No deberá encontrarse en una zona de riesgo no mitigable, márgenes de protección, zonas no urbanizables.
- En cuanto al Uso y Ocupación del suelo se establece que el lote mínimo para regularizarse y adjudicarse no podrá ser menor a 100 m2.
- El asentamiento debe cumplir con los requisitos de inicio del proceso de regularización mencionado en esta ordenanza.
- Si revisada la información se determina que es factible, que se trata de un predio urbano consolidado en un 50% y establecido antes del 2010, declaración juramentada que demuestre la posesión de cada predio, el organismo técnico resolverá mediante informe de factibilidad técnico jurídico motivado provisional; de la misma manera se motivará si no fuera factible, o se mandará a completar y/o aclarar dicha información.
- En base al informe técnico jurídico de factibilidad emitida por el Organismo Técnico, el Alcalde/a solicitará al órgano legislativo resuelva sobre el pedido de partición y adjudicación del sector en cuestión.
- Si la resolución fuere favorable, el Alcalde ordenará al Organismo Técnico dé inicio al ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en el presente Capítulo y más normas aplicables sobre la materia.
- Un extracto del informe técnico jurídico provisional será notificado a los interesados por la prensa local mediante una sola publicación a costa de la municipalidad o del asentamiento, en el plazo de tres días las personas que acrediten legitimo interés podrán presentar observaciones al informe técnico jurídico.

- El Organismo técnico en el plazo máximo de 15 días, se emitirá el informe técnico de factibilidad técnico jurídico definitivo, de existir algún reclamo, esto no implicará la paralización del ejercicio de potestad administrativa.
- Mediante Resolución administrativa de partición y adjudicación del Ejecutivo se procederá con la partición y adjudicación de los lotes en los términos previstos en el informe técnico – jurídico definitivo. La resolución será motivada y en ella constarán los derechos adjudicados determinando con claridad la individualización de cada predio en superficie y linderos, barrio, parroquia, área verde y comunal, área de vías etc.
- La resolución administrativa de partición y adjudicación, acompañada de la respectiva documentación, se protocolizará ante un notario público por parte del representante de dicho asentamiento y a petición del gobierno municipal se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Loja. Este documento, sin otra solemnidad, constituirá el título de dominio a favor del beneficiario y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Municipio de Loja. Los costos notariales correrán por cuenta de los beneficiarios, mientras que los registrales no causarán valor alguno. Una vez inscrita, será notificada y entregada a los beneficiarios. Si se tratare de regularizar sectores que hayan sido sujeto de fraccionamiento no autorizados por la municipalidad, con o sin fines de lucro y no fuere posible y se justificare técnicamente la imposibilidad de entregar áreas verdes y comunales, el GAD Municipal le cargará el valor correspondiente por este concepto.
- Si se tratara de beneficiarios que no pudiesen ser identificados, se hará constar en la resolución administrativa la titularidad a nombre del GAD Municipal como propietario fiduciario en tanto el beneficiario acredite su condición de titular, si el beneficiario no acreditare la titularidad en el plazo de cinco años, los bienes pasarán a dominio del GAD Municipal.
- Los predios adjudicadores mediante este procedimiento se inscribirán con prohibición de venta por el tiempo de 10 años a nombre del GAD Municipal.
- Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativa se produjeren controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser el titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones, el lote o el bien inmueble fraccionado; estas controversias serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario, únicamente respecto del valor en numerario que el beneficiario de la partición y adjudicación esté obligado a pagar por efecto del acto administrativo. Sin embargo, en ningún caso y en razón del orden público, la partición y adjudicación será revertida o anulada, por lo que, quien llegare a acreditar dominio en el procedimiento debido tendrá derecho exclusivamente a percibir del beneficiario el justo precio por el lote adjudicado, del modo establecido por el juez de la causa. La acción prevista en el inciso que antecede prescribirá en el plazo de cinco años contados desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la resolución administrativa de partición y adjudicación.
- Una vez concluido el proceso de partición y adjudicación administrativa de cada asentamiento, el GAD iniciara el proceso de regularización de las edificaciones existentes, así como la dotación de servicios básicos de acuerdo al modelo de gestión presentado.

Artículo 165. **Declaratoria de regulación prioritaria:**

Los GADM en el PUGS determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física urbanística y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria de regulación prioritaria se realizará en el componente urbanístico del PUGS.

Artículo 166. **Por petición:**

Podrán ser objeto de regularización mediante la petición de parte de los interesados, cumpliendo todos los requisitos establecidos en esta resolución y cualquiera adicional que determine el GADM.

Artículo 167. **Requisitos de inicio del proceso de regularización. –**

Para el inicio del trámite de regularización ya sea por potestad administrativa, regularización prioritaria, se deberá adjuntar los siguientes requisitos:

a. Nombre del asentamiento humano o de la organización social en la cual se agrupan.
b. Nombres y apellidos completos del solicitante/beneficiario o representante legal.
c. Cédula de identidad del solicitante/beneficiario o representante legal.
d. Identificación precisa del asentamiento humano, con determinación de la provincia, cantón, parroquia, zona.
e. Plano topográfico georreferenciado.
f. Petición justificada de regularización.
g. Datos de domicilio, número telefónico, correo electrónico.
h. Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.
i. Certificado de gravamen del predio.
j. Facturas de pago de servicios, de existir.
k. Listado de socios de la organización, de serlo.
l. Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica, en caso de ser organización social.
m. Declaración juramentada individual de cada posesionario.
n. Proyecto de fraccionamiento.
o. Certificado de gestión de riesgos otorgado por el GADM.

Adicional se podrá establecer parámetros y requisitos para solicitar la regularización de los asentamientos humanos de hecho ubicados, siempre que no contravengan ni sean de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en la presente ordenanza. *(Concordancia artículo 22, Resolución 006 CTUGS 2020)*

Artículo 168. **Informes técnicos de factibilidad técnica-jurídica.**

Para efecto de proceder en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la unidad técnica correspondiente del GADM elaborará un informe de factibilidad técnica - jurídica, que contenga un diagnóstico integral de las condiciones actuales del asentamiento humano de hecho, como:

a. La delimitación y características del área de la actuación del asentamiento humano de hecho con la singularización de lote incluyendo ubicación, área total, linderos, dimensiones y colindantes.
b. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo proceso de regularización del asentamiento humano de hecho, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
c. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del asentamiento humano de hecho y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
d. Estructura predial.
e. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
f. Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
g. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
h. Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
i. Condiciones de amenaza y riesgo.

(Concordancia artículo 24, Resolución 006 CTUGS 2020)

Artículo 169. **Aprobación del proyecto de regularización de los asentamientos humanos de hecho.**

Para su revisión y aprobación, se presentará los siguientes documentos en físico y digital:

- El expediente: Este contará con el informe de pertinencia y factibilidad técnica-jurídica, en el que conste el contenido técnico de soporte, estos informes deben contener en su parte final un recuadro que recoja el nombre, cargo y firma de quien lo elaboró, revisó y aprobó.
- El proyecto de Ordenanza: En un plazo de 90 días contados desde la aprobación del expediente consolidado y debidamente foliado, el GADM deberá elaborar el proyecto de ordenanza para regularizar el asentamiento humano de hecho. (Concordancia artículo 25, Resolución 006 CTUGS 2020)

- Entrega de áreas verdes: Para el caso de asentamientos de hecho, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje. (Concordancia artículo 64, de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, Registro oficial N°166, 21 enero 2014: Disposición Transitoria Décima Cuarta)
- La aprobación del proyecto de regularización se realizará siguiendo el procedimiento de aprobación de planes parciales que se estipula en la presente ordenanza.

Artículo 170. **Contenidos mínimos de la ordenanza de regularización de los asentamientos humanos de hecho. –**

La ordenanza de regularización deberá contener por lo menos:

a. La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, fraccionamiento o parcelación y normativa.

b. La propuesta de regularización, que incluya:

- Los ajustes prediales que sean del caso.
- Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público, equipamientos públicos y áreas verdes.
- Claves catastrales y números de predios para cada lote individual.
- Norma urbanística, en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
- Etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.
- Los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
- Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GADM y del área del asentamiento humano.

(Concordancia artículo 26, Resolución 006 CTUGS 2020)

Artículo 171. **Emisión de claves catastrales. –**

Una vez expedida la ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho, la unidad correspondiente del GADM a cargo del proceso solicitará a la unidad responsable del catastro municipal cantonal, generar los números catastrales y números de predios conforme lo establece la ordenanza de regularización aprobada, con la finalidad de ser incorporados al catastro municipal existente.

La unidad encargada del catastro del GADM tendrá un plazo de 30 días calendario para emitir las claves catastrales y números de predio individuales, incluyendo las claves catastrales y números de predio de los lotes destinados a áreas verdes y equipamientos públicos que serán transferidos al GADM. *(Concordancia artículo 27, Resolución 006 CTUGS 2020)*

Artículo 172. **Inscripción del acto administrativo de adjudicación en el registro de la propiedad.**

Una vez publicada la ordenanza de regularización, los beneficiarios podrán inscribir el acto administrativo de adjudicación correspondiente en el Registro de la Propiedad dentro de los plazos determinados por la Ley. *(Concordancia artículo 28, Resolución 006 CTUGS 2020)*

Artículo 173. **Actualización de la información predial.**

Las áreas responsables del manejo catastral de los bienes inmuebles urbanos y rurales, de la planificación y del ordenamiento territorial en el GADM, deberán incluir el asentamiento humano regularizado dentro de la zonificación urbana y rural con las normativas establecidas en la ordenanza. *(Concordancia artículo 29, Resolución* 006 *CTUGS 2020).*

Artículo 174. **Caducidad.**

El acto administrativo de adjudicación que no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad caducará de manera automática en el plazo de 3 años a partir de su expedición. *(Concordancia artículo 30, Resolución 006 CTUGS 2020).*

Artículo 175. **Proceso de titularización**

Obtención de la escritura individual: Los beneficiarios tendrán un plazo de tres años para inscribir sus escrituras individuales, este plazo estará contado a partir de la inscripción del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho en el Registro de la Propiedad.

En los casos que los beneficiarios de un asentamiento humano regularizado no realizaren la inscripción de sus escrituras, el GADM podrá aplicar las sanciones correspondientes establecidas dentro de sus ordenanzas.

Artículo 176. **Transferencia de dominio**

Para efectuar la trasferencia de dominio el beneficiario deberá presentar la documentación que el GADM determine, considerando al menos la siguiente información:

a. Documentos y datos del beneficiario, propietario o representante legal.
b. Documentos del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
c. Minuta o escritura de transferencia de dominio (esta será realizada por el área competente del GADM).

El GADM podrá solicitar documentación más detallada de ser el caso, debiendo esta ser establecida dentro de sus ordenanzas.

Los certificados emitidos por el Registro de la Propiedad no causarán pago de aranceles con base lo establece el literal e) del artículo 486 del COOTAD.

Artículo 177. **Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte**

Los GADM como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

La ejecución de las obras de infraestructura y servicios en los asentamientos humanos se realizarán en los plazos y condiciones determinados en la ordenanza de regularización inscrita con relación al plazo establecido en la normativa legal nacional vigente para el efecto.

Una vez regularizado el asentamiento humano de hecho, se incorporarán los predios destinados a equipamientos públicos a las áreas públicas del GADM para su gestión y mantenimiento, salvo que exista alguna negociación con el mismo para una alianza en su gestión.

Artículo 178. **Financiamiento de la dotación de obras**

Las obras de infraestructura podrán financiarse de tres maneras:

a. Gestión pública. - Se financian a través de los GADM, para lo cual deberán incluir en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios en asentamientos humanos regularizados.

b. Gestión privada. - Se financian a través de los aportes directos de los beneficiarios, para lo cual el GAD municipal o metropolitano deberá hacer el seguimiento y fiscalización de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución por mejoras para los beneficiarios.

c. Gestión compartida. - Se financian a través del aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios del asentamiento humano y el GADM, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre ambas partes.

CAPÍTULO III

SECCIÓN I
FAJAS DE TERRENO, BIENES MOSTRENCOS, EXCEDENTES, COMODATOS

Artículo 179. **Faja de terreno municipales.**

Son aquellas porciones de terreno residual, resultante de la planificación urbanística, que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Deberán estar debidamente identificadas, ingresadas al Banco de Suelos Municipal e inscritas en el Registro de la Propiedad, para lo cual la Dirección de Planificación, realizará su identificación y comunicará a la Secretaría General para su tramitología.

Artículo 180. **Requisitos para la venta de fajas municipales**

1. El propietario de un terreno colindante a una faja de terreno deberá solicitar la adquisición de la misma al Municipio de Loja, adjuntando lo siguiente:
    - Solicitud de venta de faja municipal dirigida a la Dirección de Planificación.
    - Escrituras públicas debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
    - Certificado Historiado y Linderado del predio.
    - Fotografías del predio.
    - Copia de la carta del impuesto predial vigente.
2. Recibida la documentación en el Archivo Central, está será remitida a la Dirección de Planificación, para que, a través de la Jefatura de Planeamiento Urbanístico, se inicie el proceso de venta.
3. La Jefatura de Planeamiento Urbanístico, solicitará a la Jefatura de Regulación y Control Urbano y/o Junta de Desarrollo Urbano, la información relacionada con proyectos de fraccionamientos aprobados que sean colindantes o que involucren a la faja de terreno.
4. La Jefatura de Planeamiento Urbanístico de ser el caso, solicitará al Registro de la Propiedad del Cantón Loja, los certificados liderados de los predios colindantes a la faja de terreno y de ser necesario copias compulsas de los planos de fraccionamientos inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Loja.

Artículo 181. **Determinación y adjudicación de fajas de terreno**

Con el análisis y revisión de toda la documentación obtenida y especificada en el artículo anterior, la Jefatura de Planeamiento Urbanístico, procederá de la siguiente manera:

1. Solicitará a la Jefatura de Bienes y Patrimonio, la certificación respectiva si la faja de terreno es de propiedad municipal.
2. En el caso de que, la faja de terreno no conste como propiedad municipal, se deberá realizar el levantamiento topográfico respectivo, en el que se haga constar el estado actual de los predios colindantes y la faja de terreno, cercos, cerramientos, bordes de caminos existentes, construcciones existentes, en digital (DWG) y físico (tamaño A3) con las respectivas firmas de responsabilidad.
3. La Jefatura de Planeamiento Urbanístico, elaborará la planimetría de identificación de la faja de terreno que será adjudicada a favor del Municipio de Loja, incluirá información detallada como: ubicación, predios colindantes, linderos y cabida de la faja, coordenadas, firmas de responsabilidad y cuadros de sellos de aprobación. En caso de que sea necesario se deberá fraccionar la faja.

Artículo 182. **Aprobación de planimetría de la faja de terreno:**

La planimetría de identificación de la faja de terreno será remitida a la Junta de Desarrollo Urbano para su revisión, conocimiento y aprobación. De ser favorable se emitirá la correspondiente Resolución de aprobación para conocimiento de la Jefatura de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 183. **Informe de Linderación y Avalúo:**

1. La planimetría aprobada por la Junta de Desarrollo Urbano, será remitida por parte de la Jefatura de Planeamiento Urbanístico a la Jefatura de Regulación y Control Urbano, para el respectivo informe de linderos y cabida.
2. La Jefatura de Regulación y Control Urbano remitirá el expediente junto con el informe técnico de linderos a la Jefatura de Avalúos y Catastros, para que se emita el respectivo avalúo y asignación de la clave catastral respectiva.

Artículo 184. **Resolución de Adjudicación y Legalización a favor del Municipio de Loja.**

1. La Jefatura de Avalúos y Catastros, remitirá el expediente completo de la faja de terreno a Secretaría General Municipal, para su revisión, quien a su vez solicitará a Procuraduría Sindica, la elaboración de la Resolución de Adjudicación a favor del Municipio de Loja.
2. La Resolución de Adjudicación, elaborada por Procuraduría Síndica con visto bueno de la Máxima Autoridad del Ejecutivo, se remitirá a Secretaría General Municipal para que el proceso pueda continuar con la inscripción de la faja en el Registro de la Propiedad.
3. Con la inscripción de la faja en el Registro de la Propiedad a favor del Municipio de Loja, se procederá a la actualización del catastro y el registro en la Jefatura de Bienes y Patrimonio.

Artículo 185. **Venta de Faja Municipal**

Legalmente inscrita la faja de terreno en el Registro de la Propiedad del Cantón Loja, a favor del Municipio de Loja, se podrá iniciar con el proceso de venta, para lo cual Secretaría General, solicitará informes a: Dirección Financiera (Si la faja genera algún ingreso a la institución), Dirección de Planificación y Obras Públicas (si en la faja se tiene planificado realizar proyecto municipal alguno o si es factible o favorable su venta), y a Procuraduría Síndica para que revise la documentación y de estar completa, emitir criterio favorable para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal, y posteriormente continuar con el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas. Todo esto en concordancia con el Art. 481 del COOTAD.

Artículo 186. **Lotes municipales.**

Son aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con la presente ordenanza, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

Estos lotes municipales deberán formar parte del Banco de Suelos Municipal disponibles para permutas por motivo de indemnizaciones.

Los terrenos que no son utilizados por el Municipio de Loja, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

Artículo 187. **Proceso de Adjudicación de Bienes de Uso y Dominio Público.**

Respecto a los lotes de terreno catastrados a nombre del Municipio de Loja, y de los cuales no se cuente con documentación legal que acredite su tenencia legal, la Jefatura de Bienes y Patrimonio, iniciará el procedimiento para la legalización y adjudicación de estos bienes de uso y dominio público, con base en el siguiente procedimiento:

1. La Jefatura de Bienes y Patrimonio solicitará a la Jefatura de Avalúos y Catastros, la certificación que indique desde cuándo el bien inmueble está catastrado a nombre del Municipio de Loja.
2. La Jefatura de Bienes y Patrimonio solicitará, a la Dirección de Obras Públicas y otras dependencias relacionadas, la información relevante que demuestren la posesión y uso del bien inmueble por parte del Municipio de Loja, conforme a lo establecido en la disposición general quinta del Código Orgánico Administrativo.
3. Con la documentación antes citada, la Jefatura de Bienes y Patrimonio, solicitará el respectivo pronunciamiento jurídico a Procuraduría Síndica para definir el mecanismo de adjudicación más adecuado, y con ello se remitirá a la Dirección de Planificación, para el inicio del proceso de legalización y adjudicación del lote de terreno de uso y dominio público.

4. La Dirección de Planificación a través de la Jefatura de Planeamiento Urbanístico solicitará el levantamiento topográfico respectivo, en el que se haga constar el estado actual del lote de terreno, cercos, cerramientos, bordes de caminos existentes, construcciones existentes, en digital (DWG) y físico (tamaño A3) con las respectivas firmas de responsabilidad.
5. La Jefatura de Planeamiento Urbanístico, elaborará la planimetría de identificación del lote que será adjudicado a favor del Municipio de Loja, incluirá información detallada como: ubicación, predios colindantes, linderos y cabida del bien municipal, coordenadas, firmas de responsabilidad y cuadros de sellos de aprobación.
6. La planimetría de identificación del terreno será remitida a la Junta de Desarrollo Urbano para su revisión, conocimiento y aprobación. De ser favorable se emitirá la correspondiente Resolución de aprobación para conocimiento de la Jefatura de Planeamiento Urbanístico.
7. La planimetría aprobada por la Junta de Desarrollo Urbano, será remitida por parte de la Jefatura de Planeamiento a la Jefatura de Regulación y Control Urbano, para el respectivo informe de constatación y determinación de linderos y cabida.
8. La Jefatura de Regulación y Control Urbano remitirá el expediente junto con el informe técnico de linderos a la Jefatura de Avalúos y Catastros, para que se emita el respectivo avalúo.
9. La Jefatura de Avalúos y Catastros, remitirá el expediente completo del bien municipal a Secretaría General Municipal, para su revisión, quien a su vez solicitará a Procuraduría Sindica, la elaboración de la Resolución de Adjudicación del Bien de Uso y Dominio Público a favor del Municipio de Loja. Se pueden solicitar informes adicionales según sea necesario.
10. La Resolución de Adjudicación, elaborada por la Procuraduría Síndica será remitida para aprobación de la Máxima Autoridad del Ejecutivo.
11. Con la respectiva Resolución de Adjudicación aprobada por la Máxima Autoridad, Secretaría General Municipal solicitará la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.
12. Con la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del Municipio de Loja, se procederá al registro en la Jefatura de Bienes y Patrimonio, dependencia que generará reportes periódicos sobre el estado de los bienes municipales, evaluará el estado de conservación de los mismos, así como gestionará su mantenimiento y, en su caso, procederá con la disposición de aquellos que no estén en uso o en condiciones de ser utilizado.

Artículo 188. **Lote residual de un fraccionamiento.**

Es el lote resultante del proceso de fraccionamiento, no puede ser inferior a los 180 m2, y facultativamente el propietario podrá entregarlo gratuitamente al Municipio de Loja, para ingresarlo al banco de tierras y ser objeto de permuta.

No se entenderá como lote residual, al área de terreno resultante de la diferencia entre el proyecto de fraccionamiento planificado y lo construido.

Artículo 189. **Bienes mostrencos.**

Para efecto del presente cuerpo normativo, se entienden como mostrencos a aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso el Concejo Municipal mediante ordenanza establecerá los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Artículo 190. **Excedentes o diferencia en los lotes.**

Por excedentes o diferencias en los lotes; se entienden aquellas superficies de terreno que, superen el error técnico aceptable de medición del área original que, conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal, por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Se establece como error técnico admisible para procesos llevados en el cantón de Loja, al +/- 6 % del área total del lote escriturado en el área urbana y +/- 15% en el área rural. En caso de que excediera lo permitido en la presente disposición, se debe realizar, amojonamiento para áreas rurales e informe de nueva linderación para área urbana.

El excedente podrá ser adjudicado al presunto propietario según lo determinado en el Art. 481 del COOTAD, únicamente en los siguientes casos:

- Si el predio en cuestión tiene linderos consolidados,

- Si no se han producido modificaciones en las directrices viales ni al estado actual,
- Se haya presentado un acta notariada de linderación, y
- Se determina que dicho excedente no constituye una faja de terreno municipal.

Artículo 191. **Conformación de Banco de Suelo.**

El banco de suelo lo conforman los bienes inmuebles municipales de dominio privado inventariados por la Jefatura de Bienes y Patrimonio del Municipio de Loja. Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles.

El banco de suelo tiene como finalidad disponer de predios idóneos para la implementación de proyectos de utilidad pública o de interés social, conforme las determinaciones urbanísticas previstas en el PUGS, priorizando su utilización y localización para el desarrollo de proyectos de usos residenciales, de vivienda de interés social, de equipamientos públicos y de servicios.

El Banco de Suelo del cantón Loja se encuentra constituido y es regulado por la ordenanza 0062-2024, o aquella que la reemplace.

SECCIÓN II
DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 192. **Declaratoria de Utilidad Pública**

Cuando la máxima autoridad del Ejecutivo de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública y de interés social de acuerdo con la Ley, para lo cual deberá contar con un informe debidamente motivado.

Artículo 193. **Requisitos para iniciar Procesos de Declaratoria de Utilidad Pública**

1. Informe técnico debidamente motivado con aprobación por la máxima autoridad para el inicio del proceso de declaratoria de utilidad pública, deberá incluir:
    a. Introducción.
    b. Objetivo general y, de ser necesario, objetivos específicos.
    c. Justificación del proyecto.
2. Proyecto de la obra pública a ser ejecutada en predios particulares.
3. Planimetría simple del predio(s) a ser adquirido (s), detallando área, colindantes y coordenadas georreferenciadas. Se debe evitar que la expropiación deje superficies remanentes inutilizables para el propietario, además, se debe garantizar la accesibilidad al predio resultante, evitando la creación de predios mediterráneos. En caso de ser necesario construir vías o caminos de acceso, estas superficies deben considerarse parte de la afectación.
4. Planimetría simple del área parcial a ser adquirida detallando área, colindantes y coordenadas georreferenciadas, en caso de que la declaratoria sea parcial.
5. Fotografías del predio.
6. Certificado historiado y linderado del predio a declarar de utilidad pública.
7. Escrituras públicas que acrediten la propiedad del predio.
8. Informe catastral municipal del predio emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
9. Informe jurídico que establezca la viabilidad legal para declarar de utilidad pública el predio.
10. Certificación POA (Plan Operativo Anual) en el que conste la adquisición del bien.

Artículo 194. **Procedimiento para el inicio de proceso y anuncio del proyecto de Declaratoria de Utilidad Pública.**

1. Las dependencias municipales ejecutoras que tengan interés en declarar de utilidad pública un predio particular para ejecutar obra pública, deberán remitir todos los documentos citados en el artículo anterior a la Dirección de Planificación.
2. La documentación una vez revisada de forma técnica y legal, será remitida a la Junta de Desarrollo Urbano, quien resolverá su aprobación.
3. La planimetría aprobada por la Junta de Desarrollo Urbano, será remitida a la Jefatura de Regulación

y Control Urbano, para el respectivo informe de linderos y cabida.

4. La Jefatura de Regulación y Control Urbano remitirá el expediente junto con el informe técnico de linderos a la Jefatura de Avalúos y Catastros, para que se emita el respectivo avalúo.
5. La Jefatura de Avalúos y Catastros, remitirá el expediente completo a secretaria general Municipal, para su revisión, quien a su vez solicitará a la Dirección Financiera, la disponibilidad presupuestaria y a Procuraduría Síndica Municipal el respectivo criterio jurídico.
6. Una vez que se obtenga toda la documentación favorable para el inicio del proceso, Secretaria General, elaborará la Resolución Administrativa de Anuncio del Proyecto, la cual será publicada para conocimiento público por medio de las plataformas del Municipio y uno de los medios de comunicación local de mayor circulación.
7. Una vez cumplido con el debido proceso de publicación, se procederá a la inscripción de la Resolución del Anuncio del Proceso en el Registro de la Propiedad y se notificará a las dependencias municipales involucradas.

Artículo 195. **Procedimiento para la Resolución Administrativa de Alcaldía de Declaratoria de Utilidad Pública**

1. Una vez realizado el Anuncio de Proyecto con su respectiva inscripción, Secretaria General elaborará la Resolución Administrativa de Alcaldía de Declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación y ocupación, para conocimiento de las dependencias involucradas en el proceso.
2. Con la resolución emitida, el término dentro de tres días de haberse expedido, a los propietarios de los bienes a ser expropiados, los posesionarios y a los acreedores hipotecarios.
3. Así mismo, se remitirá al Registrador de la Propiedad, para su inscripción, y con ello el registro de la Propiedad cancelará las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el terreno y pertenencias expropiados queden libres, y se abstendrá de inscribir cualquier acto traslaticio de dominio o gravamen, salvo que sea a favor de la institución pública que requiere la declaración de utilidad pública y de interés social. El Registrador comunicará al juez la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar, para los fines consiguientes. En concordancia con el Art. 58 de la Ley de Contratación Pública.

Artículo 196. **Procedimiento para la Resolución de Expropiación y Ocupación Inmediata**

1. Una vez inscrita la Resolución Administrativa de Alcaldía de Declaratoria de Utilidad Pública, se remite el expediente para conocimiento del Cabildo Municipal.
2. El Concejo Municipal, conocerá al respecto según corresponda, y emitirá la respectiva Resolución de Cabildo.
3. La Secretaría General, procede a elaborar la Resolución de Expropiación y Ocupación Inmediata, la cual será remitida al Registro de la Propiedad del Cantón Loja para su respectiva inscripción.
4. Una vez inscrita la Resolución de Expropiación, se notificará a los propietarios de los bienes a ser expropiados, los posesionarios y a los acreedores hipotecarios; así como también a todas las dependencias municipales requirentes e involucradas en el proceso.
5. El expediente completo de la declaratoria de utilidad pública o su correspondiente copia certificada, será remitido a Procuraduría Síndica Municipal, quien iniciará el proceso legal respecto a consignación del valor respectivo, con la correspondiente certificación de la Jefatura de Gestión documental y Archivo, donde se establezca que no hay existido impugnación o desacuerdo por parte de la persona(s) afectada(s).

SECCIÓN III
PARTICIONES JUDICIALES, EXTRAJUDICIALES, DISOLUCIÓN CONYUGAL Y CAPITULACIONES MATRIMONIALES

Artículo 197. **Requisitos para procesos de Particiones Extrajudiciales**

1. Solicitud firmada por los solicitantes, dirigida al Alcalde del cantón Loja.
2. Copia de cédula a color de todos los comparecientes.
3. Sentencia de Juicio de Inventario y/o Posesión Efectiva, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
4. Partida de defunción del causante (s).
5. Minuta, con sus respectivas formaciones de hijuelas.

6. Copias de escrituras públicas del bien (s) a adjudicarse.
7. Pago de predio urbano o rural actualizado.
8. Certificado historiado y linderado del Registro de la Propiedad, del predio (s) a adjudicarse.
9. Y demás documentos que, de forma justificada, requiera la dependencia encargada del proceso.

De verificarse que sobre el predio o los predios no se determinen linderos, dimensiones ni área total del predio el funcionario, a cargo del proceso podrá solicitar informe de nueva linderación en caso de predios urbanos y amojonamiento en predios rurales.

Artículo 198. **Requisitos para procesos de Particiones Judiciales**

1. Solicitud firmada por los solicitantes, dirigida al Alcalde del cantón Loja.
2. Copia de cédula a color de todos los comparecientes Sentencia de Juicio de Inventario
3. Partida de defunción del causante (s)
4. Informe de factibilidad aprobado por el Concejo Municipal, de acuerdo a lo establecido al Art. 473 del COOTAD.
5. Sentencia de Juicio de Inventario del bien (es)
6. Sentencia ejecutoriada de Adjudicación por la Autoridad competente.
7. Copias de escrituras públicas del bien (es) a adjudicarse.
8. Pago de predio urbano o rural actualizado.
9. Certificado historiado y linderado del Registro de la Propiedad, del predio (s) a adjudicarse.
10. Y demás documentos que, de forma justificada, requiera la dependencia encargada del proceso.

De verificarse que sobre el predio o los predios no se determinen linderos, dimensiones ni área total del predio el funcionario, a cargo del proceso podrá solicitar informe de nueva linderación en caso de predios urbanos y amojonamiento en predios rurales.

Artículo 199. **Requisitos para proceso de Disolución Conyugal y Capitulaciones Matrimoniales**

1. Solicitud firmada por los requirentes, dirigida al Alcalde del cantón Loja.
2. Copia de cédula a color de todos los comparecientes.
3. Minuta.
4. Copias de escrituras públicas del bien (s) a adjudicarse.
5. Pago de predio urbano o rural actualizado.
6. Partida de Matrimonio.
7. Certificado historiado y linderado del Registro de la Propiedad, del predio (s) a adjudicarse.
8. Y demás documentos que requiera de forma justificada la dependencia encargada del proceso.

Artículo 200. **Procedimiento para procesos de Particiones Judiciales, Extrajudiciales, Disolución Conyugal y Capitulaciones Matrimoniales**

Recibida la documentación por parte del abogado de la Jefatura de Regulación y Control Urbano, se procederá de la siguiente manera:

1. Verificación y constatación que la documentación presentada cumpla con lo establecido en los artículos anteriores.
2. De ser favorable, el abogado procederá a realizar el informe legal respectivo, con lo cual se procederá a la emisión del título de crédito por tasa administrativa equivalente al 10% de un Salario Básico Unificado.
3. El solicitante realizará el pago del título de crédito en Recaudaciones Municipales, el mismo que deberá ser ingresado por Ventanilla de Regulación y Control Urbano para adjuntarlo al expediente.
4. La Jefatura de Regulación y Control Urbano remitirá el expediente a la Jefatura de Avalúos y Catastros, para realizar el informe de traspaso de dominio y enviará el proceso a Rentas Municipales.
5. Rentas Municipales, emitirá el título de crédito por concepto de alcabalas y utilidades.
6. Una vez cancelado el valor de alcabalas y utilidades, por parte de los interesados, en caso de Partición Judicial el usuario retirará el trámite para proceder con la respectiva inscripción con el Registro de la Propiedad.
7. Para el caso de Particiones extrajudiciales, Capitulaciones Matrimoniales y Disolución Conyugal, una vez cancelado el valor de alcabalas y utilidades, el expediente será remitido a la Procuraduría Síndica Municipal, para elaboración del informe final.

8. Una vez suscrito el Informe Final por parte de los comparecientes y Procurador Síndico Municipal, se procederá a realizar la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Loja.

SECCIÓN IV
COMODATOS

Artículo 201. **Objetivo. –**

El sistema de comodato tiene como objetivo permitir el uso temporal de bienes por parte de beneficiarios designados por el Cabildo, bajo el cumplimiento de normas específicas. Los beneficiarios deben utilizar los bienes conforme a su función social y ambiental, asegurando su correcto manejo y conservación. Al finalizar el comodato, están obligados a devolver los bienes en las mismas condiciones en que los recibieron, salvo por las mejoras que queden incorporadas al bien, las cuales beneficiarán al comodante sin obligación de compensación. Los contratos de comodato se formalizarán mediante escritura pública o contrato privado, según corresponda.

Artículo 202. **Requisitos proceso comodato**

Para el proceso de comodato en suelo urbano y rural de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y asentamientos humanos consolidados en área rural, el interesado presentará en archivo central los siguientes documentos:

a. Solicitud Formal de intención de comodato dirigida a la Máxima Autoridad indicando el propósito y los bienes solicitados, el mismo que deberá contener:

- Justificación **del Uso:** Detallar el uso que se dará al bien, asegurando que se alinea con funciones sociales y ambientales.
- Plan **de Manejo:** Presentar un plan que explique cómo se conservará y utilizará el bien durante el periodo del comodato.
- Compromiso **de Restitución:** Incluir una declaración firmada comprometiéndose a devolver el bien en las condiciones acordadas al finalizar el comodato.
- Cumplimiento **Normativo:** Aceptar someterse a las normas establecidas en la ordenanza correspondiente y cualquier normativa aplicable.

b. Copia de la cédula del solicitante, RUC y representación legal en caso de ser una entidad.
c. Fotografías del predio.

Artículo 203. **Proceso de Verificación de Registro para Comodato de Predios Municipales. -** Secretaría General solicitará información a la Jefatura de Bienes y Patrimonio, la cual deberá certificar si el predio sujeto a comodato está registrado a favor del Municipio. En caso contrario, será necesario llevar a cabo previamente los procesos de regularización y legalización correspondientes.

1. Levantamiento Topográfico para Comodatos de Predios Municipales. - La Dirección de Planificación deberá realizar el levantamiento topográfico respectivo, en el que se haga constar el estado actual del predio, cercos, cerramientos, bordes de caminos existentes, construcciones existentes, en digital (DWG) y físico (tamaño A3) con las respectivas firmas de responsabilidad.
2. Planimetría y Delimitación de Terrenos para Comodatos. - La Jefatura de Planeamiento Urbanístico llevará a cabo la planimetría del área objeto de posible comodato. Este levantamiento deberá incluir la delimitación precisa del terreno, indicando sus linderos, así como la superficie total. También se registrarán los accesos y vías de comunicación, detallando los caminos, entradas y salidas que conectan el predio con su entorno. En caso de que se generen áreas residuales, se procederá a realizar el levantamiento completo del bien inmueble sujeto a comodato.
3. Marco Legal para la Formalización de Comodatos. En base a lo expuesto se solicitará un informe a Procuraduría Sindica, en ella se deberá verificar que se cumpla con el marco legal vigente, definir

claramente los bienes involucrados, y establecer la finalidad del comodato (comunitario, educativo, etc.). Además, es esencial especificar un plazo determinado para el comodato, detallar las condiciones de uso y las responsabilidades de ambas partes, así como definir un proceso claro para su formalización, que incluya un contrato escrito. Por último, es importante establecer las responsabilidades en caso de daños o pérdidas del bien, garantizando así la operatividad y legalidad del procedimiento.

4. Aprobación de Planimetría. – Con los informes técnicos y legales correspondientes, se remite la documentación a la Junta de Desarrollo Urbano, la cual revisará y aprobará la planimetría del área destinada al posible comodato. No obstante, la Junta podrá realizar observaciones al respecto.
5. Linderación y Valoración. - La Jefatura de Regulación y Control Urbano llevará a cabo la verificación de los linderos, mientras que la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá con el proceso de valoración, de acuerdo con las ordenanzas vigentes.
6. Resolución de Alcaldía. - Mediante resolución administrativa, se generará el documento normativo del bien inmueble sujeto a comodato, el cual incluirá la documentación técnica y legal necesaria para su inscripción en el registro de la propiedad.
7. Inscripción e Ingreso a Los Bienes Municipales. Secretaria General remitirá la documentación a la jefatura de Bienes y Patrimonio la misma que lo incluirá en el banco de suelos, de ser el caso, para los fines pertinentes.
8. Certificaciones y Factibilidades Secretaría solicitará a la Jefatura de Ordenamiento Territorial, en conjunto con la Jefatura de Desarrollo Local y Seguimiento a la Planificación, que determine si el predio sujeto a comodato está comprometido en los Proyectos Operativos Anuales, Proyectos Estratégicos y/o Proyectos Municipales.

CAPÍTULO IV

SECCIÓN I
SISTEMA VIAL URBANO

Artículo 204. **Objeto.**

La presente sección tiene por objeto establecer las directrices del sistema vial urbano del cantón Loja.

Artículo 205. **Alcance y Ámbito.**

Esta sección rige para todas las vías públicas urbanas circunscritas dentro de la ciudad de Loja, cabeceras parroquiales y núcleos urbanos en suelo rural.

Artículo 206. **Vía Pública.**

Para efectos del presente capítulo se entenderá por vía pública a, todo espacio de uso común que, por disposición y administración del Municipio, se encuentre destinado al libre tránsito, tanto vehicular como peatonal, de conformidad con las ordenanzas y reglamentos municipales vigentes, las leyes aplicables al presente caso y lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador.

Es característica propia de la vía pública el servir de acceso a los predios colindantes y para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.

Corresponde a la Autoridad Municipal la fijación de los derechos de los particulares sobre las vías públicas, conforme a las Leyes, Ordenanzas y Reglamento respectivos.

Se considera como vía pública a los siguientes:

a) Parterres, puentes, calles, avenidas, pasajes, redondeles y demás vías de comunicación y circulación, y todos los lugares públicos de tránsito vehicular o peatonal.
b) Las aceras que formen parte integrante de las calles y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación.
c) Los caminos y carreteras que comunican las parroquias urbanas.

Artículo 207. **Catastro vial**

La Jefatura de Avalúos y Catastros, deberá identificar, catastrar y diferenciar las vías públicas de los pasos de servidumbre, en base a las escrituras de los predios. Deberá también mantener actualizado el catastro vial para conocimiento y aplicación de las dependencias municipales, en razón de que, los pasos de servidumbre al ser de dominio privado no son de competencia municipal, todo esto en concordancia con los Art. 859 al 874 del Código Civil.

Artículo 208. **Diseño de vías públicas**

Para el diseño de las vías públicas, se considerarán los proyectos viales aprobados por la Junta de Desarrollo Urbano y los proyectos de fraccionamiento aprobados por la Institución, como instrumentos de ordenamiento territorial y sistema público de soporte para la planificación de proyectos arquitectónicos y fraccionamientos del suelo. Esto no condicionará ni modificará al estudio del Sistema Vial Urbano del PUGS que lleve a cabo la municipalidad.

Todas las vías públicas que no estén consideradas como parte del Sistema Vial Urbano del PUGS quedan sujetas al análisis y planificación por parte de la Jefatura de Planeamiento Urbano como vías locales.

Las directrices del Sistema Vial del Plan de Ordenamiento Urbano de Loja – POUL 2009, quedan derogadas.

Artículo 209. **Vías públicas derivadas de un fraccionamiento legalmente aprobado**

Aprobado un fraccionamiento de acuerdo con las disposiciones legales correspondientes, los inmuebles que en el plano oficial aparezcan como destinados a la vía pública, al uso común o algún servicio público, pasarán por ese solo hecho al dominio público del Municipio, persistiendo la obligación por parte del promotor o propietario de seguir prestando los servicios públicos correspondientes, en tanto no se haga la entrega e incorporación formal del fraccionamiento al Municipio, en concordancia con el Art. 417 del COOTAD.

Las vías planificadas en un fraccionamiento debidamente aprobado por el GAD municipal y que fueron actualizadas mediante la presentación de los planos *As Built*, deberán ser inmediatamente incorporadas a la base de datos georreferenciada del Sistema Vial Urbano por parte de la Jefatura de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Jefatura de Regulación y Control Urbano. La actualización periódica será publicada en el Sistema de Información Local (SIL), para uso oficial de todas las dependencias municipales y público en general.

Artículo 210. **Comisión Técnica Vial.**

La comisión Técnica Vial, estará presidida por el Dirección de Planificación, Dirección de Movilidad, Tránsito y Transporte, Dirección de Obras Públicas, Procurador Síndico Municipal y una secretaria *ad-hoc,* todos sus miembros con voz y voto.

Dicha comisión interdepartamental e interdisciplinaria, analizará y dispondrá la solución específica y particular a nivel de ciudad o por parroquias urbanas y cabeceras parroquiales, para determinar los lineamientos generales para la contratación de consultorías de ser el caso para la definición de las directrices del Sistema Vial Urbano del PUGS.

Artículo 211. **Jerarquización del Sistema Vial Urbano**

Para efectos de la presente norma, el Sistema Vial Urbano según la Norma INEN 1678 vigente, se clasificará de la siguiente manera: Vías Arteriales de enlace primario, Vías Arteriales de enlace básico, Vías de enlace secundario.

Artículo 212. **Diseño vial seguro**

Las obras de infraestructura vial urbana y carretera deben ser diseñadas y ejecutadas bajo los principios, jerarquía de la movilidad y criterios establecidos en la presente ordenanza, priorizando aquellas que atiendan a personas peatonas, vehículos no motorizados y transporte público.

Las calles deben planearse, diseñarse y operarse mediante un enfoque de sistema seguro, reconociendo la posibilidad del error humano y la interseccionalidad de las personas usuarias de la vía, a fin de evitar muertes y lesiones graves.

El diseño vial de las vías públicas deberá atender a la reducción máxima de muerte o lesiones graves a las

personas usuarias involucradas en siniestros de tránsito, por lo que las autoridades competentes del diseño vial de las calles tendrán como eje rector, que en caso de que ocurra un siniestro de tránsito, la fuerza del impacto sea la mínima, para no causar la muerte o lesiones graves a las personas involucradas, incorporando criterios que preserven su vida, seguridad, salud integridad y dignidad.

Artículo 213. **Criterios de diseño vial en calles urbanas.**

El diseño y la operación vial de calles nuevas, así como de vías existentes deberá cumplir con los criterios técnicos previstos en los manuales de diseño vial y dispositivos de control del tránsito que al efecto se expidan, con los principios establecidos en esta ordenanza y en la ley su reglamento, con la garantía efectiva del derecho a la movilidad, específicamente los siguientes:

1. Control de velocidad en vías. El diseño geométrico, de escenarios, de secciones de carriles, textura y color de pavimentos, iluminación, así como demarcación y señales deberán incidir en generar velocidades adecuadas a la tolerancia humana a las colisiones. El diseño vial debe estar acompañado de políticas y estrategias de gestión de la velocidad, incluyendo campañas de sensibilización, sistemas de control y sanciones;

2. Pacificación del tránsito. Los diseños en infraestructura vial, sentidos y operación vial, deberán priorizar la reducción de flujos y velocidades vehiculares, para dar lugar al transporte público y modos activos de movilidad. El diseño geométrico, de secciones de carriles, pavimentos y señales deberán considerar una velocidad de diseño, para lo cual se podrán ampliar las banquetas, reducir secciones de carriles, utilizar árboles y mobiliario, pavimentos especiales, desviar el eje de la trayectoria e instalar dispositivos de reducción de velocidad de acuerdo con los manuales de diseño vial y dispositivos de control del tránsito;

3. Diseño universal en las calles. Todo nuevo proyecto para la construcción de calles deberá considerar espacios de calidad, accesibles para todas las personas. Por tal motivo se deberán proveer franjas peatonales y ciclistas con dimensiones adecuadas, continuas, libres de obstáculos y con superficies a nivel; tiempos de cruce adecuados, secciones, señales horizontales y verticales, diseños geométricos, infraestructura de soporte y todos los elementos de las vías públicas deben estar diseñados para todas las personas usuarias, sin discriminación alguna. Se deberá evitar la construcción de pasos elevados o subterráneos cuando haya la posibilidad de adecuar el diseño para hacer el cruce peatonal y ciclista a nivel de calle o de banqueta;

4. Calles completas. La construcción de infraestructura vial deberá tomar en cuenta y ofrecer la infraestructura necesaria para proteger la multiplicidad de las personas usuarias de la vía pública, con especial énfasis en la jerarquía establecida en esta ordenanza y la ley. Los proyectos de nuevas calles o de rediseño de las existentes considerarán el criterio de calle completa, asignando secciones adecuadas a peatones; carriles exclusivos para bicicletas, carriles de desaceleración, carriles exclusivos al transporte público cuando se trate de un corredor de alta demanda;

5. Intersecciones seguras. Las intersecciones deberán estar diseñadas para garantizar la seguridad de todas las personas usuarias, especialmente los peatones; por lo que es necesario reducir velocidades vehiculares en las mismas, establecer cruces a nivel de calle o de banqueta y diseñar fases cortas de semáforo para los vehículos automotores; y

6. Vías saludables. Los proyectos de vialidad deben contemplar la inclusión de componentes que aporten a la salud de las personas con soluciones basadas en la naturaleza, que pueden ser superficies infiltrantes, masa vegetal y barreras que regulen el ruido y la contaminación.

Artículo 214. **Principios de diseño vial en calles urbanas.**

En el diseño, construcción y operación de las calles, tanto en sus elementos inherentes como en los incorporados, se deberá garantizar en todo momento el derecho a la movilidad de todas las personas, bajo los siguientes criterios:

a. Inclusión:

1. Perspectiva de género: Las calles deben tener las condiciones adecuadas para que exista igualdad de género, es decir, elementos urbanos que garanticen que cualquier persona usuaria, preferentemente las niñas, adolescentes, mujeres, así como las diversas identidades de género, puedan acceder, ocupar y usar el espacio público en plenitud de condiciones.

2. Diseño universal en geometrías, materiales y señalamientos: El proyecto debe garantizar que las circulaciones, materiales, geometrías, señalamientos y elementos complementarios sean diseñados para su usabilidad para todas las personas, sin exclusión por motivo de género, identidad, edad, discapacidad, movilidad limitada, limitación cognitiva, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado.

3. Prioridad a personas usuarias vulnerables de la vía: El proyecto debe garantizar que los factores como la velocidad, circulación cercana a vehículos motorizados y ausencia de infraestructura de calidad, no pongan en riesgo a personas peatonales y ciclistas, en particular a la niñez, personas adultas mayores, con discapacidad o con movilidad limitada.

b) Seguridad:

1. Diversidad de usos de suelo: Promover a través de reglamentos y normativas una equilibrada combinación entre usos residenciales y no residenciales dentro de la misma cuadra o cuadras adyacentes.

2. La uniformidad y el orden en el diseño deben permitir que la calle sea entendida con facilidad, más seguras y fáciles de usar por todas las personas usuarias, incluidos peatones, ciclistas y conductores, sin que les requiera grandes esfuerzos.

3. Participación social: Desde la etapa de diagnóstico y diseño conceptual hasta los detalles arquitectónicos y la implementación, se debe incorporar a residentes y personas usuarias de la calle, a fin de que se garantice que sus preocupaciones, visión y requerimientos se incorporen adecuadamente al proyecto, para maximizar su nivel de apropiación.

4. *Velocidades seguras:* Las vías desde su diseño deben contar con las características necesarias para que sus velocidades de operación sean compatibles con el servicio y las personas usuarias que en ella conviven.

c) Sustentabilidad:

1. Conectividad: La calle debe formar parte de una red que conecte de manera eficiente orígenes y destinos mediante la transferencia directa entre modos de transporte. En ese sentido las rutas peatonales deben ser cortas, directas y variadas.
2. Flexibilidad: Es la capacidad del diseño para adaptarse a cambios en los requerimientos de su funcionamiento. Se deben evaluar los proyectos en su ciclo completo para establecer su costo y beneficio. Además, tener un diseño flexible que facilite adecuaciones futuras a un bajo costo.
3. Prioridad a la Movilidad Urbana Sustentable: Las geometrías, operación, materiales y elementos complementarios deben reforzar la jerarquía basada en los principios de diseño de calles, la vulnerabilidad y los beneficios sociales y ambientales. Incluso en proyectos enfocados en un tipo de persona usuaria, se deben abrir a opciones para las demás.

d) Resiliencia:

1. Calidad: La calle debe contar con materiales de larga duración, buen diseño y acabados, así como mantenimiento adecuado para ser funcional, atractiva estéticamente y permanecer en el tiempo.

2. *Permeabilidad:* La calle debe permitir el desplazamiento libre de personas peatonas, ciclistas y vehículos de emergencia. Deben considerarse elementos que contribuyan a esta vocación.

3. *Tratamiento de condiciones climáticas:* El proyecto debe incorporar un diseño que permita la recolección e infiltración de agua pluvial, su reutilización en la medida que el suelo y el contexto hídrico de la ciudad lo requiera.

Artículo 215. **Movilidad de cuidado. -**

En el diseño y planeación de los sistemas de movilidad, la autoridad ejecutiva y el Cabildo deberá fomentar la participación de las mujeres, con la finalidad de incorporar criterios que garanticen el reconocimiento de los diversos patrones de movilidad diferenciados por géneros, así como implementar acciones para garantizar la generación de datos que ayuden a entender las necesidades específicas por género y las relacionadas con el cuidado de terceras personas.

Artículo 216. **Espacios para personas peatones y vehículos no motorizados.**

Los proyectos de infraestructura vial urbana deberán incluir:

1. El establecimiento de espacios para peatones y vehículos no motorizados, de calidad, cómodos, accesibles, seguros, directos, coherentes y atractivos;
2. Criterios que garanticen dimensiones, conexiones y espacios confortables que contribuyan al bienestar de las personas. Se procurará en lo posible la disposición de sombra, arbolado urbano y el amortiguamiento de inclemencias ambientales como lluvia, sol, ruido y humo;
3. El diseño del espacio público contribuirá a una percepción de proximidad y de escala caminable;
4. Infraestructura con criterios de redes peatonales, ciclistas y de transporte público continuas e interconectadas, sin obstáculos, con las dimensiones especificadas en los manuales y normas expedidos por las autoridades competentes. Las redes deberán contar con instalaciones que soporten su función, como paradas de transporte público, estacionamiento de bicicletas y espacios públicos para pausar.

Artículo 217. **Infraestructura vial ciclo inclusivo. -**

Las calles deben ser incluyentes y seguras para los ciclistas, por lo que se debe cumplir con los siguientes criterios de ciclo inclusión:

a) Seguridad

1. Bajo riesgo de colisiones graves con otros vehículos u objetos fijos;
2. Respecto a la preferencia de paso del ciclista;
3. Separación con tránsito pesado o rápido;
4. Baja velocidad y volumen de tránsito donde ciclistas comparten la calle, e
5. Iluminación, actividad en la calle y zonas no aisladas.

b) . Continuidad

1. Las trayectorias deben seguir la ruta más directa;
2. Tiempos reducidos en cruces e intersecciones, y
3. Viajes en bicicleta puerta-a-puerta más rápidos que en automóvil.

c) Coherencia

1. Facilidad y seguridad para entrar y salir de la ruta;
2. Alta densidad de infraestructura ciclista, y
3. Orientación: señalamientos adecuados y suficientes.

FIDELIS LOXA LIBERIS

d.) Confort

1. Ancho efectivo exclusivo o compartido suficiente;
2. Pavimentos suaves y continuos;
3. Superficies limpias de materiales y sin registros o rejillas riesgosas;
4. Pendientes lo menos fuertes posibles, y
5. Sin cruces a desnivel innecesarios.

e) Atractivo

1. Los ciclistas no reducen el nivel de confort de las personas peatonas;
2. Infraestructura verde, materiales sustentables y suelo permeable;
3. Árboles y sombras;
4. Bajos niveles de ruido y concentración de contaminantes atmosféricos, y
5. Acceso a estacionamiento seguro para bicicletas.

f) Adaptabilidad

1. Integración con los servicios de transporte público;
2. Flexibilidad en el diseño y factibilidad de ampliación, y
3. Dimensionamiento adecuado para cubrir demanda futura.

Artículo 218. **Especificaciones viales. -**

En todos los proyectos de infraestructura vial, así como la que ya esté en operación, las autoridades estatales y municipales deberán observar las mejores prácticas y emplear los mejores materiales de acuerdo con la más actualizada evidencia científica; incorporar los avances e innovaciones tecnológicas existentes y futuras en materia de seguridad vial.

Artículo 219. **Vías de jurisdicción nacional en zonas urbanas. -**

Cuando un tramo de carretera de jurisdicción nacional se encuentre dentro de una zona urbana, deberá adaptar su vocación y diseño, priorizando la habitabilidad, movilidad y permanencia de quienes habitan en esos asentamientos.

Las vías interurbanas deberán contar con el espacio adecuado para las personas que se trasladan a pie y en bicicleta, así como para la circulación, ascenso y descenso de las personas usuarias del transporte público.

Cuando exista un libramiento como alternativa vial y una vía atraviese un asentamiento humano urbano, deberán construirse pasos peatonales seguros a nivel de calle o de banqueta, para garantizar la permeabilidad de las zonas urbanas.

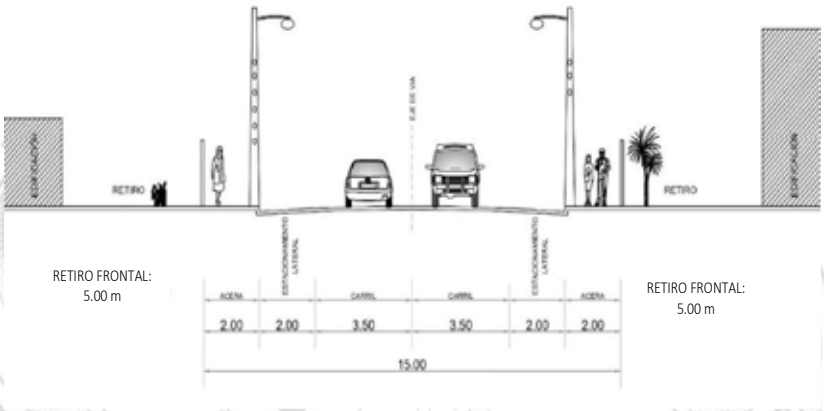
Artículo 220. **Sistema Vial Urbano del PUGS**

Para la determinación del Sistema Vial Urbano del PUGS, se tomará en cuenta la categoría, funcionalidad y características técnicas de las vías públicas a nivel urbano general, así como, los sistemas de transporte existentes, capacidad de las vías, demanda vehicular, su relación con las actividades de la población y los polos de desarrollo, topografía, nivel de consolidación, conectividad interurbana, geotecnia sectorial y local, etc.

El estudio del Sistema Vial Urbano del PUGS, para la ciudad de Loja, cabeceras parroquiales y núcleos urbanos en suelo rural, será llevado a cabo a través del desarrollo de Planes Sectoriales, administrados por la Dirección de Planificación en un plazo máximo de 1 año a partir de la aprobación de la presente normativa.

En los sectores en donde las directrices del Sistema Vial Urbano del PUGS vigente, siendo éstas las denominadas Vías Arteriales de enlace primario, Vías Arteriales de enlace básico; y Vías de enlace secundario. que **no cuenten con proyecto vial aprobado** por el GAD Municipal de Loja, **o no se encuentren construidas** (aceras, bordillos, calzada y obras de infraestructura), se considerará las siguientes características técnicas mínimas para su diseño considerando importante y primordial implementar infraestructura verde, siendo así que en todo diseño vial nuevo debe incorporarse el arbolado urbano, se incluye proyectos de regeneración urbana que se lo realiza en sectores viales ya consolidados. Considérese la siguiente sección y detalle.

1. 15.00m de sección vial y 5.00m de retiro frontal, considerado como derecho de vía, en donde no se permitirá la construcción de ningún elemento arquitectónico (rampas y gradas de acceso) o edificación alguna a nivel de 0.00m u ocupación en subsuelo. El presente criterio técnico estará vigente hasta la aprobación del nuevo estudio para el Sistema Vial Urbano del PUGS.



2. En vías del Sistema Vial Urbano del PUGS **que estén construidas parcialmente y/o en sectores consolidados** y que no tengan diseños aprobados en toda su longitud, se considerará la sección transversal del diseño del tramo construido existente, como instrumento de ordenamiento territorial y sistema público de soporte para la planificación de proyectos arquitectónicos y fraccionamientos del suelo. El presente criterio técnico estará vigente hasta la aprobación del nuevo estudio para el Sistema Vial Urbano del PUGS.

Artículo 221. **Sistema Vial Local**

La Municipalidad a través de la Jefatura de Planeamiento Urbanístico, diseñará las vías locales, con aprobación de la Junta de Desarrollo Urbano.

Sin perjuicio de lo anterior, los urbanizadores y/o usuarios podrán presentar a la Dirección de Planificación la propuesta vial del camino a regularizar, la cual será elevada a análisis y aprobación de la Junta de Desarrollo Urbano, cumpliendo las características establecidas en la presente ordenanza.

El urbanizador, según el caso, diseñará y construirán las vías locales previa aprobación de los entes pertinentes enlazándose a la planificación del sistema vial urbano.

Artículo 222. **Modificación de ejes viales del Sistema Vial Urbano del PUGS.**

Para proyectos urbanísticos y proyectos arquitectónicos que colinden con las vías del Sistema Vial Urbano del PUGS, siendo éstas las denominadas Vías Arteriales de enlace primario, Vías Arteriales de enlace básico, Vías de enlace secundario, cuyo eje requiere ser modificado, el urbanizador y/o proyectista solicitará a la Dirección de Planificación la viabilidad de la modificación del trazado.

La modificación del eje vial será revisada por la Comisión Técnica Vial, para la respectiva aprobación de la Junta de Desarrollo Urbano, la cual considerará criterios como:

- Longitud
- Área de influencia
- Consolidación del sector analizado
- Caminos existentes
- Otros aspectos relevantes que viabilicen la modificación del eje.

La modificación del eje será actualizada en la base de datos del Sistema de Información Local SIL y servirá como instrumento de ordenamiento territorial y sistema público de soporte para la planificación de proyectos arquitectónicos y fraccionamientos del suelo. El presente criterio técnico estará vigente hasta la aprobación del nuevo estudio para el Sistema Vial Urbano del PUGS.

Los requisitos para realizar la modificación de eje vial son:

1. Solicitud dirigida al presidente de la Junta de Desarrollo Urbano, en la que se indique los datos del solicitante, ubicación del camino a ser planificado y el motivo por el cual se solicita la planificación vial (cerramiento, construcción, subdivisión, urbanización, otros.)
2. Memoria Técnica del proyecto vial; en físico y digital.
3. Levantamiento topográfico georreferenciado, en el que se haga constar el estado actual del camino, señalando: cercos, cerramientos, edificaciones, postes de alumbrado, pozos de alcantarillado, bordes de talud y bordes de camino existente, curvas de nivel a cada 1 metro, separado en capas con su respectiva simbología; en físico A1 o A2 y digital (DWG). La lámina debe estar debidamente legalizada por un profesional de la Ingeniería Civil o Topógrafo con su respectivo número de registro municipal.
4. Propuesta de modificación del eje a nivel sectorial.

Artículo 223. **Uso de retiros frontales**

El retiro frontal es el área de terreno permanente y obligatoria destinada al mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente y al estudio vial para la ciudad de Loja, y en aquellas vías donde se requiera su ensanchamiento de acuerdo a un estudio vial, se establecerá los retiros frontales como derecho de vía.

- El retiro frontal para vías locales vehiculares será de 3.00 m con volado en planta alta de hasta 1.00 m
- El retiro frontal para vías locales peatonales y escalinatas será de, 2.00 m con volado en planta alta máximo de 0.60 m.
- El retiro frontal para vías locales denominadas avenidas y para el Sistema Vial Urbano del PUGS, será de 5.00 m con volado en planta alta máximo de 1.50 m.
- Sin perjuicio de lo anteriormente establecido y a lo determinado en cada uno de los PIT del presente PUGS, para casos especiales los retiros frontales y volados en planta alta, podrán ser definidos mediante el respectivo análisis de tramo y/o otorgamiento de concesión onerosa de ser el caso.
- El retiro frontal deberá mantener mínimo el 50 % de su superficie como área verde, área o pavimentos permeables.

En caso de existir afectaciones viales a predios particulares, producto de una planificación vial municipal, o el estudio vial de la ciudad, éstas serán determinadas por la Jefatura de Planeamiento Urbano, en colaboración con las demás dependencias municipales intervinientes en estos procesos, cumpliendo con lo determinado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS y la presente ordenanza. Estas áreas serán declaradas como derecho de vía con el acto administrativo correspondiente.

Artículo 224. **Parámetros de diseño para las Vías Locales vehiculares.**

Son vías destinadas al tránsito particular de vehículos en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal, no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia, mantenimiento y abasto). Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad.

Su diseño de acuerdo con las normas INEN 2249 y 1678; además, se considerará las siguientes características técnicas mínimas:

- Número mínimo de carriles: 2 (1 por sentido)

- Ancho mínimo de cada carril: 3.50 m
- Aceras (De acuerdo al tipo de sección remitirse a figuras: 1, 2, 3 y 4). La banda destinada a arborización, debe incluir diseño de jardinera y todas las aceras deben diseñarse con criterios de accesibilidad para personas al entorno físico
- Ciclovías (opcional): ancho mínimo: 1.20 m (ver figura 4)
- Estacionamiento lateral (opcional): 2.00 m ancho mínimo (ver figura 3)
- Los giros se diseñarán con un radio 5 m al bordillo y una ochava de 10 m. de radio mínimo (realizar diseño de conformidad a lo establecido en la norma INEN 2314-2243-2245: Accesibilidad a las personas al medio físico)
- Retiro frontal: De acuerdo a IPRUS.
- Para las urbanizaciones de interés social, será de 7.00m de ancho de calzada con aceras de 1.50m a ambos lados (ver figura 5)
- Los redondeles distribuidores de tráfico deberán tener radios mínimos de acuerdo a la siguiente tabla:

TABLA 31. RADIOS MÍNIMOS PARA REDONDELES DISTRIBUIDORES DE TRÁFICO

RADIO DEL REDONDEL (m)	ANCHO DE LA VÍA DEL REDONDEL (m)		
	1 vehículo articulado	1 vehículo articulado + 1 liviano	1 vehículo articulado + 2 livianos
5	7,6	11,7	
8	7,1	11,2	
10	6,7	10,8	
12	6,5	10,3	
14	6,2	10,1	
16	6	9,9	
18	5,9	9,7	
20	5,7	9,6	13,5
22	5,6	9,5	13,4
24	5,5	9,4	13,3
26	5,4	9,3	13,2
28	5,4	9,2	13
30	5,3	9,1	12,9
50	5	8,8	12,6
100	4,6	8,4	12,2

- Con respecto al pavimento, deberán cumplirse las normas de calidad vigentes establecidas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

- En lo referente a curvas de retorno, se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos, para asegurar la comodidad de la maniobra y que obligue a los conductores de vehículos a adoptar bajas velocidades en los sectores residenciales.
  Las curvas de retorno pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente.
  Se diseñarán curvas de retorno según la fórmula siguiente: r = c+a
  Donde:
  c = significa ancho de la calzada vehicular
  a = ancho de una acera
  r = radio de curva del bordillo
  La contra curva de diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente a
  1.25 veces el radio de la curva de retorno.

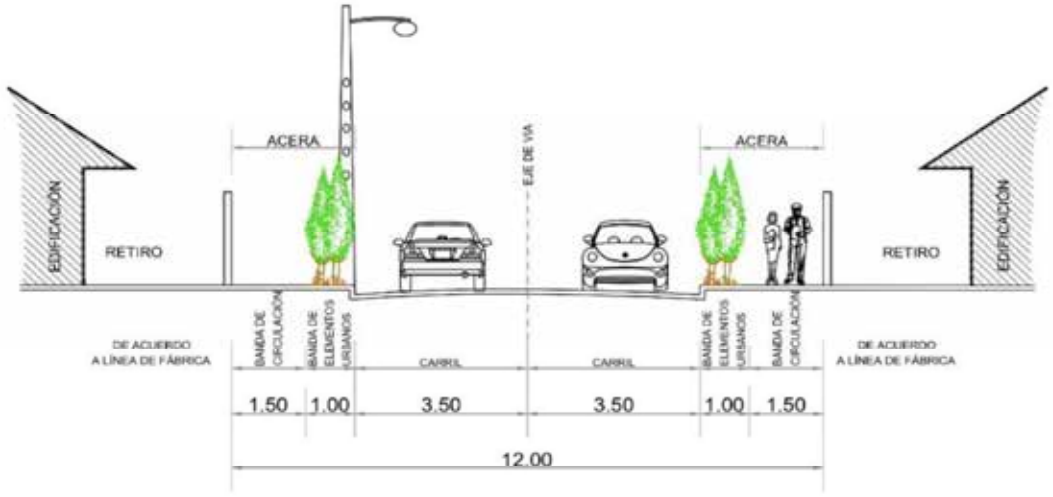


Figura 1: Directriz vías locales

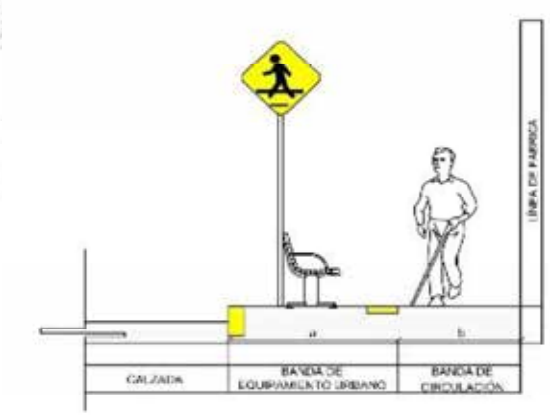


Figura 2: Detalle de acera

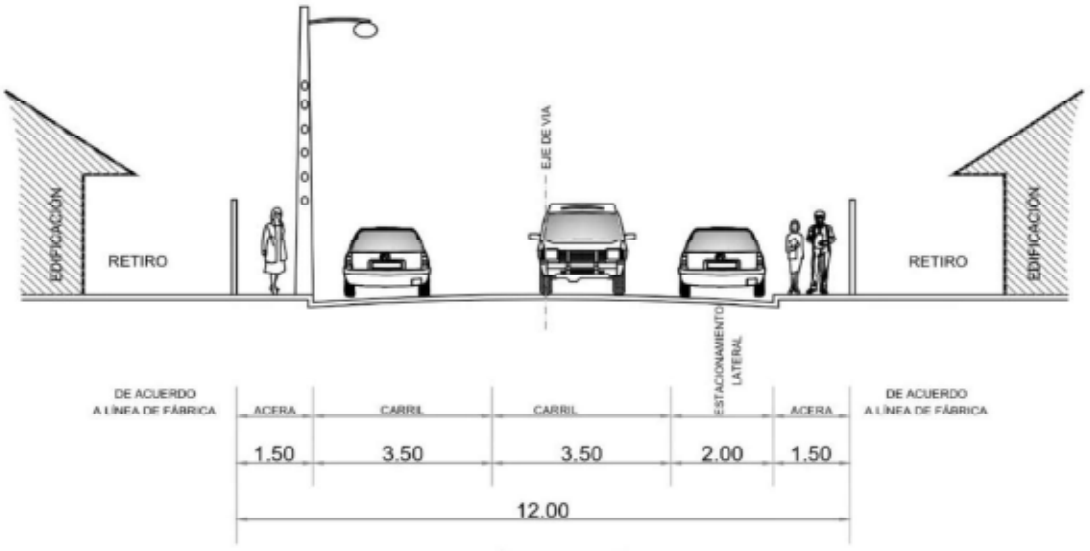


Figura 3

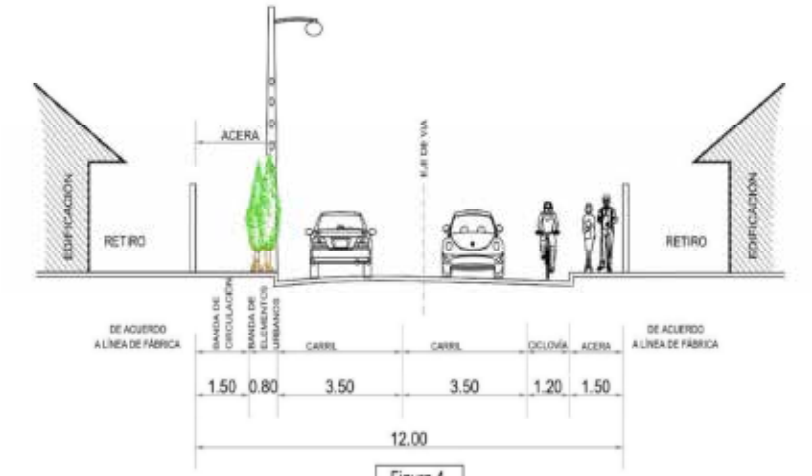


Figura 4

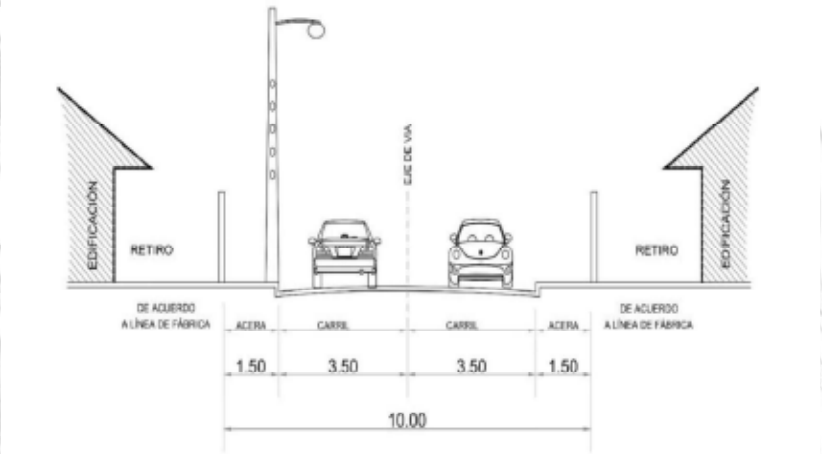
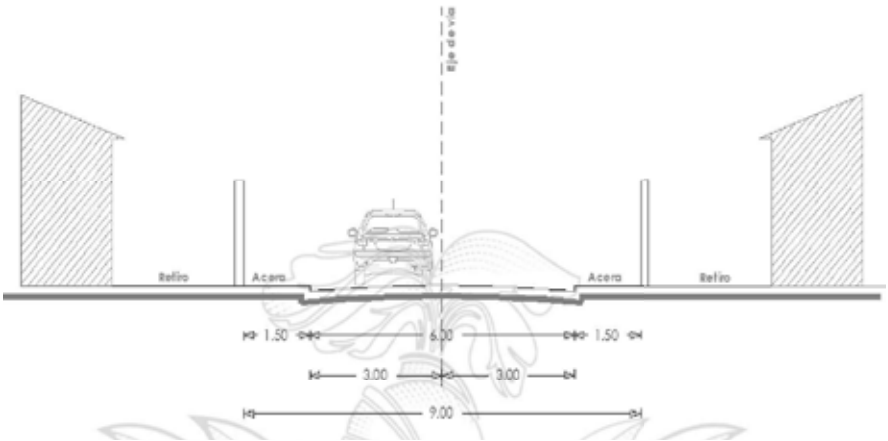
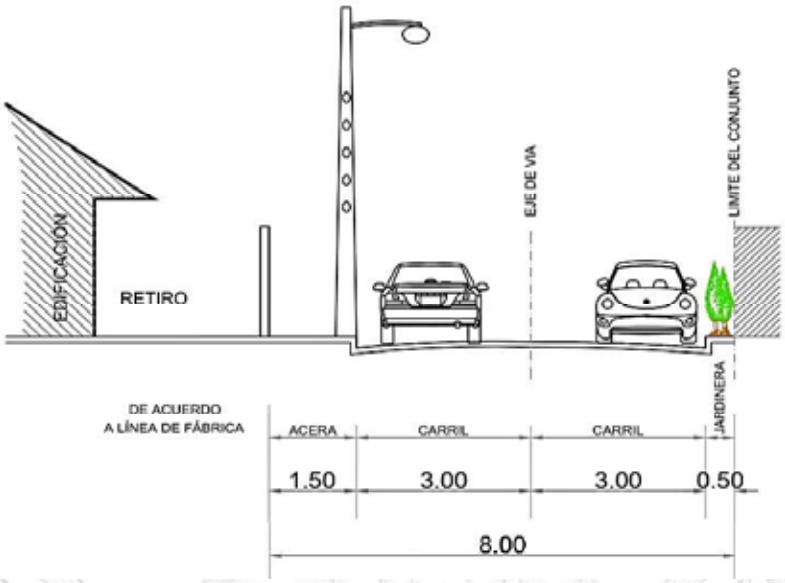


Figura 5

Artículo 225. **Parámetros de diseño para las vías locales vehiculares en conjuntos habitacionales.**

- Número mínimo de carriles: 2 (1 por sentido)
- Ancho mínimo de cada carril: 3.00 m
- Ancho mínimo de aceras: 1.50 m (no se requiere acera adosada a predios particulares)
- Los giros se diseñarán con un radio 5 m al bordillo y una ochava de 10 m. de radio mínimo (realizar diseño de conformidad a lo establecido en la norma INEN 2314-2243-2245: Accesibilidad a las personas al medio físico)
- Radio de retorno: radio mínimo 6.50 m





Artículo 226. **Parámetros de diseño para las vías locales peatonales.**

Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal, se regirá de acuerdo con las normas INEN 2243 y 2245, se considerará las siguientes características mínimas técnicas de la vía:

- Ancho mínimo 6.00 m
- Retiro frontal de 2.00 m.

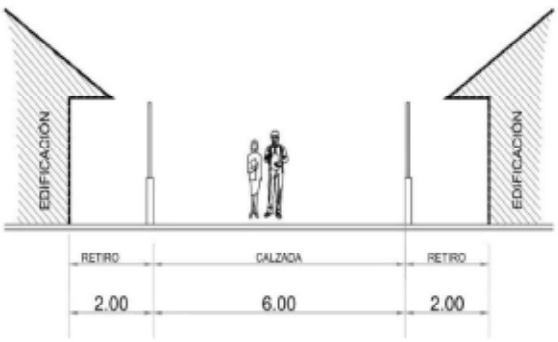
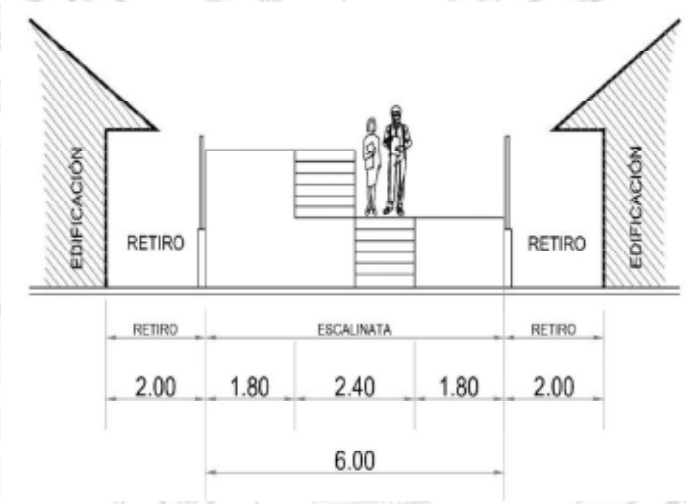


Figura 1: Directriz de Via peaonal

Artículo 227. **Parámetros de diseño para Escalinatas.**

Se define como escalinatas a aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías, cuya ubicación será definida por la Jefatura de Planeamiento Urbanístico y su diseño estará a cargo de la Jefatura de Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico y Sostenible, la misma que debe tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

- El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m con zonas de amortiguamiento tipo jardineras de modo que cumplan con un ancho total de 6.00 m incluida la escalinata.
- La dimensión mínima del descanso será de 1.50 m.
- Retiro frontal de 2.00 m.
- Características generales de las escaleras de uso público: El dimensionamiento y características constructivas debe basarse en la Norma Técnica Ecuatoriana, INEN 2249-2314: Accesibilidad de las personas al medio físico circulaciones verticales escaleras.



Artículo 228. **Arborización en vías.**

La arborización para zonas viales debe responder y articularse armónicamente con el entorno artificial: construcciones, redes de servicio, mobiliario, elementos de transporte.

El urbanizador arborizará las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones que esta normativa determine y a lo dispuesto por la Dirección de Gestión Ambiental y la oficina de Patrimonio Natural.

La distancia mínima de un árbol con respecto al paramento de las edificaciones corresponde al radio de la copa del árbol (en su etapa de máximo desarrollo) es de más de 0.50 m.

Debe preverse la máxima altura que alcance la especie a fin de no interferir con las redes aéreas de servicios públicos. La distancia mínima de un árbol desde el lado exterior del bordillo debe ser de 0.75m. El follaje debe empezar a una altura mínima de 3 m.

La arborización debe permitir la iluminación artificial de la vía. En vías locales, donde los postes de alumbrado público se localizan en uno de los costados de la vía, se aconseja que la disposición de arborización esté a ¨tresbolillo¨, es decir con árboles de alto porte. Cuando se utilizan árboles de mediano porte, debe disponerse con dos árboles de mediano porte en reemplazo de uno de alto porte, que deben ubicarse en el tercio medio del tramo entre los dos postes. Si por razones de diseño se requiere una distancia igual entre árbol y árbol, deben utilizarse especies con densidades de follaje media o baja. En todos los casos debe preverse que la arborización permita el acceso vehicular a los predios. Los árboles deben plantarse a 1,50 m. de redes subterráneas para evitar daño a las tuberías u obstrucciones de la raíz. Para zonas viales es obligatorio el uso de matera, la misma debe profundizarse hasta hacer contacto con el suelo natural.

TABLA 32. ESPECIES A SER UTILIZADAS EN VÍAS LOCALES Y AVENIDAS

Nombre común	Nombre científico	Distancia
Jacarandá	Jacaranda mimosifolia	10
Cholan	Tecoma stans	6
Calistemo	Callistemum lanceolatum	10
Arupo	Chionanthus pubescens	5
Capuli	Prunus serotina	8
Níspero	Eriobotrya japonica	5
Arrayan	Eugenia sp.	10
Guararo	Lafoensia acuminata	10
Romerillo	Podocarpus oleifolius	10
Alamo blanco	Populus canadensis	5
Cholam	Delostoma integrofolium	8
Motesiso	Senna viarum	5
Acacia brasileña	Acacia farnesiana	10
Acacia brasileña	Acacia melanoxylum	10

TABLA 33. ESPECIES A SER UTILIZADAS EN SISTEMA VIAL URBANO DEL PUGS

Nombre común	Nombre científico	Distancia
Jacarandá	Jacaranda mimosifolia	10
Cholan	Tecoma stans	6
Calistemo	Callistemum lanceolatum	10
Arupo	Chionanthus pubescens	5
Capuli	Prunus serotina	8
Níspero	Eriobotrya japonica	5
Arrayan	Eugenia sp.	10
Guararo	Lafoensia acuminata	10
Romerillo	Podocarpus oleifolius	10
Alamo blanco	Populus canadensis	5
Cholam	Delostoma integrofolium	10
Motesiso	Senna viarum	5
Acacia brasileña	Acacia farnesiana	10

Artículo 229. **Emisión de Informe Predial de Regulación y Uso de Suelo (IPRUS)**

Con respecto a los caminos ubicados en **sectores no consolidados,** donde:

- NO cuenten con planificación vial aprobada y/o,
- NO exista proyecto vial derivado de un fraccionamiento aprobado y/o,
- NO esté la vía consolidada.

Previa verificación por inspección, se podrá emitir el certificado IPRUS únicamente para trámites de aprobación para Construcción de edificaciones, las mismas que se implantaran a 10.00 m del eje del camino existente.

Para el caso de fraccionamientos, cerramientos y propiedades horizontales no podrá emitirse el certificado IPRUS, comunicándole al usuario solicitar a la Dirección de Planificación las directrices viales respectivas.

Para casos especiales, cuando las condiciones topográficas no permitan la aplicación de esta solución vial (10.00 m del eje), se podrá solicitar una revisión y solución a la Comisión Técnica Vial.

Para la emisión del certificado IPRUS, se considerarán las siguientes directrices como instrumentos de ordenamiento territorial y sistema público de soporte para la planificación de proyectos arquitectónicos y fraccionamientos del suelo.

a) Proyectos viales municipales. - Se considerarán los proyectos viales municipales debidamente aprobados por la Junta de Desarrollo Urbano

b) Proyectos viales en urbanizaciones y/o subdivisiones aprobadas. - Se considerará la planificación vial de cada urbanización y subdivisión aprobadas por el GAD Municipal de Loja.

c) Vías Urbanas Consolidadas. – En el caso de las vías urbanas que no tengan proyecto vial aprobado pero que cuentan con aceras, bordillos, calzada construidos y obras de infraestructura, su sección transversal existente servirá de directriz vial vigente.

Artículo 230. **Procedimiento para la aprobación de proyectos del Sistema Vial Local.**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, a través de las Direcciones encargadas de la planificación, construcción de vías y movilidad urbana canalizarán estudios, diseños y ejecución del Sistema Vial Local, en concordancia con la normativa vial vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, quien tenga interés podrá presentar una propuesta de diseño vial, acogiendo las directrices de la presente ordenanza. El diseño garantizará la accesibilidad y conectividad desde la vía planificada más cercana.

El proyecto vial será aprobado por la Junta de Desarrollo Urbano cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al presidente de la Junta de Desarrollo Urbano, en la que se indique los datos del solicitante, ubicación del camino a ser planificado y el motivo por el cual se solicita la planificación vial (cerramiento, construcción, subdivisión, urbanización, otros.)
2. Memoria Técnica del proyecto vial; en físico y digital.
3. Levantamiento topográfico georreferenciado, en el que se haga constar el estado actual del camino, señalando: cercos, cerramientos, edificaciones, postes de alumbrado, pozos de alcantarillado, bordes de talud y bordes de camino existente, curvas de nivel a 1 metro, separado en capas con su respectiva simbología; en físico A1 o A2 y digital (DWG). La lámina debe estar debidamente legalizada por un profesional de la Ingeniería Civil o Topógrafo con su respectivo número de registro municipal.
4. Diseño horizontal propuesto debidamente georreferenciado, destacando la propuesta vial con adecuado grosor de pluma y capas respectivas; el proyecto debe incluir datos de curvas, ejes, cotas, sección transversal tipo, puntos de partida georreferenciados, ubicación, simbología en físico A1 o A2 y digital (DWG). El diseño horizontal deberá acoplarse al proyecto vial aprobado más cercano, esta información será proporcionada por la Jefatura de Planeamiento Urbanístico. La lámina debe estar debidamente legalizada por un profesional de la Arquitectura o Ingeniería Civil. En el proyecto vial horizontal quedarán identificadas las afectaciones de los predios y los propietarios de dichos predios a fin de que se determinen los procesos administrativos jurídicos correspondientes.
5. Diseño vertical en escala Horizontal 1000 y Vertical 100, adjuntando la respectiva libreta de campo físico o digital; en el proyecto vertical debe coincidir las cotas de intersección de calles y abarcar 50 metros adicionales al inicio y final del tramo que se está proyectando; en físico A1 o A2 y digital (DWG). La lámina debe estar debidamente legalizada por un profesional de la Ingeniería Civil.

Artículo 231. **Aprobación de proyectos del Sistema Vial Local.**

1. Una vez presentado el proyecto vial la Jefatura de Planeamiento Urbanístico, emitirá un informe técnico, en que conste que el mismo se ajusta a la normativa vigente, de manera que, la Jefatura de Promoción Popular o Coordinación de Parroquias, según sea el caso, conjuntamente con el interesado del proyecto, realizará la socialización y notificación a los propietarios, herederos o posesionarios de los predios frentistas al proyecto vial que, será parte integrante del proceso de aprobación.
2. La socialización será presidida por el promotor o solicitante con la presencia del Jefe de Promoción Popular o el Coordinador de Parroquias, según sea el caso, los técnicos de la Jefatura de Planeamiento Urbanístico, proyectista y con la mayoría de los propietarios de los predios frentistas al proyecto. De

dicho acto se levantará un acta firmada por todos los presentes, acompañada del respectivo registro fotográfico.

3. Para proyectos de vías con un ancho menor a lo establecido en el presente cuerpo normativo, previo a su aprobación por parte de la Junta de Desarrollo Urbano, presentarán el respectivo justificativo técnico, además, del informe de factibilidad emitido por la Dirección de Tránsito y Movilidad que determine el sentido vial, en contexto con el entorno inmediato.
4. La junta de Desarrollo Urbano, conocerá y aprobará el proyecto de planificación vial, donde se incluirá el acta de socialización del proyecto y las notificaciones que correspondan.
5. La Junta de Desarrollo Urbano, remitirá copias del proyecto vial aprobado a las jefaturas de: Regulación Urbana, Avalúos y Catastros, Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Planeamiento Urbanístico y Centro Histórico, y Dirección de Obras Públicas, para su registro, aplicación y ejecución.
6. La Junta de Desarrollo Urbano, remitirá copias del proyecto vial aprobado a la Comisaría de Ornato Municipal, con la finalidad de que los moradores sean notificados para que inicien el proceso de construcción de aceras y bordillos.

SECCIÓN II
NOMENCLATURA DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y NÚMERO OFICIAL DE INMUEBLES

Artículo 232. **Denominación e identificación de las vías públicas.**

Es privativo del Concejo Municipal de Loja, la denominación y del Municipio de Loja la identificación de las vías públicas parques, plazas, jardines y demás espacios de uso común o bienes públicos y determinación del código postal dentro de su jurisdicción municipal, por lo que queda estrictamente prohibido y sujeto a sanción, el que los particulares alteren la placa de nomenclatura o coloquen placas con nombres no autorizados.

Artículo 233. **Número Oficial.**

Corresponde a la Municipalidad a través de la Dirección de Planificación, previa solicitud de los interesados, asignar el número oficial que corresponde a la entrada de cada predio, siempre que cuente con frente a la vía pública y como consecuencia, solo a la Municipalidad, corresponderá el control de la numeración y el autorizar u ordenar el cambio de un número, cuando este sea irregular o provoque confusión, quedando obligado el propietario a colocar el nuevo número en el término de 10 días, contados a partir de la fecha en que recibió la notificación correspondiente, con la obligación de conservar el antiguo hasta 90 días después de dicha notificación.

Se considerará el manual de nomenclatura urbana del Municipio de Loja.

Artículo 234. **Colocación del número oficial de los inmuebles.**

El número oficial debe ser colocado en parte visible de la entrada de cada predio o finca y reunir las características que lo hagan claramente legible a 20 m. de distancia como mínimo.

Los particulares podrán usar aquellos que les sean suministrados por la Municipalidad, previo pago de los derechos municipales.

Artículo 235. **Información sobre la denominación de vías públicas.**

La Comisión de Monumentos, Plazas y Calles, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastro, tendrá la obligación de dar aviso al Registro de la Propiedad, Cámara de Comercio, Oficinas de Correos, de Telégrafos y al público en general, de todo cambio que hubiera en la denominación e identificación de las vías y espacios públicos.

Artículo 236. **Nominación de Servidumbres de paso.**

Queda prohibido a los particulares designar a las servidumbres de paso que dan acceso a propiedades privadas, con nombres comunes de calles, callejón, plaza, retorno u otros similares, propios de las vías públicas o usar nomenclatura propia de estas vías.

CAPÍTULO V

SECCIÓN I
PROCESOS DE LA JEFATURA DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO

Artículo 237. **Procesos de la Jefatura de Regulación y Control Urbano.**

Recibida la petición pertinente y específica y para ser atendida debidamente, la Jefatura de Regulación y Control Urbano, analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente manera:

a) Para permisos de construcción de obra mayor y menor: Se verificará que el predio se encuentre dentro del área de suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la ciudad de Loja.

b) Para viabilidad de proyectos de Propiedad Horizontal: Se verificará que el predio se encuentre dentro del área de suelo urbano, cabeceras parroquiales y núcleos urbanos en suelo rural del cantón de Loja.

c) Para permisos de construcción de cerramiento: Se verificará que la calle se encuentre abierta o planificada de acuerdo a la planificación urbana aprobada por el Municipio. Cuando no existan aceras y bordillos el interesado deberá solicitar la colocación de puntos o línea de fábrica, al equipo topográfico de la Jefatura de Regulación y Control Urbano.

d) Permisos para derrocamiento, fuera de los límites de las áreas de Centro Histórico del cantón Loja.

e) Para permisos de construcción de fraccionamiento: Se concederá según el caso de conformidad a lo que determina el Plan de Uso y Gestión del Suelo cantonal, su diligencia será para predios en todo el suelo cantonal (urbano y rural).

f) Para las Certificaciones de Instrumentos de Información para Habilitación y Edificación del Suelo, su diligencia será para predios ubicados dentro del área de suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la ciudad de Loja.

g) Informes de Particiones Judiciales y Extrajudiciales, Capitulaciones Matrimoniales, Liquidaciones de la Sociedad Conyugal, e Informes de Factibilidad (de acuerdo al Art. 473 del COOTAD), y su diligencia será para predios ubicados dentro cantón Loja.

h) Permisos de Implantación de Mobiliario Urbano, Infraestructura fijas de soporte de antenas, para predios que se encuentre dentro del área de suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la ciudad de Loja

i) Permisos de uso de suelo vallas, paletas, rótulos y pantallas LED o dinámicas, será para predios ubicados fuera de los límites de las áreas de centro histórico del cantón Loja.

j) Permisos de uso de suelo de mecánicas automotrices, mecánicas en general, lavadoras de vehículos, lubricadoras, vulcanizadoras, talleres de pintura, carpinterías, aserríos, cerrajerías metálicas, servicio de detailing y ladrilleras, será para predios ubicados dentro del área de suelo urbano y suelo rural de expansión urbana del cantón Loja.

k) Y los demás especificados en el presente cuerpo normativo.

PROCESOS DE LA JEFATURA DE CENTRO HISTÓRICO

Artículo 238. **Procesos de la Jefatura de Centro Histórico.**

Recibida la petición pertinente y específica, y para ser atendida debidamente, la Jefatura de Centro Histórico, analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

a) Para permisos de construcción de obra mayor y menor: Se verificará que el predio se encuentre dentro de los límites del área de Centro Histórico y cabeceras parroquiales.

b) Para permisos de construcción de cerramiento: Se verificará que la calle se encuentre abierta o planificada de acuerdo a la planificación urbana aprobada por el Municipio. Cuando no existan aceras y bordillos el interesado deberá solicitar la colocación de puntos o línea de fábrica, al equipo topográfico de la Jefatura de Regulación y Control Urbano.
c) Permisos para derrocamiento, dentro de los límites de las áreas de Centro Histórico y cabeceras parroquiales del cantón Loja.
d) Para las Certificaciones de Instrumentos de Información para Habilitación y Edificación del Suelo, (Informe de asignación y compatibilidad de uso de suelo, Informe de Habitabilidad, Certificado de factibilidad para actividad comercial) su diligencia será para predios ubicados dentro del área Centro Histórico y cabeceras parroquiales.
e) Permisos de implantación de mobiliario urbano, cajeros automáticos, infraestructura fija de soporte de antenas, para predios que se encuentre dentro del área de del área Centro Histórico y cabeceras parroquiales.
f) Permisos de Implantación vallas, paletas, rótulos y pantallas Led o dinámicas, será para predios ubicados dentro de los límites de las áreas de centro histórico del cantón Loja.
g) Informes de viabilidad y cobro para la Concesión Onerosa en el área de Centro Histórico.
h) Permisos de Implantación de mecánicas automotrices, mecánicas en general, lavadoras de vehículos, lubricadoras, vulcanizadoras, talleres de pintura, carpinterías, aserríos, cerrajerías metálicas, servicio de detailing y ladrilleras, será para predios ubicados dentro del área Centro Histórico y cabeceras parroquiales.
i) Todos los permisos emitidos se deberán hacer conocer a la comisión de Centro Histórico.
j) Y los demás especificados en el presente cuerpo normativo.

SECCIÓN II
INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 239. **Instrumentos de información para la habilitación del suelo y la edificación.**

Los instrumentos información para la habilitación del suelo y la edificación, serán emitidos por la Jefatura de Regulación y Control Urbano, Jefatura de Centro Histórico, Jefatura de Planeamiento Urbanístico, según corresponda, con vigencia de 12 meses calendario a partir de la fecha de emisión de los mismos.

Estos instrumentos de información básicos, constituyen la aplicación de la información que, está contenida en los instrumentos de planificación vigentes, respecto de un caso concreto y son los siguientes:

a) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS.
b) Informe de Asignación y Compatibilidad de Uso de Suelo.
c) Certificado de Afectación Predial.
d) Informe de Habitabilidad.
e) Certificado de factibilidad para actividades que generen contaminación.

Los propietarios del suelo rural, pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones especificadas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y cuenten con servicios básicos existentes.

INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO - IPRUS

Artículo 240. **IPRUS - Informe predial de regulaciones de uso del suelo**

Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, fraccionamiento, propiedad horizontal, construcción de cerramiento, entre otros fines específicos, deberá solicitar a la Jefatura de Regulación y control

urbano o Jefatura de Centro Histórico el Informe predial de regulaciones de uso del suelo – IPRUS, para lo cual deberá presentar los siguientes requisitos:

a) Formulario suscrito por el interesado, de acuerdo al formato establecido por el GADM; Incluir número de teléfonos, correos electrónicos del solicitante.
b) Copia de la cédula del propietario.
c) Copia de las escrituras del inmueble o Informe de Nueva Linderación/Amojonamiento inscrito en el Registro de la Propiedad.
d) Copia del pago del predio urbano vigente.
e) Certificado Linderado del Registro de la Propiedad.
f) Pago de la tasa administrativa por emisión del IPRUS (3 % del Salario Básico Unificado).
g) Se podrá solicitar informe IPRUS adicional, pagando la tasa de 1% del Salario Básico Unificado.

De ser el caso, un técnico del GADM realizará la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que tenga en el Sistema de Información Local - SIL y, de no ser así, procederá a actualizar la información del predio.

El Informe predial de regulaciones de uso del suelo, es de carácter informativo, en el cual solo se informará, los parámetros de fraccionamiento y/o edificación, determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo en vigencia.

La emisión del mismo es obligatoria para iniciar y/o autorizar planificación urbana o arquitectónica, no vincula la autorización de permisos de construcción.

En el caso de que el solicitante posea escrituras de Derechos y Acciones, o uno de los propietarios se encuentre fallecido, se emitirá el informe IPRUS, únicamente de **carácter informativo** y con la observación de que este informe no habilita para iniciar cualquier tipo de trámite municipal, siempre y cuando no se realice aun el Juicio de inventario, Posesión efectiva y/o partición y adjudicación del predio, según el caso.

La dependencia encargada de la emisión del Certificado IPRUS, será la será la Jefatura de Regulación y control urbano, o quien haga sus veces, con base en el Sistema de Información Local – SIL, que debe ser actualizado periódicamente por la Jefatura de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

INFORME DE ASIGNACIÓN Y/O COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

Artículo 241. **El Informe de Asignación y/o Compatibilidad de Uso de Suelo.**

Contiene información básica sobre los usos de suelo permitidos, restringidos y prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de la circunscripción territorial del cantón, urbana o rural.

El Informe de Asignación y/o Compatibilidad de Uso de Suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a los instrumentos de planificación específica que se expidan en aplicación de la presente Ordenanza, con su respectivo radio de influencia de ser el caso.

El Informe de Asignación y/o Compatibilidad de Uso de Suelo de usos del suelo no autoriza el permiso de funcionamiento de actividad alguna.

Artículo 242. **Requisitos para el Informe de Asignación y/o Compatibilidad de Uso de Suelo**

Toda persona natural o jurídica que desee conocer sobre los usos de suelo permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en su predio de la circunscripción territorial del cantón, urbana o rural, deberá presentar los siguientes requisitos:

a) Solicitud suscrita por el propietario, especificando el uso de suelo requerido; Incluir número de teléfonos, correos electrónicos del solicitante y proyectista.
b) Copia de la cédula del solicitante.
c) Copia del pago del predio urbano vigente del predio solicitado.
d) Pago de la tasa administrativa por emisión del Informe de Asignación y/o Compatibilidad de Uso de

Suelo (2 % del Salario Básico Unificado)

e) Copia del RUC.

De ser el caso, un técnico del GADM realizará la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que tenga en la base de datos de la dependencia y, de no ser el caso, procederá a actualizar la información del predio.

El Informe de Asignación y/o Compatibilidad de Uso de Suelo, es de carácter informativo, en el cual solo se informará, los usos de suelo asignados y prohibidos, determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo en vigencia.

La emisión del mismo es obligatoria para iniciar y/o autorizar planificación urbana o arquitectónica, no vincula la autorización de permisos de construcción o de funcionamiento.

La dependencia encargada del Informe de Asignación y/o Compatibilidad de Uso de Suelo, será la Jefatura de Regulación y Control Urbano y/o Jefatura de Centro Histórico según corresponda, o quien haga sus veces, con base en el Sistema de Información Local – SIL y a los estándares urbanísticos establecidos en los PITs vigentes.

CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD

Artículo 243. **Tipos de certificado de factibilidad**

Se clasifican de acuerdo con el fin, en los siguientes:

- Certificado de factibilidad para fraccionamiento (Subdivisión).
- Certificado de factibilidad para actividades que generen contaminación.

Artículo 244. **Certificado de factibilidad para fraccionamiento (Subdivisión).**

Contiene información de si es factible o no el fraccionamiento de un predio en suelo urbano y rural del cantón Loja.

El Certificado de factibilidad para fraccionamiento será emitido conforme a los parámetros urbanísticos y las relaciones de compatibilidad determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a los instrumentos de planificación específica que se expidan en aplicación de la presente Ordenanza.

El Certificado de factibilidad para fraccionamiento no autoriza el fraccionamiento de predios

Toda persona natural o jurídica que desee conocer sobre de si es factible o no el fraccionamiento de un predio en suelo urbano y rural del cantón Loja, deberá presentar los siguientes requisitos:

a) Solicitud suscrita por el interesado, incluir número de teléfonos, correos electrónicos del solicitante y proyectista.
b) Copia de la cédula del propietario.
c) Copia del pago del predio urbano o rural vigente del predio solicitado.
d) Pago de la tasa administrativa por emisión del Certificado de factibilidad para fraccionamiento. (2 % del Salario Básico Unificado)
e) Copia de Escritura del predio.
f) Certificado Historiado y linderado del Registro de la Propiedad, vigente.

El Certificado de factibilidad para fraccionamiento, es de carácter informativo, en el cual solo se informará, si es factible o no el fraccionamiento de un predio en suelo urbano y rural del cantón Loja.

La dependencia encargada del Certificado de factibilidad para fraccionamiento, será la Jefatura de Regulación y Control Urbano, o quien haga sus veces, con base en el Sistema de Información Local – SIL y a los estándares urbanísticos establecidos en los PITs vigentes.

Artículo 245. **Certificado de factibilidad para actividades que generen contaminación**

El Certificado de factibilidad para actividades que generen contaminación determina si es factible o no la realización de actividades contaminantes como Mecánicas automotrices, Mecánicas en general, lavadoras de vehículos, lubricadoras, vulcanizadoras, talleres de pintura. Carpinterías, aserríos, cerrajerías metálicas, servicio de detailing, ladrilleras, etc.

El Certificado será emitido conforme a los parámetros urbanísticos y las relaciones de compatibilidad determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a los instrumentos de planificación especifica que se expidan en aplicación de la presente ordenanza.

Toda persona natural o jurídica que, desee conocer sobre de si es factible o no el desarrollo de actividades que tengan que ver con servicios generales, artesanales relacionados a la construcción y afines, industriales en un predio en suelo urbano y rural del cantón Loja, deberá presentar los siguientes requisitos:

a) Solicitud suscrita por el interesado, incluir número de teléfonos, correos electrónicos del solicitante y proyectista.
b) Copia de planos arquitectónicos aprobados y/o distribución interna
c) Informe favorable de Asignación y/o Compatibilidad de Uso de Suelo con su radio de influencia respectivo.
d) Registro Ambiental de ser el caso
e) Fotografía del establecimiento o local.
f) Copia de la cédula del interesado
g) Copia del pago del predio urbano vigente del predio solicitado.
h) Pago de la tasa administrativa por emisión del Certificado de factibilidad (2 % del Salario Básico Unificado)

La dependencia encargada del Certificado de factibilidad será la Jefatura de Regulación y Control Urbano y/o Jefatura de Centro Histórico, con base en el Sistema de Información Local – SIL y a los estándares urbanísticos establecidos en los PITs vigente, y del control es la Comisaria de Ambiente.

CERTIFICADO DE AFECTACIÓN PREDIAL

Artículo 246. **Certificado de Afectación Predial**

Toda persona natural o jurídica que desee conocer sobre las afectaciones viales, afectación por de márgenes de protección y/o por riesgo geológico a su predio, deberá presentar los siguientes requisitos:

a) Solicitud suscrita por el propietario, solicitando información de afectaciones a su predio; Incluir número de teléfonos, correos electrónicos del solicitante.
b) Copia de la cédula del propietario.
c) Copia de las escrituras del inmueble inscritas en el Registro de la Propiedad.
d) Copia del pago del predio urbano vigente.
e) Certificado Simple del Registro de la Propiedad.
f) Pago original del derecho (4 % del Salario Básico Unificado)
g) Se podrá solicitar informe adicional, pagando la tasa de 2% del Salario Básico Unificado.

De ser el caso, un técnico del GADM realizará la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que tenga en su base de datos y, de no será así, procederá a actualizar la información del predio.

El informe de afectación es de carácter informativo, en el cual solo se informará, los parámetros de urbanización y/o edificación, determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo en vigencia.

La emisión del mismo es obligatoria para iniciar y/o autorizar planificación urbana o arquitectónica, no vincula la autorización de permisos de construcción.

La dependencia encargada del Informe de Afectación Predial será la Jefatura de Planeamiento Urbanístico según corresponda, o quien haga sus veces, con base en el Sistema de Información Local – SIL y a los estándares urbanísticos establecidos en los PITS vigentes.

INFORME DE HABITABILIDAD

Artículo 247. **Requisitos para Informe de habitabilidad.**

Toda persona natural o jurídica que desee realizar traspaso de dominio de su bien bajo el régimen de propiedad horizontal, deberá solicitar Informe de habitabilidad, para lo cual deberá presentar los siguientes requisitos:

a) Solicitud a la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico, firmada por el propietario y/o director técnico de la obra.
b) Copia legible y a colores de los planos del proyecto de propiedad horizontal.
c) Pago de la tasa administrativa por emisión del Informe de Habitabilidad. (5% del Salario Básico Unificado)

Artículo 248. **Procedimiento para el Informe de habitabilidad.**

Con los todos los requisitos cumplidos del artículo anterior, el técnico encargado de la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico, deberá otorgar o negar el Informe de habitabilidad en un plazo no mayor a 15 días laborables, para lo cual se procederá de la siguiente manera:

1. La Jefatura de Regulación y Control Urbano y/o Jefatura de Centro Histórico, ordenará verificar en el término de 10 días, el cumplimiento de los requisitos señalados y se verá si la construcción se ajusta a los planos del proyecto de propiedad horizontal y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento del proyecto y que cuente con:
    a. Instalaciones de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
    b. Se requerirá como mínimo cocina y baños terminados, no es necesario acabados tales como carpintería, mobiliario, puertas interiores, recubrimientos de pisos y pintura.
    c. Se requerirá que las áreas comunales estén construidas y terminadas, ascensores en funcionamiento en edificaciones en altura.
    d. Se permitirá remodelaciones de obra internas, hasta un máximo de 10% del total del área de construcción. En caso de conjuntos de viviendas, el análisis se realizará por el área de construcción de cada vivienda.
2. La Dependencia Municipal correspondiente permitirá diferencias mínimas en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad destino, uso, servicio y salubridad. Si se verifica que, las remodelaciones excedieron los límites de tolerancia (10% del área total de construcción), la dependencia Municipal correspondiente ordenará al propietario efectuar los trámites necesarios para la aprobación de las modificaciones realizadas, y en tanto estas no se ejecuten a satisfacción de la propia Dependencia Municipal no se autorizará el Informe de Habitabilidad.
3. Si se verifica que, se han efectuado ampliaciones al área de construcción aprobada, la dependencia Municipal correspondiente ordenará al propietario efectuar los trámites necesarios para la aprobación de las ampliaciones realizadas en cumplimiento de la norma vigente y posteriormente la reforma a la propiedad horizontal respectiva.
4. Si cumple con todos los requisitos antes descritos, la Jefatura de Regulación y Control Urbano y/o Jefatura de Centro Histórico, expedirá constancia por escrito del informe de habitabilidad, caso contrario se emitirá como desfavorable, especificando las observaciones respectivas.

CAPÍTULO VI

SECCIÓN I
PLANIFICACIÓN, GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO, ÁREAS HISTÓRICAS Y DE INTERÉS PATRIMONIAL DEL CANTÓN LOJA

Artículo 249. **Objeto.**

Establece la normativa y el procedimiento del ejercicio de las facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión local de la competencia exclusiva de preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón, y construir los espacios públicos para estos fines, con sujeción a los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial.

Artículo 250. **Ámbito.**

Regular y normar las intervenciones a partir del manejo y gestión integral del Patrimonio Cultural arquitectónico, natural, tangible e intangible del cantón, orientado a su preservación, mantenimiento y difusión y las relaciones de la municipalidad con las comunidades, colectivos, y personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas, mixtas o privadas, comunitarias y de autogestión; y las de éstas entre sí, respecto de las actividades realizadas en las distintas fases de la actividad intercultural y multiétnica de la jurisdicción cantonal, articulado a los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo (PND) y al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) cantonal vigente, Ley Orgánica de Cultura, Código Orgánico Integral Penal y Acuerdos Ministeriales vigentes referentes a patrimonio cultural.

Artículo 251. **Ejercicio de la competencia.**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, en el ejercicio de su autonomía asumió la competencia de preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines, en forma inmediata y directa, asumiendo el cobro de tributos municipales, creando partidas y asignando fondos, así como otros que estuvieren establecidos en la ley. Esta competencia exclusiva constitucional se ejecutará conforme a principios, derechos y obligaciones contempladas en la presente ordenanza y la normativa nacional vigente en materia cultural y de patrimonio; en concordancia con la rectoría nacional y sus políticas públicas, así como aquellas ordenanzas dispuestas en los cuerpos legales antes citados.

En caso de contradicción se aplicará la norma jerárquicamente superior, conforme prevé el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador, tomando en consideración el principio de competencia por tratarse de una competencia exclusiva.

- Corresponde a la Jefatura de Centro Histórico, o la que haga sus veces, los asuntos referentes al PATRIMONIO CULTURAL TANGIBLE INMUEBLE (Monumentos, Sitios Históricos, Sitios arqueológicos, Edificios, Conjuntos Arquitectónicos, Zonas Típicas, Paisajes Culturales, Centros Industriales, artesanales y Obras de Ingeniería.
- A la Dirección de Cultura le corresponde los asuntos referentes al PATRIMONIO CULTURAL TANGIBLE MUEBLE (pinturas, esculturas, vajillas, artefactos, piezas arqueológicas, que pueden ser transportadas), y al PATRIMONIO CULTURAL INTANGIBLE (Lenguaje, Costumbres, Religiones, Leyendas, Mitos, Música, conocimientos ancestrales).
- El Archivo Histórico Municipal se encarga del patrimonio documental (Manuscritos, Documentos, Artefactos Históricos, Colecciones Científicas Naturales, Grabaciones, Películas, Fotografías, Obras de Arte y Artesanía).
- Corresponde a la Dirección de Gestión Ambiental los asuntos referentes al PATRIMONIO NATURAL (Reserva de Biósfera, Monumentos Naturales, Reservas Nacionales, Parques Nacionales).

Artículo 252. **De la Rectoría Local.-**

En el marco de la competencia para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural, y construir los espacios públicos para estos fines, y en concordancia con la rectoría nacional, corresponde

al Municipio de Loja, emitir la política pública local para la gestión del patrimonio arquitectónico y cultural material e inmaterial de su circunscripción territorial.

Artículo 253. **De la Planificación. -**

La Jefatura Centro Histórico, estructurará el instrumento de planificación del ejercicio de la competencia a partir del PDOT y PUGS del Cantón Loja, el cual constituye la herramienta de coordinación de la gestión pública, privada y comunitaria en el territorio que permita la aplicación de políticas e inversión pública para el ejercicio de la competencia de preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural; en coordinación con las Direcciones de Cultura y Gestión Ambiental, o las que hagan sus veces, construirá los espacios públicos para estos fines; mediante instrumentos de participación ciudadana, formulando los planes, programas y proyectos, en la circunscripción territorial del Cantón. Elaborará la Agenda Territorial de Patrimonio del GAD Municipal de Loja en articulación con los instrumentos de la planificación nacional y local, con planes de: investigación, inventario, manejo, protección, salvaguardia, financiamiento y difusión del patrimonio del cantón. Esta agenda deberá ser actualizada por esta Jefatura cada cuatro años o con el cambio de administración municipal.

Artículo 254. **De la Gestión. -**

En el marco del ejercicio de la competencia para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural del cantón, construir los espacios públicos para estos fines, la Jefatura de Centro Histórico en coordinación con las Direcciones de Cultura y Gestión Ambiental, ejercerán las siguientes actividades de gestión:

1. Conservar, preservar, restaurar, exhibir, difundir, investigar y promocionar el patrimonio natural, cultural y paisajes culturales del cantón.
2. Promover, gestionar la restitución y recuperación de los bienes patrimoniales expoliados, perdidos o degradados, en coordinación con el gobierno central.
3. Prestar asistencia técnica a personas jurídicas de derecho privado, de derecho público incluyendo sus entidades adscritas, y a personas naturales, para la conservación, restauración, recuperación, acrecentamiento, exhibición, difusión, registro o revalorización del Patrimonio Cultural del Estado.
4. Administrar recursos propios y gestionar recursos ante los organismos nacionales e internacionales para cumplir con los planes, programas y proyectos patrimoniales.
5. Gestionar la conservación y salvaguarda de los patrimonios culturales, de conformidad con los instrumentos nacionales, internacionales y los convenios de descentralización y autonomía vigentes.
6. Gestionar la declaratoria del patrimonio cultural dentro del territorio cantonal de conformidad con el procedimiento establecido y la normativa vigente.
7. Solicitar la declaratoria de utilidad pública y expropiación bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural, pagando el valor comercial de dicho bien conforme a lo establecido en la normativa vigente.
8. Aprobar, implementar y ejecutar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio cultural de su circunscripción.
9. Construir los espacios públicos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico y cultural.
10. Fomentar actividades orientadas a cuidar, proteger, conservar y salvaguardar el patrimonio cultural y memoria social, respetando la interculturalidad y diversidad del cantón.
11. Coordinar con las entidades nacionales correspondientes y con los demás gobiernos autónomos descentralizados, las gestiones necesarias para el desarrollo de proyectos nacionales e Inter cantonales en materia de patrimonio cultural.
12. Elaborar el registro, inventario, catalogación y catastro cantonal de todos los bienes que constituyen el patrimonio cultural ya sean de propiedad pública o privada, de acuerdo a la normativa nacional

vigente, y alimentar al inventario nacional.

13. Las demás que estén establecidas en la ley y la normativa nacional vigente y la presente ordenanza.

Las demás que estén establecidas en la ley y la normativa nacional vigente y la presente ordenanza. -

Artículo 255. **Interés Público de fachadas de edificios públicos y privados**

Facúltese a la Jefatura de Centro Histórico el poder brindar el mantenimiento y mejoramiento de la imagen urbana en todas las fachadas de edificios públicos y privados, patrimoniales o no patrimoniales ubicados en el centro histórico de la ciudad de Loja y parroquias rurales del cantón Loja, con la finalidad de promover el mantenimiento y mejoramiento de la imagen urbana, así como permitir el desarrollo de actividades socioculturales. Todo gasto incurrido por la municipalidad en esta actividad deberá ser asumido por los propietarios de los inmuebles antes señalados.

Artículo 256. **De los bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural nacional o local**

Se reconocen como patrimonio cultural nacional o local aquellos que cumplan con las siguientes consideraciones:

a) Los objetos de formas de vida zoológica y botánica fosilizada o mineralizada, sitios o lugares paleontológicos como bosques petrificados, debiendo definirse el entorno natural y cultural necesario para dotarles de unidad paisajística para una adecuada gestión integral, misma que será articulada con el organismo competente;

b) Los bienes inmuebles o sitios arqueológicos de la época prehispánica y colonial, sea que se encuentren completos o incompletos, a la vista, sepultados o sumergidos, consistentes en yacimientos, monumentos, fortificaciones, edificaciones, cementerios y otros, así como el suelo y subsuelo adyacente. Se deberá delimitar el entorno natural y cultural necesario para dotarlos de unidad paisajística para una adecuada gestión integral;

c) Los objetos arqueológicos como osamentas y fósiles humanos y utensilios de piedra, cerámica, madera, metal, textil o en cualquier otro material provenientes de la época prehispánica y colonial, a la vista o sepultados o sumergidos, completos o incompletos, descubiertos o por descubrir, sin importar su tenencia pública o privada, incluidos los que se encontrasen en el exterior, pertenecientes o atribuidos a las culturas o nacionalidades de ocupación territorial;

d) Los sitios, estructuras, objetos y restos humanos, medios de transporte y su cargamento o cualquier contenido y los objetos de carácter histórico que conforman el patrimonio cultural subacuático, junto con el contexto arqueológico y natural, localizado en la zona económica exclusiva y la plataforma continental, independientemente de su procedencia, si tienen por lo menos cien años de estar sumergidos;

e) Las edificaciones y conjuntos arquitectónicos como templos, conventos, capillas, casas, grupos de construcciones urbanos y rurales como centros históricos, obrajes, fabricas, casa de hacienda, molinos, jardines, caminos, parques, puentes, líneas férreas de la época colonial y republicana construidos hasta 1940, que contengan un valor cultural e histórico que sea menester proteger;

f) Los bienes muebles de la época colonial y republicana con al menos cien años de antigüedad como dibujos, pinturas, esculturas, monedas, medallas, talla, objetos de orfebrería, cerámica, madera o cualquier otro material que se haya construido en dichas épocas;

g) Los objetos de uso artesanal, industrial o mecánico que cuenten con al menos cien años de antigüedad como herramientas y maquinaria agrícola e industrial, trapiches, alambiques, relojes, campanarios, telares, mobiliario urbano y público y otros de similar naturaleza;

h) Los documentos históricos, completos o incompletos, individuales, libros, mapas, partituras musicales, telegramas, y cualquier otro documento, a excepción de los meramente administrativos, que tengan interés histórico, simbólico, cultural, artístico, numismático, filatélico, científico o para la memoria social, que tenga más de 50 años de haber sido producido, incluido aquellos considerados como reservados, sin restricción o menoscabo de los derechos de autor y propiedad.

i) Los documentos fílmicos, sonoros, visuales y audiovisuales, las fotografías, negativos, archivos

audiovisuales magnéticos, digitales que tengan interés histórico, simbólico, cultural, artístico, científico o para a memoria social, y en general documentos en cualquier tipo de soporte que tengan más de 30 años, sin restricción o menoscabo de los derechos de autor y propiedad;

j) Las colecciones y objetos etnográficos significativos para la interpretación de las culturas y tradición histórica, tales como vestimenta, útiles domésticos, herramientas, armas, entre otros, que sean reunidos por el Estado a través de sus diferentes funciones, instituciones y niveles de gobierno, así como por la academia pública o privada; y

k) Los fondos y repositorios documentales, archivísticos y bibliográficos históricos constituidos desde el Estado a través de sus diferentes funciones, instituciones y niveles de gobierno, así como por la academia pública o privada.

Se reconoce como bienes inmuebles con valor cultural e histórico aquellos que cumplan los siguientes parámetros técnicos: antigüedad; estético-formal; tipológico-funcional; técnico-constructivo; entorno urbano natural; histórico testimonial simbólico; o, autenticidad-integridad.

Los bienes inmuebles patrimoniales reconocidos por ley no requieren de otra formalidad para su reconocimiento, por lo que corresponde a su inventario y siguiendo el procedimiento establecido en el presente instrumento.

El inventario se gestionará a través del Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE), basándose en el modelo de fichas técnicas establecidas por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, cuyo contenido mínimo tendrá la siguiente información: datos del propietario; datos de identificación y linderos; ubicación; época de construcción; tipología y usos; régimen de propiedad; estado de conservación; fotografía referencial; descripción del bien; riesgos, amenazas y vulnerabilidades; intervenciones y modificaciones realizadas; valoración patrimonial; grado de protección; intervenciones requeridas; fotografías complementarias; y, otras que técnicamente sean definidas por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, de acuerdo al ámbito del inventario.

Artículo 257. **Niveles de Intervención en bienes patrimoniales**

Conservación: Cuidado permanente tanto de los elementos monumentales como de los demás bienes de importancia histórica, artística y tipológica arquitectónica, incluido el ambiente en que están ubicados a fin de garantizar su permanencia. Conjunto de técnicas orientadas a salvaguardar la integridad de un edificio; Actuaciones preventivas en el patrimonio arquitectónico a fin de evitar su deterioro.
Mantenimiento: Intervención que permite realizar reparaciones menores y actividades de limpieza de forma periódica.
Preservación: Distintos tipos de acciones tendientes a proteger, resguardar y conservar los bienes de valor arquitectónico, histórico, cultural.
Prevención: Intervención mediante la cual se toman medidas emergentes tendientes a evitar daños o destrucción de todos los elementos arquitectónicos y urbanos.
Restauración: Intervención de carácter excepcional que ha permitido que se recuperen los valores estéticos, históricos y culturales fundamentados en el respeto a los elementos antiguos y auténticos de un bien.
Liberación: Supresión de elementos agregados adicionales sin un valor cultural o natural y que afecte el estado del bien.
Consolidación: Acción que tiende a detener las alteraciones a través de elementos que aseguren la conservación del mismo.
Restitución: intervención que permite la restitución de elementos desubicados o que su grado de deterioro no haga factible su restauración.
Reconstrucción: Intervención con la finalidad de volver a construir partes desaparecidas o perdidas.
Reestructuración: Campo para detallar aquellas acciones tendientes a devolver al conjunto urbano las condiciones de estabilidad pérdidas o deterioradas.
Remodelación y complementación: Intervención que permite devolver y/o dotar de condiciones de habitabilidad perdida, deteriorada o nueva mediante adecuaciones de elementos de higiene, confort ambiental y espacial. Estas intervenciones denotarán su contemporaneidad y deberán ser reversibles a la estructura original.
Demolición: Intervención de carácter puntual que permite eliminar edificaciones que rompen con la integridad del contexto urbano histórico.
Derrocamiento: Intervención que permitirá liberar elementos no originales que comprometen la estabilidad y la estética de un monumento.

Artículo 258. **Ámbitos del inventario del patrimonio cultural inmueble**

El inventario del patrimonio cultural inmueble se clasificará en los siguientes ámbitos o categorías:

a) Bienes inmuebles: Edificaciones arquitectónicas individuales con características tipológicas, morfológicas y técnico-constructivas de valor patrimonial.
b) Conjuntos Arquitectónicos: Agrupaciones o concentraciones de bienes inmuebles en áreas específicas, que se destacan dentro del entorno construido, al poseer características formales, volumétricas y compositivas similares, conformando un todo armónico dentro de contextos arquitectónicos-paisajísticos, sean en medios urbanos o rurales.
c) Espacios públicos: Se trata de espacios de libre acceso, con fines y usos sociales, recreacionales, culturales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad, que conservan un valor histórico y socio cultural para la población.
d) Estructuras patrimoniales: Se refiere a elementos de articulación territorial o infraestructura de uso vehicular o peatonal, como puentes, túneles, acueductos, vías, senderos, entre otros, con significado histórico cultural y constructivo.
e) Equipamiento funerario: Se refiere a arquitectura relacionada con espacios funerarios o cementerios con las siguientes tipologías: mausoleo, monumento recordatorio, edículo, sarcófago, nicho, columna recordatoria, tumba unipersonal, tumba familiar, pabellón de nichos, osarios, catacumbas, criptas y otros de este tipo.

Artículo 259. **Parámetros técnicos de valoración de bienes inmuebles patrimoniales**

El valor cultural patrimonial de los bienes inmuebles, en tomo al cual se establece su respectivo nivel de protección, se determinará en base a la valoración que se le otorgue respecto a cada uno de los siguientes parámetros técnicos:

a) Antigüedad: Se refiere a las características particulares que han logrado permanecer en el tiempo y que representan un tipo de construcción con arquitectura propia e identitaria de una localidad, constituyéndose en ejemplos y testimonios de la forma de edificar en una determinada época dentro del desarrollo de una sociedad.

b) La antigüedad está relacionada al tipo de construcción que caracterizó un determinado período de desarrollo de una sociedad; así como también a la determinación de la época de construcción y dotación de los bienes inmuebles,

c) Estético - formal: Se refiere al estilo o influencia estilística; volumetría y diseño; plástica arquitectónica (escala, unidad, ritmo, armonía, color, textura, simetría. asimetría, composición, proporción, equilibrio, destaque); elementos integrantes (decorativos, ornamentales, estructurales y/o añadidos que aporten al valor del inmueble a través del tiempo). Estos últimos pueden constituir bienes muebles patrimoniales, sobre los cuales se aplicarán criterios de valoración patrimoniales, así como criterios y procesos de intervención.

d) Tipológico - funcional: Determinado por la ubicación, distribución y relación de los espacios (accesos, portales, zaguanes, patios, jardines, huertos, áreas verdes, galerías, escaleras, soportales, elementos de circulación, áreas sociales, íntimas y de servicio); por la identificación de la tipología (edificación tradicional, vernácula, haciendas, villas, etc.); y por el tipo de uso (original, actual).

e) Técnico - constructivo: Se define por la tecnología y/o sistemas constructivos tradicionales o contemporáneos; y por los materiales y tipo de construcción.

f) Entorno Urbano- Natural. - Se refiere a la integración o relación del bien con el entorno inmediato que lo rodea, el cual puede estar definido por edificaciones de la misma tipología, edificaciones con una diversidad arquitectónica, contextos urbanos o rurales con características geográficas o paisajísticas particulares que determinan la fisonomía de un determinado sector.

g) Histórico - Testimonial - Simbólico. - Se determina por el valor sociocultural del bien; su asociación con acontecimientos históricos o de la memoria colectiva: su relación con personajes relevantes y/o representativos del lugar. Se define si constituye un hito urbano, arquitectónico o productivo.

h) Autenticidad - Integridad. Se analiza transversalmente en todos los perímetros de valoración, determinando el nivel de originalidad de los valores arquitectónicos que posee el bien inmueble y en qué medida se encuentran completos los atributos que le otorgan ese valor.

Artículo 260. **Niveles de protección de bienes inmuebles patrimoniales.**

Sobre la base de la valoración patrimonial, se define el nivel de protección de los bienes inmuebles patrimoniales, conforme a la siguiente clasificación:

a) Protección absoluta (rango 36-50 puntos): corresponde a bienes inmuebles catalogados con Alto Valor Patrimonial que deben ser conservados y preservados íntegramente, protegiendo la totalidad de la edificación con todas sus características originales arquitectónicas, constructivas y decorativas, valorando los aportes realizados en el transcurso del tiempo.

b) Protección parcial (rango 26 a 35 puntos): corresponde a bienes inmuebles catalogados con Valor Patrimonial que poseen características susceptibles de ser rehabilitadas con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad o uso, contemplando elementos de conservación obligatoria y elementos que puedan ser susceptibles de modificación.

c) Protección condicionada (rango 16-25 puntos): corresponde a bienes inmuebles catalogados como Patrimoniales en los que, su interior, puede presentar niveles de deterioro o de intervenciones que hayan ocasionado la pérdida de sus características tipológicas originales, susceptibles de ser modificadas en concordancia con sus características volumétricas, compositivas y de materiales a nivel de fachada (escala, altura, disposición de vanos y llenos, texturas, colores, proporciones) o en espacios interiores (tipología característica, accesos, portales, soportales, galerías, escaleras, patios, entre otros-), y poniendo en valor su aporte al conjunto e imagen urbana.

En todos los niveles de protección se podrán realizar intervenciones utilizando nuevas tecnologías, siempre y cuando estas constituyan un aporte para la protección, conservación y puesta en valor de las edificaciones, a través de intervenciones especializadas.

TABLA 34. BAREMO REFERENCIAL:

PUNTAJE	VALORACIÓN PATRIMONIAL	GRADO DE PROTECCIÓN
36 - 50	ALTO VALOR PATRIMONIAL	PROTECCIÓN ABSOLUTA
26 - 35	DE VALOR PATRIMONIAL	PROTECCIÓN PARCIAL
16 - 25	PATRIMONIAL	PROTECCIÓN CONDICIONADA

Artículo 261. **Proceso de inventario de bienes patrimoniales.**

Es responsabilidad del Municipio de Loja dentro del territorio cantonal, la identificación, registro e inventario de los bienes reconocidos por Ley o declarados como patrimonio cultural nacional por el ente rector de la Cultura y el Patrimonio.

El inventario se realizará de acuerdo al siguiente procedimiento:

a. Solicitar las claves de usuario del Sistema SIPCE al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, adjuntando el Formulario establecido para el efecto.

b. Notificar al (los) propietario (s) sobre el proceso de inventario, precisando un resumen informativo sobre el proceso que se va a llevar a cabo.

c. Levantar la información técnica in situ.

d. Elaborar la (s) ficha (s) de inventario, en el formato establecido para el efecto.

e. Ingresar y revisar la información de la (s) ficha (s) de inventario en el sistema SIPCE, o sistema que se implemente para el efecto.

f. Emitir el informe técnico de inventario en el caso de tramos o áreas urbanas, con el análisis de los valores patrimoniales del conjunto arquitectónico.

g. Solicitar al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural la validación del informe técnico de inventario y la (s) ficha (s) de inventario en el sistema SIPCE, o sistema que se implemente para el efecto.

h. Una vez recibida la validación del informe técnico de inventario por parte del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, se deberá notificar al (los) propietario (s) del (los) bien (es) y solicitar al Registrador de la Propiedad del cantón Loja que inscriba la condición patrimonial del bien inmueble.

i. En el caso de bienes inmuebles declarados, la notificación al propietario y la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad sobre la condición patrimonial del bien, se realizará una vez emitido dicho acto de declaratoria.

Artículo 262. **Ingreso y revisión de In información en el Sistema SIPCE.**

El ingreso y revisión de la información del inventario de patrimonio cultural de bienes inmuebles en el Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE), constituyen procesos de responsabilidad técnica y administrativa a cargo del Municipio de Loja, bajo acompañamiento, supervisión y validación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

NORMAS DE ACTUACIÓN PARA LA GESTIÓN DE LA COMPETENCIA

Artículo 263. **Normas de actuación para la gestión de la competencia de patrimonio.**

Son aquellas que se encuentran identificadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, en base a la Ley Orgánica de Cultura y bajo las normas de la presente ordenanza y específicamente, las normas de construcciones, uso y ocupación de suelo, ocupación de espacios públicos, etc.

Artículo 264. **Usos de las edificaciones de las Áreas Patrimoniales.**

Corresponderán a la tipología y estructura urbanística del sector circundante; se regirán por la resolución del Concejo Municipal, previo informe de la Jefatura de Centro Histórico. Se aprobarán los usos compatibles con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, que garanticen la preservación y puesta en valor sostenible de los bienes patrimoniales, centros históricos, plazas históricas, sitios históricos y ejes culturales.

Artículo 265. **Del uso de fachadas, portales y zaguanes en edificaciones de Áreas Patrimoniales.**

En las Áreas Patrimoniales, no se admitirá la ocupación de fachadas para exhibición de mercadería de cualquier género; tampoco se podrá ocupar los portales y plazas públicas, zaguanes de los edificios, salvo que se garantice la seguridad y la accesibilidad a las edificaciones, previa a la autorización de la Jefatura de Centro Histórico.

Artículo 266. **Uso de color y materiales en las fachadas de edificaciones en Áreas Patrimoniales.**

El uso de colores y materiales en las fachadas de las edificaciones ubicadas en Áreas Patrimoniales con el fin de garantizar la preservación de la identidad y el patrimonio cultural del cantón deberá contar con el diseño y aprobación de la Jefatura de Centro Histórico de acuerdo al análisis por tramo, subconjunto, conjunto, ejes culturales, en un plazo de 6 meses.

Artículo 267. **Cerramientos de solares vacíos ubicados dentro de Áreas Patrimoniales**

Es obligatorio para los propietarios mantener todos los solares vacíos ubicados dentro de las Áreas Patrimoniales, con su respectivo muro de cerramiento ornamental, vegetación, celosías, iluminación, ladrillo visto, murales.

No podrán mantenerse cerramientos provisionales por más de tres meses, en caso de hacerlo se aplicará la sanción respectiva.

Artículo 268. **Transferencia de dominio de bienes inmuebles patrimoniales.**

La transferencia de dominio de los objetos pertenecientes al Patrimonio Cultural inmueble del Estado sea a

título gratuito u oneroso, deberá contar con el informe favorable de la Jefatura de Centro Histórico y se informará al Organismo Rector.

Las personas que celebren o vayan a celebrar un contrato de transferencia de dominio de predios que contengan edificaciones que constan registradas en el Inventario de edificaciones patrimoniales, harán constar en la escritura que conocen de la existencia, estado y condición del inmueble en su calidad de bien inventariado, y que se someten a la normativa de protección patrimonial vigente.

Artículo 269. **Del mantenimiento y conservación de los inmuebles patrimoniales.**

Deberá sujetarse a las disposiciones de los planes establecidos por el GAD Municipal de Loja para las áreas patrimoniales. Comisaría Municipal de Ornato notificará a los propietarios en su debida oportunidad para el cumplimiento de esta disposición.

Artículo 270. **Intervenciones arquitectónicas en edificaciones protegidas que contengan vivienda. –**

Toda intervención arquitectónica sobre edificaciones catalogadas o protegidas de las áreas patrimoniales del Cantón Loja, cuyo destino incluya vivienda, se efectuará conforme a la normativa vigente y demás controles municipales en concordancia con la Ley Orgánica de Cultura.

Artículo 271. **Mantenimiento y Protección física de inmuebles y áreas patrimoniales.**

Es obligatorio y permanente el adecuado mantenimiento y protección de las edificaciones de las áreas históricas incluyendo todos sus bienes muebles y obras de arte, para sus propietarios, custodios o administradores, sean estas personas naturales o jurídicas y entidades de los sectores público, militar y eclesiástico.

La responsabilidad civil o penal recaerá en los propietarios, custodios y administradores, aunque estos bienes se encuentren arrendados o en cualquier otra forma de tenencia.

Las propuestas que impliquen cambios a esta disposición requerirán obligatoriamente de la autorización de la Jefatura de Centro Histórico.

Artículo 272. **De las Restauraciones de bienes patrimoniales muebles.**

Cuando el Municipio de Loja observe la necesidad de realizar obras de conservación, restauración o reparaciones de bienes muebles o reciba las peticiones para ello, presentadas por las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado en lo que corresponde a los bienes patrimoniales muebles es necesario obtener la validación técnica del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, previo informe técnico de la Jefatura de Centro Histórico, de conformidad con el Art. 71, de la Ley Orgánica de Cultura, y cumplir con el Art. 72.- De la solicitud de conservación y restauración de los bienes muebles del patrimonio cultural nacional.

Artículo 273. **Del arbolado en las áreas patrimoniales**

Con el fin de mejorar el microclima en áreas patrimoniales del cantón Loja, y de manera especial en el centro histórico de Loja, en el área interna y externa de predios, mediante autogestión y en los proyectos de intervención se solicitará la inclusión de arbolado mediante el uso de macetones ubicadas en las aceras, patios interiores y huertos con especies de origen local, en base a la propuesta macro que desarrolle la Dirección de Gestión Ambiental con el apoyo de las universidades Locales. En general las especies que se implanten deberán estar adaptadas al clima local, requerir un riego y mantenimiento mínimo.

Artículo 274. **Salvaguardia del patrimonio documental.**

Los organismos que exhiban y promocionan bienes pertenecientes al patrimonio cultural como: museos, archivos, hemerotecas, cinematecas, fonotecas, mapotecas y otros organismos similares de propiedad de personas naturales o jurídicas públicas o privadas estarán regulados y controlados por la Dirección de Cultura del Municipio de Loja, la misma que podrá requerir actividades relacionadas que tengan la finalidad de velar por la salvaguardia del patrimonio cultural.

Artículo 275. **Catalogación negativa del patrimonio cultural intangible o inmaterial.**

En caso de que la manifestación perdiere las características por las cuales ha sido declarada como Patrimonio Cultural Intangible, la Dirección de Cultura del Municipio de Loja podrá solicitar al Concejo Municipal la dada de baja de aquella manifestación que ha perdido su carácter de bien perteneciente al Patrimonio Cultural

Intangible. Dicha solicitud deberá estar acompañada de los estudios e informes técnicos que justifiquen motivadamente la procedencia del pedido y posteriormente comunicar al organismo rector.

PROCEDIMIENTO PARA LA INTERVENCIÓN EN BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES

Artículo 276. **Actuación previa a la intervención.**

Antes de realizar cualquier intervención en las Áreas Patrimoniales del Cantón, deberá presentarse a la Jefatura de Centro Histórico los estudios a nivel de perfil de proyecto, luego de la revisión y en base a los criterios que se emitan, se presentará los estudios a nivel de proyecto definitivo siguiendo el procedimiento regular para aprobación de planos y permiso de construcción. En el proceso de revisión se podrá solicitar apoyo técnico y legal al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, cuyos informes serán vinculantes para la aprobación definitiva del proyecto.

Artículo 277. **Requisitos para la autorización de intervención en bienes inmuebles patrimoniales.**

a) Los profesionales y equipo técnico que planifiquen y ejecuten trabajos de intervención en edificios y áreas patrimoniales del cantón Loja, deberán contar con conocimientos y experiencia en esta área de manera probada mediante la presentación de certificados, contratos y documentación que lo avale. En el caso de intervención de bienes inmuebles de alto valor patrimonial de protección absoluta, se requiere de un especialista en restauración, y el anteproyecto y proyecto definitivo deberá ser conocido y aprobado por la Comisión de Centro Histórico.

b) En la intervención de edificios patrimoniales y en predios ubicados dentro de áreas patrimoniales del cantón Loja, no será obligatorio contar con plazas de estacionamiento, si el proyecto exige la disponibilidad de estacionamientos, estos podrán estar ubicados en predios cercanos, para lo cual deberán adjuntar escrituras y/o contratos de arrendamiento a largo plazo.

c) Presentación del perfil del proyecto.

   El solicitante previo a la presentación del proyecto definitivo, presentará junto a los demás requisitos que exige el GAD Municipal definidos para aprobación de planos y permisos de construcción, y previo informe de la Jefatura de Centro Histórico, y grado de protección patrimonial, un anteproyecto de la intervención, que deberá contener como mínimo:

   - Registro fotográfico del bien inmueble (interior y exterior).
   - Memoria histórica del bien inmueble.
   - Memoria técnica del bien inmueble, donde se indicará de forma detallada el sistema constructivo y materialidad de la edificación, levantamiento y análisis de patologías.
   - Levantamiento arquitectónico (plantas y elevaciones y secciones) del estado actual, materiales y usos actuales del bien a intervenir.
   - Propuesta arquitectónica de la intervención a realizar (plantas, elevaciones y secciones).
   - Análisis de entorno fachadas, morfología tradicional.
   - En caso de requerirse, y en función del nivel de protección, se adjuntará un inventario de puertas, ventanas, detalles constructivos y demás elementos arquitectónicos.

d) Presentación del proyecto definitivo. - Una vez que el solicitante cuente con el informe favorable por parte de la Jefatura de Centro Histórico y visto bueno de la Comisión de Centro Histórico, sobre la viabilidad del anteproyecto de intervención, procederá a presentar el proyecto definitivo con al menos los siguiente:

   - Perfil del Proyecto (literal b)
   - Memoria técnica de intervención
   - Planos arquitectónicos, propuesta de restauración
   - Evaluación y propuesta estructural
   - Estudios eléctricos aprobados por la EERSSA.
   - Estudios hidrosanitarios aprobados por UMAPAL.

- Presupuesto y cronograma de ejecución

El proyecto de uso y aprovechamiento del patrimonio cultural deberá contar con al menos la siguiente información: personal requerido, capacidades requeridas, movilidad, requerimientos necesarios, formas de interpretación patrimonial, actividades para rescate de memoria histórica, forma de aprovechamiento turístico, educativo, cultural, entre otros, beneficiarios y/o usuarios.

En caso de bienes inmuebles patrimoniales municipales, éstos podrán ser concesionados para el manejo uso y gestión adecuada. La evaluación del proyecto se ejecuta a través de la Comisión de Centro Histórico.

e) Aprobación del proyecto: está a cargo de la Comisión de Centro Histórico, previo informe técnico de la Jefatura de Centro Histórico, debiendo priorizarse usos culturales que promuevan el arte, la cultura, música, y considerarse para los usos del suelo asignados al PIT, la gestión de recursos agua, movilidad, energía, entre otros.

f) Para el caso de inmuebles de alto valor patrimonial de protección absoluta, y en los casos que crea necesaria la Comisión de Centro Histórico, solicitará apoyo técnico al INPC, en base a informes técnicos aprobará el proyecto definitivo, previo a la emisión del permiso de construcción.

g) La Jefatura de Centro Histórico realizará el seguimiento del proyecto, informará a la Comisión de Centro Histórico y por ende a la máxima autoridad, dependencias e instituciones pertinentes sobre el cumplimiento o alteración del proyecto, así como de la posible destrucción del patrimonio cultural.

Artículo 278. **Permisos emergentes para intervención en edificaciones patrimoniales en el cantón Loja.**

La Jefatura de Centro Histórico, con apoyo de la Comisaría Municipal de Ornato y Administraciones Distritales, realizará recorridos para verificar el estado de conservación de bienes inmuebles patrimoniales y realizar el levantamiento de información de campo que permita establecer la necesidad de intervención o mantenimiento emergente.

En el levantamiento de información de campo se determinará ubicación, tipología, patologías, y trabajos emergentes necesarios realizar para salvaguardar la edificación patrimonial, y el propietario, posesionario, custodio o tenedor. En oficina se determinarán o confirmarán los posesionarios, custodios o tenedores de los inmuebles, ficha de inventario municipal o del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, grado de protección.

Con la información obtenida se solicitará a Comisaría Municipal de Ornato o Coordinación de Parroquias para que proceda a notificar a los propietarios, posesionarios, custodios o tenedores de bienes inmuebles patrimoniales, para que procedan a realizar la intervención con trabajos emergentes en su edificación, en el plazo solicitado por la Jefatura de Centro Histórico.

La Comisaría Municipal de Ornato con apoyo de las Administraciones Distritales Parroquiales de ser el caso, verificarán el cumplimiento de la notificación. De verificarse incumplimiento se procederá a aplicar la sanción administrativa correspondiente, reservándose la facultad de presentar la denuncia a fiscalía general del Estado por el presunto delito de destrucción de bienes pertenecientes al patrimonio cultural del Estado Ecuatoriano.

Se catalogan como trabajos emergentes:

- Apuntalamiento de la edificación.
- Intervención y mantenimiento de cubiertas.
- Construcción de sobrecubierta de protección temporal.
- Fumigación de elementos de madera.
- Reconstrucción y conservación de elementos, (paredes, pilares, ventanas, puertas, etc.).
- Pintura, color, textura.
- Adecuación/ cambio de elementos ornamentales.
- Otros trabajos que no induzcan a la destrucción o derrocamiento del bien patrimonial, ampliaciones en planta ni aumento de plantas, o modificación de fachada.

La documentación requerida será:

- Solicitud dirigida a la Jefatura de Centro Histórico.
- Copia de cédula de identidad del solicitante/propietario/posesionario/custodio.

- Documento que avale la propiedad/posesión del bien (escritura, pago de predios urbano, cesión de derechos y acciones, cesión de derechos posesorios, posesión efectiva, promesa de compraventa, etc.).

Artículo 279. **Permiso de obras menores en edificios patrimoniales**

Para emitir permisos de obras menores en edificios patrimoniales, con la finalidad de garantizar la conservación del patrimonio cultural, a más de los requisitos regulares, se deberá presentar el proyecto de intervención elaborado por un profesional de la arquitectura o ingeniería según sea el caso, y se contará con la dirección técnica durante el proceso de intervención, debiendo adjuntar a la solicitud el contrato de dirección técnica en formato municipal, previo informe de la Jefatura de Centro Histórico a la Comisión de Centro Histórico.

Artículo 280. **De los bienes patrimoniales de personas naturales o jurídicas. –**

Los organismos que exhiban y promocionan bienes pertenecientes al patrimonio cultural como: museos, archivos, hemerotecas, cinematecas, fonotecas, mapotecas y otros similares de propiedad de personas naturales o jurídicas públicas o privadas estarán regulados y controlados por la Jefatura de Centro Histórico y tendrá la finalidad de velar por la salvaguardia del patrimonio cultural.

DEL PATRIMONIO CULTURAL INTANGIBLE

Artículo 281. **De la salvaguardia del patrimonio intangible.**

Son las medidas encaminadas a garantizar la viabilidad del patrimonio cultural intangible o inmaterial (lenguaje, costumbres, religiones, leyendas, mitos, música), comprendidas la identificación, documentación, investigación, preservación, protección, promoción, valorización, transmisión a través de la enseñanza formal y no formal y revitalización de este patrimonio en sus diferentes aspectos. Estará a cargo de la Dirección de Cultura del Municipio de Loja.

Artículo 282. **Instrumentos para la salvaguardia. -**

Las acciones para la salvaguardia del patrimonio intangible o inmaterial comprenden tres fases:

a) Identificación: comprende el inventario de las manifestaciones del patrimonio cultural intangible o inmaterial.

b) Investigación histórica y antropológica: Comprende la elaboración de la situación actual, estado de vitalidad y vigencia de las manifestaciones del patrimonio cultural intangible o inmaterial.

c) Acciones de salvaguardia: Comprende programas, proyectos y acciones recogidas en un plan de salvaguardia y en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y/o PUGS del cantón.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 283. **Áreas o ámbitos de protección arqueológica.**

El Municipio de Loja, dentro del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo, determinará las áreas o ámbitos de protección arqueológica en coordinación con el inventario del INPC, con el propósito de precautelar el patrimonio arqueológico que contengan o puedan contener sitios o territorios, en el que se tomará en cuenta la protección del entorno natural y paisajístico, sobre la base de cualquier tipo de evidencias que se hayan podido obtener de investigaciones o prospecciones preliminares, que señalen la presencia o posible presencia de bienes y áreas arqueológicas.

Las calificaciones de las áreas protegidas y la duración de estas serán notificadas por el GAD de Loja al ente rector, con quien coordinará acciones para la protección y conservación del patrimonio paleontológico o arqueológico de acuerdo a sus competencias.

Artículo 284. **Actividad turística y cultural.**

Antes de autorizar y asignar un uso relacionado con la actividad turística o cultural, por parte de la Jefatura de Centro Histórico, debe realizar un estudio sobre la conveniencia y posibilidad de exponer el sitio arqueológico al turismo, así como la programación del tipo, frecuencia y cuantía de las visitas, en la que

se priorice la apropiada conservación del bien patrimonial en coordinación con el organismo rector.

Artículo 285. **Autorizaciones excavaciones arqueológicas o paleontológicas.**

Cuando el GAD de Loja reciba las peticiones para trabajos de excavación arqueológica o paleontológica, comunicará al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

Cuando sobre estas áreas se presenten proyectos de construcción que impliquen movimiento de tierras para edificaciones, se deberá contar con los estudios de prospección arqueológica, los mismos que serán aprobados por la máxima autoridad en coordinación con el organismo rector, previo a conceder aprobaciones, autorizaciones, registros o licencias de construcción de cualquier tipo; para lo cual el GADM de Loja (Jefatura de Centro Histórico), debe tomar en cuenta que se debe incluir el monitoreo por parte de un arqueólogo de la obra.

DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA SOLICITUD DE DECLARATORIA DE BIENES INTANGIBLES O INMATERIALES

Artículo 286. **Facultad de presentar la candidatura para declaratoria de bien intangible o inmaterial.**

El Municipio de Loja está facultado para presentar la candidatura de declaratoria de Patrimonio Cultural Intangible o Inmaterial. En este contexto, los individuos, las comunidades, grupos detentores, entidades gubernamentales y no gubernamentales sin fines de lucro, portadores, creadores o vinculados a una o varias manifestaciones señaladas en la presente ordenanza podrán sugerir al GAD Municipal determinada candidatura. Ante la sugerencia, la Dirección Municipal de Cultura realizará la investigación documental y de campo para establecer su validez y, de ser el caso, coordinará la solicitud al ente rector.

Artículo 287. **Requisitos para la presentación de la candidatura.**

Para la presentación de la candidatura, la Dirección Municipal de Cultura presentará la documentación que a continuación se describe:

a. Solicitud, que deberá contener lo siguiente:

- Identificación del o los proponentes (en caso de ser personas jurídicas de derecho público o privado, u organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, deberán presentar el documento que acredite su existencia o constitución de ser el caso y, el documento habilitante del representante legal debidamente registrado);
- Nombre y datos de la persona a contactar, señalando domicilio para futuras notificaciones;
- Nombre de la manifestación (o nombre con el que se le conoce en la comunidad);
- Localización de la manifestación (provincia, cantón, parroquia, localidad);
- Nombre de las comunidades, grupos, o de ser el caso, de los individuos involucrados y/o detentores;
- Descripción de la manifestación (principales características, nivel de vigencia, formas de transmisión de los conocimientos);
- Justificación documentada (motivo de la candidatura y fundamentación de la importancia de la manifestación como patrimonio inmaterial);
- Consentimiento libre, previo e informado de la(s) comunidad(es), grupos o, de ser el caso, de los individuos directamente involucrados para la obtención de declaratoria;
- Firma o firmas de responsabilidad de quien o quienes presenten la solicitud

b. Registro de la manifestación en sistema SIPCE: Se procederá a la identificación preliminar de las manifestaciones del Patrimonio Cultural Intangible o Inmaterial. Para el efecto, se deberá ingresar en el sistema SIPCE, la información requerida para la elaboración de la ficha técnica.

c. Investigación de la manifestación: Deberá describir y analizar los contextos temporales, espaciales, simbólicos, sociales y económicos relacionados a la manifestación de acuerdo a los parámetros, criterios y orientaciones metodológicas.

d. Plan de salvaguardia.

DE LOS PLANES Y PROGRAMAS CON PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y FOMENTO DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 288. **Planes y programas.**

De los planes y programas para la participación ciudadana y el fomento del patrimonio cultural que están bajo responsabilidad de la Jefatura de Centro Histórico en coordinación con la Dirección de Cultura del Municipio de Loja, se atenderá lo siguiente:

- Capacitación de actores internos y externos para conocimiento y aplicación de la ordenanza.
- Organización periódica de eventos de información, divulgación, capacitación, difusión y promoción del patrimonio cultural del cantón.
- Promover actividades de sensibilización, concienciación y empoderamiento de la comunidad del cantón sobre su patrimonio cultural.
- Fomento de proyectos de recuperación y puesta en valor de la memoria histórica y social del cantón.
- Apoyo y gestión de fondos para proyectos de investigación, promoción, difusión y salvaguardia del Patrimonio Cultural.
- Programar anualmente eventos y actividades tales como: conferencias, cursos, coloquios, conversatorios, seminarios, talleres, ferias, exposiciones, festivales, concursos y otros similares al exterior del GAD, dirigidos a la comunidad en general cuya finalidad sea educar a los habitantes del cantón sobre temas de Patrimonio Cultural, su preservación, conservación y salvaguardia.
- Articulación de actividades de puesta en valor de patrimonio cultural para temas sociales, ambientales y económicos; como educación, turismo, actividades de ocio y recreación, y otras actividades socio económicas para el uso y aprovechamiento del patrimonio cultural.
- Apoyar el fortalecimiento y coordinación de actividades dentro del sistema nacional de patrimonio cultural y memoria social.
- Gestión de fondos de cooperación, convenios y alianzas interinstitucionales, nacionales e internacionales.
- Crear y recrear una relación con su medio social y con todos los posibles usuarios del patrimonio tangible e intangible, tanto a nivel físico cómo virtual.
- Promover la restitución y recuperación de los bienes patrimoniales expoliados, perdidos o degradados, y asegurar el depósito legal de impresos, audiovisuales y contenidos electrónicos de difusión masiva.
- Propiciar la participación de la población en los eventos y actividades dentro de los procesos de planificación, elaboración y ejecución de planes, programas y proyectos patrimoniales.

DE LOS INCENTIVOS

Artículo 289. **De los incentivos.**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja otorgará los siguientes incentivos para la preservación, mantenimiento y difusión de los Patrimonios Culturales tangibles:

a. Gestionar a través de la cooperación nacional e internacional el financiamiento para la rehabilitación de bienes inmuebles privados.

b. Exoneraciones y/o rebajas en un porcentaje del 50% por costos de trámites municipales a los propietarios de bienes patrimoniales, tales como aprobación de planos, permisos de construcción, pagos de patentes, comercio y trabajos varios.

c. Exoneración en el pago del impuesto predial municipal por dos años.

d. Reconocimiento público, al propietario y profesional que contribuyó a la conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural. La Jefatura de Centro Histórico presentará anualmente al Concejo Cantonal de manera fundamentada el listado de los propietarios, restauradores,

proyectistas y constructores de obras de restauración o edificaciones nuevas implantadas en el área patrimonial propuestos para el otorgamiento de reconocimientos en las categorías que se establezcan para tal fin.

e. Oportunidad de participar en el premio al ornato municipal, dirigido a los propietarios de bienes patrimoniales.

f. Aplicar el régimen de exoneraciones, rebajas y/o gratificaciones establecidas en la Ley de Orgánica de Cultura.

g. Se aplicará mediante esta ordenanza, los estímulos tributarios que dispone el Art. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

h. Considerar un porcentaje fijo del presupuesto anual de inversión para obras y acciones del Plan Parcial de Manejo del Área Patrimonial, que considerará el apoyo a los propietarios de inmuebles patrimoniales.

DEL CONTROL Y LA PRESERVACIÓN

Artículo 290. **Control y preservación local.**

En el marco de la competencia para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural y del cantón y construir los espacios públicos para estos fines, el GAD Municipal de Loja realizará las siguientes actividades de control y preservación:

a. Velar por la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio cultural tangible e intangible, de la riqueza histórica, artística y lingüística, de la memoria colectiva y del conjunto de valores y manifestaciones que configuran la identidad plurinacional e intercultural del cantón.

b. Supervisar los lugares, espacios y contenedores cantonales en los que existan bienes culturales patrimoniales locales, y en el caso de los bienes culturales patrimoniales nacionales informar al ente rector de la competencia en caso de que estos estén expuestos a cualquier situación de riesgo.

c. Adoptar medidas precautelatorias y salvaguardias para la protección del patrimonio cultural local.

d. Monitorear y evaluar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio cultural local de su circunscripción.

e. Autorizar el cambio de ubicación de bienes culturales patrimoniales locales dentro de su respectiva circunscripción territorial, observando la normativa vigente.

f. Autorizar y supervisar las intervenciones del patrimonio cultural local, lo que incluye restauraciones, rehabilitaciones, entre otros, de conformidad con la normativa correspondiente.

g. Las demás que estén establecidas en la ley y la normativa nacional vigente.

DE LOS RECURSOS

Artículo 291. **Financiamiento del ejercicio de la competencia. –**

Para el ejercicio de las facultades y atribuciones, que correspondan, en los términos establecidos en la presente resolución, el GAD Municipal de Loja, contará con los siguientes recursos:

a. Los que correspondan por transferencia directa, como resultado de los recursos promedio de los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 correspondientes al gasto devengado por parte del gobierno central en preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural de los cantones y construir los espacios públicos para estos fines, establecidos en el informe técnico de la comisión de costeo.

b. Los que, generados por el GADM en el ejercicio de su facultad para establecer tasas, contribuciones y generar ingresos de autogestión, sean destinados para financiar el ejercicio de la competencia

para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural y arquitectónico del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.

c. Los que provengan de proyectos de interés conjunto, de mutuo acuerdo, entre el Gobierno Central y el Gobierno Autónomo Descentralizado de Loja.

d. De aquellos que provengan de la presente Ordenanza.

DEL FONDO DE PRESERVACIÓN Y MANTENIMIENTO PATRIMONIAL

Artículo 292. **Creación del Fondo.**

El GAD Municipal de Loja creará un Fondo de Preservación y Mantenimiento del Patrimonio Cultural, cuyo destino específico es facilitar el financiamiento de las obras de rehabilitación de inmuebles patrimoniales ubicados dentro de las zonas declaradas como tal.

Artículo 293. **Recursos.**

El Fondo de Preservación y Mantenimiento del Patrimonio Cultural de Loja se constituirá con recursos económicos de la propia municipalidad y por recursos provenientes de instituciones públicas o privadas de carácter nacional, regional o provincial, la Cooperación Internacional, así como de personas naturales.

Artículo 294. **Administración.**

El Fondo estará administrado de acuerdo al Plan Operativo Anual y al Plan de Manejo del Área Patrimonial.

Artículo 295. **Denuncias.**

Cualquier ciudadano está facultado para denunciar ante la Jefatura de Centro Histórico y/o ante la Comisión de Patrimonio sobre cualquier actividad relacionada con el incumplimiento de la preservación y mantenimiento de los bienes patrimoniales que se encuentren inventariados.

INTERVENCIONES EN CENTRO HISTÓRICO Y ÁREAS PATRIMONIALES DEL CANTÓN LOJA

Artículo 296. **Restricciones en Centro Histórico y Áreas Patrimoniales del Cantón Loja**

No se permitirá realizar ampliaciones adosadas al bloque frontal o bloques aislados en la parte posterior del inmueble si no es mediante una Unidad de Actuación Urbanística (UAU). No se permitirá la ocupación de patios con nuevas construcciones, a menos que sean cubiertas transparentes y desmontables. Los paramentos de fachada frontal en ningún caso podrán ser retranqueados. No podrá realizarse ningún trabajo de obra menor o mayor interno ni externo sin la previa autorización de la Comisión de Centro Histórico.

Artículo 297. **Ocupación de retiro posterior.**

Se podrá ocupar el retiro posterior, siempre y cuando se genere un tipo de implantación con patio central, y que las edificaciones colindantes presenten el mismo tipo de implantación, se deberá respetar el COS y CUS asignado al sector, o se podrá optar por la Concesión Onerosa.

Artículo 298. **Intervenciones de renovación y nueva edificación en el Centro Histórico**

Se procederá de acuerdo a lo que establece la normativa constante en el PUGS, se observará las alturas y alineamientos de las edificaciones del tramo tradicional predominante, con el fin de preservar la imagen y paisaje patrimonial. El diseño de fachadas y en general la tipología deberá contener los principios arquitectónicos de diseño nuevo integrado (arquitectura de integración), y se adjuntará un estudio de tramo que incluya la nueva propuesta.

Se deberá obligatoriamente destinar mínimo un 30 % del área construida para unidades de vivienda.

Con el fin de incentivar el mejoramiento de la quinta fachada se podrán usar las terrazas como zonas de recreación, huertos urbanos o zonas de esparcimiento.

Artículo 299. **Otorgamiento de un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo en el centro histórico sin afectar la morfología urbana.**

Se definen como unidades de actuación urbanística (UAU) a todas las manzanas ubicadas dentro esta área, lo que implica que las intervenciones que se realicen excepto las de renovación deberán sujetarse a lo que dispone la Ley y la presente Ordenanza respecto de la UAU.

En las áreas patrimoniales queda expresamente prohibido construir edificaciones o ampliaciones cuya altura rompa el gabarit del tramo tradicional, aun cuando existiesen edificaciones nuevas con altura de edificación superior a la predominante en el tramo tradicional.

En todos los predios en que sea factible una edificabilidad mayor a la edificabilidad básica, se aplicará la concesión onerosa de derechos, un solo piso adicional más en la parte posterior a la vivienda, considerando un proyecto integral con usos culturales, turísticos que permitan la diversidad económica.

Artículo 300. **Altura de entrepisos.**

Cuando se trate de intervenciones de renovación arquitectónica, deberá obligatoriamente considerarse los niveles de las edificaciones contiguas o predominantes en el tramo a nivel de fachada con el fin de garantizar la homogeneidad morfológica, independiente del número de pisos establecidos en la normativa del PUGS, de ser el caso, deberán tener un tratamiento de enlucido y pintado a las fachadas laterales cuando estas sobrepasen la altura de las edificaciones colindantes.

Artículo 301. **Altura máxima permitida en Centro Histórico.**

Por la complejidad morfológica la altura máxima permitida en las intervenciones de renovación y nueva edificación deberá establecerse considerando: primero, la normativa del PUGS; y, segundo, de acuerdo a la altura predominante de las construcciones del tramo tradicional predominante.

Artículo 302. **Cubiertas de nuevas edificaciones en el Centro Histórico.**

Las cubiertas de las nuevas edificaciones emplazadas en el centro histórico deberán ser obligatoriamente inclinadas, con teja y una pendiente similar al 30%. De ser necesario y de acuerdo con el estudio de tramo, se permitirá cubiertas planas con acabado de piso similar a la teja y que no sobrepase el 20% del área total de cubierta.

Artículo 303. **Usos de suelo en el centro histórico, ejes culturales y áreas de interés patrimonial.**

Están definidos en la normativa del PUGS, en caso de que se requiera incluir algún uso adicional no contemplado, previo informe de la Jefatura de Centro Histórico, se priorizaran actividades que tiendan a lograr diversidad, complementariedad, dinamismo, turismo, actividades culturales, galerías de arte, de actividades incluidas las de uso residencial con el fin de lograr un espacio urbano activo y participativo.

Artículo 304. **Unidades de Actuación Urbanística en el área de primer orden del Centro Histórico.**

Las UAU en el área de primer orden del centro histórico, deberán estar acorde a lo establecido en los artículos 49, 50, 51, 52 y 53 de la LOOTUGS. Las UAU podrán ser promovidas y gestionadas por: i) los propietarios del suelo incluido en la UAU; o ii) por la administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Artículo 305. **Las UAU que se desarrollen en el área de primer orden del centro histórico.**

Tienen como finalidad, conformar un espacio útil al interior de las manzanas, otorgando un mayor aprovechamiento del suelo a los propietarios de la UAU, sin incrementar la edificabilidad en altura de los predios y de esta manera mantener la homogeneidad morfológica. Se implementarán mediante un proyecto único, se podrá plantear reestructuración parcelaria e integración predial, liberación de edificaciones obsoletas o precarias, creando un único espacio interior que podrá ser destinado a: usos comerciales turísticos culturales, artesanales, recreativos o lúdicos.

Artículo 306. **Las UAU planteadas, deberán cumplir con los estándares urbanísticos.**

Los estándares urbanísticos son parte de la presente ordenanza y deberán ser analizados en cada caso particular, siempre tendiente a no afectar las condiciones medioambientales, ni el convivir ciudadano.

Artículo 307. **Para el caso del planteamiento de una UAU.**

Las UAU cuyo destino sea, la conformación de estacionamientos vehiculares masivos, su altura no podrá sobrepasar los dos niveles de acuerdo a los estándares urbanísticos respecto del nivel del suelo, pudiendo aceptarse para el efecto la ocupación del subsuelo. Para este uso será requisito indispensable un estudio de movilidad del sector, además de estudios geotécnicos e hidrológicos, que determine su factibilidad.

Artículo 308. **Intervenciones en predio que rodean los miradores**

Por ningún motivo se permitirán construcciones que sobrepasen la altura de los tramos que rodean los miradores cuyas construcciones no deberán obstaculizar la vista de la ciudad, previo a su aprobación se realizará una inspección técnica.

Artículo 309. **Régimen de suelo en áreas patrimoniales.**

No se permitirá subdivisiones ni declaratorias de propiedad horizontal aplicadas a edificaciones patrimoniales que no cuenten con un proyecto integral de intervención (restauración, renovación, consolidación, reestructuración, adecuación a nuevo uso, reintegración, liberación, solución de patologías, reforzamiento estructural) aprobado.

Las áreas verdes en el Centro Histórico se sujetarán a las características, condiciones de uso y equipamiento señalados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 310. **Impuesto por solares no edificados dentro del área de Centro Histórico.**

Se establecerá un impuesto del 2 por mil del avalúo del predio a solares no edificados, con el fin de contribuir al fondo de preservación y mantenimiento patrimonial.

Artículo 311. **Impuesto a edificaciones obsoletas.**

Se establecerá un impuesto del 2 por mil del avalúo del predio a edificaciones obsoletas, con el fin de contribuir al fondo de preservación y mantenimiento patrimonial.

CAPÍTULO VII

SECCIÓN I
FRACCIONAMIENTOS

Artículo 312. **Objeto.**

Se entenderá por fraccionamiento a los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios, sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

Artículo 313. **Disposiciones generales para fraccionamientos**

1. El propietario o promotor urbanístico dotará a los predios resultantes de un fraccionamiento ubicado en área urbana, cabeceras parroquiales y núcleos urbanos en suelo rural de: infraestructura básica (agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica e infraestructura civil para conectividad a internet, fibra óptica u otros), vías de acceso pavimentadas, márgenes de protección de cuerpos hídricos, áreas verdes y /o comunales de ser el caso, los mismos que, serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja.
2. El propietario o promotor urbanístico dotará a los predios resultantes de un fraccionamiento ubicado en área rural de: vías de acceso y entregará márgenes de protección de cuerpos hídricos, los mismos que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja.

3. Todo proceso de fraccionamiento ubicado en suelo urbano será llevado a cabo por la Jefatura de Regulación y Control Urbano, en coordinación con la Jefatura de Planeamiento Urbanístico, Dirección de Obras Públicas, UMAPAL, Jefatura de Avalúos y Catastros, según sea el caso; además de la Comisaría de Ornato (verificación de permisos de construcción) y el Registro de la Propiedad del cantón Loja, como ente inscriptor del proceso, debiendo constatar los requerimientos y disposiciones sobre uso y ocupación del suelo, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y de acuerdo a los Artículos 424 y 470 del COOTAD.
4. Para fraccionamientos de más de 10 lotes resultantes, el predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano, cabeceras parroquiales o núcleos urbanos en suelo rural, determinados en el PUGS vigente.
5. El predio a fraccionarse, tanto en área urbana como rural, deberán contar con un acceso directo mediante una vía pública existente o en proyecto.
6. Los fraccionamientos en área urbana deberán contar con la factibilidad favorable de proveerse de los sistemas públicos de soporte básicos existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios.
7. El predio a fraccionarse debe respetar: áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos, depósitos de basuras y excretas, suelo de protección y taludes de protección, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado y/o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo - PUGS.
8. El predio a fraccionarse debe respetar: zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado y/o por el PUGS.
9. Para el fraccionamiento de un predio emplazado en dos o más PITs, que contengan características de Suelo Urbanizable, pero con distintas especificaciones, el predio podrá fraccionarse acogiéndose únicamente a las características del PIT de mayor extensión con relación al predio.
10. Para el caso de fraccionamientos de un predio emplazado en dos o más PITs, y si uno de estos contiene restricciones por Suelo de Protección y/o afines, los lotes resultantes del fraccionamiento podrán, quedar integrados con las áreas de suelo de Protección y/o afines, siempre y cuando el área del lote resultante emplazado en el PIT con características urbanizables pueda emplazar una construcción independiente del suelo de protección. Adicionalmente deberá delimitarse de forma específica en los lotes resultantes, la zonificación respectiva (Protección y Urbanizable) para evitar que, a futuro en las áreas de protección sean intervenidas con edificaciones y/o construcciones.
11. Los predios a fraccionarse ubicados en suelo urbano cuyo fin sea residencial y de usos complementarios afines a la vivienda, deberán tener una zona de amortiguamiento de separación de 10.00m con respecto a los predios destinados a industrias de mediano o bajo impacto y en el caso de industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, considerados como industrias de Alto Impacto, deberán tener una zona de amortiguamiento de separación con respecto a la zona residencial o afines, de 1000m. de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes. Estas zonas de amortiguamiento podrán ser consideradas como parte del porcentaje de áreas verdes, más no comunales.
12. Todo fraccionamiento deberá cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.
13. De ser el caso, los trabajos proyectados donde existan estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo establecido por el ente rector de patrimonio y la normativa vigente para el efecto.
14. El fraccionamiento en áreas urbanas deberá contar con estudio geológico - geotécnico, donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que, ofrezcan una seguridad aceptable para las edificaciones o viviendas, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción.

15. El fraccionamiento en áreas urbanas se realizará de acuerdo a la zonificación geotécnica recomendada, la cual determina áreas urbanizables y no urbanizables y realizará las obras de mitigación sugeridas en el estudio geológico – geotécnico, según sea el caso.
16. En fraccionamientos urbanos aprobados de más de 10 lotes resultantes, queda condicionado a efectuar futuros fraccionamientos, siempre y cuando, cuente con factibilidades positivas emitidas por UMAPAL de agua potable y alcantarillado, en consideración con el nuevo incremento de demanda propuesto, con el fin de, garantizar que los soportes de infraestructura continúen funcionando en su óptima condición.
17. Previo a la presentación de un proyecto de fraccionamiento, en caso de herederos, deberán entregar la escritura de partición sea judicial o extrajudicial.
18. Los proyectos de fraccionamientos deberán considerarse de una forma integral, podrán proponer implantaciones especiales en cuanto a las características de uso, ocupación y edificabilidad del suelo (viviendas aisladas, adosadas, edificios multifamiliares y/o multifuncionales), por lo tanto, no podrá permitirse la unificación y/o subdivisión de los predios resultantes, que modifiquen las características aprobadas del proyecto de fraccionamiento. Estas características de implantación especiales serán de aplicación obligatoria.
19. Considérese el retiro de protección de los taludes positivos mayores a 30°-58%, como retiro posterior o frontal, con un ancho mínimo de 5.00 m medidos en paralelo desde el borde superior del talud. El talud y su respectivo retiro de protección podrá ser parte del área neta de los lotes resultantes, sin ser cuantificable como área útil urbanizable del fraccionamiento, o será facultativo del urbanizador entregar estos taludes como área de protección al Municipio de Loja, esta área no podrá ser cuantificada como área verde y comunal.
20. En fraccionamientos, las áreas de servidumbre por el paso de redes de energía eléctrica no formarán parte del área útil urbanizable. Será facultativo del urbanizador entregar estas áreas al ente competente o al Municipio de Loja.
21. Cuando se requiera realizar la donación de una parte de predio a favor del Municipio de Loja o instituciones de servicio público, para equipamiento comunal o como bienes de uso público, el lote resultante podrá tener características especiales para su fin.
22. Cuando un predio esté emplazado en dos o más PITs, se deberá mantener las especificaciones de cada PIT en el área que le corresponde, en especial el límite del suelo urbano y suelo rural y se podrá realizar un solo proyecto integral siempre y cuando se cumpla con el área mínima establecida tanto para el área urbana como del área rural.
23. En todos los casos para aprobación de planos de fraccionamientos, en que existieran diferencias entre dimensiones constantes en las escrituras públicas y las que consten en el levantamiento actual del terreno, se aceptará una tolerancia máxima +- 6% de diferencia del área del predio, establecido como error técnico aceptable de medición.

Artículo 314. **Prohibiciones sobre fraccionamientos.**

No se aprobarán fraccionamientos en terrenos atravesados o colindantes con el Sistema Vial Urbano del PUGS, sino hasta que éstas hayan sido diseñadas, aperturadas y cuenten con los servicios básicos.

Sin perjuicio de lo anterior, en función de quien tenga interés, ya sea el promotor urbanizador, propietario o representante legal de los predios colindantes al sistema vial urbano, podrá impulsar el diseño vial del tramo respectivo, en coordinación con la Jefatura de Planeamiento Urbano o de ser el caso la Comisión técnica vial, para realizar la apertura y dotación de la infraestructura básica respectiva, de las vías del Sistema Vial Urbano del PUGS y poder iniciar con el trámite de fraccionamiento.

Artículo 315. **Trazado de lotes**

Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, y dependiendo de la morfología del suelo se adaptarán al relieve, salvo que, las características del predio obliguen a otra solución técnica. Se sujetarán a las características de la ocupación de suelo establecidas en el Informe predial de regulaciones de uso del

suelo (IPRUS), se respetarán los márgenes de protección de quebradas, ríos, playas, cursos de agua, acequias, canales, y/o embaulados, las que quedarán libres de cualquier intervención.

En fraccionamientos de menos de 10 lotes resultantes, solo uno de los lotes resultantes, podrá tener un rango menor al 10%, con respecto al área de lote mínimo y/o frente mínimo establecido en el PIT respectivo.

En fraccionamientos de más de 10 lotes resultantes, solo el 15% del número de lotes resultantes, podrán tener un rango menor al 10%, con respecto al área de lote mínimo y/o frente mínimo establecido en el PIT respectivo.

Artículo 316. **Obligaciones de los propietarios o promotores de un fraccionamiento en Suelo Urbano.**

Los propietarios, para fraccionar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

a) Calles con aceras, bordillos y calzadas pavimentadas según el estudio y las especificaciones determinadas por el MTOP.
b) Los lotes deberán quedar con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar.
c) Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y obras de arte.
d) Infraestructura de agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario; según el estudio aprobado por UMAPAL.
e) Infraestructura civil y redes de energía eléctrica soterrados, según el estudio aprobado por la EERSSA.
f) Infraestructura civil para el paso de redes de internet, fibra óptica u otros.
g) Se proveerá de un área independiente y con acceso a vía pública destinada a la colocación de Cámaras de transformadores eléctricos, en coordinación con el ente rector del mismo.
h) Áreas verdes y espacios comunales, destinados a parques infantiles, canchas deportivas, baterías sanitarias, etc. debidamente edificadas, con acometida de servicios básicos y equipadas de acuerdo a los planos aprobados.
i) Efectuada la apertura de las calles, se procederá a ejecutar de inmediato las obras de infraestructura de acuerdo al cronograma de trabajos.
j) Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de infraestructura, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.
k) Cuando en los proyectos de fraccionamientos, existan directrices viales planificadas por la Municipalidad, y/o propuestas por el urbanizador, que estén afectando a terrenos particulares, el promotor urbanístico está obligado a coordinar u obtener su consentimiento debidamente protocolizado, para proceder con la apertura y construcción de estas vías y a reubicar los postes de alumbrado público de propiedad de la EERSSA. Caso contrario deberá proceder con la replanificación de las directrices viales.
l) En fraccionamientos de hasta 10 lotes, ubicados en **zonas consolidadas** que cuenten con las factibilidades y/o informes de existencia y buen estado de sistemas públicos de soporte básico (Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica), no requerirá la presentación de Estudios Complementarios, ni la construcción de estas redes. Las acometidas respectivas, serán solicitadas posteriormente durante los procesos de construcción de edificaciones.
m) Para fraccionamientos de hasta 10 lotes resultantes, ubicados en **zonas NO Consolidadas** dentro del área urbana que no cuenten con vías pavimentadas, aceras y bordillos, solo estarán obligados a la construcción de obras de infraestructura básica (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica) y la apertura de las vías adecentadas con material de mejoramiento debidamente compactado y asfaltadas, la cual será recibida mediante Acta de Recepción Vial, emitida por la Jefatura de Regulación y Control Urbano y la demarcación de la vía, mediante la construcción de cercos frontales provisionales (materiales desmontables) en todos los lotes resultantes, hasta que se cuente con el proyecto vial integral.
n) Toda obra de fraccionamiento deberá contar con su propio fiscalizador.

Artículo 317. **Obligaciones de los propietarios o promotores de un fraccionamiento en Suelo Rural**

Los propietarios, para fraccionar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

a) Los lotes deberán quedar con accesos directos mediante una vía.
b) Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de apertura de vías, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor urbanístico, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.
c) Cuando en los proyectos de fraccionamientos, existan directrices viales planificadas por la Municipalidad, y/o propuestas por el urbanizador, que estén afectando a terrenos particulares, el promotor urbanístico está obligado a coordinar y obtener su consentimiento debidamente protocolizado, para proceder con la apertura y construcción de estas vías y a reubicar los postes de alumbrado público de propiedad de la EERSSA. Caso contrario deberá proceder con la replanificación de las directrices viales.
d) Estarán obligados a la apertura de las vías, la cual será recibida mediante Acta de Recepción Vial, emitida por la Jefatura de Regulación y Control Urbano. Las vías propuestas en estos fraccionamientos tendrán un ancho mínimo de 7.00m sin aceras. El mantenimiento del sistema vial fuera del límite urbano es competencia de los Gobiernos Autónomos Provinciales, según lo determinado en el Art. 42 del COOTAD.

Artículo 318. **Requisitos para el proceso de fraccionamientos en suelo urbano y rural.**

Para la aprobación de planos de fraccionamiento en suelo urbano y rural del cantón Loja, el interesado presentará en archivo central municipal, los siguientes documentos:

a) Solicitud para fraccionamientos, suscrita por el propietario y/o representante legal, con el respectivo poder notarial, dirigida a la Jefatura de Regulación y Control Urbano.
b) Copia de escritura pública o escritura de partición.
c) Copia de la cédula del propietario (os) y/o conyugue.
d) Copia de la cédula del técnico proyectista.
e) Copia de la carta del Impuesto del predial del año que se solicita
f) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo IPRUS vigente y original
g) Certificado Historiado y Linderado del Registro de la Propiedad del Cantón Loja.
h) Certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado, conferido por la Unidad Municipal de Agua Potable del cantón Loja, UMAPAL, en el que se hará constar la existencia de pasos de servidumbre de redes de agua potable y alcantarillado pluvial y sanitario, este certificado solo para predios ubicados en áreas urbanas.
i) Certificado de no afectación de la Empresa Eléctrica Regional del Sur S. A., EERSSA; cuando una red de baja, media y/o alta tensión atraviese un área a fraccionar, se debe contemplar las normas de seguridad que establezca la EERSSA.
j) Informe geológico, geotécnico e hidrológico, análisis de amenazas y una zonificación de riesgos según sea el caso.
k) Planos del proyecto arquitectónico de fraccionamiento, se presentarán en físico en formato A1 y digital en formato Dwg/Dxf (georreferenciado), con firmas del propietario y del profesional técnico arquitecto (incluir el Nro. de registro Municipal), determinados con la siguiente secuencia:
    1. Levantamiento topográfico georreferenciado del estado actual, ubicación respecto del sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, cuadro de simbologías y linderación del predio general, secciones y/ o perfiles de terreno, bordes superiores de taludes e imágenes actuales del predio.

2. Propuesta de fraccionamiento donde se registre el trazado o parcelamiento, linderos, cabidas, retiros frontal y posterior, área de aporte vial, afectaciones, márgenes de protección, cuadros de linderación de los lotes resultantes, cuadro resumen de áreas y porcentajes.
3. Diseño geométrico vial (horizontal y vertical de vías), integrado al sistema vial urbano y/o rural.
4. Diseño de área verde (de ser el caso), donde constará el diseño de equipamiento y áreas recreativas.
5. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con los estándares urbanísticos y demás normativa vigente.

El proyectista y propietario serán los responsables de los diversos estudios presentados al Municipio y las consecuencias que de éstos deriven.

Artículo 319. **Fases de aprobación y recepción de proyectos de fraccionamientos de más de 10 lotes resultantes**

FASE I: Informe favorable de visto bueno del proyecto de fraccionamiento.

FASE II: Permiso de Construcción de obras de Infraestructura, áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal.

FASE III: Actas de entrega recepción provisional de cada uno de los sistemas públicos de soporte básico, entrega de Áreas Verdes - Comunales y elaboración del Acta de entrega recepción provisional general.

FASE IV: Aprobación Definitiva del Proyecto de Fraccionamiento.

FASE V: Recepción Definitiva del Fraccionamiento.

Artículo 320. **Procedimiento para Informe Favorable de Visto Bueno del proyecto de fraccionamiento**

1. La documentación referida en los artículos que anteceden será remitida a la Jefatura de Regulación y Control Urbano, para la revisión de la propuesta de fraccionamiento.
2. Los técnicos de la Jefatura de Regulación y Control Urbano (Ing. Geólogo, Arquitecto e Ingeniero Civil - Vial), en conjunto con los técnicos de la Jefatura de Planeamiento Urbanístico, realizarán la inspección conjunta al proyecto.
3. Emisión de la factibilidad legal del proyecto, que deberá ser emitida por el abogado de la Jefatura de Regulación y Control Urbano.
4. Las directrices viales propuestas en el proyecto de fraccionamiento serán analizadas en conjunto entre la Jefatura de Regulación y Control Urbano con la Jefatura de Planeamiento Urbano y/o la Comisión Técnica Vial, según el caso, emitiendo la respectiva factibilidad vial, donde se verificará que la propuesta se integra al Sistema vial de la ciudad de Loja.
5. De existir observaciones al proyecto de fraccionamiento, los técnicos de la Jefatura de Regulación y Control Urbano junto con los técnicos de la Jefatura de Planeamiento Urbanístico, realizarán la emisión de observaciones conjuntas al proyecto.
6. Si durante el proceso de revisión del proyecto de fraccionamiento, se produjeran tres notas devolutivas de observaciones, el proceso podrá continuar, previo al pago de la tasa administrativa por revisión, equivalente al 25% de un salario básico unificado, asignada al profesional responsable del proyecto.
7. De cumplir con todos los aspectos legales y técnicos, se emitirá el **Informe Favorable de Visto Bueno** por parte de la Jefatura de Regulación y Control Urbano; En dicho informe deberá constar, el cumplimiento de las determinaciones especificadas en el Informe Predial de Regulaciones del Uso del Suelo (IPRUS) y lo establecido en el PUGS, de acuerdo a la norma vigente.
8. El **Informe Favorable de Visto Bueno** será remitido para conocimiento y visto bueno de la Junta de Desarrollo Urbano.
9. De cumplir con los aspectos legales y técnicos, la Junta de Desarrollo Urbano, emitirá la resolución de Visto bueno para conocimiento de la Comisión pertinente que designe el Concejo Municipal, de

conformidad con la legislación vigente para que se pronuncie e informe al Concejo Municipal sobre su pertinencia.

10. El Concejo Municipal, de conformidad con la legislación vigente, conocerá y aprobará o negará el visto bueno del proyecto de fraccionamiento mediante la Resolución respectiva.
11. Con la **Resolución del Concejo Municipal de Visto Bueno** se solicitará la presentación de los estudios complementarios de infraestructura de acuerdo con las recomendaciones emitidas en las factibilidades respectivas:
    - Estudio Eléctrico.
    - Diseño de infraestructura civil para conectividad a internet, fibra óptica u otros.
    - Agua Potable.
    - Alcantarillado.
    - Estudio Geológico - Geotécnico, Hidrológico, con la ejecución de sus respectivas obras de Mitigación de ser el caso.
    - Estudio de Drenes y Sub-drenes, aprobado por UMAPA.L
    - Diseño de pavimento y obras viales.
    - Autorización Administrativa Ambiental, otorgada por la Autoridad Ambiental competente.
12. En caso de que se programe la ejecución de vías, el **Informe Favorable de Visto Bueno** o **Resolución de Visto Bueno,** no habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, dichas obras podrán ser ejecutadas luego de entregado el respectivo permiso de construcción.

Artículo 321. **Elaboración de estudios complementarios para fraccionamiento.**

Autorizado al propietario para realizar los estudios complementarios para fraccionamiento, se concederá un plazo máximo de 1 año (12 meses) a partir de la fecha de autorización, para la presentación de dichos estudios, aprobados y legalizados (sellados) por las instituciones y departamentos pertinentes.

De no presentarse los estudios complementarios en el plazo establecido, el proyecto será archivado y finalizado, debiendo el propietario y/o promotor urbanístico, reiniciar el proceso acogiéndose a reformas del PUGS que se encuentren en vigencia, sin obtener derechos facultativos.

Artículo 322. **Emisión del Permiso de Construcción para el proyecto de fraccionamiento.**

1. Para la emisión del Permiso de Construcción de Obras de Infraestructura, áreas verdes, recreativas y comunales del proyecto de fraccionamiento, el interesado presentará los siguientes documentos:

    a) Solicitud dirigida al jefe de Regulación y Control Urbano; solicitando el permiso de construcción para obras de infraestructura, áreas verdes, recreativas y comunales, según sea el caso.
    b) Formulario para permiso de construcción
    c) Formulario del INEC vigente.
    d) Copia de la cédula de ciudadanía del director (es) de obras y propietario (os) y/o cónyuge. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización notariada del propietario y la cédula de ciudadanía.
    e) Contrato de Construcción y/o Dirección Técnica entre el propietario y profesional, debidamente notariado con reconocimiento de firmas.
    f) Plan de Etapas de ejecución de las obras de infraestructura urbana, cronograma de trabajo.
    g) Presupuesto total y cronograma valorado de obras.
    h) Entrega de la garantía y/o póliza bancaria de responsabilidad de ejecución de obras, equivalente al 20% del presupuesto total del proyecto, adjuntando una declaración juramentada de fiel cumplimiento de la garantía y certificación bancaría o de la aseguradora cuando se notifique el inicio de obra.

i) La solicitud de presentación de estudios complementarios, emitida por la Jefatura de Regulación y Control Urbano acompañada de los estudios complementarios, aprobados y legalizados (sellados) en físico y en digital en formato Dwg/Dxf georreferenciados, y de las certificaciones de aprobación de dichos estudios emitidas por las entidades externas e internas.

j) Memoria técnica del proyecto, que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, de ser el caso una propuesta por etapas autónomas, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes;

2. Recibida la documentación y validada para el fin, la Jefatura de Regulación y Control Urbano, informará a los departamentos de Obras Públicas Municipales, UMAPAL, para que designen al personal responsable de la supervisión de los trabajos de obras de infraestructura en sus respectivas áreas, de conformidad con los cronogramas de trabajo valorados o de acuerdo a los planos de etapas presentados.
3. Las Direcciones de Obras Públicas y UMAPAL emitirán los títulos de crédito para el pago de la tasa respectiva por concepto de derechos de supervisión de las obras de infraestructura del total o por etapas autónomas. Posterior a ello, comunicarán a la Jefatura de Regulación y Control Urbano la designación antes indicada, para que el propietario y/o urbanizador puedan coordinar el inicio de los trabajos.
4. La Jefatura de Regulación y Control Urbano emitirá el título de crédito para el pago de la tasa respectiva por concepto de permiso de construcción de obras de infraestructura, áreas verdes, recreativas y comunales.
5. La Jefatura de Regulación y Control Urbano emitirá el título de crédito por concepto de aprobación de planos por fraccionamiento, quedando pendiente su sellado y aprobación definitiva, hasta la presentación oficial de los planos *As-Built*. y recepción provisional del fraccionamiento total o por etapas autónomas. Sin embargo, para el proceso de construcción de obras de infraestructuras y demás, los planos contarán con los sellos de "Visto Bueno", que no habilita su inscripción en el Registro de la Propiedad.
6. Realizado el pago por parte del propietario y/o promotor urbanístico y una vez cumplidos con los parámetros anteriormente establecidos, se emitirá el Permiso de Construcción para obras de infraestructura, áreas verdes, recreativa y comunales, del proyecto de fraccionamiento con Visto Bueno del Jefe de Regulación y Control Urbano.

Artículo 323. **Del Permiso de Construcción para fraccionamientos.**

1. La tasa de cobro por el permiso de construcción para obras de infraestructura, áreas verdes, recreativas y comunales, será del uno por mil del 7% de un S.B.U multiplicado por el área útil urbanizable si es etapa única o la etapa respectiva. Quedarán exentas del pago de este valor, las urbanizaciones declaradas de interés social.
2. Para realizar el cambio de Director Técnico de obra, deberá anularse el permiso de construcción vigente y emitirse uno nuevo, con el plazo del tiempo restante según la fecha de emisión del permiso original. Por el cambio de Director Técnico se cobrará una tasa administrativa del 20% del S.B.U.
3. Por el cambio de Propietario del Fraccionamiento, deberá anularse el permiso de construcción vigente y emitirse uno nuevo con todo el proceso y requisitos especificado en la presente ordenanza, reiniciando el plazo establecido para este proceso, y debiendo realizar los respectivos pagos por tasas de permiso de construcción, obras de infraestructura, área verde, recreativa y comunal y aprobación de planos.
4. De requerirse renovación en el permiso de construcción, se podrá conceder por una única vez, por un plazo máximo de 1 año, adjuntado la renovación de las garantías y/o pólizas respectivas.

Artículo 324. **Inicio de las obras de infraestructura**

El propietario y/o promotor urbanístico deberá notificar el inicio de los trabajos de obras de infraestructura, áreas verdes, recreativas y comunales, la misma que deberá iniciarse en un plazo máximo de 3 meses de la emisión del respectivo permiso de construcción.

El propietario y/o promotor urbanístico informará a los supervisores de las áreas de Obras Públicas Municipales y UMAPAL, el inicio de los trabajos de construcción para la supervisión respectiva.

Artículo 325. **De la supervisión e informe de avance obra de infraestructura de fraccionamientos.**

Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, el personal técnico realizará la fiscalización e informará del avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecido en el cronograma, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura. Los urbanizadores deben garantizar los materiales en obra mediante los ensayos de laboratorio.

Los informes de avance de obra de fraccionamientos estarán a cargo de los supervisores de las Direcciones de Obras Públicas y UMAPAL de acuerdo con su área, y por la Jefatura de Regulación y Control Urbano.

Artículo 326. **Del incumplimiento de ejecución de obras de infraestructura de fraccionamientos.**

En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencian un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos sellados con "Visto Bueno" el Municipio de Loja, tomará las siguientes acciones:

a) Si los supervisores de las obras de infraestructura y/o obras de mitigación, evidencian el incumplimiento del avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, con las acciones correctivas que se deberán tomar y la imposición de una tasa administrativa equivalente de 3 salarios básicos unificados, que los fiscalizadores informarán a la Jefatura de Regulación y Control Urbano, para la emisión del título de crédito respectivo.
b) Si los supervisores de las obras de infraestructura y/u obras de mitigación, evidencian modificaciones en el proyecto, se paralizará y se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, para que se revise y apruebe la nueva propuesta de proyecto de fraccionamiento misma que deberá cumplir con la normativa vigente.
c) Cuando se requieran o se presenten modificaciones al proyecto de fraccionamiento antes o durante la construcción de las obras de infraestructura, obras de mitigación, áreas verdes, recreativas y comunales; el propietario y/o promotor urbanístico, solicitará la suspensión temporal del permiso, para proceder obligatoriamente con la aprobación de los planos modificatorios, debiendo presentar la siguiente documentación:

    - Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable.
    - Copia de la cédula de ciudadanía del director (es) de obras y propietario/cónyuge. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización notariada del propietario con su respectivo reconocimiento de firmas y la cédula de ciudadanía.
    - Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
    - Copias del proyecto de fraccionamiento vigente con sello de "Visto Bueno".
    - Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato Dwg/Dxf) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

Artículo 327. **De la ejecución de la garantía.**

La ejecución de la garantía se efectuará en los siguientes casos:

a) Por incumplimiento o alteración del proyecto de fraccionamiento de las normas establecidas por el GADML o normativas urbanísticas y de planificación, así como las normativas vigentes por parte del promotor y que no hayan sido aprobados por la municipalidad.
b) Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de las obras de infraestructura sin la justificación técnica y legal correspondiente.
c) En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GADML en los plazos establecidos por el mismo, se procederá a paralizar la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADML, ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GADML el culminar con las obras de infraestructura planificadas, a costo del propietario y con las correspondientes penalizaciones de ley.

Artículo 328. **Del informe de finalización de obras de infraestructura de fraccionamientos.**

Al culminar la ejecución de las obras de infraestructura, áreas verdes, recreativas y comunales, el responsable técnico de ejecución de obra, remitirá el aviso de finalización de obra dirigido al GADML. En base a este aviso, el GADML notificará la fecha de inspección final de la obra.

Las Direcciones de Obras Públicas, UMAPAL, Dirección de Gestión Ambiental y la Jefatura de Regulación y Control Urbano, deberán asistir a la inspección final de la obra y emitir un informe de finalización de obras de infraestructura del fraccionamiento, en el que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción, los planos del proyecto vigente y los planos *As Built.*

Los planos *As Built* del proyecto de fraccionamiento, serán revisados por la jefatura de Regulación y Control Urbano; el propietario procederá a realizar la entrega debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de las áreas verdes y comunales, así como también de los márgenes de protección, de ser el caso.

Los informes favorables de las dependencias antes citadas serán entregados al propietario y/o promotor urbanístico y también pasarán a formar parte del expediente del proyecto de fraccionamiento que reposa en la Jefatura de Regulación y Control Urbano. Éstos junto con las Actas de entrega de Áreas verdes, recreativas, comunales y márgenes de protección, habilitarán al propietario y/o promotor urbanístico, a solicitar la suscripción del Acta de Recepción Provisional del fraccionamiento.

Artículo 329. **Del Acta de Entrega - Recepción de las áreas verdes, recreativas, comunales y márgenes de protección.**

Con la planimetría de las áreas verdes y comunales, basada en los planos As Built del proyecto de fraccionamiento, la Jefatura de Bienes y Patrimonio, en conjunto con el equipo topográfico de la Jefatura de Regulación y Control Urbano, o la entidad que haga sus veces, ratificará la delimitación física georreferenciada de estas áreas mediante mojones de hormigón.
Estas áreas deberán estar debidamente equipadas por el promotor urbanizador conforme al proyecto de fraccionamiento aprobado, incluyendo, de ser el caso, los márgenes de protección. Una vez cumplidos estos requisitos, se emitirá un informe técnico favorable para la suscripción del Acta de Entrega - Recepción de las áreas verdes, comunales y/o márgenes de protección, la cual deberá ser firmada conjuntamente por el GADML, el propietario y el responsable técnico, y posteriormente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Loja.

Artículo 330. **Del Acta de Recepción Provisional del fraccionamiento.**

1. Las Direcciones de Obras Públicas, UMAPAL, GESTION AMBIENTAL y EERSSA, deberán firmar un acta de entrega recepción provisional de cada uno de los sistemas públicos de soporte básico, a ser

entregadas a favor del GADML y EERSSA.

2. La solicitud para la elaboración del Acta de Recepción Provisional del Fraccionamiento deberá dirigirse al Jefe de Regulación y Control Urbano y recibida en archivo central, adjuntando:
    - Las actas de recepción provisional de cada uno de los sistemas públicos de soporte básico suscritos por UMAPAL, GESTIÓN AMBIENTAL, EERSSA y Obras Públicas.
    - El Acta Original de Entrega - Recepción de áreas verdes y comunales, así como los márgenes de protección de ser el caso, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón.
    - Planos *As Built* del proyecto de fraccionamiento.

3. El acta de entrega recepción provisional general deberá ser solicitada en un plazo máximo de tres meses contados desde la emisión de las actas de recepción provisional por especialidad.

4. Entrega de una garantía (bancaria y/o póliza) para el acta de entrega recepción provisional general firmada por el propietario de la obra a favor del Municipio de Loja, equivalente al 20% del presupuesto de la obra establecido en el proyecto, a fin de garantizar la calidad y funcionamiento de los sistemas públicos de soporte básico, hasta que se haga la recepción definitiva del fraccionamiento, adjuntando una declaración juramentada de fiel cumplimiento de la garantía y certificación bancaria o de la aseguradora, o hipoteca por el monto con lotes de la misma urbanización.

5. Con toda la documentación favorable recibida y que consta en el expediente del proyecto, la Jefatura de Regulación y Control Urbano elaborará el Acta de Recepción Provisional General del fraccionamiento.
6. La comisión encargada de la suscripción del Acta de Recepción Provisional General del fraccionamiento estará integrada por: la Dirección de Obras Públicas, Dirección de Gestión Ambiental, UMAPAL, Jefatura de Regulación y Control Urbano, presidente de la Comisión pertinente, Propietario y Director Técnico de la Obra.
7. Durante el lapso entre la suscripción del acta de recepción provisional y el Acta de Recepción Definitiva General, el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se presenten en la infraestructura del fraccionamiento, sin perjuicio de que la Municipalidad pueda realizar dichas reparaciones, ejecutando las garantías y/o pólizas entregadas.
8. Con la suscripción del Acta de Entrega Recepción Provisional General del fraccionamiento, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, concederá la autorización para la venta del 90% del número de lotes resultantes, hasta que se proceda con la suscripción del Acta de Entrega Recepción Definitiva y estarán facultados para solicitar permisos de construcción respectivos.

Artículo 331. **De la Recepción Provisional presunta con notificación notarial**

Si el Municipio de Loja, no suscribe el Acta de Recepción Provisional General dentro de los 90 días calendario posteriores a la presentación de la solicitud formal con todos los requisitos cumplidos, el promotor o urbanizador podrá notificar al Municipio mediante acta notarial, concediéndole un plazo adicional de 30 días para su suscripción.

Si transcurrido este periodo adicional el Municipio no responde ni justifica su inacción, la recepción provisional se considerará otorgada de pleno derecho y el promotor o urbanizador podrá solicitar una certificación notarial de recepción provisional presunta. En este caso:

La infraestructura del fraccionamiento se considerará recibida provisionalmente por el Municipio y el proceso de recepción definitiva podrá iniciarse en los plazos previstos en la normativa.

El Municipio quedará obligado a asumir la administración y el mantenimiento provisional de los sistemas públicos de soporte básico, sin perjuicio de sus responsabilidades por omisión en la gestión del trámite.

Artículo 332. **Efectos de la Recepción Provisional Presunta**

Una vez configurada la recepción provisional presunta con notificación notarial, el promotor o urbanizador podrá continuar con los trámites administrativos pertinentes y dar inicio al proceso de recepción definitiva dentro de los plazos establecidos.

Artículo 333. **Aprobación del Proyecto definitivo de Fraccionamiento.**

Para fraccionamientos de hasta 10 lotes, y una vez suscrita el Acta de Recepción Provisional General del fraccionamiento, de ser el caso, la Jefatura de Regulación y Control Urbano, emitirá el informe técnico y consecuentemente la emisión del título de crédito para el pago de la tasa respectiva por concepto de aprobación de planos de fraccionamiento y compensación ambiental. Realizado el pago por parte del propietario y/o promotor urbanístico, la Jefatura de Regulación y Control Urbano procederá al sellado respectivo.

Para fraccionamientos de más de 10 lotes, y una vez suscrita el Acta de Recepción Provisional General del Fraccionamiento, la Jefatura de Regulación y Control Urbano, se encargará de aprobar y sellar los planos *As-Built* del proyecto de fraccionamiento definitivo y remitirlos al Registro de la Propiedad del Cantón Loja para su inscripción respectiva y posterior a ello, la generación de claves catastrales individuales, por parte de Jefatura de Avalúos y Catastros, mediante el procedimiento respectivo.

Artículo 334. **Acta de Recepción definitiva del fraccionamiento de más de 10 lotes.**

Una vez transcurridos al menos dos años desde la suscripción del Acta de Recepción Provisional General del fraccionamiento y alcanzado un mínimo de 10% de consolidación (viviendas construidas), se podrá solicitar la suscripción del Acta de Recepción General Definitiva del fraccionamiento, previo informe de la evaluación del sistema de alcantarillado y pluvial.

Para la emisión de dicha Acta de Recepción Definitiva General del fraccionamiento, se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en artículo de "Del Acta de Recepción Provisional General del Fraccionamiento", adicionalmente se deberá presentar una garantía (bancaria y/o Póliza) firmada por el propietario de la obra a favor del Municipio de Loja, equivalente al 100% del presupuesto total del proyecto, acompañada de;

- Una declaración juramentada de fiel cumplimiento de la garantía.
- Una certificación bancaria de la aseguradora que respalde la garantía, o hipoteca por el monto con lotes de la misma urbanización.

Esta garantía tendrá como finalidad asegurar la calidad y el correcto funcionamiento del sistema público de soporte básico, por el lapso de cinco años consecutivos.

Artículo 335. **De la Recepción Definitiva presunta con notificación notarial**

Si el Municipio de Loja, no atiende la solicitud de suscripción del Acta de Recepción Definitiva General dentro de un plazo de 90 días calendario contados desde su presentación formal y el fraccionamiento ha cumplido con todos los requisitos exigidos, el promotor o urbanizador podrá notificar al Municipio mediante acta notarial, otorgándole un plazo adicional de 30 días para emitir la recepción definitiva.

Si transcurrido este periodo adicional el Municipio no responde ni justifica su inacción, la recepción definitiva se considerará otorgada de pleno derecho y el promotor o urbanizador podrá solicitar una certificación notarial de recepción presunta.

En este caso: La Municipalidad quedará obligada a asumir el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas o legales que puedan derivarse de su omisión.

El promotor o urbanizador podrá utilizar la certificación notarial de recepción presunta para proceder con el traspaso de dominio de los lotes resultantes del fraccionamiento.

Artículo 336. **Responsabilidades y mantenimiento**

A partir de la suscripción del Acta de Recepción definitiva general del fraccionamiento, o en su caso desde la configuración de la recepción presunta, la Municipalidad asumirá la responsabilidad del mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

Sin embargo, el promotor o urbanizador seguirá siendo responsable de la infraestructura básica por un periodo de cinco años, únicamente en lo que respecta a vicios ocultos, conforme a lo establecido en el Código civil.

Artículo 337. **Comisión encargada de la suscripción del Acta de Recepción Definitiva General**

La comisión encargada de la suscripción del Acta de Recepción Definitiva General del fraccionamiento estará integrada por:

- La Dirección de Obras Públicas.
- La Dirección de Gestión Ambiental.
- UMAPAL.
- La Jefatura de Regulación y Control Urbano.
- El presidente de la Comisión pertinente.
- El Propietario del fraccionamiento
- El director técnico de la Obra.

Artículo 338. **Ejecución de la garantía y penalizaciones**

Si transcurridos dos años desde la suscripción del Acta de Recepción provisional General, no se ha alcanzado el 10% de consolidación (viviendas construidas) y el promotor o urbanizador no ha solicitado la recepción definitiva del fraccionamiento, el Municipio podrá:

1. Ejecutar la garantía: En caso de que el fraccionamiento presente defectos constructivos o vicios ocultos, la Municipalidad procederá a ejecutar la garantía establecida en el artículo sobre la Recepción Definitiva General del Fraccionamiento. Con estos recursos, se llevarán a cabo las obras necesarias para corregir los defectos. Si existieran saldos sobrantes, estos serán devueltos al propietario.

2. Imponer una penalización: En caso de no solicitar la recepción definitiva dentro del plazo establecido, el urbanizador será sancionado con una multa equivalente a 10 salarios básicos (SBU), sin que ello lo exima de la ejecución de la garantía.

Artículo 339. **Traspaso de dominio**

Una vez suscrita el Acta de Recepción Definitiva General del fraccionamiento o configurada la recepción presunta con notificación notarial, podrá realizar los traspasos de dominio de la totalidad de los lotes resultantes del proyecto de fraccionamiento.

ÁREAS VERDES, RECREATIVAS, EQUIPAMIENTO COMUNAL Y MÁRGENES DE PROTECCIÓN EN FRACCIONAMIENTOS

Artículo 340. **Márgenes de protección por Dominio Hídrico**

Es aquella área de influencia que se desarrolla a través de un cauce natural ya sea de río, quebrada, lagunas (naturales o artificiales), cuerpo hídrico intermitente, cuerpo hídrico perenne, drenajes naturales, canales, embaulados, con la finalidad de mitigar un posible desbordamiento o inundación, que pueda afectar a zonas de

asentamientos humanos o de carácter productivo, como también de preservar áreas naturales, vegetación existente y de generar conectividad ecosistémica.

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

Artículo 341. **Cesión de márgenes por zona de protección hídrica**

1. Los fraccionamientos que colinden con quebradas, ríos o lagunas naturales, cuerpos hídricos perenne, cuerpos hídricos intermitentes, o drenajes a más de la determinación del dominio hídrico público, deberán ceder en forma gratuita al Municipio una franja de suelo (según se establece en el articulado respectivo de la presente ordenanza), medidos desde el borde superior del talud, la misma que será determinada mediante la presentación del levantamiento topográfico, cortes arquitectónicos, e inspección técnica, y el informe emitido por la Jefatura de Regulación y Control Urbano.
2. Cuando los cauces han quedado inactivos por variación del curso de las aguas, periodos hídricos o intervención antrópica, continúan siendo del dominio hídrico público y no podrán ser utilizadas para fines de asentamientos humanos mediante generación de rellenos. Por ello, para casos de análisis de cauces intermitentes se hará un análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en archivos y de ser necesario a través de verificación en el sitio. El solo hecho de rellenar las quebradas, no cambia sus márgenes de protección ecológica y/o de riesgo, ni su condición de uso público.
3. Para el caso de modificaciones de encauzamientos de quebradas, se deberá presentar el instrumento técnico justificante, el cual será revisado y viabilizado por la Coordinación de Gestión de Riesgos y UMAPAL, para su posterior proceso.
4. El propietario de un terreno colindante con los ríos, quebradas, lagunas naturales, cuerpos hídricos que desee fraccionarlo deberá entregar sin costo al Municipio una franja de terreno en función de las siguientes regulaciones:
    - En los sectores de los ríos catalogados como cuerpos hídricos perennes, se han definido franjas de protección, a entregar de treinta metros (30.00 m) a cada lado desde el borde superior del talud o la máxima crecida ordinaria de ser el caso.
    - Para el caso de las quebradas perennes, las franjas de terreno a entregar serán de quince metros (15.00 m) a cada lado desde el borde superior del talud o la máxima crecida ordinaria de ser el caso.
    - Para el caso de lagunas naturales, quince metros (15.00m) medidos alrededor desde el borde superior.
    - Para el caso de cuerpos hídricos perennes, intermitentes, según lo establecido en el estudio hidrológico e hidráulico o mínimo quince metros (15.00 m).
    - Para el caso de drenajes naturales, considerar mínimo 5 m desde el borde.
5. Para afluentes embaulados, el margen de protección será de mínimo 5.00 metros medidos a cada lado del eje, o lo que determine el estudio, este margen de protección podrá soportar únicamente la construcción de vías públicas. En el caso de embaulados ubicados bajo la rasante de vías construidas, deberá considerarse como margen de protección el ancho total de la vía.
6. Las áreas verdes y comunales de las urbanizaciones deberán ser contiguas en lo posible con el margen de protección de ríos, quebradas, lagunas, drenajes. Siempre que no haya planificación vial paralela al margen de protección hídrica.
7. Los senderos están incluidos en el margen de protección establecido, por lo cual los propietarios

deberán dar mantener limpio y no impedirán la libre circulación de la ciudadanía.

8. La vialidad planificada en procesos de fraccionamiento debe ser contigua en lo posible al margen de protección de ríos, quebradas, lagunas, drenajes.
9. Una vez recibido el margen establecido en el numeral 4 de este artículo referente a la zona de protección hídrica, por parte del Municipio de Loja, se prohíbe la extracción de material pétreo o cualquier actividad minera.

TABLA 35. MÁRGENES DE PROTECCIÓN POR DOMINIO HÍDRICO

DIMENSIÓN [M]	TIPOLOGÍA
30 metros a cada lado desde el borde superior del talud.	Ríos (Cuerpos hídricos perennes catalogados como ríos)
15 metros a cada lado desde el borde superior del talud.	Quebradas perennes
15 metros alrededor desde el borde superior.	Lagunas Naturales
Estudio hidrológico e hidráulico que determine el margen de protección según sea el caso.	Cuerpos hídricos perennes (no catalogados como ríos o quebradas).
	Cuerpo Hídrico intermitente
5 metros desde el borde superior	Drenajes naturales
5 metros desde el borde del canal.	Canales de riego
Mínimo 5 metros a cada lado del eje o lo que determine el estudio.	Embaulados

Artículo 342. **Zonas No Aptas para edificación**

Las áreas de los terrenos clasificadas como zonas No Aptas para edificación, podrán formar parte de la totalidad del porcentaje destinado únicamente a áreas verdes derivadas del fraccionamiento, con su respectiva propuesta de tratamiento o intervención que las vuelva utilizables, no pudiendo ser destinadas para equipamiento comunal.

Artículo 343. **Disposiciones Generales de las áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal.**

a) Todo fraccionamiento urbano contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal, cuya superficie se determinará en función de las consideraciones establecidas en el COOTAD y la LOOTUGS. No se considerará el área de las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal; dichas áreas deberán ser entregadas al GAD, una vez equipadas y construido, todo lo que esté propuesto por el promotor urbanístico.
b) No pueden ser destinadas para áreas de equipamiento comunal; las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes; así como; las áreas vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 grados. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.
c) No pueden ser destinadas para áreas verdes, las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.; Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.

d) El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GAD, mediante acta de entrega recepción respectiva.

e) El gobierno municipal dentro de su normativa local e instrumentos de planificación determinará las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que deberán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, proporcionando al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso.

f) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GAD podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

g) Se exceptúan de la entrega de áreas verdes en el área urbana y núcleos urbanos; las subdivisiones producto de una subdivisión aprobada y que haya entregado el área verde, en caso de que sean objeto de una nueva subdivisión hasta el lote mínimo permitido según el PUGS, de acuerdo al Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías.

h) Se podrá autorizar el uso de áreas públicas de recreación activa o pasiva a organizaciones sociales, personas jurídicas o de derecho privado.

Artículo 344. **Cesión de suelo por concepto de áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal.**

En los fraccionamientos que cuenten con la respectiva autorización administrativa, se deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunales, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, como bienes de dominio y uso público y dichas áreas deberán ser entregadas por una sola vez, es decir, se exceptúan de dicha entrega, los lotes resultantes de un fraccionamiento primigenio, en donde ya se haya realizado la entrega de las mismas.

- Se entregará como mínimo el quince por ciento (15 %) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal en un solo cuerpo, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal.
- El área verde y equipamiento comunal, quedará debidamente zonificada en los planos de fraccionamiento, destinado el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie para área verde y el 50% para equipamiento comunal.
- Las áreas que se entregan al municipio como áreas comunales, no excederán del quince por ciento 15% de pendiente (8.5°) y deberán ser útiles para el efecto, permitiendo el uso inmediato.
- Las áreas que se entregan al municipio como áreas verdes, deberán ser útiles para el efecto, permitiendo el uso inmediato; cuando colinden con ríos, quebradas, lagunas o cuerpos hídricos, deberán ser contiguas a los márgenes de protección de existir el caso.
- La entrega de áreas verdes, comunitarias y vías, no excederá del treinta y cinco (35 %) del área útil urbanizable del predio de conformidad al Art. 424 del COOTAD.
- En los predios cuya área útil urbanizable sea igual o menor a 3000 metros cuadrados, el porcentaje de área verde será de mínimo 15% del área útil total.
- En los predios cuya área útil urbanizable se encuentre dentro del rango de 3001 metros cuadrados a 10.000 metros cuadrados el porcentaje de área verde será de mínimo 15% del área útil total.
- En los predios cuya área útil urbanizable se encuentre dentro del rango de 10.000.1 metros cuadrados a 50.000 metros cuadrados el porcentaje de área verde será de mínimo 20% del área útil total.
- Los predios cuya área útil urbanizable superen los 50.000,1 metros cuadrados, el área verde y comunal corresponderá al 20% del área total del predio y se planificará como UAU, 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.

- Se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y/o lotización.
- Si el área verde y comunal de un predio a urbanizarse presenta condiciones de integración con otra área verde y comunal de sus mismas características, se optará por esta alternativa, de tal modo que se conforme un área más funcional para el Municipio.
- En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado.
- Para aquellos casos especiales, en el que existan fraccionamientos consolidados (con viviendas existentes), que no cuenten con el porcentaje de área verde y comunal planificado, estas podrán adquirir un área verde contigua al área a urbanizar o su compensación económica del área faltante o total, para su aprobación previo informe técnico de la Jefatura de Regulación y Control Urbano.

Artículo 345. **Compensación económica por áreas verdes y comunitarias.**

En el caso de predios con una superficie menor o igual a tres mil metros cuadrados, (3000 m2), con un margen de variación de hasta el + 10%, el propietario podrá optar por compensar en dinero según el avalúo catastral del porcentaje indicado en el presente cuerpo normativo.

Los recursos que ingresan por la compensación dineraria que establece el inciso 4to del Art 424 del COOTAD también serán transferidos al Fideicomiso FORAGUA con la condición única, que lo establece la misma disposición normativa, es decir crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamientos comunitario y obras para el mejoramiento del cantón Loja.

La Dirección Financiera del Municipio de Loja creará una partida específica para dicho fin.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS E INFRAESTRUCTURA CIVIL PARA CANALIZACIÓN DE REDES DE INTERNET, FIBRA ÓPTICA Y OTROS, EN FRACCIONAMIENTOS

Artículo 346. **Objetivo.**

El presente reglamento establece las obligaciones, normas y trámites que deben cumplir los promotores y/o urbanizadores tanto públicos como privados, para llevar a cabo la construcción de Redes de distribución Eléctrica e infraestructura civil para redes de internet, fibra óptica y otros, subterráneos, de manera independiente en los proyectos de fraccionamiento.

Artículo 347. **Ámbito de aplicación.**

Todo proyecto de fraccionamiento que, se construya para efectos residenciales, comerciales, industriales, educativos, turísticos, entre otros, deberá cumplir con lo dispuesto en el presente cuerpo normativo y a la ley orgánica del servicio público de energía eléctrica y al acuerdo ministerial Nro. MINTEL-MINTEL-2024-0020

Artículo 348. **Obligatoriedad de soterramiento de redes para fraccionamientos.**

La construcción, instalación y ordenamiento de las redes que soporten la prestación de servicios eléctricos y la infraestructura civil para redes de internet, fibra óptica y otros, se realizarán de forma independiente entre ellas, con el fin de evitar interferencias entre los distintos servicios y garantizar mayor seguridad y eficiencia al momento de operar en estas redes.

Las instalaciones se realizarán mediante ductos subterráneos, adosamiento, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, de conformidad con la normativa técnica establecida por la

autoridad regulatoria correspondiente. En los casos en que esto no sea posible, se requerirá la autorización de la entidad reguladora o su delegado.

Artículo 349. **Aprobación de diseños para redes eléctricas en fraccionamientos.**

Todo fraccionamiento debe contar con una red de distribución eléctrica y con infraestructura civil para redes de internet, fibra óptica y otros, de forma independiente, que permita garantizar la prestación de los servicios en condiciones técnicas y económicas adecuadas para los destinatarios finales, de lo contrario, las empresas no podrán suministrar los servicios en la zona por falta de infraestructura y respectiva red.

Previo a que el promotor y/o urbanizador solicite los permisos de construcción para el desarrollo urbanístico ante el Municipio de Loja, deberá contar con los planos de diseño la red eléctrica aprobados por la Empresa Eléctrica o del ente competente.

Artículo 350. **Aprobación de diseños de infraestructura civil para redes de internet, fibra óptica y otros, en fraccionamientos.**

El diseño de infraestructura civil que soportara el paso de las redes de internet, fibra óptica y otros, deberán estar realizados en base a la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-SB-TE, y al acuerdo ministerial Nro. MINTEL-MINTEL-2024-0020 los mismos que deberán ser revisados y aprobados por los técnicos de la Dirección de Tecnología Municipal o quien haga sus veces, con la finalidad de que su diseño pueda garantizar la administración y arrendamiento a empresas privadas o públicas por parte del Municipio de Loja.

Artículo 351. **Disposiciones generales para la infraestructura civil para redes de internet, fibra óptica y otros, para fraccionamientos**

El diseño de la infraestructura civil para el paso y soterramiento de redes de internet, fibra óptica y otros, deberá observar las siguientes disposiciones generales:

a. **Documentación Técnica y Planos Detallados:** Incluir la obligación de entregar planos técnicos detallados que especifiquen la distribución de las canalizaciones subterráneas para redes eléctricas y de datos. Los planos deben contemplar tanto la ubicación exacta de las cámaras de inspección como las rutas de canalización, con indicaciones claras de las conexiones entre los diferentes servicios.
b. **Uso de Ductos Múltiples:** Recomendamos la implementación de ductos múltiples subterráneos que permitan el uso compartido para diferentes tipos de servicios (red eléctrica, fibra óptica, telefonía y servicios de televisión por cable). Esto optimizará el espacio y reducirá la necesidad de futuras intervenciones en el suelo para agregar servicios adicionales.
c. **Accesibilidad y Mantenimiento:** Diseñar la canalización de manera que las cámaras de inspección estén situadas en ubicaciones estratégicas que permitan fácil acceso para mantenimiento, actualización y reparación de los servicios. Establecer un cronograma de mantenimiento preventivo para evitar interrupciones en el suministro eléctrico o en los servicios de telecomunicaciones.
d. **Reserva de Espacios para Expansión:** Es importante que los fraccionamientos contemplen espacios reservados para futuras expansiones de redes de internet, fibra óptica u otros servicios digitales, dado el rápido avance de la tecnología. Las cámaras de inspección deben ser lo suficientemente amplias para permitir la instalación de cables adicionales sin necesidad de realizar nuevas obras.
e. **Estándares de Redundancia**: Recomendamos incluir la instalación de circuitos redundantes de fibra óptica que permitan asegurar la continuidad de los servicios de internet en caso de fallos o daños en la infraestructura primaria. Esta medida es clave para asegurar la resiliencia de la infraestructura ante eventos imprevistos.
f. **Instalaciones de Red Neutra:** Se sugiere implementar el concepto de red neutra donde la infraestructura de fibra óptica sea compartida por diversos proveedores de servicios de

telecomunicaciones. Esto permitirá a los usuarios finales elegir entre diferentes proveedores de internet sin tener que realizar nuevas instalaciones, optimizando el uso de la infraestructura existente.

g. **Uso de Materiales Sustentables**: En la canalización subterránea y las instalaciones eléctricas, se debe priorizar el uso de materiales reciclables y sustentables que reduzcan el impacto ambiental a largo plazo. Por ejemplo, el uso de tubos de polietileno reciclado para la canalización de cables puede ser una opción eficiente y amigable con el medio ambiente.
h. **Integración con Soluciones Ecológicas:** Promover que los fraccionamientos incluyan soluciones tecnológicas que integren conceptos de ciudades inteligentes, como el control del alumbrado público mediante sensores de luz y movimiento, y sistemas de iluminación eficiente (LED) que reduzcan el consumo energético.
i. **Certificaciones de Instalación:** Se recomienda exigir certificaciones de calidad a las empresas encargadas de la instalación de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones. Las certificaciones deben ser emitidas por organismos acreditados y verificar que la infraestructura cumple con todos los estándares nacionales e internacionales de seguridad y eficiencia.
j. **Garantías de Mantenimiento:** Los desarrolladores o promotores de fraccionamientos deben ofrecer garantías de mantenimiento sobre las instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones por un período mínimo de cinco años, asegurando que cualquier falla durante este tiempo sea reparada sin costo adicional para los residentes.

Artículo 352. **Construcción de las redes eléctricas e infraestructura civil para redes de internet, fibra óptica y otros, para fraccionamientos.**

Será responsabilidad del promotor/urbanizador construir la infraestructura civil para redes de internet, fibra óptica y otros y las redes eléctricas de forma independiente, con profesionales en libre ejercicio de la profesión que estén registrados en las instituciones competentes, según sea el caso, de acuerdo a las regulaciones y normas de estas. El promotor y/o urbanizador deberá emplear materiales y/o equipos homologados que cumplan con todas las normas y especificaciones técnicas establecidas

La fiscalización de la construcción de las obras de infraestructura civil para el paso y soterramiento de las redes de internet, fibra óptica y otros, estará a cargo de la Dirección de Obras Públicas Municipales, y una vez que esta infraestructura civil haya sido entregada al Municipio en entera conformidad, pasaran a ser administradas por la Dirección de Tecnología Municipal para la administración y arrendamiento a empresas privadas o públicas que brinden el servicio.

El mantenimiento de la infraestructura civil para el paso y soterramiento de redes de internet, fibra óptica y otros, estará a cargo de la Dirección de Obras públicas, en coordinación con la Dirección de Tecnología Municipal.

Artículo 353. **Registro y Certificación de Profesionales en Infraestructura civil para el paso y soterramiento de redes**

Los profesionales responsables del diseño y construcción de la infraestructura civil para el paso y soterramiento de redes de internet, fibra óptica y otros, deberán contar con certificaciones específicas, relacionadas con el fin, cumpliendo con la normativa, local, nacional e internacional, que garantice calidad en la infraestructura implementada.

El registro de los profesionales competentes para el diseño y construcción deberán estar debidamente registrados en el Municipio de Loja, a través de la Junta de Desarrollo Urbano.

Artículo 354. **Administración de la Infraestructura civil para el paso y soterramiento de redes de internet, fibra óptica y otros.**

El arrendamiento de la infraestructura civil para el paso y soterramiento de redes de internet, fibra óptica y otros, estará a cargo de la Dirección de Tecnología Municipal, lo cual se sujetará a lo determinado en la Ordenanza

0015-2020 y el Manual de Convivencia respectivo, establecido para el efecto.

El Municipio de Loja, deberá contar con su título actualizado habilitante otorgado por ARCOTEL, como proveedores de infraestructura física.

Sin perjuicio de lo anterior el Municipio de Loja, podrá realizar la contratación de empresas especializadas en el mantenimiento de infraestructuras tecnológicas, asegurando así el correcto estado y funcionamiento de estas.

Artículo 355. **Conformación del equipo técnico especializado para la administración de infraestructura tecnológica.**

El equipo técnico especializado que llevar a cabo la administración de la infraestructura civil para el paso y soterramiento de redes de internet, fibra óptica y otros, estará a cargo de la Dirección de Tecnología, y deberá conformarse de la siguiente manera:

1. Técnico en Telecomunicación con experiencia en instalación y mantenimiento de redes de fibra óptica, internet y otros.
2. Ingeniero de Redes, con capacidad de diseñar y revisar los proyectos de infraestructura civil tecnológica.
3. Especialista en seguridad en Redes, con capacidad de asegurar que las redes de telecomunicaciones cumplan con los estándares de seguridad necesarios para evitar vulnerabilidades.
4. Maquinaria y Equipos (Fusionadores de Fibra óptica, cortadoras de fibra óptica, equipos de medición OTDR, cámaras de inspección subterránea, equipos de seguridad y protección personal).

SECCIÓN II
REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

Artículo 356. **Restructuración parcelaria.**

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, no se entenderá como un nuevo fraccionamiento y se deberá realizar de acuerdo al instrumento de gestión vigente para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial.

En concordancia con el artículo 470 del COOTAD.

Artículo 357. **Requisitos para la autorización de reestructuración parcelaria.**

El solicitante, presentara los siguientes documentos para iniciar el trámite:

a) Solicitud para restructuración parcelaria, con firma del representante legal, debidamente notariada con reconcomiendo de firmas, dirigida a la Jefatura de Regulación y Control Urbano.
b) Autorización notariada con el respectivo reconocimiento de firmas de todos los dueños de los lotes a reestructurarse.
c) Copia del plano de fraccionamiento aprobado debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Loja.
d) Informe predial de regulaciones de uso del suelo IPRUS. (original)
e) Copia del pago del impuesto predial de cada uno de los lotes a reestructurarse.
f) Certificado Historiado y Linderado del Registro de la Propiedad del Cantón Loja de cada uno de los lotes a reestructurarse.

g) Certificado Historiado y Linderado del Registro de la Propiedad del Cantón Loja de las áreas verdes y comunales entregadas al Municipio, según sea el caso.
h) Certificado de existencia de servicio de agua potable y alcantarillado, conferido por la Unidad Municipal de Agua Potable del cantón Loja, UMAPAL. de los lotes a reestructurarse.
i) Certificado de no afectación de la Empresa Eléctrica Regional del Sur S. A., EERSSA;
j) Informe de factibilidad geológica - geotécnica, y de riesgos, avalados por la unidad competente.
k) Planos del proyecto arquitectónico de fraccionamiento a reestructurarse, se presentarán en físico en formato A1 y digital en formato Dwg/Dxf georreferenciados, con firmas del propietario y conyugues, y del profesional técnico arquitecto, incluir el Nro. de registro Municipal con la siguiente secuencia.

- Propuesta arquitectónica aprobada inicialmente.
- Levantamiento topográfico georreferenciado del estado actual incluirá; ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, cuadro de simbologías y linderación del predio, secciones y/ o perfiles de terreno, generales y que determines bordes superiores de taludes e imágenes actuales del predio.
- Propuesta de fraccionamiento donde se registre el parcelamiento, linderos, cabidas, retiros, área de aporte vial, afectaciones, márgenes, cuadros de linderación de los lotes resultantes, cuadro resumen de áreas y porcentajes.
- Diseño geométrico vial (horizontal y vertical de vías) integrado al sistema vial urbano y/o rural.
- Diseño de área verde (de ser el caso), donde constara el diseño de equipamiento y áreas recreativas.

Artículo 358. **De la autorización de la reestructuración**

Para obtener la respectiva autorización de reestructuración, seguirá el mismo procedimiento para la aprobación de fraccionamientos, que consta en el presente cuerpo normativo.

CAPÍTULO VIII

SECCIÓN I
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 359. **Objeto.**

Proveer un instrumento legal local dentro del marco nacional que facilite la constitución de unidades habitacionales en edificaciones o conjuntos de vivienda, oficinas, comercio u otros bajo el régimen de propiedad horizontal.

Podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal, los departamentos, oficinas, locales comerciales y las viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, departamento dúplex, cuando sean independientes y tengan salida a una vía o espacio público o hacia espacios comunes conectados a un espacio público y otras tipologías de edificación o servicios que puedan acogerse al régimen siempre y cuando cumplan con las disposiciones técnicas y normativas que las norman.

Las edificaciones ubicadas en áreas urbanas, cabeceras parroquiales y núcleos urbanos en suelo rural, que cuenten con todos los servicios básicos (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica), podrán pertenecer a distintos propietarios y constituir una propiedad separada, en base a las normas que se establecen en la Ley de Propiedad Horizontal y el presente cuerpo normativo.

Artículo 360. **Disposiciones Generales.**

1. Los espacios comunales requeridos en conjuntos de viviendas unifamiliares y/o edificios multifamiliares o multifuncionales, no serán mandatorio para proyectos que hayan sido aprobados o construidos antes de la vigencia de la presente normativa.
2. Cada propietario será dueño exclusivo de su departamento, oficina, local o vivienda unifamiliar y copropietario de los bienes de uso común.
3. Las edificaciones que contengan diferentes usos como: vivienda, comercio u oficinas, podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, para lo cual se realizará la individualización de las propiedades y se sujetara a lo especificado en el presente cuerpo normativo en cuanto a plazas de parqueo, dimensiones mínimas, iluminación, ventilación, y demás características de la edificación.
4. Los linderos de las diferentes propiedades deben ser descritos de una manera sencilla, clara, total e integral, se establecerán y señalarán sus dimensiones parciales (longitudes desarrolladas) en función de la orientación del bien inmueble con respecto a los cuatro puntos cardinales: norte, sur, este, oeste.
5. Para el caso de conjuntos de vivienda unifamiliar, departamento dúplex, los linderos deberán ser descritos de manera total e integral; es decir señalando sus dimensiones totales (longitudes desarrolladas) del terreno y los niveles correspondientes a cada planta que la conforma.
6. Cuando el área, colindantes y/o linderos del predio real sean diferentes a las que constan en escrituras, mediante la aprobación de la Propiedad Horizontal, se podrá subsanar este error técnico en área o dimensiones, hasta un porcentaje de variación del +/- 6%, si el error técnico medible supera este porcentaje, el propietario previo a la declaratoria de propiedad horizontal deberá, realizar un Informe de Nueva linderación para aclarar estos datos.
7. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera la propiedad de un departamento, local, vivienda, oficina, y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, si la municipalidad por medio de la dependencia responsable no entrega la respectiva autorización.
8. La Jefatura de Avalúos y Catastros o la que haga sus veces, no emitirá ningún informe para traspaso de dominio de una propiedad individualizada, sin el certificado del administrador del edificio donde se indique que el vendedor se encuentra al día en el pago de expensas o cuotas ordinarias o extraordinarias. El Registrador de la Propiedad no podrá inscribir ningún título de traspaso de dominio si no existiese dicha certificación.
9. Una vez aprobado el proyecto de propiedad horizontal de un edificio multifamiliar o multifuncional, deberá contener en su fachada una placa informativa para conocimiento público de que dicho edificio esta administrado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y su reglamento interno para tal efecto.
10. Una vez aprobado el proyecto de propiedad horizontal de un inmueble, solo se podrá modificar, rectificar y/o desafectar con la voluntad expresa de los propietarios condóminos conforme a lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal y en el presente cuerpo normativo, que estará debidamente protocolizado.

Artículo 361. **Bienes de Uso Común.**

Se consideran bienes comunes de un inmueble declarado bajo régimen de propiedad horizontal o constituido en condominio a: terreno, cimientos, estructuras, muros, techumbre, instalaciones de servicios generales tales como: calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios, habitación del portero, áreas verdes recreativas; áreas de circulación peatonal y vehicular, retiros frontales, laterales y posteriores y áreas abiertas siempre que estas no sean susceptibles de enajenarse e individualizarse como bienes exclusivos de conformidad con el ordenamiento jurídico.

Los bienes a que se refiere el inciso anterior, podrán dejar de ser comunes, con el consentimiento de todos los copropietarios y mediante la respectiva Reforma a la Propiedad Horizontal.

El derecho de cada copropietario sobre los bienes de uso común, será proporcional al área del departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios.

En razón de que a las áreas comunes no se les asigna alícuota, se deberá señalar y detallar su área y ubicación de conformidad a los planos arquitectónicos y en el correspondiente cuadro de áreas comunes.

En el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda o para comercio, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales:

a. Bienes comunes generales todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar los bienes exclusivos.

b. Bienes comunes individuales: todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, torre o conjunto en particular, entre ellos: los accesos al bloque, torre o conjunto, las escaleras y ascensores que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada bloque, torre o conjunto, así como las instalaciones de los servicios públicos, contenedores para disposición de residuos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Artículo 362. **Aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal**

La aprobación municipal de declaratoria de propiedad horizontal se regirá de la siguiente manera:

1. La Junta de Desarrollo Urbano, será la dependencia municipal encargada de aprobar las declaratorias de propiedad horizontal respecto de un predio que, deberá estar en cuerpo cierto y cuyo peticionario deberá acreditar título de dominio inscrito, poder o nombramiento de representante legal.
2. La declaratoria de Propiedad horizontal podrá ser aprobada en proyectos arquitectónicos nuevos, remodelaciones y/o ampliaciones, edificios patrimoniales o de interés patrimonial. Con las siguientes consideraciones:
    a) Para el caso de proyectos nuevos, podrá aprobarse la declaratoria de propiedad horizontal con 0% de avance de obra.
    b) Para el caso de remodelaciones, podrá aprobarse la declaratoria de propiedad horizontal con 50% de avance de obra de la remodelación propuesta y estar habilitados todos los espacios de garajes y áreas comunes propuestos.
    c) Para el caso de proyectos que impliquen ampliación de nuevas unidades de vivienda o nueva edificación en un bloque separado de la construcción existente, estas ampliaciones podrán ser consideradas como intervenciones nuevas y tener un avance de obra del 0% para la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal.
    d) Para el caso de edificios patrimoniales o de interés patrimonial, la declaratoria de propiedad horizontal no deberá atentar a la integridad, unidad y valor patrimonial del bien inmueble, debiendo conservar sus características formales, espaciales y técnico constructivas. En su reglamento interno se hará constar la condición patrimonial del inmueble, tipología, año de construcción, valoración y grado de protección, de acuerdo con la ficha de registro o inventario actualizada. Para su aprobación deberá contar con un informe favorable de la Comisión de Centro Histórico, que será emitido en base a la condición de estado de conservación y estabilidad estructural que garantice la conservación y salvaguardia dl bien patrimonial; o en base al proyecto integral de intervención (restauración, renovación, consolidación, reestructuración, adecuación a nuevo uso, reintegración, liberación, solución de patologías, reforzamiento estructural) aprobado para el efecto.
3. El acto administrativo de aprobación será objeto de inscripción registral. Para su tramitación, el expediente deberá incluir los siguientes documentos habilitantes e informativos: escritura de declaratoria de Propiedad Horizontal, declaratoria de linderos, cuadro de áreas y alícuotas, reglamento, plano de propiedad horizontal con el cuadro de áreas y alícuotas integrado al mismo, resolución de aprobación y acta de sesión de la Junta de Desarrollo Urbano.

Artículo 363. **Tipología de inmuebles bajo Régimen de Propiedad Horizontal.**

Las edificaciones bajo régimen de Propiedad Horizontal, se clasifican en:

Edificio multifamiliar (Conjunto Vertical): Es la copropiedad sobre una superficie de suelo, en la cual se desarrolla dos o más unidades habitacionales, en varios pisos de altura, y comparten bienes comunes que forman parte de la edificación (terreno, estructura, instalaciones, etc.), y espacios que motiven su declaratoria, como son:

- Las áreas comunales, es decir espacios de uso de todos los condóminos: accesos, escaleras, patios, salón comunal y más que ayuden a embellecer el ornato del edificio a través de un plan de convivencia para el buen uso del espacio público.
- Las áreas de retiros, terrazas o patios.

Conjuntos viviendas unifamiliares, departamento dúplex, (Conjunto Horizontal): Es la copropiedad sobre una superficie de suelo que contiene dos o más unidades de vivienda unifamiliar en desarrollo horizontal, en la que cada una de ellas ocupa una superficie exclusiva de terreno, con acceso directo e independiente hacia una vía pública o privada, siendo titular de un derecho para el uso y disfrute de los espacios comunes.

Los conjuntos de viviendas unifamiliares cerrado, con frente a vías privadas o internas, a ser declarados en régimen de propiedad horizontal, deberán asumir como espacios comunes: terreno, instalaciones, áreas recreativas, salón comunal y guardianía.

Los conjuntos de viviendas unifamiliares abierto, con frente a vías públicas, a ser declarados en régimen de propiedad horizontal deberán asumir como espacios comunes: el terreno e instalaciones.

Edificación multifuncionales (Conjunto Mixto): Es la combinación de edificio multifamiliar y conjunto de viviendas unifamiliares en un solo predio; o. la combinación de unidades habitacionales con oficinas y/o Locales comerciales en un mismo edificio o conjunto.

Edificaciones Patrimoniales o de interés patrimonial: que se encuentren en buen estado de conservación, que hayan sido intervenidas mediante restauración, renovación, consolidación, reestructuración, adecuación a nuevo uso, reintegración, liberación, solución de patologías, reforzamiento estructural, o que cumplan con un proyecto aprobado para ello.

Artículo 364. **No podrá declararse bajo el régimen de propiedad horizontal.**

No se puede utilizar este instrumento para, legalizar fraccionamiento con áreas iguales o superiores al lote mínimo establecido en el PIT, dónde este inmerso el predio en cuestión.

Las edificaciones inventariadas por el Municipio de Loja y/o el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural e instituciones afines, que no hayan sido intervenidas para su conservación y puesta en valor, o que no cuenten con un proyecto integral de intervención (restauración, renovación, consolidación, reestructuración, adecuación a nuevo uso, reintegración, liberación, solución de patologías, reforzamiento estructural) aprobado.

Artículo 365. **Requisitos para Proyecto de Propiedad Horizontal.**

La Junta de Desarrollo Urbano, aprobará la declaratoria de propiedad horizontal previo el informe conjunto de la Jefatura de Regulación y Control Urbano y la Jefatura de Planeamiento Urbanístico, cumpliendo con los requisitos del presente cuerpo normativo:

1. Solicitud dirigida a la Jefatura de Regulación y Control Urbano, debidamente firmado por el propietario incluyendo, correo, teléfono y número cedula.
2. Copia de la cédula de identidad del propietario, cónyuges, apoderados y/o representante legal
3. Fotografía actualizada del predio.
4. Copia de la escritura pública o escritura de partición.
5. Certificado historiado y linderado del Registro de la Propiedad, vigente.
6. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.
7. Certificado vigente y original IPRUS.
8. Copia de los planos aprobados en reducción formato A3 y copia permiso de construcción.
9. Factibilidad original favorable o certificados de la existencia de los servicios de infraestructuras, otorgados por: UMAPAL y EERSSA.
10. Certificado de seguridad otorgado por el Cuerpo de Bomberos.
11. Planos de la edificación en formato digital (DWG o DXF) y en físico formato A3, individualizando

claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores, linderaciones, y se incluirá en ellos el cuadro de áreas y alícuotas.

12. Cuadro de áreas y alícuotas, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse y las áreas de los bienes comunes de ser el caso. Los cuadros de alícuotas deberán estar con dos decimales y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualización o enajenarse, y deberá contener firmas y número de cédula de identidad de los propietarios y del proyectista, señalando el número de registro municipal.
13. Documento de descripción de linderos y reglamento de copropiedad con las firmas y número de cédula de identidad de los propietarios y del proyectista, señalando el número de registro municipal
14. El formato de lámina para presentación del proyecto será el establecido por la Jefatura de Regulación y Control Urbano.
15. Para el caso de propiedades que tengan acreencias hipotecarias, fideicomisos u otros similares, deberá adjuntar la autorización de los acreedores hipotecarios y/o autoridad judicial, o de los titulares de los otros derechos reales que hubiere.
16. Para el caso de propiedades horizontales en bienes patrimoniales o de interés patrimonial, adjuntar el informe favorable de la Comisión de Centro Histórico.

Artículo 366. **Proceso de aprobación de proyecto de propiedad horizontal.**

Una vez presentados todos los requisitos descritos en el artículo anterior en archivo central municipal, se procederá de acuerdo con el siguiente orden:

1. La Jefatura de Regulación Control Urbano procederá a la inspección, revisión y emisión de observaciones del proyecto de Propiedad Horizontal.
2. Si durante la inspección se detectare, remodelaciones internas en la construcción con respecto a los planos aprobados (no implica ampliación en al área de construcción), dichos cambios deberán constar en los planos de propiedad horizontal, siempre y cuando el área remodelada no supere el 10 % del área de construcción aprobada; caso contrario, deberán aprobarse las remodelaciones en la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Centro Histórico, para continuar el proceso de aprobación de Propiedad Horizontal, guardando correspondencia con la norma vigente.
3. Subsanadas las observaciones al proyecto de propiedad horizontal, la Jefatura de Regulación y Control Urbano, emitirá el informe favorable dirigido a la Junta de Desarrollo Urbano para su conocimiento y aprobación.
4. Con el informe favorable conjunto, el proyecto de propiedad Horizontal se aprobará por parte de la Junta de Desarrollo Urbano.
5. El proyecto de Propiedad Horizontal aprobado por la Junta de Desarrollo Urbano, se remitirá a la Jefatura de Regulación y Control Urbano para la emisión del título de crédito por concepto de aprobación.
6. Cancelados los valores por la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, la Jefatura de Regulación y Control Urbano, previa sumilla y numeración, remitirá y enviará los documentos habilitantes al propietario con la finalidad de que realice la escritura respectiva y protocolización del acto administrativo en una de las notarías del cantón Loja.
7. El usuario remitirá a la Jefatura de Regulación y Control Urbano, los documentos elevados a escritura pública.
8. La Jefatura de Regulación y Control Urbano, remitirá el expediente completo a la Junta de Desarrollo Urbano para el sellado respectivo.
9. La Junta de Desarrollo Urbano mediante oficio remitirá al Registro de la Propiedad del Cantón Loja, para la inscripción y se notificará al usuario dicho proceso.
10. Una vez inscrita la Propiedad Horizontal, el propietario deberá iniciar el proceso de apertura de claves catastrales individuales en la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Si durante el proceso de revisión de la propiedad horizontal, se produjeran tres notas devolutivas de observaciones técnicas no de forma, el proceso podrá continuar, previo al pago de la tasa administrativa por revisión, equivalente al 20% de un salario básico unificado, asignada al profesional encargado del proceso. Así mismo el usuario solicitará el cambio de técnico si así lo requiere.

El tiempo máximo para el proceso de aprobación de la Propiedad Horizontal, será de 30 días, periodo en el cual se realizará la revisión del proyecto y convalidación de errores, que no excederán los 7 días, considerando la complejidad del tema, se podrá extender el plazo a máximo 2 meses.

Si pasado el tiempo correspondiente no se reingresaran la subsanación de observaciones por parte del interesado, en un plazo máximo de 15 días, el trámite será archivado.

Artículo 367. **Tasas de Aprobación del Proyecto de Propiedad Horizontal.**

Con la respectiva resolución de la Junta de Desarrollo Urbano, la Jefatura de Regulación y Control Urbano emitirá los títulos de crédito respectivos por concepto de aprobación de proyectos de propiedad horizontal según la siguiente consideración:

a. Proyecto de Propiedad Horizontal; el solicitante cancelará el dos por mil sobre la base del presupuesto de obra, determinado en la misma dependencia, el cual debe ser actualizado de acuerdo a parámetros de la Cámara de Construcción anualmente.

b. Proyecto de Reforma de Propiedad Horizontal, el solicitante cancelará el dos por mil sobre la base del presupuesto de obra, determinado en la misma dependencia, el cual debe ser actualizado de acuerdo a parámetros de la Cámara de Construcción anualmente.

c. Proyecto de Modificación Menor, el solicitante cancelará el 20% de un salario básico unificado.

d. Proyecto de Desafectación, el solicitante cancelará el 15% de un salario básico unificado.

Artículo 368. **Edificios antiguos a declararse en Propiedad Horizontal.**

Se consideran edificaciones antiguas aquellas construidas antes del 26 de junio del 2009 (Vigencia del POUL 2009), para lo cual deberá presentarse la respectiva Cédula Catastral, que especifique el año de construcción.

Las edificaciones antiguas que requieran ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, y no tengan planos arquitectónicos aprobados, deberán realizar la aprobación de planos en la Jefatura de Regulación y Control Urbano y/o Centro Histórico, considerando lo siguiente:

1. Las unidades habitacionales en las cuales se divida la edificación antigua, deberán tener acceso independiente y contar con un espacio de servicio conveniente para lavado y secado
2. No se exigirán los espacios de estacionamiento siempre y cuando las condiciones físicas y estructurales del inmueble no lo permitan.
3. De existir ocupación del retiro posterior, se deberá garantizar que todos los espacios habitables cuenten con iluminación y ventilación natural.
4. No se permitirá la ocupación de retiro frontal según lo establecido en cada PIT, a excepción de gradas de acceso a planta alta.
5. Análisis estructural de la edificación que garantice su seguridad y las obras de mitigación requeridas de ser el caso.

FIDELIS LOXA LIBERIS

Artículo 369. **Traspaso de dominio de un bien bajo el régimen de Propiedad Horizontal.**

Las edificaciones cuyo proyecto de propiedad horizontal haya sido aprobado por la Junta de Desarrollo Urbano, podrán enajenar las propiedades individualizadas, previo el otorgamiento del certificado de Habitabilidad y la correspondiente inscripción de clave catastral individual y se deberá adjuntar el certificado de no adeudar emitido por el administrador de la edificación en régimen de propiedad horizontal o constituido en condominio.

Para edificios antiguos declarados en propiedad horizontal y que no cuenten con los planos de la declaratoria, deberá hacerse un levantamiento del estado actual de su propiedad y definir el área que les corresponde según sus escrituras; Dichos planos serán legalizados por la Jefatura de Regulación y Control Urbano, con la debida autorización del 100% de la Asamblea de Copropietarios, excepto aquellas propiedades construidas antes de

1994, quienes deberán contar con la planimetría del estado actual.

Desde la segunda venta en adelante de departamentos, oficinas, locales comerciales en edificios declarados de propiedad horizontal que tengan, edificaciones internas sin alterar la alícuota, la jefatura de avalúos y catastros autorizara el traspaso de dominio previa presentación de una planimetría del estado actual y certificado de no adeudar emitido por el administrador del edificio, donde se valorará el porcentaje de variación no sobrepase el 10%, en caso de ser superior se aplicará el cálculo para el pago de la tasa por remodelación.

Artículo 370. **Remodelaciones y/o ampliaciones en inmuebles bajo Régimen de Propiedad Horizontal.**

Para realizar remodelación y/o ampliación, en las propiedades bajo régimen de propiedad horizontal, deberá solicitarse a la Jefatura de Regulación y Control Urbano el permiso de construcción y aprobación de planos arquitectónicos, cumpliendo con los requisitos establecidos para el fin respectivo y adicionalmente con lo siguiente:

a) Cuando un propietario requiera realizar alguna intervención interna en su propiedad o la fachada, sin que estas intervenciones modifiquen o afecten la estructura, o cambiar el uso de la misma o las alícuotas correspondientes, deberá correr aviso a la asamblea de copropietarios sin que se requiera la autorización de ningún copropietario y obtener la autorización de la Municipalidad a través de la aprobación del proyecto arquitectónico.
b) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, modificando sus alícuotas, deberá sujetarse a la Ley de Propiedad Horizontal, contar con el consentimiento expreso del 75% de los copropietarios y obtener la autorización de la Municipalidad a través de la aprobación del proyecto arquitectónico y posteriormente la aprobación la Reforma a la Propiedad Horizontal.
c) Las modificaciones deberán estar enmarcadas dentro de lo previsto en la presente ordenanza municipal.

Artículo 371. **Los avalúos que ordenen las leyes tributarias.**

Deben hacerse separadamente para cada uno de los pisos, departamentos o locales que existan en los edificios; independientemente se avaluará el terreno de acuerdo a la alícuota que le corresponde.

Artículo 372. **Reforma, Modificaciones Menores y Desafectación de una propiedad horizontal.**

Las declaratorias de propiedad horizontal son irrevocables por decisión municipal unilateral. Sin perjuicio de lo anterior, las propiedades horizontales aprobadas por el Municipio, que hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón Loja, son susceptibles de: Reforma y Desafectación.

Las propiedades horizontales aprobadas por el Municipio de Loja, y que no hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad y que requieran realizar modificaciones o reformas, deberán solicitar la respectiva anulación a la Junta de Desarrollo Urbano, previo la aprobación del nuevo proyecto de Propiedad Horizontal.

Artículo 373. **Requisitos para Reforma de una propiedad horizontal.**

La reforma procederá cuando, el propietario, representante legal o apoderado, solicite a la dependencia municipal competente adjuntando los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida a la Jefatura de Regulación y Control Urbano, debidamente firmada por el copropietario solicitante y del proyectista, incluyendo, correo, teléfono y número cédula.
- Copia de la cédula de identidad del copropietario solicitante, cónyuges, apoderados y/o representante legal.
- Acta de aprobación de la asamblea de copropietarios con fe o razón notarial del cumplimiento de los requisitos de quórum establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal para las reformas o reestructuraciones, acompañado de las respectivas copias de cédulas de los copropietarios y sus cónyuges.
- Fotografía actualizada del predio.
- Copia de la escritura pública del predio general.
- Certificado simple actualizado de todas las propiedades, conferido por el Registro de la Propiedad, vigente.
- Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso de todas las propiedades.
- Certificado vigente y original IPRUS de una de las propiedades.

- Copia de los planos aprobados en reducción formato A3 y copia permiso de construcción de existir cambios en la edificación.
- Copia a color del proyecto completo de Propiedad Horizontal aprobada, con su respectiva razón de inscripción.
- Factibilidad original favorable o certificados de la existencia de los servicios de infraestructuras otorgados por: UMAPAL y EERSSA, de existir aumento en el número de unidades habitacionales o locales comerciales.
- Certificado de seguridad otorgado por el Cuerpo de Bomberos.
- Proyecto arquitectónico de reforma que se pretenda que incluya lo siguiente:
    - Planos de la edificación en formato digital (DWG o DXF) y en físico formato A3, individualizando claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores, linderaciones, y se incluirá en ellos el cuadro de áreas y alícuotas.
    - Cuadro de áreas y alícuotas, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse y las áreas de los bienes comunes de ser el caso. Los cuadros de alícuotas deberán estar con dos decimales y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualización o enajenarse, y deberá contener firmas y número de cédula de identidad de los propietarios y del proyectista, señalando el número de registro municipal.
    - Documento de descripción de linderos y reglamento de copropiedad con las firmas y número de cédula de identidad de los propietarios y del proyectista, señalando el número de registro municipal.
- El formato de lámina para presentación del proyecto será el establecido por la Jefatura de Regulación y Control Urbano.
- Para el caso de propiedades que tengan acreencias hipotecarias, fideicomisos u otros similares, deberá adjuntar la autorización de los acreedores hipotecarios y/o autoridad judicial, o de los titulares de los otros derechos reales que hubiere.

Artículo 374. **Aprobación de la Reforma de Propiedad Horizontal**

Recibida la petición junto con los documentos para la reforma de la propiedad horizontal, la Jefatura de Regulación Control Urbano, procederá a la inspección, revisión y la emisión de observaciones de forma conjunta al proyecto de Reforma de la Propiedad Horizontal y, posteriormente a la emisión del informe favorable conjunto correspondiente.

Se verificará, directamente que el proyecto de reforma cumple con las ordenanzas municipales, que no afecta el derecho de terceros y que no existe ningún impedimento legal para la reforma.

Si existiesen inscripciones registrales de actos o contratos particulares, administrativos o judiciales que, de acuerdo con la ley, impidan la reforma, la petición será rechazada.

El acto administrativo de aprobación de la reforma y el plano reformatorio con el cuadro de áreas y alícuotas integrado a él, será aprobado por la Junta de Desarrollo Urbano y serán inscritos en el Registro de la Propiedad, adjuntando sus documentos habilitantes. El Registro de la Propiedad marginará en los respectivos títulos de dominio y demás actos y contratos las modificaciones.

Las reformas que generen desagregaciones de propiedades, que puedan ser transferidas en favor de los mismos copropietarios o de terceros colindantes, requerirán la conformidad del ciento por ciento de copropietarios.

Artículo 375. **Requisitos para modificaciones menores a la Propiedad Horizontal**

La Junta de Desarrollo Urbano, podrá autorizar modificaciones menores en los datos de los predios declarados en propiedad horizontal. Éstas modificaciones menores estarán destinadas a la corrección de datos erróneos de identificación, georreferenciación, ubicación, linderación, entre otros, de la unidad condominial o del terreno en donde se asienta la edificación; o, a subsanar omisiones del mismo tipo que existan en los datos o en los planos de propiedad horizontal ya inscritos, siempre y cuando no modifique las cabidas o alícuotas originalmente establecidas.

La documentación relativa a cada caso y a cada unidad condominial será inscrita o marginada en el Registro de la Propiedad, según corresponda, con el respectivo arancel a cargo del solicitante del trámite.

A la petición se adjuntará:

- Solicitud dirigida al Jefe de Regulación y Control Urbano, detallando las modificaciones requeridas.
- Certificado simple de la/las propiedades a reformar conferido por el Registro de la Propiedad.
- Proyecto de modificación que se pretenda.
- Copia a colores de la Propiedad Horizontal aprobada a ser modificada.
- Cédulas del propietario, cónyuges.
- Copia del pago del predio urbano vigente.
- Para el caso de propiedades que tengan acreencias hipotecarias, fideicomisos u otros similares, deberá adjuntar la autorización de los acreedores hipotecarios y/o autoridad judicial, o de los titulares de los otros derechos reales que hubiere.

Artículo 376. **Aprobación de las Modificaciones Menores de Propiedad Horizontal**

Recibida la petición, la Jefatura de Regulación y Control Urbano verificará, directamente con base a la propiedad Horizontal aprobada, que el proyecto de modificación cumple con las ordenanzas municipales, que no afecta el derecho de terceros y que no existe ningún impedimento legal para la reforma.

Si existiesen inscripciones registrales de actos o contratos particulares, administrativos o judiciales que, de acuerdo con la ley, impidan la reforma, la petición será rechazada.

La Junta de Desarrollo Urbano, aprobará la Modificación Menor, con base en el informe técnico favorable emitido por la Jefatura de Regulación y Control Urbano.

El acto administrativo respectivo se inscribirá en el Registro de la Propiedad y, además, se marginarán los cambios en cada uno de los títulos de dominio y en los demás actos o contratos que se afectaren en consecuencia.

Artículo 377. **Desafectación de la Propiedad Horizontal**

Para la petición de desafectación se seguirá el mismo procedimiento y requisitos de la reforma, en lo que fuere aplicable. La desafectación requerirá la conformidad del ciento por ciento de copropietarios. En caso de aceptarse la desafectación, el acto administrativo respectivo se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con lo cual se cancelarán las inscripciones, quedando sin efecto la declaratoria de propiedad horizontal. Las relaciones que se formen entre los copropietarios se regirán por las normas del derecho común relativas al cuasi contrato de comunidad.

La desafectación también será procedente cuando se haya producido la confusión de propietario o copropietarios, como cuando una sola persona adquiere la propiedad de todos los condominios. También cuando autoridad competente haya decidido la demolición del predio o, cuando, por fuerza mayor, haya sido derrocado. En estos casos, ulteriormente, la asamblea de copropietarios tomará las decisiones que la ley autorice.

Artículo 378. **Inscripciones de reforma y desafectación de Propiedades Horizontales.**

La reforma y la desafectación se inscribirán; y, además, se marginarán los cambios en cada uno de los títulos de dominio y en los demás actos o contratos que se afectaren en consecuencia. Inscripciones y marginaciones pagarán el respectivo arancel registral por parte de los copropietarios de la propiedad horizontal. Para el caso de inscripciones y marginaciones de actos y contratos de copropietarios u otros que no hubieren intervenido en el trámite, pero cuyos documentos e inscripciones hayan sido variados o afectados, el pago del arancel corresponderá al interesado en el trámite.

Artículo 379. **Improcedencia de la petición. -**

Ni la reforma, ni la modificación, ni la desafectación procederán en caso en que, respecto de las unidades condominales, existan gravámenes o limitaciones al dominio establecidas por autoridad administrativa o judicial. Sin perjuicio de lo dicho, las inscripciones voluntarias, judiciales o administrativas de carácter publicitario o declarativo no impedirán ninguno de los trámites enunciados en los numerales anteriores.

CAPÍTULO IX

PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS
SECCIÓN I
GENERALIDADES

Artículo 380. **De las edificaciones existentes sin planos aprobados.**

Cuando en un predio se emplace una o varias edificaciones existentes y no cuenten con los respectivos planos aprobados y/o permiso de construcción, se considerará lo siguiente, salvo que se encontrarse en vigencia una ordenanza específica sobre la materia.

- Que la edificación haya sido construida antes del 26 de junio del 2009 (Vigencia del POUL 2009), para lo cual se deberá adjuntar "Cédula Catastral", emitida por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
- Realizar el levantamiento arquitectónico de dicha construcción, de la cual se podrá permitir la ocupación únicamente del retiro posterior, siempre y cuando, se garantice buenas condiciones de iluminación y ventilación a todos los espacios habitables.
- En el cuadro de áreas del proyecto arquitectónico se deberá incorporar dicha área como "Área de regularización", para el respectivo cobro de aprobación de planos y permiso de construcción no otorgados.
- De existir la ocupación del retiro posterior, no podrá facultarle la misma ocupación a las plantas altas o futuras ampliaciones.
- Si la construcción existente, no guarda parámetros mínimos de iluminación y ventilación, dichos espacios deberán ser remodelados y/o derrocados, con el fin de garantizar el mínimo de confort y habitabilidad.
- El retiro frontal, por su naturaleza y fin dentro de los parámetros de diseño vial, no podrá ser ocupado.
- La Jefatura de Regulación y Control Urbano y/o Jefatura de Centro Histórico, verificará mediante inspección los parámetros mínimos antes indicados.
- Se requerirá un informe de la evaluación estructural. En caso de requerir reforzamiento estructural, el trámite quedará en espera para su aprobación hasta que se realicen los respectivos trabajos.

Artículo 381. **Ocupación del retiro frontal y posterior.**

Los retiros frontales y posteriores; no podrán ser ocupados ni cubiertos, a excepción de los siguientes casos:

1. Se podrá ocupar el retiro frontal frente a avenidas con usos comerciales, previo a la presentación de un proyecto arquitectónico de diseño urbano, cuyos materiales deberán ser, no permanentes, translúcidos y de fácil desmontaje, altura máxima permitida de un piso a partir del nivel de la acera. Se seguirá el proceso como obra menor, en cumplimiento con todos sus documentos habilitantes, e incorporando a la propuesta imágenes 3D.
2. En los retiros frontales y posteriores se permitirá la construcción de escaleras para salvar el desnivel del terreno, no pudiendo hacerlo en retiros frontales de predios con frentes a las vías del Sistema Vial Urbano del PUGS.
3. No se permitirá la construcción de cubiertas para garage en el retiro frontal del predio.
4. La ocupación de retiro en subsuelo será permitida bajo las siguientes consideraciones:
    a. Se permitirá la ocupación de subsuelo en retiro frontal: con losa de cubierta a nivel N=0.00m, en suelo consolidado, y en suelo no consolidado, previa solicitud del interesado, la Jefatura de Regulación y control urbano autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos, locales no habitables en el caso de que el trazado vial este definido y se hallen construidas todas las obras civiles y de infraestructura, tales como bordillos, capa de rodadura, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado.

b. Ocupación de subsuelo en retiro posterior: con losa de cubierta a nivel N=0.00m, cuando el subsuelo sea destinado para estacionamientos.

c. Ocupación de hasta el 50% del subsuelo en retiro posterior: con losa de cubierta a nivel N=0.00m, con el fin de garantizar iluminación y ventilación cuando el subsuelo este destinado para espacios habitables.

5. El retiro frontal debe tener un tratamiento ornamental que incluirá vegetación nativa, pavimentaos permeables, la misma que debe integrarse al contexto urbano. En el caso de que este retiro sea ocupado en el subsuelo, en el área de retiro N=+0.00, se realizará un tratamiento ornamental con acabado del piso antideslizante y vegetación con jardineras móviles.

6. De planificarse muros en las edificaciones y estos seas visibles, deberá presentarse y ejecutarse un diseño mural con motivos culturales.

Artículo 382. **Casos particulares para departamentos dúplex.**

Se podrán concebir dos o más departamentos dúplex, siempre y cuando guarden las siguientes consideraciones:

- Mantengan la unificación de la estructura.
- Accesibilidad única comunal y áreas comunales entre sí.
- Retiro posterior de 3.00m x 3,00m, sin volado para predios esquineros.
- Remate con cubierta inclinada, plana con algún tratamiento.
- Un departamento dúplex tendrá hasta un máximo de 3 pisos de altura.

Artículo 383. **Ventilación para áreas no habitables**

En los locales no habitables, se preverá un volumen de aire no inferior a 10 m3 por persona; caso contrario, se colocarán sistemas mecánicos de renovación del aire.

Artículo 384. **Ventanales en fachadas**

El propietario o proyectista está en total libertad de proponer el tipo de ventana y vidrio en sus fachadas, la misma que debe en su conjunto guardar armonía con el entorno urbano.

Artículo 385. **Cubiertas inclinadas**

La pendiente de la cubierta no puede caer de manera directa sobre el predio colindante, la misma deberá tener por lo menos 1.00m de separación del lindero del predio colindante, permitiéndose colocar una loseta con el ancho establecido, que servirá para soportar el canal de aguas lluvias y mantenimiento del mismo.

En caso de que una edificación tenga adosamientos laterales, en ningún caso se permitirá la inclinación de las pendientes de las cubiertas hacia los predios colindantes, a excepción de lo estipulado en el párrafo precedente. Por tal motivo este tipo de cubiertas inclinadas únicamente tendrán sus pendientes hacia el retiro frontal y posterior, las mismas que tienen que ser canalizadas en su totalidad y sus aguas serán evacuadas hacia la red de alcantarillado pluvial.

Artículo 386. **Impermeabilidad en muros de contención**

Todos los muros de contención serán impermeabilizados y será responsabilidad del propietario y constructor realizar los drenajes, canalización e impermeabilización del mismo según las especificaciones técnicas del proyecto estructural.

Artículo 387. **Marquesinas.**

Se permitirá la instalación de marquesinas en edificaciones con retiro frontal destinadas exclusivamente a proteger el ingreso de personas y bienes, y, para usos tales como: hoteles, cines, teatros, establecimientos educativos, iglesias, hospitales, edificios de vivienda, multifamiliar y similares. Se instalarán desde el borde interior de la acera y no tendrán un ancho mayor a 2 m.

Artículo 388. **Guardianía**

Las áreas de guardianía que se planteen en los diferentes tipos de proyectos deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- Tendrán una parea mínima de 4,50 m2.
- Podrán disponer interiormente de una instalación sanitaria de uso privado con un área mínima de 1.50 m2.
- La guardianía deberá estar localizada preferentemente cerca o en los accesos peatonal y vehicular de la edificación.

Artículo 389. **Balcones y voladizos.**

En las edificaciones con tipo de implantación continua sin retiro frontal, el volado tendrá un máximo de 0.60 m y estará a una altura mínima de 3.00 m a partir del nivel de la acera.

Con excepción de aleros, todo volado de hasta 0,60 m., debe estar separado de la línea medianera colindante a una distancia mínima de 1,00 m.

Los voladizos de las edificaciones a emplazarse dentro de los límites de las áreas protegidas de Centro Histórico no podrán ser mayores a 0.45 m; cuyo uso será exclusivamente para balcones.

Artículo 390. **Chimeneas para barbacoas**

Las chimeneas de barbacoas podrán ser instaladas en terrazas o retiros posteriores de las edificaciones y la altura sobrepasará 1.00 m, del nivel del cumbrero de la cubierta en el caso de ser un área cubierta en viviendas unifamiliares, para edificios debe sobrepasar mínimo 1,00 m, sobre la altura de la edificación.

Las chimeneas que atraviesan techos construidos con estuco, hierro, madera, aglomerados y otros similares, estarán separadas de éstos con materiales aislantes térmicos.

Artículo 391. **Características de iluminación natural en los espacios habitables**

Para la obtención de la iluminación natural presente en la vivienda se debe cumplir con el porcentaje del factor de luz natural estipulado en la NTE INEN 1152, así como de los requisitos establecidos en la misma norma, considerando los métodos de determinación establecidos en la NTE INEN 1151.

Vivienda / Ambiente	Porcentaje del valor de luz natural
Sala	0,625
Cocina	2,5
Dormitorio	0,313
Estudios	1,9
Circulaciones	0,313

Para los ambientes de cocina, se considerará como espacio iluminado y ventilado, si se encuentra a una distancia máxima de 5.00m, hacia una ventana o ducto de iluminación y ventilación cuyas medidas han sido establecidas en la presente ordenanza.

Artículo 392. **Características de los espacios destinados a bodegas.**

Cuando se requieran bodegas dentro de las viviendas, éstas no deberán disponer de baterías sanitarias completas o medias baterías. El área de la bodega no será inferior a 6,0 m2, para el caso de edificios de comercio, industriales, equipamientos y/o afines su área podrá incrementarse de acuerdo a la necesidad de cada proyecto.

Artículo 393. **Certificación y Visto Bueno emitido por el Cuerpo de Bomberos.**

Para los siguientes casos se requerirán la Certificación y Visto Bueno emitido por el Cuerpo de Bomberos. Se considerarán las normas que rigen al Cuerpo de Bomberos que apliquen al caso, el Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios Capítulo I Ámbito de Aplicación:

1. Escuelas públicas y privadas además cualquiera otras Instalaciones destinadas a la enseñanza.
2. Centros de reunión, tales como cines, teatros, auditorios, salones de conferencias, restaurantes, discotecas, centros nocturnos, salones de fiestas, museos, estadios, plazas de toros, hoteles, moteles, centros comerciales, tiendas de autoservicio o cualquier otro de uso similar.
3. Instalaciones deportivas o recreativas que sean objetos de explotación mercantil, tales como: canchas de tenis, squash, gimnasia olímpica, boliches, albercas, locales para billares, juegos de salón o video juegos.
4. Centros de rehabilitación de adultos y menores.
5. Ferias con aparatos mecánicos, cines carpas, circos y cada vez que cambian de ubicación.
6. Proyectos de propiedad horizontal.
7. Proyectos industriales.

Artículo 394. **Para el establecimiento y funcionamiento de edificaciones industriales.**

Tales como fábricas, bodegas, talleres o laboratorios se requerirá la certificación y Visto Bueno de Seguridad y Operación previa inspección que practique el Cuerpo de Bomberos.

Dicha autorización se otorgará solamente si de la inspección resulta que la edificación reúne las características de ubicación de construcción y de operación que, para esa clase de establecimiento o instalaciones, exigen este Reglamento y las demás disposiciones relativas.

ALINEAMIENTO OFICIAL O COLOCACIÓN DE LÍNEA DE FÁBRICA

Artículo 395. **Alineamiento oficial (línea de fábrica).**

Es la fijación sobre terreno, de la línea que señala el límite de una propiedad particular con una vía pública establecida o por establecerse a futuro, en este último caso, señalada en proyectos viales aprobados por las autoridades competentes.

Cuando el GAD Municipal realice la colocación de puntos de línea de fábrica a petición del usuario o proyectista, la Jefatura de Regulación y Control Urbano, otorgará un Certificado de colocación de línea de fabrica" que garantice al usuario y/o proyectista la ubicación exacta de sus límites con respecto a la vía.

Artículo 396. **Modificación de proyecto vial aprobado.**

El proyecto vial únicamente será modificado cuando la Junta de Desarrollo Urbano lo apruebe previa constatación de la socialización con los moradores o afectados de dicho proyecto.

Artículo 397. **Invasión del alineamiento oficial (línea de fábrica)**

Toda edificación efectuada, con invasión del alineamiento oficial (línea de fábrica) o bien a las limitaciones establecidas, denominadas como retiros, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, deberá ser demolida a costa del propietario del inmueble invasor, dentro del plazo que al efecto señale la Municipalidad.

En caso de que llegado este plazo no se hiciere tal demolición y liberación de espacios, la Municipalidad, efectuará la misma y pasará relación de su costo a la Tesorería Municipal, para que esta proceda coactivamente al cobro del costo que se haya originado, sin prejuicio de las sanciones que se haga acreedor quien cometa la violación.

Son responsables por la trasgresión al presente artículo y como consecuencia del pago de las sanciones que se impongan y de las prestaciones que se reclamen, tanto el propietario, como el director técnico de la Obra y

funcionarios municipales como inspectores municipales o supervisores de obra actuantes que no hubiesen reportado oportunamente esta novedad, en caso de que estos sean varios, serán solidariamente responsables todos ellos.

Artículo 398. **La vigencia de un alineamiento oficial o línea de fábrica.**

La vigencia de un alineamiento oficial o línea de fábrica será indefinida, pero podrá ser modificada como consecuencia de nuevos proyectos viales, debidamente aprobados por los organismos municipales competentes y realizados con los instrumentos de planificación.

Artículo 399. **Servidumbres reales.**

En los casos que lo considere de utilidad pública, la Municipalidad, señalará, las áreas de los predios que deben dejarse libres de construcción, las cuales se denominarán servidumbres reales como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización fijando al efecto la línea límite de la construcción, sin perjuicio de que estas áreas puedan ser destinadas a jardines, estacionamientos privados o cualquier otro uso que no implique la edificación sobre ellas, conforme se indica en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Estas servidumbres en ningún caso podrán ser declaradas como propiedad bajo el régimen de propiedad horizontal.

PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN PARA PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS

Artículo 400. **Requisitos para la aprobación de planos arquitectónicos para edificaciones.**

Toda persona natural o jurídica que, dentro del suelo urbano y rural del cantón Loja que, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar en Gestión Documental, la solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto, dirigida a la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico según el caso, acompañado de los siguientes documentos:

Se procederá conforme lo establecido en la Ley Orgánica para la optimización y eficiencia de trámites administrativos y su reglamento, así como en las ordenanzas vigentes, una vez que se hayan optimizado los procesos de la Jefatura de Regulación y Control Urbano y Centro Histórico.

Todo proyecto ingresará con la firma de responsabilidad de un profesional de la arquitectura y en caso de requerir estudios complementarios, éstos deberán contar con las firmas de los profesionales correspondientes.

Se deberá adjuntar los siguientes documentos:

1. Solicitud en papel municipal, dirigida al jefe de Regulación y Control Urbano o jefe de Centro Histórico o a su vez a través del formulario digital de ingreso de trámites, una ves que se encuentre disponible.
2. Copias de la cédula de ciudadanía de todos los propietarios.
3. Copias de la cédula de ciudadanía del proyectista.
4. IPRUS - Informe predial de regulaciones de uso del suelo (original).
5. Copia de la escritura del predio.
6. Copia del pago del impuesto predial vigente.
7. Certificado simple del Registro de la Propiedad del Cantón Loja, vigente.
8. En el caso de fallecimiento de uno o los propietarios, se deberá presentar partición judicial o extrajudicial debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
9. Para las edificaciones que se implanten en el área rural del cantón Loja, deberán adjuntar factibilidad positiva de servicios básicos otorgado por la Dirección de UMAPAL. (Si no hubiese sistema de alcantarillado en el sector, previa aprobación de UMAPAL se podrá considerar sistemas alternativos de depuración de aguas residuales como los biodigestores.
10. Copia de Planos Arquitectónicos Aprobados en el caso de remodelaciones y/o ampliaciones en caso de existir.
11. Los planos arquitectónicos deberán sujetarse a lo que se establece en los estándares urbanísticos, y de acuerdo a la guía del manual para aprobación de planos GAD Municipal de Loja y a lo que establecen las normas generales de dibujo arquitectónico, su presentación será a escala 1:50 para plantas, cortes y elevaciones arquitectónicas, el emplazamiento general georreferenciado a escala 1:100, detalles constructivos a escala 1:20, Ubicación general a escala gráfica, además de la fotografía actualizada del predio.

12. Anexar archivo digital del proyecto arquitectónico en formato dxf,dwg/pdf y ubicación georreferenciada del predio, o enviar al correo institucional del técnico a cargo.
13. Para edificaciones colindantes con paredes medianeras con bienes patrimoniales, se deberá adjuntar carta notariada de compromiso y de responsabilidad civil por daños a terceros.

Artículo 401. **Consideraciones generales para planos de proyectos arquitectónicos.**

Para la elaboración y propuesta de proyectos arquitectónicos, se considerará lo siguiente:

- Cuando exista edificación o edificaciones en el predio, está debe ser levantada y representada arquitectónicamente como "Estado Actual" y/o "Área de regularización" de ser el caso y especificar como áreas de remodelación, ampliación o derrocamiento a todas aquellas áreas que difieran de los planos aprobados con anterioridad.
- No se considerará el área de portal como área de construcción.
- Cuando los proyectos requieran de memoria técnica, análisis de tramo, etc. está deberá constar como un documento anexo a los planos.
- Todo proyecto arquitectónico cumplido su número de pisos máximo establecido en el PIT, deberá contar con un diseño que mejore el ornato de la ciudad, podrán rematarse en cubierta inclinada, plana, en caso de diseñarse terrazas accesibles, éstas deberán priorizar ser terrazas verdes, huertos urbanos o área comercial.
- El proyecto que supere los 4 pisos debe obligatoriamente contar con alguna estrategia verde que incluya criterios de alternativas apropiadas de vegetación (cubiertas ajardinadas, terrazas verdes, fachadas verdes, pavimentos permeables, eficiencia energética, jardines etc.).
- En el caso de bienes patrimoniales, será necesario una memoria técnica que incluya: descripción completa del sistema constructivo, proceso constructivo, materiales empleados, y el debido análisis estructural y detalles de la estabilidad de paredes existentes.
- Cuando el área del lote que cuente con escrituras sea menor al indicado en el IPRUS, la edificabilidad como mínimo deberá respetar retiro frontal y posterior.
- Cuando el área del lote que cuente con escrituras sea menor al indicado en el IPRUS, en núcleos urbanos, en asentamientos humanos delimitados en suelo rural, la edificabilidad como mínimo deberá respetar retiro frontal y posterior.
- Todo proyecto de edificación nuevos, remodelaciones y ampliaciones deberá contar con deberá contar con:
  Sistema de almacenamiento de agua (cisterna) que no sean vistos y que se integren con la infraestructura y no agredan el paisaje urbano.
  Área para instalación de gas (glp)
  Área para generadores eléctricos (en áreas ventiladas de la edificación)
  Sistema de alcantarillado pluvial
  Sistema de alcantarillado sanitario
  Esperas para uso de energías alternativas como paneles solares
- Para las edificaciones que se implanten en suelo rural de producción, la edificabilidad máxima permitida será de:
  - Viviendas unifamiliares: 1 sola vivienda por predio en un máximo de 2 plantas con remate de cubierta inclinada, verde, con materiales eco amigables, siempre y cuando se garantice la seguridad sustentable y sostenible del entorno.
  - Para proyectos de interés turístico y productivo, dependerá de cada proyecto su edificabilidad, siempre y cuando se garantice la seguridad alimentaria en el cantón Loja.

- En los predios que colinden con edificios patrimoniales en suelo consolidado y no consolidado no se permitirá la construcción de subsuelos, en el proyecto arquitectónico se deberá hacer constar los niveles de las construcciones colindantes.

- Para intervenciones de ampliaciones en vertical, el tratamiento y propuesta de la fachada será integral respetando vanos y llenos de la construcción existente.

- Para predios esquineros, por su ubicación y para garantizar la movilidad vehicular deberán ser con elementos arquitectónicos que permitan la visibilidad a fin de evitar accidentes vehiculares.

- Los cerramientos de diferentes equipamientos urbanos como Instituciones Educativas, de Salud, conjuntos residenciales, etc., deberán considerar un diseño de cerramientos con elementos como: vegetación, celosías, iluminación, ladrillo visto, murales culturales promovidos por las instituciones, etc., que mejoren la imagen urbana.
- Los cerramientos que colinden con plazas deberán considerar un diseño de cerramientos con elementos como vegetación, celosías, iluminación, ladrillo visto, etc., para mejorar la imagen urbana.
- Las edificaciones de las cabeceras parroquiales deben priorizar obligatoriamente materiales de construcción como: ladrillo visto, teja, materiales ecológicos, tradicionales etc.

Artículo 402. **Análisis de tramo o perfil urbano en suelo consolidado**

Cuando se trate de una propuesta nueva, remodelación o ampliación de edificaciones en suelo consolidado y para mantener la imagen urbana (retiro frontal, retiro posterior y número de pisos) del tramo donde se emplaza el predio, sin perjuicio de lo especificado en el PIT respectivo, deberá acogerse a la contraprestación de la concesión onerosa de derechos, adjuntando una memoria técnica descriptiva y fotográfica del tramo donde se intervendrá, observando y respetando los alineamientos de las edificaciones respecto de su retiro frontal, posterior y/o número de pisos, y cumpliendo con las siguientes consideraciones:

- La propuesta de análisis de tramo deberá ser presentada por el profesional responsable a cargo del proyecto, y deberá ser revisada y aprobada por la Jefatura de Regulación y Control Urbano y /o Jefatura de Centro Histórico, pudiéndose efectuar inspecciones o reuniones técnicas del equipo revisor, que permitan fundamentar su viabilidad.
- La memoria técnica de análisis de tramo debe constar como anexo de los planos arquitectónicos, especificando al pie de la misma la firma del técnico responsable de la revisión, jefe de Regulación y Control Urbano y /o jefe de Centro Histórico y sello respectivo.
- Se puede hacer un análisis en planta de toda la manzana para visualizar el uso de retiros posteriores y, en función al uso y ocupación del mismo, se puede presentar la propuesta arquitectónica por parte del usuario o proyectista.

Artículo 403. **Revisión de los planos arquitectónicos.**

Todo proyecto arquitectónico será revisado por la Jefatura de Regulación y Control Urbano y la Jefatura de Centro Histórico o quien haga sus veces, según corresponda y ´posteriormente en el término de 15 días a partir de la fecha de ingreso o reingreso comunicará al interesado, el resultado del proceso de revisión de los planos arquitectónicos presentados.

En dicha revisión se verificará:

1. Cumplimiento de la legalidad de toda la documentación presentada por el peticionario.
2. Cumplimiento de lo especificado en el Informe predial de regulaciones de uso del suelo IPRUS.
3. Cumplimiento de los estándares urbanísticos de la presente ordenanza, en los espacios propuestos y / o existentes, que den garantía de buenas condiciones de habitabilidad (iluminación, ventilación y dimensión) en cada edificación.
4. En todos los casos para aprobación de planos arquitectónicos, en que existieran diferencias entre dimensiones constantes en las escrituras públicas y las que consten en el emplazamiento del proyecto, se aceptará una tolerancia máxima +- 6% de diferencia del área del predio, establecido como error técnico aceptable de medición.
5. En caso de que las escrituras del bien a edificar no concuerden con las medidas existentes en el terreno y sobrepasen el error técnico admisible de medición se deberá realizar nueva linderación (ETAM) del +-6% se debe realizar el proceso de nueva linderación.

Artículo 404. **Devolución de trámite por observaciones.**

En caso de que, la propuesta arquitectónica, no cumpliera con los requisitos exigidos en las especificaciones de la presente ordenanza, se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos, y se

devolverá el trámite al interesado, previa suscripción de una nota devolutiva, notificada tanto al profesional como al propietario. La presentación de las correcciones o subsanación de errores deberá ser presentada por el proyectista encargado dentro del término de 60 días, de lo contrario se entenderá que se ha desistido del trámite, por lo que la entidad procederá a archivarlo, previa notificación al usuario.

El técnico municipal encargado de realizar la revisión de un proyecto arquitectónico tendrá un plazo máximo de 10 días laborables y deberá puntualizar de manera clara y objetivo las observaciones al mismo, y una vez que el proyectista haya subsanado todas las correcciones emitidas, el técnico no podrá realizar nuevas observaciones al proyecto sobre otros puntos, al menos que la rectificación realizada a las mismas provoque el incumplimiento de la norma.

Así mismo el proyectista o usuario mediante oficio motivado podrá solicitar el cambio del técnico para la revisión del proyecto arquitectónico.

Todas las observaciones deberán ser notificadas por escrito o correo al usuario o proyectista.

Artículo 405. **Desistimiento del trámite.**

Cuando el interesado, requiera desistir del proceso que lleve a cabo las jefaturas de Regulación Control Urbano y/o Jefatura de Centro Histórico, deberá hacer la cancelación previa del pago de la tasa administrativa del 2.5% de S.B.U., y presentar los siguientes requisitos:

- Solicitud en papel municipal, dirigida a la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico, exponiendo los motivos de su desistimiento y debidamente legalizada por el propietario (os).
- Copia de cédula del propietario.

Artículo 406. **Devolución de trámite por tercera ocasión.**

En el caso de que se observe el trámite por tercera ocasión, y el profesional proyectista reincida en los artículos observados, previo a su reingreso y para continuar con su revisión, se cobrará al profesional proyectista una tasa administrativa equivalente al 10% del salario básico unificado.

Artículo 407. **Construcciones en proceso que no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción.**

Las construcciones en proceso que, no cuenten con los correspondientes planos aprobados, ni permiso de construcción, serán paralizadas y sancionadas de inmediato por la Comisaría de Ornato; y, tendrán que realizar el trámite correspondiente de aprobación de planos, cumpliendo con lo que establece el Informe predial de regulaciones de uso del suelo IPRUS y todo lo que especifique la presente ordenanza, caso contrario deberá derrocarse y /o remodelarse las áreas que lo incumplen.

Artículo 408. **Tasas de Aprobación del Proyecto Arquitectónico.**

La Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico o quién haga sus veces, analizará y dará el visto bueno los proyectos arquitectónicos, verificando que, se cumplan con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, de ser así, los declarará aprobados y continuar con el proceso de aprobación respectivo.

Previo al sellado de aprobación del proyecto arquitectónico, el solicitante cancelará el uno por mil del presupuesto de la obra, determinado por, el área de construcción (nueva, remodelación, ampliación y/o legalización) del proyecto arquitectónico por el costo de metro cuadrado de construcción, definido por la JPDUAS o la que haga sus veces, aprobado anualmente por la Junta de Desarrollo Urbano.

Emitido el título de crédito por concepto de aprobación de planos y de ser el caso el solicitante no realizará el pago correspondiente, en un plazo máximo de dos meses, el trámite será archivado y se procederá con la baja del título de crédito, debiendo el interesado retirar la documentación mediante el proceso de Desistimiento del trámite, especificado en la presente ordenanza.

Artículo 409. **Caducidad y revalidación de planos arquitectónicos aprobados.**

Todo proyecto arquitectónico para edificación que haya sido aprobado tendrá validez de 3 años. Luego de esto se considerará caducado.

Para revalidar un proyecto arquitectónico, se deberá presentar lo siguiente.

a) Solicitud dirigida al jefe de jefe de Regulación y Control Urbano o jefe de Centro Histórico

b) Certificado IPRUS y sus documentos habilitantes.
c) Planos aprobados originales.
d) Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno.

Artículo 410. **Modificación a los planos aprobados.**

Toda remodelación o modificación interna sustancial a los planos arquitectónicos y estructurales aprobados, que no cambien el área de construcción aprobada, deberá ser comunicada a la Jefatura de Regulación y Control Urbano y/o Jefatura de Centro Histórico, para lo cual se deberá tener las siguientes consideraciones:

- Si dicha modificación o remodelación supera el 10% del área aprobada por planta o piso, será sujeto a iniciar un nuevo proceso de aprobación por remodelación de planos arquitectónicos. Con el pago de tasa correspondiente.
- En caso de que las modificaciones o remodelaciones internas lleguen hasta el 10% del área aprobada por planta o piso, no serán sujeto a iniciar un nuevo proceso de aprobación por remodelación de planos arquitectónicos, para lo cual, mediante inspección por los técnicos de la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico, se verificará que las modificaciones o remodelaciones efectuadas cumplan con lo especificado en la presente norma, caso contrario se deberán hacer las rectificaciones del caso.

Artículo 411. **Permiso de Construcción para edificaciones.**

El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados, tendrá una validez de tres años de conformidad a lo que establece la LOOTUGS y para obtenerlo se requerirá de lo siguiente:

1. Solicitud en papel municipal, dirigido a la Jefatura de Regulación y Control Urbano o a la Jefatura de Centro Histórico, según corresponda.
2. Planos arquitectónicos aprobados.
3. Cronograma de ejecución de la edificación según sea el caso.
4. Carta de pago del uno por mil sobre el presupuesto estipulado en la obra por concepto de Permiso de Construcción.
5. Contrato de Dirección Técnica en formato municipal suscrito entre el propietario y el director técnico de obra, con el respectivo reconocimiento de firmas ante notario público, en dicho contrato deberá hacerse constar la cláusula de **Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la construcción**, constante en el presente cuerpo normativo.
6. Formulario del INEC vigente.
7. El propietario y/o director técnico de la obra mediante oficio dirigido a la Jefatura de Regulación y Control Urbano notificará el inicio de ejecución de obra. Surgiendo de este acto el "acta de inicio de obra", para el caso de proyectos especiales y a ser enajenados en propiedad horizontal se deberá incluir el nombre y datos del residente de obra.

Una vez ingresados todos los requisitos respectivos, el permiso de construcción será otorgado dentro en el término de 48 horas.

Cuando en la ejecución de una obra, por el uso de vehículos, objetos o sustancias peligrosas o por cualquier otra causa, se produzcan daños a cualquier servicio público, obra o instalación perteneciente a la Municipalidad, que exista en la vía pública frente al predio, la reparación inmediata de los daños será por cuenta del dueño de la obra o el contratista de la misma.

Si el daño se causa al hacer uso de una concesión o de un permiso de cualquier naturaleza, que haya otorgado la Municipalidad, podrá suspenderse dicha concesión o permiso hasta que el daño sea reparado.

Artículo 412. **Cronograma de ejecución de la edificación**

Será el técnico responsable de la obra el encargado quien presente un cronograma para la ejecución de la edificación, para los siguientes casos:

- Proyectos de vivienda superior a los 400 m2.
- Conjuntos habitacionales

- Proyectos y obras de urbanización
- Proyectos a declararse en propiedad horizontal.
- Edificios multifunción (hospitales, hoteles, centros comerciales, áreas deportivas, hosterías etc.).

Las edificaciones en proceso de construcción, que no cuenten con el correspondiente permiso municipal o que éste haya caducado, serán paralizadas y sancionadas de inmediato por los agentes de Comisaría de Ornato; y, deberán realizar el trámite correspondiente. En caso de desobedecer la orden de la paralización, se sujetarán a las sanciones establecidas.

Artículo 413. **Acta de inicio de obra**

Documento otorgado por la Jefatura de Regulación y Control Urbano el mismo que hace referencia a la fecha exacta de inicio de la obra.
Desde esta fecha los supervisores municipales deben realizar las visitas y controles técnicos respectivos de la obra en base a los planos aprobados y a las especificaciones técnicas establecidas en el mismo.
Las obras que serán supervisadas por el GAD Municipal de Loja son:

- Proyectos de vivienda superior a los 400m"
- Conjuntos habitacionales
- Proyectos de urbanización
- Proyectos a declararse en propiedad horizontal
- Edificios multifunción (hospitales, hoteles, centros comerciales, áreas deportivas, hosterías etc.).

Artículo 414. **Supervisores de Obras**

Toda obra de edificación que posea el permiso de construcción debe contar obligatoriamente con la supervisión técnica de uno o varios profesionales de la Unidad técnica de control del GAD Municipal de Loja.

Los supervisores serán los encargados de controlar las siguientes etapas del proyecto:

- Desbanques
- Obras de mitigación: drenajes, reposición de suelo
- Estructura: muros, cimentación, losas, cubiertas, mamposterías
- Instalaciones de agua potable y alcantarillado
- Instalaciones eléctricas
- Instalaciones de redes informáticas, cámaras de seguridad, internet
- instalaciones especiales: gas, oxígeno, ascensores, panel solar

El Supervisor de Obra coordinará con el director técnico encargado de la obra las visitas y así mismo emitirá sugerencias en función al proyecto aprobado. El registro de la obra y las visitas se las realizará en el libro de obra que lleve el director técnico.

El Supervisor de Obra o los supervisores de obra, harán conocer a la Jefatura de Regulación y Control o a la Jefatura de Centro Histórico de alguna irregularidad dentro del proyecto para que estos a su vez soliciten la paralización de la obra a la Comisaría de Ornato.

Artículo 415. **Costos por supervisión de obras**

El costo por supervisión de obra será del 1% del costo total de la obra, según presupuesto establecido por la Jefatura de Regulación y Control Urbano, Centro histórico.

Artículo 416. **Revalidación permiso de construcción**

Terminado el plazo de tres años del permiso inicial, se podrá revalidar el permiso de construcción por un año adicional, sin prórroga alguna, a excepción de equipamientos urbanos, estratégicos, de gran magnitud e impacto

urbano, que se renovaran por dos años. La tasa administrativa por concepto de revalidación del permiso de construcción será de, uno por mil sobre el presupuesto estipulado en la obra, para lo cual el propietario o proyectista deberá presentar los siguientes requisitos:

a) Solicitud en papel municipal, dirigida a la Jefatura de Regulación y Control Urbano o a la Jefatura de Centro Histórico.
b) IPRUS Original - Informe predial de regulaciones de uso del suelo, con todos sus documentos habilitantes.
c) Planos aprobados con sellos originales y/o respectivamente certificados.
d) Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno.
e) Contrato de Dirección Técnica en formato municipal suscrito entre el propietario y el director técnico de obra, con el respectivo reconocimiento de firmas ante notario público, en dicho contrato deberá hacerse constar la cláusula de **Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la construcción**, constante en el presente cuerpo normativo.
f) Formulario del INEC vigente.
g) Acta de inicio de obra.

En caso de construcciones en proceso que, previa inspección, se verificase que no está conforme a los planos aprobados, el propietario deberá presentar la respectiva aprobación de planos de las modificaciones (remodelación) conforme a los estándares y normas municipales, por lo que debe paralizar la obra y no continuar con el proceso de revalidación de planos y permiso de construcción e iniciar un proceso nuevo de remodelación.

Artículo 417. **Estudios complementarios para proyectos arquitectónicos.**

De requerirse presentar estudios complementarios, éstos serán de acuerdo con las recomendaciones emitidas en las factibilidades de cada dependencia. A continuación, se detalla, el tipo de estudio requerido y la dependencia o entidad encargada de revisarlos, aprobarlos o viabilizarlos.

1. Estudios de suelos; serán revisados y viabilizados por el técnico geólogo de la Jefatura de Regulación y Control Urbano
2. Estudios Estructurales, serán revisados y viabilizados por un técnico estructural de la Jefatura Regulación y Control Urbano y Jefatura de Centro Histórico
3. Estudios Hidrosanitarios, serán revisados y aprobados por UMAPAL, el cual deberá considerar para su aprobación variables como la densidad población.
4. Estudios Eléctricos, serán revisados y aprobados por EERSSA, contemplando las normas de seguridad establecidas.
5. Estudios especiales: Gas, oxígeno, mecánico, redes de internet, cámaras de video vigilancia, instalación de paneles solares, requeridos según la tipología del proyecto

Los estudios complementarios serán solicitados de acuerdo con los siguientes casos:

- En caso de, proyectos de vivienda unifamiliar de hasta máximo de 200 m2 +/- 5% de construcción, con el 100% cubierta inclinada y de una altura estructural de dos plantas, el estudio estructural y de suelos, quedará a criterio del profesional responsable del proyecto, quién tendrá responsabilidad directa y solidaria con el propietario, salvo el caso en que, los PITs en los que el PUGS determine riesgos por amenaza baja, media o alta, la presentación de los estudios de suelos y estructural es obligatoria. En caso de muro de contención, estos deberán contar con su respectivo cálculo estructural.

- En caso de, proyectos de vivienda unifamiliar, multifamiliar superiores de 200 m2 +/- 5% de construcción, o tengan acceso a una tercera planta estructural, el estudio estructural y de suelos serán requisito obligatorio a ser presentado y adicionalmente, deberá constar en el proyecto arquitectónico, planos de instalaciones eléctricas, sanitarias con su respectiva simbología y diagrama unifilar.

- En el caso de, todas las ampliaciones verticales, se deberá presentar la evaluación estructural y su respectiva memoria de cálculo y planos estructurales que, garantice la seguridad de la construcción, para lo cual se deberá realizar la inspección técnica correspondiente, el informe estructural debe contener, memoria del cálculo, planos estructurales, armado de la cubierta, detalles estructurales.

- En caso de, edificios de servicios y/o afines, edificaciones multifamiliares y conjuntos de vivienda desde 3 unidades habitacionales, deberán presentar todos los estudios complementarios (estudios de suelos, estructural, hidrosanitario y eléctrico, estudio de gas, bomberos). Para casos en donde sean dos unidades habitacionales, es obligatorio presentar solo estudio de suelo y estudio estructural. En los estudios estructurales, deberán contar con sus respectivos detalles constructivos estructurales, los que obligatoriamente cumplirán con las disposiciones de las normas del código ecuatoriano de la construcción y la norma ACI.
- Todos los demás proyectos arquitectónicos que superen los 400m2 indistintamente de su altura de manera obligatoria tienen que presentar los estudios complementarios descritos en los numerales 1,2,3,4 del presente artículo y del numeral 5 si es un proyecto catalogado como especial (clínica, centro comercial, hotel, proyecto industrial, etc.)

Artículo 418. **Estudios geológicos, geotécnicos e y/o hidrológicos.**

En el caso de que un predio se encuentre en zona de riesgo mitigable, se deberán presentar los estudios geológicos geotécnicos, los mismos que serán revisados por el técnico responsable de la Jefatura de Regulación y Control Urbano, quien emitirá el respectivo informe de factibilidad para otorgar el permiso de construcción; En el caso de que amerite realizar obras de mitigación, recomendadas en el estudio geológico-geotécnico, serán supervisadas por un técnico afín de la Jefatura de Regulación y control urbano, de forma obligatoria y se deberá emitir un permiso provisional para realizar las mismas, como requisito previo a otorgar el permiso de construcción.

Este permiso provisional tendrá la validez de seis meses. Una vez realizadas las obras de mitigación, se deberá notificar la construcción de las mismas y previa inspección del técnico responsable, se avalará y se continuará con el permiso de construcción. En caso de omisión en las obras de mitigación propuestas en los estudios y/o posibles daños a los colindantes, se deberá entregar un acta notariada de responsabilidad por parte del propietario y proyectista. Este documento deberá dejar constancia de la aceptación de los riesgos asociados y responsabilidad por posibles daños que puedan afectar a la edificación o a propiedades colindantes.

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.

En casos particulares, se podrá solicitar el estudio Hidrológico considerando la información de amenazas transversales constantes el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 419. **Obras menores.**

La Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico, podrá autorizar la construcción de obras menores, cuyo plazo de duración será de seis meses calendario, a partir de la fecha de emisión.

Se entenderán como obras menores a:

a) Construcción de cerramientos, aceras y bordillos, solo para vías aperturadas y/o planificadas.
b) Cambio de material, reparación, obras de mantenimiento de edificaciones existentes, tales como:
   - Reparación de cubiertas, fachada y enlucido de paredes y partes deterioradas, de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados, siempre que no implique un cambio de uso en la edificación o demolición.
   - Cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe,
c) Muros de contención para taludes, como obra de mitigación previo informe de factibilidad geológica y estructural (diseño y cálculo estructural) a partir de 1,80 m. de altura.
d) Limpieza del terreno que no incluya maquinaria.
e) Para cambio y mantenimiento de fachada, en áreas de centro histórico se deberá presentar fotomontaje con el estado actual y propuesta de colores, (de preferencia blanco o los colores que predominen en el tramo).
f) Permiso temporal para ocupación provisional del retiro frontal frente a avenidas con usos comerciales y materiales ecológicos.
g) Permiso para la implantación de cajeros automáticos

Artículo 420. **Requisitos para obtención del Permiso Para Obras Menores:**

La Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico, podrá autorizar la construcción de obras menores, cuya tasa administrativa será el 10% del salario básico unificado, para lo cual deberá el interesado deberá presentar:

a) Solicitud en papel municipal dirigida a la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico, especificando correo electrónico y número de contacto.
a) Fotografías del estado actual de la edificación o predio.
b) Certificado simple del registro de la propiedad o Certificado linderado del registro de la propiedad para construcción de cerramientos, aceras y bordillos y para muros de contención.
c) Copia de cédula de identidad del propietario.
d) Copia cédula y del carnet del Registro Municipal vigente del profesional responsable de requerirse.
e) Copia de la carta de pago del Impuesto Predial, del año en curso.
f) Para cambio, mantenimiento de fachada en áreas de centro histórico se deberá presentar fotomontaje respectivo. En las casas que se encuentran dentro del inventario patrimonial deberán presentar una carta compromiso por parte del técnico responsable de la obra.
g) Para cerramiento se presentará el IPRUS original y diseño arquitectónico propuesto y firmado por un arquitecto, cumpliendo con los siguientes requisitos mínimos:
    - Presentarse en formato A3.
    - Emplazamiento georreferenciado del terreno con medidas, linderos y área, ancho de acera y eje de vías existentes y/o planificadas respectivamente acotadas.
    - Implantación georreferenciada del perfil de la construcción existente de ser el caso.
    - Propuesta arquitectónica del cerramiento (en planta y elevación) con medidas y detalles constructivos.
h) Para construir muros de contención de taludes a partir de 1,80 m. de altura, se deberá presentar informe de factibilidad geológica y estructural (diseño y cálculo estructural de muro). Entrega de una carta compromiso protocolizada (con reconocimiento de firmas) como garantía sobre afectaciones a terceros y colindantes, estableciendo las responsabilidades por el incumplimiento del proceso y metodología, misma que será equivalente al 100% del costo total de las afectaciones y estará firmada por el director técnico de obra y el propietario.
i) Para Permiso temporal para ocupación provisional del retiro frontal frente a avenidas con usos comerciales se presentará, el IPRUS original, Copia de RUC, acorde a la actividad económica propuesta y diseño arquitectónico propuesto y firmado por un arquitecto, cumpliendo con los siguientes requisitos mínimos:
    - Presentarse en formato A3.
    - Propuesta arquitectónica de la ocupación y uso respectivo (en planta y elevación) con medidas y detalles constructivos.
    - Fotomontajes e imágenes 3D de la propuesta.

Artículo 421. **Permiso temporal para ocupación provisional del retiro frontal frente a avenidas con usos comerciales.**

Se podrá otorgar permisos temporales, para desarrollar emprendimientos comerciales, en predios que estén frente a avenidas o calles con usos comerciales o afines, a través de la presentación de un proyecto de diseño arquitectónico, con el uso de materiales no permanentes, transparentes, lonas, pérgolas, el mismo que debe ser aprobado previa inspección técnica e informe de la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico.

En las cabeceras parroquiales se considerará un diseño tipo con materiales del entorno, para emprendimientos de comercialización temporal. No se podrá utilizar el espacio para vivienda.

El permiso se podrá extinguir en el momento en el cual el Municipio a través de un proyecto requiera utilizar dicho espacio.

La Jefatura de Regulación y Control Urbano o Centro Histórico, según corresponda, deberá mantener un catastro con la fecha de inicio y fecha de finalización del permiso otorgado que tendrá una duración de un año.

Artículo 422. **Requisitos para cajeros automáticos.**

Los cajeros automáticos, podrán ocupar parte del retiro frontal, la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Centro Histórico, según corresponda, deberá mantener un catastro con la fecha de inicio y fecha de finalización del permiso otorgado que tendrá una duración de un año. Los requisitos a presentar son los siguientes:

a) Solicitud en papel valorado municipal dirigida a la Jefatura de Regulación y Control Urbano, Jefatura de Centro Histórico, especificando correo electrónico y número de contacto.
b) IPRUS - Informe predial de regulaciones de uso del suelo, con todos sus documentos habilitantes
c) Copia del contrato de arrendamiento.
d) Diseño arquitectónico (planta, corte y elevación), fotomontaje e imagen 3D de la propuesta. Firmado por un arquitecto responsable del diseño.
e) Copia cédula y del carnet del Registro Municipal vigente del profesional responsable de requerirse.
f) La Jefatura de Regulación y Control Urbano, Jefatura de Centro Histórico, según corresponda, previo a otorgar dicho permiso se realizará la inspección validará el espacio de ubicación considerando accesibilidad, que no interfiera en el espacio público y la seguridad.

Artículo 423. **Permiso para demoliciones.**

La Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico según corresponda, podrá autorizar la demolición de edificaciones, cuya tasa administrativa será el 10% del salario básico unificado, en caso de contar con planos aprobados y permiso de construcción vigente y del 50% del salario básico unificado en el caso de no poder planos ni permisos vigentes, con vigencia de 3 meses calendario, para lo cual deberá el interesado deberá presentar:

a) Solicitud en papel municipal dirigida a la Jefatura de Regulación y Control Urbano y/o Jefatura de Centro Histórico, a la cual se deberá adjuntar la copia de la cédula de identidad;
b) Copia simple del permiso de construcción y planos aprobados en caso de tenerlos.
c) Entrega de una carta compromiso protocolizada (con reconocimiento de firmas) como garantía sobre daños a terceros y colindantes, estableciendo las responsabilidades por el incumplimiento del proceso y metodología, misma que será equivalente al 100% del avalúo total de los daños y estará firmada por el director técnico de obra y el propietario. En caso de demolición en el área de Centro Histórico, obligatoriamente se contará con la autorización de la Jefatura de Centro Histórico y en los predios que colinden con edificios patrimoniales en suelo consolidado y no consolidado no se permita la construcción de subsuelos, en el proyecto se deberá hacer constar los niveles de las construcciones colindantes.
d) Memoria técnica descriptiva del proceso y metodología a utilizarse durante la demolición.

Artículo 424. **Obligatoriedad de responsable técnico en demoliciones.**

Las demoliciones de locales construidos o edificios, deberán contar con un director técnico Responsable de la Obra.

Artículo 425. **Seguridades previas para demoliciones.**

Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deberá prever todos los acordonamientos, vallas, puntales o elementos de protección de colindancias y de las instalaciones y servicios públicos y privados que determine en cada caso el Municipio de Loja.

Cuando la demolición amerite el cierre de la vía se deberá solicitar el respectivo permiso en la Comisaría de Ornato.

Artículo 426. **Explosivos.**

No se autorizará el uso de explosivos para demoliciones.

Artículo 427. **Retiro de escombros.**

Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición deberán ser retirados en su totalidad en el término de veinticuatro horas contadas a partir del término de la demolición y el desalojo se realizará únicamente en los sitios destinados por la Comisaría de Ornato. Una vez concluida la demolición, se deberá

colocar un cerramiento provisional que no afecte al ornato del sector.

SECCIÓN II
VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Artículo 428. **Normas generales de diseño.**

Para garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad, para viviendas unifamiliares, cumplirán con la siguiente norma.

- Las edificaciones que requieran la utilización del subsuelo para destinarlo a áreas de parqueo, emplearán rampas con una pendiente del 15 % o máxima del 18 % y un radio de giro mínimo de 5.00 metros, medidos al eje de la rampa. La rampa iniciará en el plano del paramento de fachada cuando den frente a vías del Sistema Vial Urbano del PUGS y podrán iniciar a 1.00m de la línea de cerramiento, cuando den frente a vías locales.
- Ningún dormitorio o batería sanitaria será paso obligado a otra dependencia.
- Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo hay una batería sanitaria, ésta será accesible desde cualquier local que no sea dormitorio, y no podrá dar su puerta de acceso hacia espacios como la cocina y/o comedor.
- Toda vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios:
  - Cocina con fregadero o lavaplatos con interceptor de grasas.
  - Baño: lavatorio, inodoro y ducha.
  - Área de lavado: lavandería y/o lavadora y secadora.
- Toda vivienda nueva o en la que se proyecte una ampliación deberá contar con un tanque reservorio de agua potable al menos, 500 litros, salvo que, habiéndose requerido un estudio hidrosanitario, éste haya determinado la necesidad de una unidad de reserva de mayor capacidad, el mismo que no será visible esto con la finalidad de salvaguardar el ornato de la ciudad.
- El emplazamiento y construcción del proyecto arquitectónico, respetará los márgenes de protección establecidos por la EERSSA, cuando exista una red de baja, media y/o alta tensión previo certificado de afectación emitido por la empresa eléctrica.

En todo lo demás se estará a lo estipulado en los estándares urbanísticos que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 429. **Estacionamientos para viviendas unifamiliares**

Se requerirá al menos de 1 plaza de estacionamiento por cada vivienda unifamiliar, las dimensiones mínimas por plaza de estacionamiento serán de 2.40 m x 5.00m, cuyo acceso debe ser perpendicular a la vía.

Se requerirá de 2 áreas de parqueo de bicicleta por cada vivienda unifamiliar.
Se permitirá únicamente un acceso vehicular por cada frente de un predio. Si la edificación propone varios estacionamientos en el área frontal, deberán tener autorización del GAD Municipal para hacer uso del acceso vehicular al garaje.

FIDELIS LOXA LIBERIS

Artículo 430. **Baterías sanitarias, lavado y secado para viviendas unifamiliares**

Toda vivienda unifamiliar, dispondrá como mínimo de una batería sanitaria que cuente con inodoro, lavabo y ducha. Las dimensiones mínimas para baños completos serán de (1.20m x 2.10m) y deberán ser ventiladas de manera directa o a través de ductos de ventilación.

Toda vivienda unifamiliar, dispondrá de un espacio para lavado y secado de ropa, estos espacios podrán ser cubiertos e individuales, con un área mínima de (1.20m x 1.50m) y pueden ser anexas a la cocina e incorporación de lavadoras y secadoras automáticas. Solo se permitirá ocupar parte del retiro posterior, cuando su cubierta sea con materiales desmontables.

Artículo 431. **Ductos de iluminación y ventilación para viviendas unifamiliares.**

Para el caso de edificaciones unifamiliares de hasta 3 pisos, se podrá proyectar ductos de iluminación y

ventilación de mínimo 6.00 m2 de área. Ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2,00 m, para todos los espacios que se consideren habitables.

Ventilación de los baños completos (inodoro, lavamanos y ducha) y del área de lavado y secado se la podrá realizar, de manera directa o por medio de ductos de ventilación, cuyas dimensiones mínimas serán de 0.40m x 0.40m., libre de instalaciones. Para medios baños (lavamanos e inodoro) podrá ventilarse mecánicamente, considerando un diámetro mínimo será de 4" en la tubería de ventilación.

CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES O CONJUNTOS HORIZONTALES

Artículo 432. **Conjuntos de Viviendas Unifamiliares o conjuntos horizontales.**

Los conjuntos de viviendas unifamiliares o conjuntos horizontales, serán ubicados únicamente en área de suelo urbano, en donde se ha asignado el uso de suelo principal como suelo para vivienda, en predios urbanos donde se permitirá construir dos o más edificaciones destinadas exclusivamente para este uso, podrán ser con estructura independiente y/o paredes medianeras, edificadas dentro de un único proceso constructivo o por etapas según el caso, debidamente aprobadas y autorizadas por la municipalidad.

Este concepto se entenderá también para proyectos que cuenten con viviendas existentes, mismas que deben garantizar, para cada vivienda acceso vehicular y peatonal independiente, y todo lo especificado en la presente ordenanza. Además, toda vivienda que forme parte de este conjunto (incluyendo proyectos habitacionales mixtos y de interés social) deberá contar con un tanque reservorio de agua potable al menos, 500 litros, salvo que, habiéndose requerido un estudio hidrosanitario, éste haya determinado la necesidad de una unidad de reserva de mayor capacidad.

La aprobación al proyecto arquitectónico o autorización de algún tipo de trabajo o construcción, no constituye título legal alguno, ni aprueba subdivisión, propiedad horizontal, habilitación, comercialización, tenencia, o transferencia de dominio.

Todo conjunto de viviendas unifamiliares o conjuntos horizontales, deberá cumplir con los requerimientos mínimos establecidos en el presente capitulo, y previstas de que pueda ser declarado bajo Régimen de Propiedad Horizontal.

El emplazamiento y construcción del proyecto arquitectónico, respetará los márgenes de protección establecidos por la EERSSA, cuando exista una red de baja, media y/o alta tensión previo certificado de afectación emitido por la empresa eléctrica.

No pueden proponerse conjuntos habitacionales, con áreas de terreno iguales y/o superiores al lote mínimo establecido en el PIT, caso contario, deberá acogerse al proceso regular de fraccionamiento.

Para aplicación del presente cuerpo normativo, se entenderán como:

- Conjuntos de Viviendas Unifamiliares Cerrados o conjuntos horizontales con frente a vías internas o privadas que, estarán obligados a dotar de áreas recreativas comunales (salón social, guardianía, áreas verdes, etc.), para uso y aprovechamiento de todos los copropietarios. Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales a la municipalidad en la declaración en propiedad horizontal.
- Conjuntos de Viviendas Unifamiliares Abiertos o conjuntos horizontales, con frente a vías públicas, para quienes no estarán obligados a dotar de áreas recreativas comunales.

TABLA 36. ÁREAS RECREATIVAS COMUNALES PARA CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES O CONJUNTOS HORIZONTALES.

NÚMERO DE UNIDADES VIVIENDAS	REQUERIMIENTOS
Más de 10 unidades	a) Área de guardianía, con medio baño y bodega de limpieza. b) Salón Comunal de Copropietarios, con un área mínima de 30.00 m2, incluido

	1 medio baño para hombres y 1 medio baño para mujeres. c) Se dotará de área recreativa mínima de seis metros cuadrados por unidad habitacional. Estas áreas podrán ser, espacios cubiertos o abiertos con un lado mínimo de 3.00 m. d) Contenedor para depósito de basura. Se destinará un espacio construido de 1.00 m2, con un lado mínimo de 0.5 m. de fácil accesibilidad al servicio de basura urbano, no deberá construirse a menos de 6 metros de una cisterna, ni junto al acceso principal del conjunto habitacional.

En proyectos habitacionales mixtos con usos combinados, residenciales, de comercio y/o oficinas, la norma de áreas recreativas, será aplicable únicamente para el número de viviendas propuestas.

Las áreas verdes recreativas en terrenos con pendiente máxima de 30° tendrán una superficie plana de al menos el 60% del área requerida por la norma.

Las alturas de cerramiento de estas áreas recreativas abiertas comunales en planta baja serán de máximo 2.00 m y deberá usarse vegetación natural que no supere en su crecimiento máximo dicha altura, las cuales deberán tener un tratamiento urbana ecológico hacia los márgenes de protección de ríos y quebradas.

Artículo 433. **Los conjuntos de vivienda que contemplen un proceso de urbanización.**

Los Conjuntos de Viviendas Unifamiliares Cerrados, que contemplen un proceso de urbanización están obligados a, presentar cronograma de ejecución de obras, esto es: nivelación de terreno, plataformas, apertura de vías, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario, redes de agua potable, aceras, bordillos, sistema eléctrico, vías apertura de vías, áreas verdes dotadas de mobiliario urbano priorizando material reciclado.

Artículo 434. **Proyectos habitacionales mixtos.**

Cuando en el predio se proyecten viviendas unifamiliares en combinación con edificios multifamiliares, se considerarán como proyectos habitacionales mixtos, los cuales garantizaran:

- Accesibilidad peatonal y vehicular de manera independiente para cada vivienda, al igual que el área del predio mínimo, según la tabla especificada en el artículo siguiente.
- Accesibilidad peatonal y vehicular comunal para el edificio multifamiliar; El número de estacionamientos serán los que correspondan de manera específica para las unidades habitacionales y/o comercios en él establecidos, de igual manera, cumplirán con los requerimientos mínimos especificados en el artículo "Clasificación y requerimientos mínimos para edificios multifamiliares."
- La generalidad o emplazamiento del proyecto, respetará los retiros frontales y posteriores establecidos en el Informe predial de regulaciones de uso del suelo (IPRUS)

Artículo 435. **Requerimientos mínimos para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares Generales.**

Los Conjuntos de Viviendas Unifamiliares generales, cumplirán como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas:

FIDELIS LOXA LIBERIS

TABLA 37. REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES GENERALES.

1. Lote mínimo:	108.00 m2
2. Lote máximo:	El lote máximo para conjuntos habitacionales de interés general ubicados en suelo urbano podrá ser de hasta el -10% del lote mínimo establecido en el PIT respectivo. Para conjuntos habitacionales ubicados en núcleos urbanos, el área del lote para cada vivienda estará dentro del siguiente rango: Desde el -20% hasta el -10% del lote mínimo del PIT respectivo, además deberán contar con la

	factibilidad favorable para el fin otorgada por UMAPAL.
3. Frente mínimo:	6.00 m
4. Retiro frontal:	De acuerdo a lo especificado en IPRUS, y 5.00m cuando den frente a avenidas. Volado de1.00m en plantas altas.
5. Retiro posterior:	3m, sin volado en piso superior
6. COS:	sesenta por ciento (60%)
7. CUS:	ciento ochenta por ciento (180%)
8. Altura de edificación:	3 pisos, remate de cubierta inclinada 100%
9. Tipo de edificación:	Unifamiliar
10. Ancho de vía interna	9.00 m (1.50 m. de acera a ambos lados) 8.00 m (1.50m de acera a un solo lado y 0.50 m con jardinera hacia el predio colindante
11. Estacionamientos	1 estacionamiento por cada unidad de vivienda 2 estacionamientos para bicicletas por cada unidad de vivienda

Se deberá planificar y aprobar el predio en su totalidad, realizando una propuesta integral de fachada en caso de colindar con márgenes de protección de ríos, quebradas y lagunas. Evitar que los predios colinden con áreas de márgenes hidrológicos, las mismas que deben gozar de accesibilidad e integrarse al área verde, para los casos especiales que por la morfología del terreno no se pueda asegurar su accesibilidad directa. Los cerramientos que colinden con los márgenes de protección deberán planificarse con vegetación (cerca viva), en caso de diseñarse con mampostería, se tendrá que diseñar y ejecutar murales culturales.

Artículo 436. **Requerimientos mínimos para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares de interés social**

Son los conjuntos de vivienda unifamiliares de interés social, destinados a las personas de escasos recursos económicos, a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad. (Concordancia Artículo 30 la Ley Orgánica de VIS).

Los conjuntos de vivienda unifamiliares de interés social deberán cumplir con lo especificado en el presente cuerpo normativo y, cumplirán como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas:

TABLA 38. REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA CONJUNTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL.

1. Lote mínimo:	90.00m2
2. Frente mínimo:	6.00m
3. Fondo mínimo:	15.00 m
4. Retiro frontal:	De acuerdo a lo especificado en IPRUS, y 5.00m cuando den frente a avenidas. Volado de 1.00m en plantas altas.
5. Retiro posterior:	3m sin volado en piso superior
6. COS:	sesenta por ciento (60%)
7. CUS:	ciento ochenta (180%)
8. Altura de edificación:	3 pisos, remate de cubierta inclinada 100%
9. Tipo de edificación:	Unifamiliar
10. Ancho de vía interna	9.00 m (1.50 m. de acera a ambos lados) 8.00 m (1.50m de acera a un solo lado y 0.50 m con jardinera hacia el predio colindante
11. Estacionamientos	1 estacionamiento por cada unidad de vivienda 2 estacionamientos para bicicletas por cada unidad de vivienda

(Concordancia Artículo 85 de la LOOTUGS)

Se deberá planificar y aprobar el predio en su totalidad, realizando una propuesta integral de fachada en caso de colindar con márgenes de protección de ríos, quebradas y lagunas. Queda prohibido que los predios colinden con áreas de márgenes hidrológicos, las mismas que deben gozar de accesibilidad e integrarse al área verde, para los casos especiales en urbanizaciones existentes donde no se pueda asegurar su accesibilidad directa. Los cerramientos que colinden con los márgenes de protección deberán planificarse con vegetación (cerca viva), en caso de diseñarse con mampostería, se tendrá que diseñar y ejecutar murales con temáticas culturales.

Los conjuntos habitacionales para ser para ser revisados y aprobados con esta normativa, el departamento

pertinente exigirá la presentación de la calificación correspondiente en base a los requisitos y disposiciones constantes en el "ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A", o el que lo reemplace.

El Municipio podrá realizar las obras de urbanización o infraestructura, siempre y cuando el proyecto sea calificado de interés social por el Cabildo, de acuerdo a los parámetros establecidos en la respectiva ordenanza, previo convenio suscrito con el propietario.

Artículo 437. **Proyectos de vivienda de interés social.**

El Municipio de Loja en apoyo a instituciones públicas, privadas y organizaciones jurídicamente constituidas, que requieran emprender en conjuntos de vivienda de interés social les facilitará el apoyo a través de cada una de las Jefaturas.

En los procedimientos de calificación y validación de tipologías se estará a lo dispuesto por el MIDUVI en el "ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A", o el que lo reemplace.

Artículo 438. **Localización de los programas de vivienda de interés social.**

Los programas de interés social que vayan a ser ejecutados por el sector público o ser delegada su ejecución a las empresas de economía mixta, al sector privado o a la economía popular y solidaria, podrán emplazarse en las áreas destinadas para tal efecto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, o de acuerdo a un Plan parcial que determine programas y proyectos de intervención física asociados a la ejecución y adecuación de vivienda de interés social en correspondencia al art. 6 y 7 de LOVIS.

El Municipio de Loja a través de sus planes complementarios declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo. Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado, proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica. *(Concordancia Artículo 65,66 de la LOOTUGS)*

De conformidad con la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y Pública, el Municipio gestionará el suelo urbano o de expansión urbana para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social. La Empresa Pública VIVEM E.P. o la entidad que haga sus veces, será la encargada de estimar la demanda de vivienda de interés social y definirá los programas de vivienda.

La Jefatura de Regulación y Control Urbano coordinará con la Empresa Pública VIVEM E.P. y los desarrolladores urbanísticos, el destino a vivienda social de no más del 10% de las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, cuyo lote mínimo será de 90 m² con frente mínimo de 6.00 m. (Concordancia con el Art. 21 de la Ley Orgánica de VIS y Art. 87 de la LOOTUGS)

No podrán acceder a los beneficios de este artículo las personas o familias que se encuentren ocupando asentamientos de hecho en terrenos ajenos sean estos públicos o privados, o en áreas protegidas. (Concordancia con Art. 44 de Ley Orgánica VIS).

FIDELIS LOXA LIBERIS

EDIFICIOS EN ALTURA Y/O EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

Artículo 439. **Consideraciones generales**

Toda edificación que, cuente con más de una unidad habitacional, sean estás nuevas, existentes y/o ampliaciones, de tipología suites, departamentos, oficinas y/o comercios, deberán ser aprobadas bajo el precepto de que, posteriormente se someterán al régimen de propiedad horizontal, para el uso y aprovechamiento de espacios comunes como: accesibilidad, circulación peatonal y vehiculares independientes, salón comunal, guardianía, áreas recreativas, etc.

Las edificaciones que requieran la utilización del subsuelo para destinarlo a áreas de parqueo emplearán rampas con una pendiente del 15 % o máxima del 18 % y un radio de giro mínimo de 5.00 metros, medidos al

eje de la rampa. La rampa iniciará en el plano del paramento de fachada cuando den frente a avenidas y podrán iniciar en la línea de cerramiento, cuando den frente a vías locales.

Es obligatoria la instalación de ascensor en todas las edificaciones a partir de las cinco plantas, incluida planta baja o una altura mínima del edificio de 15.00 m (contadas a partir del nivel 0,00), dispondrán por lo menos de un ascensor, siempre y cuando los 5 pisos tengan circulación vertical continua entre ellos.

El emplazamiento y construcción del proyecto arquitectónico, respetará los márgenes de protección establecidos por la EERSSA, cuando exista una red de baja, media y/o alta tensión previo certificado de afectación emitido por la empresa.

Artículo 440. **Tipología de unidades habitacionales.**

Para los efectos de la presente norma, se considerará los siguientes tipos de unidades habitacionales:

- Se entenderá por **departamento**, a la unidad habitacional que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad. Dicha unidad habitacional tendrá un área igual o superior a los 48.00 m2., con espacios habitables mínimos de: un dormitorio con baño privado, un baño social, un área de cocina, un área de comedor, un área de sala y área de lavado y secado.
- Se entenderá por **suite**, a la unidad habitacional que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, pudiendo ser con mobiliario incorporado (lavadora y secadora). Dicha unidad habitacional tendrá un área igual o menor de 36.00 m2 y un máximo de 47.00 m2., con espacios habitables mínimos de: un dormitorio, un baño completo, un área de cocina con desayunador y área de lavado y secado (puede ser incorporado a la cocina, siempre cuando se garantice ventilación adecuada).
- Se entenderá por **residencia estudiantil**, a la unidad habitacional declarada como tal y que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, pudiendo ser con mobiliario incorporado (lavadora y secadora), dicha unidad habitacional tendrá un área igual o máxima de 36.00 m2., con espacios habitables mínimos de: un dormitorio, un baño completo, un estudio, un área de cocina con desayunador y área de lavado y secado (puede ser incorporado a la cocina, siempre cuando se garantice buena ventilación).
- Pueden proponerse área de cocina, lavado y secado de accesibilidad general, una por cada 4 residencias estudiantiles.

Artículo 441. **Requerimientos mínimos para edificios multifamiliares.**

Todo edificio multifamiliar, deberá cumplir con los siguientes requerimientos mínimos, además se estará a lo estipulado en los estándares urbanísticos que forman parte de la presente Ordenanza.

TABLA 39. CLASIFICACIÓN Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA EDIFICIOS MULTIFAMILIARES.

GRUPO	NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONALES	REQUERIMIENTOS
A	1 a 6	a) Contenedor para depósito de basura, se destinará un espacio construido de 1.00 m2, con un lado mínimo de 0.5 m. de fácil accesibilidad al servicio de basura urbano, no deberá construirse a menos de 6 metros de una cisterna, ni junto al acceso principal del edificio. b) Gas Centralizado, las edificaciones multifamiliares, deben considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada unidad habitacional de conformidad con las normas establecidas por el INEN. c) Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación multifamiliar está obligada a incluir dentro de las instalaciones de agua potable una cisterna o un sistema de reserva con capacidad para abastecimiento de, al menos, un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales, de ser requerido.

		d) Paneles solares: Deberán contar con las tomas listas.
B	7 en adelante	a) Salón comunal de copropietarios, con un área mínima de 30.00 m2, incluido un medio baño para hombres y un medio baño para mujeres, mesón de cocina con lavaplatos, No aplica para edificios de residencias estudiantiles. b) Área de recepción y/o guardianía, con medio baño y bodega de limpieza. c) Contenedor para depósito de basura, se destinará un espacio construido de 1.00 m2, con un lado mínimo de 0.5 m. de fácil accesibilidad al servicio de basura urbano, no deberá construirse a menos de 6 metros de una cisterna, ni junto al acceso principal del edificio. d) Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cinco pisos y que formen parte del grupo B, 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. e) Gas Centralizado, las edificaciones multifamiliares, deben considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada unidad habitacional de conformidad con las normas establecidas por el INEN. f) Ascensor: Toda edificación de una altura mayor o igual a cinco pisos y que formen parte del grupo B, están obligadas a incluir dentro de las circulaciones verticales a un ascensor. g) Generador: Deberán contar con las tomas para generador listas para ser usadas cuando sea necesario. h) Paneles solares: Deberán contar con las tomas listas.

Se podrá ubicar áreas construidas comunales, ocupando como máximo hasta el treinta por ciento (30%) del área de la terraza (sin considerar el área de la caja de gradas y/o ascensor) para, salas comunales, cuarto de máquinas, entre otros afines. Estas áreas construidas serán exclusivamente de uso comunal y no serán contabilizadas en el número de pisos asignados a la edificación y deberá mantener un retiro mínimo de 5m medidos desde, el límite frontal de cada terraza.

Para ubicar en las terrazas de los edificios, instalaciones especiales para energías alternativas la EERSSA emitirá el informe favorable basado en los estudios técnicos suscritos por el profesional competente.

Artículo 442. **Estacionamientos para edificios multifamiliares.**

- Se requerirá el 50% de plazas de estacionamiento del total de unidades habitacionales; en el caso de que el número total de unidades habitacionales fuera impar será, el 50% + 1 plaza adicional.
- Se requerirá de 1 plazas de estacionamiento, por cada ocho residencias estudiantiles, para promover la movilidad sostenible 1 área de parqueo de motocicleta por cada 4 unidades y 2 áreas de parqueo de bicicleta por cada 1 unidad de vivienda.
- Se requerirá de 1 plaza de estacionamiento, por cada 50m2 o su fracción de local comercial u oficina (y/o afines)

Artículo 443. **Baterías sanitarias, lavado y secado en departamentos, suites y /o residencial estudiantiles.**

Toda unidad habitacional (departamento, suite y/o residencias estudiantiles) dispondrá como mínimo de una batería sanitaria completa, que cuente con inodoro, lavabo y ducha. Las medidas mínimas serán de 2.10m y 1.20m, el área mínima para ducha será de 0,96 m2 con un lado mínimo libre de 0,80 m., y será independiente de las demás piezas sanitarias. El lavabo puede ubicarse de manera anexa o contigua al cuarto de inodoro y ducha.

Toda unidad habitacional (departamento, suite y/o residencias estudiantiles) dispondrá de un espacio para lavado y secado de ropa propio e independiente, estos espacios deberán ser cubiertos cuando se propongan

lavadoras y secadoras eléctricas, el área mínima será de 1,80 m2, cuyo lado mínimo no podrá ser menor de 1.50 m. Pueden ser anexas a la cocina, siempre y cuando se garantice su ventilación de manera directa o a través de ducto de ventilación.

En edificaciones con varios departamentos, podrá destinarse un espacio común para albergar las áreas de lavado y secado de cada una de las unidades habitacionales.

EDIFICIOS DE COMERCIOS, SERVICIOS Y OFICINAS

Artículo 444. **Alcance.**

Los edificios destinados a comercios, servicios, oficinas, centros comerciales, o de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en la presente sección, a más de las pertinentes en el presente cuerpo normativo.

Para iniciar con el proceso de aprobación del proyecto arquitectónico, se deberá solicitar Informe de Asignación y/o compatibilidad de uso de suelo favorable.

Los edificios destinados a comercios, servicios y/o oficinas, deberán contar con espacios de uso comunal como:

- Baterías Sanitarias diferenciadas para hombres y mujeres.
- Guardianía.
- Oficina de administración.
- Sala de copropietarios, mínimo 20.00m2
- Estacionamiento para clientes.

Artículo 445. **Baños en oficinas.**

Todo local destinado a oficina de hasta 40.00 m2 de área neta, dispondrá de un medio baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada fracción mayor de 20.00 m2, se incrementará un servicio higiénico de iguales características al señalado inicialmente.

Artículo 446. **Baños en comercios o servicios.**

Todo local comercial o de servicios de hasta 50.00 m2 de área neta, dispondrá de un medio baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Cuando el local supere los 100 m2 dispondrá de dos baños adicionales, de las mismas características anteriores. Por cada fracción mayor de 25.00 m2, se incrementará un servicio higiénico de iguales características al señalado inicialmente.

Artículo 447. **Baños para el público en edificios de oficinas.**

En edificios para oficinas, cuya función sea de servicio público, se dispondrá de dos piezas sanitarias por oficina, asignando uno para hombres y otro para mujeres y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos.

Artículo 448. **Baños para el público en comercios o servicios.**

Los edificios destinados a comercios o servicios con más de 1000 m2 de construcción, dispondrán de servicios sanitarios para el público debiendo estar separados los de hombres y mujeres y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos, en edificios que cuenten con ascensor las baterías completas pueden encontrarse preferentemente en planta baja.

El número de piezas sanitarias, estará determinado por la siguiente relación:

Por los primeros 400 m2 o fracción de superficie construida se instalarán dos inodoros, dos urinarios, y dos lavamanos para varones y dos inodoros y dos lavamanos para mujeres. Por cada 1000 m2 o fracción excedente de esta superficie se instalará un inodoro, un lavamanos y dos urinarios para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres.

Artículo 449. **Ventanas, Cristales y espejos.**

En comercios o servicios y oficinas, los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Para los espacios cubiertos con vidrio este será templado, laminado o llevará otro sistema de protección, a fin de no causar daño a las personas en caso de accidente que implique su rotura.

Artículo 450. **Servicio médico de emergencia.**

Todo comercio o servicio con área de ventas o de atención de más de 1000 m2 y todo centro comercial deberán tener un local destinado a servicio médico de emergencia dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios.

Artículo 451. **Locales de comercio de productos alimenticios.**

Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las disposiciones de esta sección y otras del presente cuerpo normativo, se sujetarán a los siguientes requisitos:

- Serán independientes de todo local destinado a la habitación.
- Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
- Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios, estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de otros elementos nocivos.
- Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.
- Deberán contar con un área de carga y descarga, frente a la calle donde se ubica.

Artículo 452. **Número de estacionamiento en locales de comercios y servicios.**

El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios o servicios estará de acuerdo con las siguientes relaciones:

- Una plaza de estacionamiento por cada 4 locales comerciales y/o servicios, destinado a uso exclusivo.
- El número de puestos de estacionamiento para uso público estará de acuerdo a lo siguiente:

  Una plaza de estacionamiento por cada 4 locales comerciales y/o servicios, como bienes comunales.

  Para proyectos urbano-arquitectónicos (centros comerciales, supermercados y similares), el promotor inmobiliario público o privado deberá presentar la solución al proyecto justificado en base al estudio de mercado, la densidad poblacional, garantizando plazas de parqueo, que garanticen el buen uso del espacio público y que no interfieran en la vía pública.

SECCIÓN III

DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE PISOS EN EDIFICACIONES

Artículo 453. **Determinación de la pendiente referencial del terreno.**

Para la elaboración de proyectos arquitectónicos con pendiente, el proyectista deberá entregar un levantamiento topográfico del perfil del terreno, mismo que deberá ser verificado y certificado por la Jefatura de Regulación y Control Urbano. El perfil del terreno se medirá desde el punto medio del frente al punto medio del lindero posterior, este perfil se denominará pendiente referencial. En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio más bajo de los frentes hasta el punto medio del lindero opuesto.

Se considerarán predios con superficie plana aquellos cuya pendiente referencial no supere el 5 %, es decir dos puntos ochenta y seis grados (2.86°).

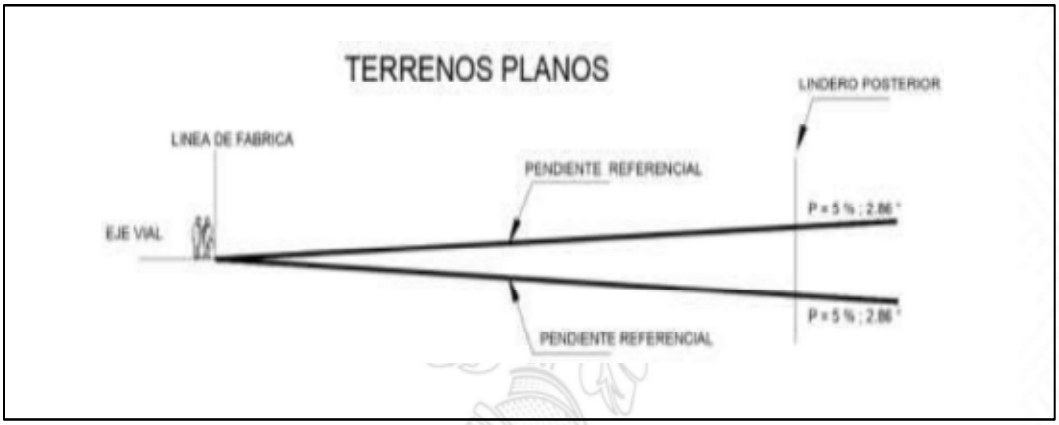


Gráfico 1: En terrenos planos

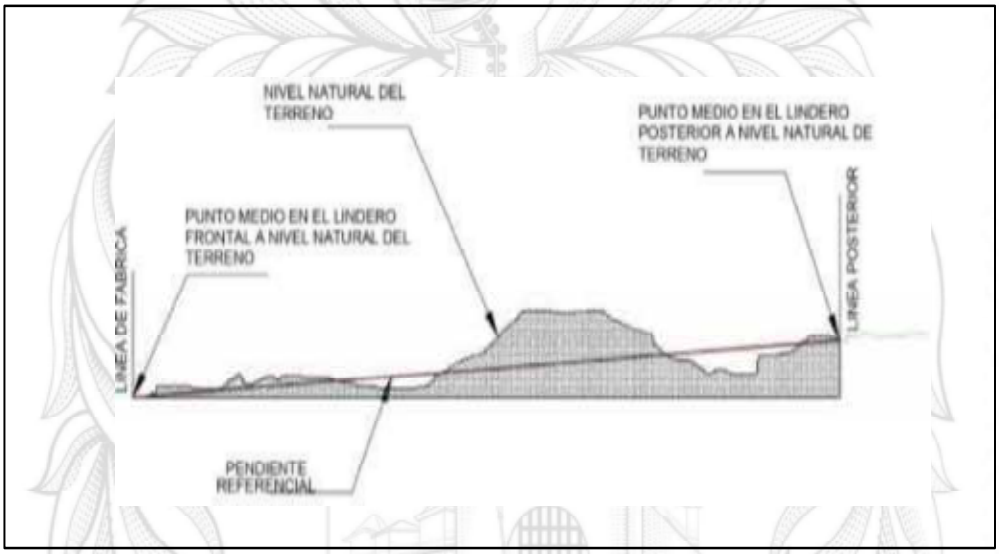


Gráfico 2: Pendiente Referencial

Artículo 454. **Determinación de la altura o número de pisos de la edificación**

La planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la normativa del PUGS, definido en el IPRUS de cada predio.

Para la determinación del número de pisos de las edificaciones, se considerará lo especificado en el IPRUS de cada predio, mismos que serán contabilizados a partir del nivel más bajo de la acera N=0.00.

No se contabilizará como número de piso a, la planta de estacionamientos, que ocupen hasta el 30% del área del predio y una altura máxima de 2.30m

No se contabilizará como piso, los subsuelos que sobresalgan del nivel 0.00 o nivel de la acera, en una altura máxima de hasta 1.30m.

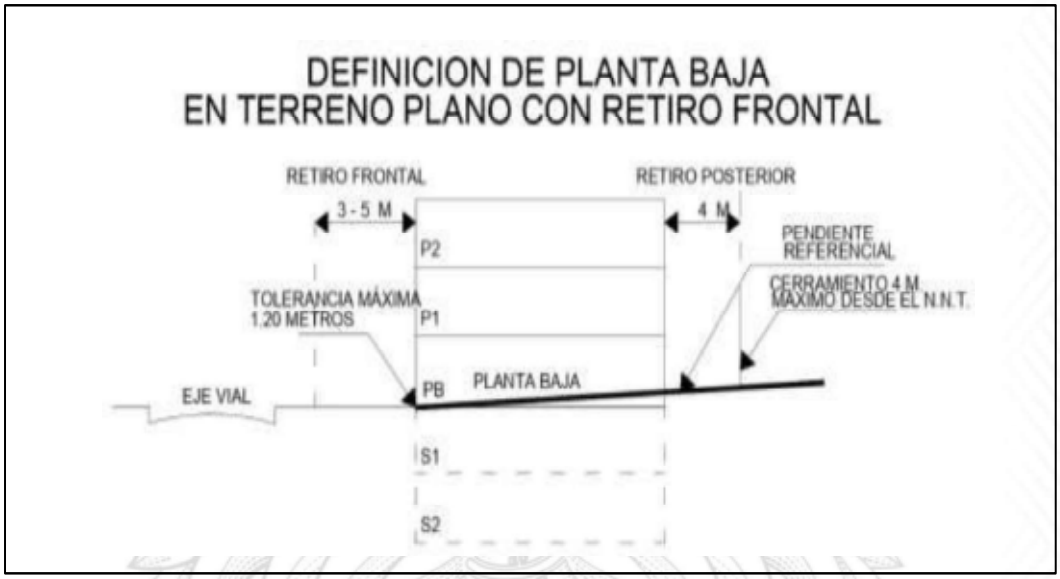


Gráfico 3. Definición de planta baja en terreno plano con retiro frontal

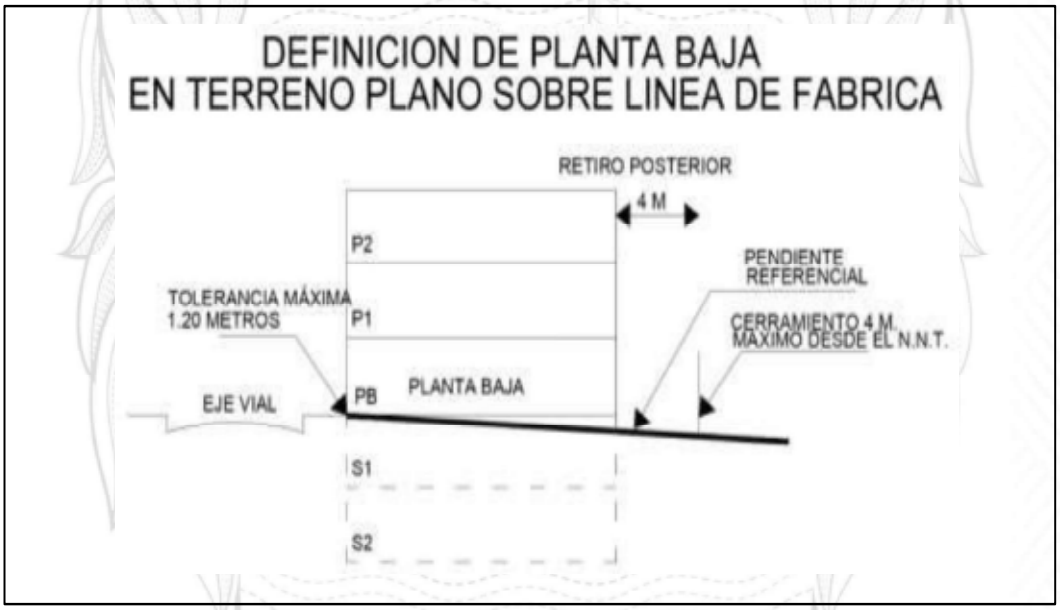


Gráfico 4. Definición de Planta Baja en terreno plano sobre línea de fábrica

FIDELIS LOXA LIBERIS

Artículo 455. **Determinación de la altura de la edificación en predios con pendiente positiva o negativa, y/o con retiro frontal hacia una o dos vías.**

En predios con frente a dos vías entre las cuales existe un desnivel, la altura de la edificación se calculará a partir del nivel más bajo entre las dos vías, debiendo realizar un retranqueo escalonado del 50% del área de la losa, cuyo lado no podrá ser menor a 3.00m por piso (medidos a partir de la línea de borde de la losa) desde el número de pisos permitido, desde el nivel más bajo de la acera hasta el nivel más alto.

De requerirse una mayor ocupación del COS y CUS hacia la vía del nivel más bajo, podrá acogerse a la concesión onerosa de derechos para una mayor utilización del COS, CUS respectivo, el cálculo se lo realizará en base al área y número de pisos ampliados.

La excavación para conformar los subsuelos no excederá los seis metros (6 m) en talud vertical, en este caso se deberá presentar estudios de suelo, cálculos y soluciones estructurales de los desbanques y taludes; así como una autorización notariada de propietarios de las edificaciones colindantes.

La altura máxima así establecida, considerando el límite de tolerancia, deberá ser igual a la línea paralela a la pendiente referencial del terreno. Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior del plano superior de la última losa o elemento estructural horizontal (viga) en caso de edificaciones que obligatoriamente deban incorporar cubiertas inclinadas.

En Predios con un solo frente y pendiente negativa: el número de pisos serán considerados desde el nivel de acera y los niveles en el subsuelo no serán contabilizados como pisos.

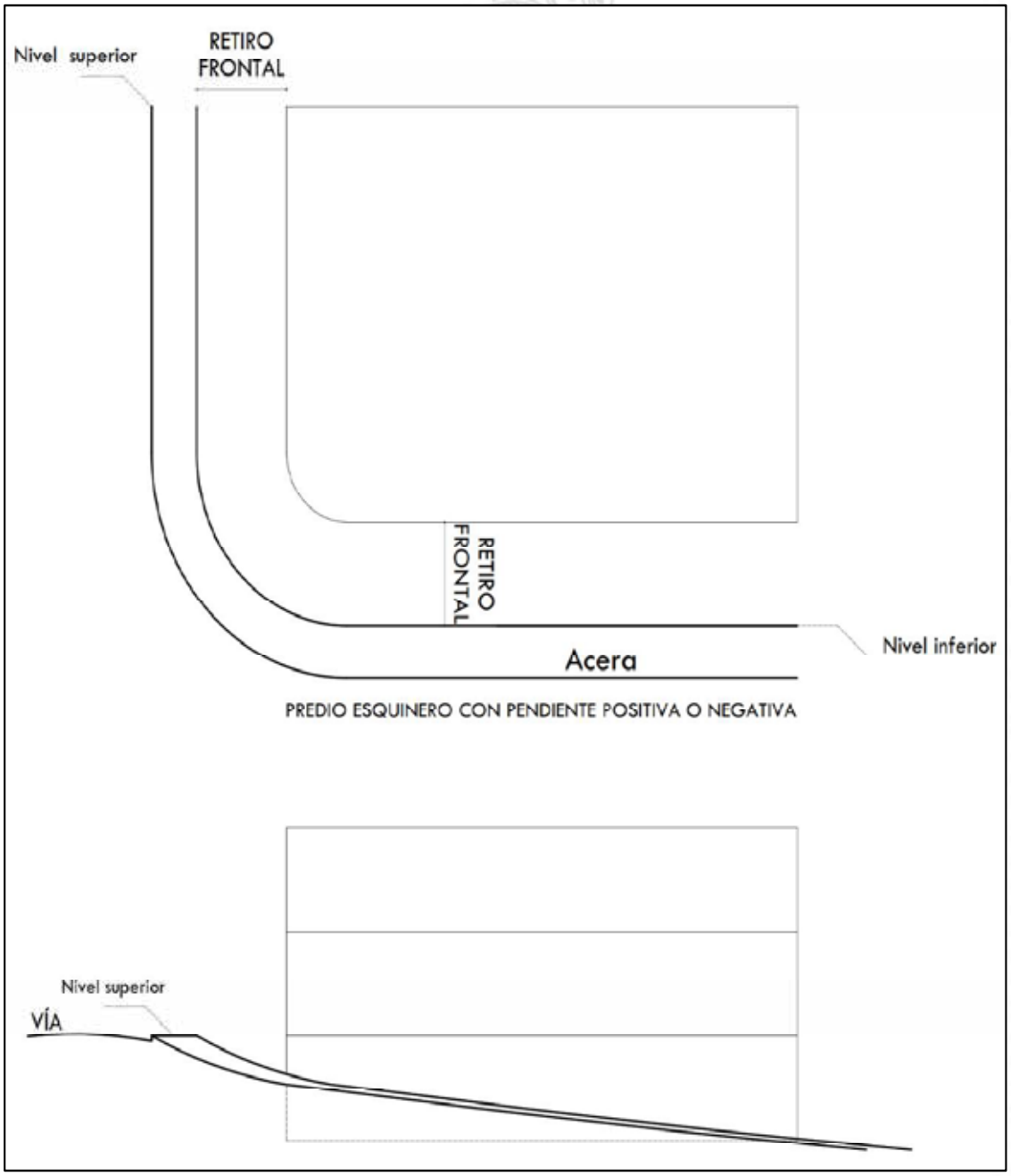


Gráfico 5. Predios con dos frentes

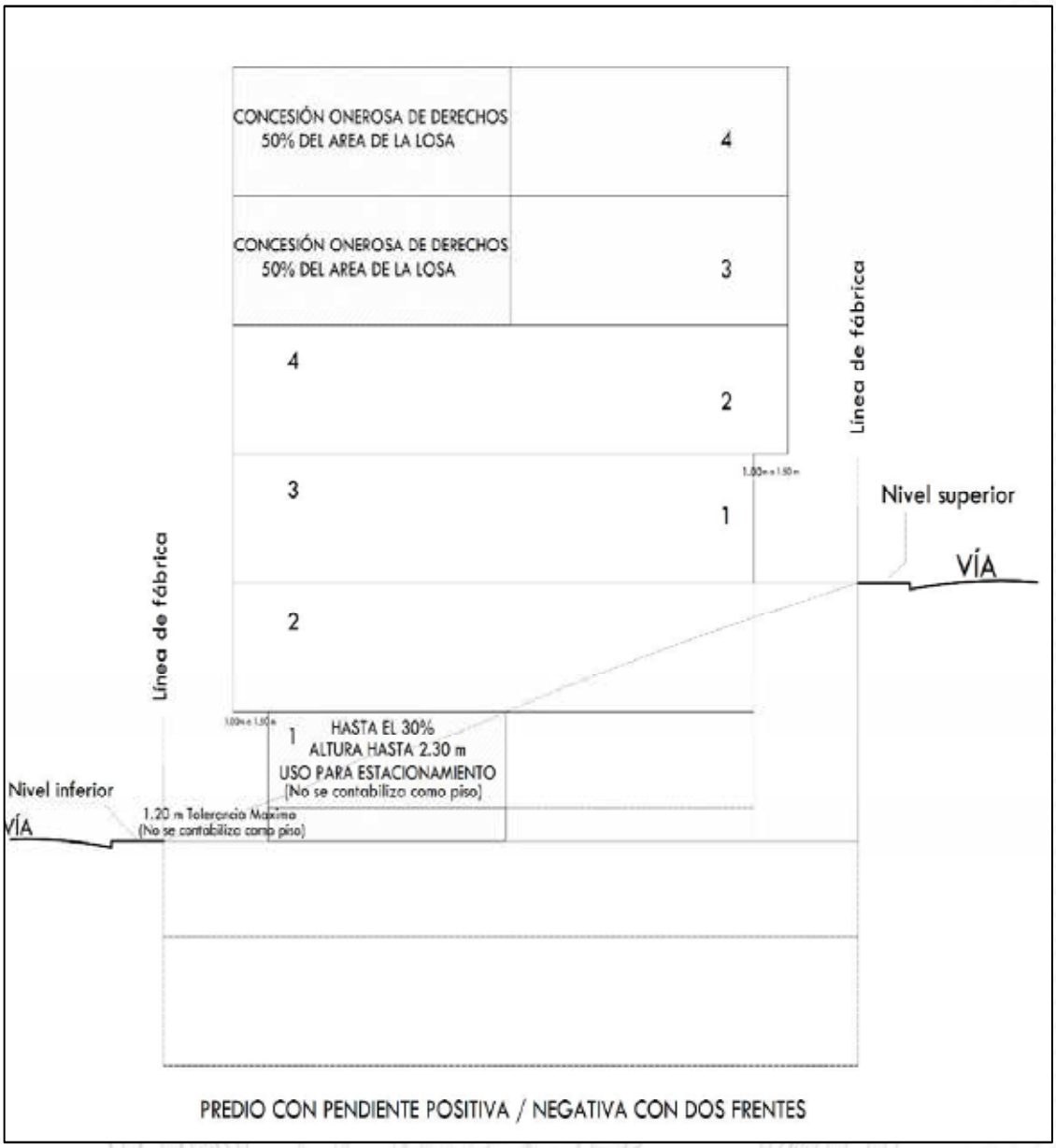


Gráfico 6. Predios con pendiente positiva o negativa con dos frentes

Artículo 456. **Nivel de planta baja.**

Cuando el piso de locales habitables y no habitables se encuentre en contacto directo con el terreno, éste deberá ser permeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0.15 m por lo menos, sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Artículo 457. **Construcciones en ladera.**

Se permitirán construcciones en ladera, es decir en pendientes entre el 30% y 40%, siempre que cuenten con un análisis específico de, soporte geotécnico y la aprobación del sistema constructivo a adoptarse, que garantice la estabilidad de la edificación y que se adapte a la morfología del predio, así como factibilidad y alternativas para la dotación de servicios básicos que incluyen su vialidad y la factibilidad para la aplicación de cargas y beneficios. Se deberá regir a los estándares urbanísticos, en lo demás aspectos que así lo requieran.

DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESPACIOS HABITABLES Y NO HABITABLES

Artículo 458. **Alcance.**

Los siguientes artículos de la presente sección, a más de las normas generales pertinentes, afectarán a todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares y demás edificaciones afines.

Artículo 459. **Locales habitables y no habitables.**

Para efectos de la presente normativa, se consideran como:

Locales habitables, los que se destinen a salas, salas de estar, comedores, cuartos de estudio, cocina, dormitorios.

No habitables, los destinados a, baños completos, baños sociales, bodegas, despensas, reposterías, vestidores, vestíbulos, galerías, pasillos y similares, lavado y planchado.

Artículo 460. **Dimensiones mínimas de locales habitables.**

Los locales habitables no podrán tener dimensiones laterales menores a 2,70 metros libres. Está dimensión es considerada fuera del área de circulación respectiva y/o closet. Las dimensiones mínimas para cada local habitable, deberá cumplirse de la siguiente manera, a excepción de la vivienda de interés social, la cual se regirá a la norma del ente rector.

- **Dormitorios**: El área mínima para dormitorio será de 7.29 m2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2,70 m., el closet será anexo con ancho no menor a 0.60 m libres.
- **Sala, Sala de Tv y/o Sala de Estar**: El área mínima para sala será de 9.00 m2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3.00 m.
- **Comedor:** El área mínima para comedor será de 8.10 m2, ninguna de cuyas dimensiones interiores será menor a 2.70 m.
- **Cocina:** Tendrá una superficie útil de 4.86 m2. Ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.80 m, dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0.60 m.
- **Baño social:** Las dimensiones mínimas de baño social será de 1.20 m. x 1.20 m. Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, ni cocinas.
- **Baño completo**: Las dimensiones mínimas de baños serán de 1.20 m. x 2.10 m. La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.64 m2. con un lado de dimensión mínima de 0.80 m. y será independiente de las demás piezas sanitarias. Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, ni cocinas.
- **Área de lavado y secado**: Tendrá un área mínima de 2.25 m2. Ninguna de sus dimensiones será menor a 1.50 m libres, pudiendo anexarse espacialmente el área de cocina y dividida de ésta por medio de un muro o tabiquería de hasta 1.50 m de altura.

Artículo 461. **Estacionamientos.**

Las medidas mínimas para estacionamiento son de 2.40m de ancho por 5.00m de largo.

Su ubicación será de acceso perpendicular a la calle, solo se permitirá estacionamientos paralelos a la calle, en edificaciones existentes, para proyectos arquitectónicos de ampliaciones y/o remodelaciones, cuyas medidas mínimas de estacionamiento será de acuerdo a la norma NTE INEN 2248 o su reemplazo, sin considerar las circulaciones peatonales a la vivienda, los estacionamientos a ser declarados en propiedad horizontal a N=0.00 no pueden utilizar el área de retiro, esta solo se puede destinar a parqueo de visitas utilizando un 40% del mismo. Los bici parqueos tendrán un sección mínima de 0.80 m x 2.00m.

Artículo 462. **Altura de Locales Habitables.**

La altura mínima de los locales habitables será de 2.50 m., entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.

Artículo 463. **Altura de los Locales Habitables en subsuelos.**

Los subsuelos habitables no podrán tener una altura inferior a 2.50 m. La altura vertical, entre el nivel del terreno

y el nivel de la losa de la planta baja, no será mayor a 1.30 m, para que no sea considerada en la sumatoria del número de pisos de la edificación.

Artículo 464. **Profundidad en los locales habitables.**

La profundidad de cualquier espacio habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de la luz y ventilación, no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas. Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción: Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9.00m.

Artículo 465. **Mezanines.**

Un Mezanine puede ubicarse sobre un local, siempre que se rija a las siguientes consideraciones:

- Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación que contempla el presente cuerpo normativo.
- Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.
- No se utilice como cocina.
- Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a la planta baja.
- Se mantenga en todo caso una integración visual con planta baja.
- La altura mínima será de 2.50m.
- Este espacio es considerado como un piso más.

Artículo 466. **Buhardilla.**

Una buhardilla puede ubicarse sobre un local siempre que se rija a las siguientes consideraciones:

- Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación que contempla este cuerpo normativo (a través de iluminación cenital).
- Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.
- Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a la planta baja subsiguiente,
- Se mantenga en todo caso una integración visual con la fachada.
- La altura máxima será de 2.20 m del cumbrero de la cubierta.
- No va a ser considerado como piso.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE ESPACIOS HABITABLES Y NO HABITABLES E INDUSTRIALES

Artículo 467. **Generalidades.**

Los edificios procurarán tener los ductos de iluminación y ventilación descubiertos, para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta sección, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser ocupados parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras.

Sin embargo, podrán ser cubiertos, siempre y cuando sea con materiales traslúcidos, cuya estructura deberá sobrepasar de la cubierta inclinada principal, cubierta plana accesible o inaccesible, de tal manera que garantice la ventilación adecuada y no afecten a locales habitables.

Artículo 468. **Ductos de ventilación, para locales no habitables.**

Para los locales no habitables, no se considera indispensable ventilación e iluminación natural, pudiendo realizarse mediante ductos, de manera artificial, por lo que pueden ser ubicados al interior de la edificación, pero deberán cumplir con lo estipulado en estas normas, especialmente relacionado con dimensiones mínimas y con las relativas a la protección contra incendios.

La ventilación de los baños completos (inodoro, lavamanos y ducha) y área de lavado y secado se la podrá realizar, de manera directa o por medio de ductos de ventilación, cuyas dimensiones mínimas será de 0.40m x

0.40m. libre de instalaciones o vigas. La ventilación para medios baños (lavamanos e inodoro) podrá ser mecánica, con un diámetro mínimo de 0,20 m.

Cuando el ducto de ventilación atraviese una cubierta plana accesible, deberá sobrepasar el nivel de esta, una altura mínima de 1.00 m. y sobre una cubierta inclinada, una altura mínima de 0.20 m.

Para casos singulares en edificaciones existentes, el proyectista tendrá la opción de presentar una alternativa para solucionar la ventilación y dotar de confort y sanidad a los espacios. No aplica en proyectos nuevos sin ejecución alguna.

Artículo 469. **Dimensiones mínimas en ductos de iluminación y ventilación para locales habitables.**

Todos los locales habitables cuando no se puedan iluminar naturalmente, podrán recibir aire y luz directamente del exterior, por medio de ductos de iluminación y ventilación interiores, cumpliendo con las siguientes dimensiones, para garantizar estándares mínimos de confort y sanidad.

- Para edificaciones de hasta 4 pisos, el área mínima será de 6.00 m2 de superficie, cuyo lado mínimo no podrá ser menor a 2.00m.
- Para edificaciones de 5 pisos en adelante, el área mínima será de 8.00 m2 de superficie, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2,00 m.

El área total de ventanas para iluminación será, como mínimo el 15% del área del piso del local. El área total de ventanas, destinadas a ventilación será como mínimo el 5% de la superficie de piso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Se podrá considerar como espacio habitable iluminado, hasta una distancia no mayor a 5.00m, medidos desde la ventana que tenga iluminación natural del exterior.

La caja de gradas internas en edificaciones multifamiliares, consideradas como circulación vertical deberán estar iluminadas directamente o través de ductos de iluminación, y no podrán ser consideradas como ductos de ventilación o iluminación para baños completos y/o sociales y para dormitorios.

Artículo 470. **Ocupación en ductos de iluminación y ventilación.**

En los ductos de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones y/o ocupaciones de la edificación, que afecte las dimensiones mínimas exigidas por la presente norma.

Artículo 471. **Ductos de iluminación y ventilación con formas irregulares.**

Los ductos de iluminación y ventilación que no tuvieren forma rectangular deberán tener por lo menos la dimensión lateral mínima de acuerdo a las disposiciones de este cuerpo normativo, según se trate de locales habitables o no habitables.

Artículo 472. **Mantenimiento a ductos de iluminación y ventilación.**

Cada ducto destinado a la iluminación y ventilación debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

Artículo 473. **Iluminación desde otro local habitable iluminado.**

Los locales habitables como, comedores, salas de estar, estudio, cocina que, se encuentren ubicados entre un local habitable, corredor de circulación abierto, y que reciban directamente del exterior iluminación y ventilación, se considerarán convenientemente iluminado y ventilado, siempre y cuando el local habitable cumpla con las áreas mínimas de ventanas para iluminación y ventilación exigidas en la presente ordenanza

Artículo 474. **Iluminación y ventilación de locales bajo cubierta traslúcida.**

Los locales, sean o no habitables, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas (traslúcida o iluminación cenital), se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, siempre que se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 1 metro. Se requerirá de una propuesta del proyectista según sea el caso, cuando se trate de una ampliación de vivienda, siempre y cuando cumplan con normas de confort y sanidad, especificando con los respectivos detalles constructivos.

Ningún local habitable podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos o pasillos.

Artículo 475. **Iluminación y ventilación de locales a través del área de servicio.**

Los espacios habitables como, cocinas y comedores, podrán ser iluminados y ventilados a través del área de lavado, siempre y cuando cumplan con normas de confort y sanidad.

Artículo 476. **Ventilación de edificación Destinadas a usos comerciales e industriales.**

La ventilación de los locales en edificaciones para usos comerciales podrá efectuarse de manera directa desde el exterior, o bien por ventilación cenital, para la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar a los recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será del 8% de la superficie de piso del local.

La ventilación de tales locales puede efectuarse también por medios mecánicos, los mismos que deberán funcionar ininterrumpida y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.

Los locales comerciales que tengan accesos por pasillos cubiertos que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos de sección mínima igual a 1.00 m2 (1.00 m x 1.00 m), con un lado mínimo de 1.00 m., en edificaciones hasta de dos plantas. Cuando estos locales produzcan olores o emanaciones, como en el caso de la preparación y venta de alimentos, dicha ventilación se activará por medios mecánicos, durante las horas de trabajo.

En el caso de las edificaciones destinadas a la producción de bienes y servicios a nivel de manufactura o industria, la iluminación y ventilación de locales será motivo de cálculos y diseños específicos que responderán a las características del proceso productivo.

CIRCULACIONES HORIZONTALES Y VERTICALES EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 477. **Circulaciones.**

La denominación de "circulaciones" comprende los corredores, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes al interior de una edificación.

Las disposiciones generales relativas a cada uno de estos elementos a las que deberán sujetarse todas las edificaciones se expresan en el articulado de esta sección. Además, cada tipo especial de edificación deberá satisfacer los requisitos establecidos al respecto en los capítulos correspondientes.

Artículo 478. **Circulaciones Horizontales.**

Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- Todos los locales de una edificación unifamiliar o multifamiliar deberán comunicarse con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las escaleras o las puertas de salida de la edificación.
- El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones será de,
  - 1.20 m. en edificios multifamiliares.
  - 1.50 m. en edificios de oficina, servicios y/o comercio.
  - 1.00m. en viviendas unifamiliares.
- Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2.20m.

FIDELIS LOXA LIBERIS

Artículo 479. **Escaleras.**

Las edificaciones en altura tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan ascensores, las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor a 25 m. de alguna de ellas. Se aplicará el Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios, Sección, medios de egreso horizontales y escaleras.

Las escaleras de las edificaciones deberán considerar lo siguiente:

- Para las viviendas unifamiliares, las escaleras tendrán una sección mínima de 1.00 m. El ancho de los descansos no podrá ser menor a la sección reglamentaria de la escalera antes indicada.
- Solo se permitirá escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores de 100 m2.

- En edificios de departamentos tendrán una sección mínima de 1.50m.
- Las escaleras contarán preferiblemente con 16 contrahuellas entre descansos, excepto las compensadas o de caracol. El ancho de los descansos no podrá ser menor a la sección reglamentaria de la escalera antes indicada, no podrán ser compensados o en abanicos.
- En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas. Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.
- En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una sección mínima igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio, no siendo menor a 1,50m.
- La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 0.28 m. y la contrahuella una altura máxima de 0.18 m.; salvo el caso en, escaleras de emergencia en las que la huella no será menor a 0.30 m y la contrahuella no será mayor de 0.17 m. y en viviendas unifamiliares las que podrán tener una huella de escalera de 0.20 m. y contrahuella hasta 0.18m.

Artículo 480. **Escaleras de Seguridad.**

Se consideran escaleras de seguridad a aquellas a prueba de fuego, dotadas de antecámara ventilada. Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos, se aplicara la sección escaleras y salidas de escape del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.

En otros casos en que el Cuerpo de Bomberos o la Jefatura de Regulación y Control Urbano, lo considere necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad.

Las escaleras de seguridad deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Las escaleras y cajas de escaleras deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 2 horas contra el fuego.
- Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras, ni para la antecámara.
- Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 2 horas y con ventilación propia.
- Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material incombustible y deberán tener cerradura hermética.
- Las cajas de escaleras podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.
- La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5 m de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2 horas como mínimo.
- Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0.90 m2 por piso como máximo y artificial conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas.
- La antecámara tendrá como mínimo un área de 1.80 m2 y será de uso colectivo.
- Las puertas de la antecámara y de la escalera, deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella, serán herméticas y no dejarán pasar gases o humos y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media.

Artículo 481. **Escaleras mecánicas y eléctricas.**

En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.

Las dimensiones de los descansos de entrada y salida de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso será menor a 1.5 m.

La pendiente máxima permisible para este tipo de escaleras, será del 75%.

La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0.30 y 0.60 metros/segundo.

Artículo 482. **Rampas.**

Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- Tendrán una sección mínima igual a 1.20m.
- La pendiente máxima será del 8% en tramos hasta de 10 m, del 12% en tramos hasta de 2m y 3
- La pendiente transversal será del 2% máximo.

- Los pisos serán antideslizantes.
- En tramos máximos de hasta 10.00 m de longitud deberá existir un descanso de 1.20*1.20 m.

Artículo 483. **Pasamanos en las circulaciones.**

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, y/o balcones, la altura mínima de ésta será de 1.00 m. y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

En el caso de edificios para habitación colectiva y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos por elementos lisos. En las escaleras de emergencia el pasamano deberá estar construido con materiales resistentes al fuego.

Artículo 484. **Elevadores.**

Cumplirán con las normas de esta sección, todos los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga tales como: Ascensores, montacargas, elevadores de carga, escaleras eléctricas y otros de uso similar. Se aplicará la sección del mantenimiento y operación de los ascensores y certificaciones del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.

Artículo 485. **Montacargas.**

Los elevadores de servicio y carga cumplirán con todo lo especificado para ascensores en los que les fuera aplicable y con las siguientes condiciones:

- Dispondrán de acceso propio, independiente y separado de los pasillos, pasajes o espacios para acceso a elevadores de pasajeros.
- No podrán usarse para transporte de pasajeros, a no ser de sus propios operadores. Podrán desplazarse vertical u horizontalmente o de manera combinada.
- Los tipos no usuales de montacargas, además de cumplir con las condiciones previstas en los literales a, b, c, presentarán los requisitos necesarios que garanticen su absoluta seguridad de servicio.

Artículo 486. **Número de ascensores por altura de edificación.**

Es obligatoria la instalación de ascensor en todas las edificaciones cuya altura sea desde las cinco plantas, incluida planta baja, o desde una altura mínima del edificio de 15.00 m. contados desde el Nivel +0.00, la capacidad de carga de los ascensores y su número será de acuerdo a la tipología de la edificación, en caso proyectar dos ascensores al menos uno deberá contar con la norma de accesibilidad NTE INEN 313

En caso de existir Mezanine, éste se tomará como un piso adicional.

Sin embargo, se podrá autorizar la construcción de un solo piso adicional, sobre el último piso a que tenga acceso el ascensor para la ubicación de escaleras, siempre que se encuentre dentro de las rasantes establecidas por la máxima altura y área. En ningún caso los elevadores podrán ser el único medio de acceso a las plantas superiores e inferiores de la edificación.

Artículo 487. **Pisos que se excluyen del cálculo de la altura para ascensor.**

Se permite excluir en el cálculo de la altura para el uso de ascensores los siguientes pisos:

- Las plantas de subsuelo destinadas exclusivamente a estacionamientos.
- Si el proyecto arquitectónico contempla pisos habitables en subsuelo(s) y cuyo acceso sea directo desde el espacio público comunal desde el nivel de la acera e independiente de las unidades habitacionales de las plantas altas, y que las áreas de uso comunal, no se ubiquen en alguna planta alta.
- La última planta del edificio, cuando su área total sea menor o igual al 50% del área de la planta tipo, siempre y cuando se destine a: cuartos de máquinas, depósito de material de limpieza, parte superior de unidades de vivienda dúplex, los cuartos de máquinas deberán tener acceso directo desde el espacio público comunal e independiente de las unidades habitacionales para facilitar las actividades de mantenimiento.

Artículo 488. **Memoria Técnica de ascensores.**

El número, ubicación, y características de los ascensores proyectados en un edificio, se justificarán mediante

un estudio de tránsito que deberá aprobarse junto con los planos del edificio y satisfacer las siguientes condiciones:

- Determinará los dos valores siguientes: Intervalo y tiempo de evacuación.
- El intervalo de tiempo medio de espera de los pasajeros no podrá ser superior a 45 segundos en oficinas y 120 segundos en vivienda. El tiempo de evacuación no podrá ser superior a 60 segundos en oficinas y 150 segundos en viviendas. En otros tipos de edificios, se adoptarán las normas que, según el caso, disponga la municipalidad, a través de El departamento de Regulación y Control Urbano. En caso de edificios de usos mixtos, se adoptará la norma de aquel uso que establezca tiempos menores.
- Este estudio deberá presentarse firmado por un profesional Ingeniero Mecánico o Compañía responsable.
- Los resultados de los estudios de tránsito que se realicen deberán ser ajustados además a los requisitos siguientes:

  En edificios de departamentos cada ascensor deberá servir a un máximo de 25 viviendas o fracción.

  En edificios para hoteles y residencias de más de cinco pisos, deberá proveerse de por lo menos dos ascensores.

  En edificios para hospitales o clínicas de más de un piso de altura se proveerá de un ascensor monta camillas, aparte de cumplir las normas que al respecto contemple el Código de Salud.
- De ser necesaria la instalación de montacargas, éstos deberán satisfacer las normas de diseño y construcción que fueren pertinentes, pero en ningún caso se los contemplará como parte del equipamiento de ascensores que debe calcularse según las disposiciones del presente cuerpo normativo.
- Cuando se instalen escaleras o gradas mecánicas, aparte de cumplir con las normas de diseño que fueren del caso, no se las considerará como sustitutivas de los ascensores ni de las escaleras o gradas fijas. Sin embargo, en edificios de comercio, oficinas, reuniones u otros, en los cuales se contemple su instalación, deberá realizarse un estudio de tránsito que se entregará a la Municipalidad, para que El Departamento de Regulación y Control Urbano pueda pronunciarse al respecto.

Artículo 489. **Vestíbulo de Ascensores.**

El ancho mínimo de los vestíbulos o pasillos a los cuales se abran las puertas de los ascensores, aparte de la disposición del inciso anterior, será de 1.50m. Este ancho se incrementará en 10 cm., por cada dos pasajeros de incremento en la capacidad de los ascensores, a partir de seis pasajeros, para este cálculo, la capacidad de los ascensores será la que resulte de sumar la de todos los ascensores, cuando hubiere más de uno.

Los vestíbulos y pasillos delante de ascensores, tendrán una longitud mínima de 2m., dispuesta simétricamente delante de la puerta del ascensor. Cuando hubiere dos o más ascensores contiguos, esta longitud será igual a la que haya entre los lados más apartados de las puertas extremas, más de 50 cm. adicionales en cada uno de ellas.

En todos los pisos las puertas de los ascensores deberán estar ubicadas en el mismo plano vertical que el de la puerta de ingreso del ascensor en la planta baja, de modo que no haya lugar a cambios de dirección o de sentido con relación a las de entrada o salida de la planta baja.

En el caso de la instalación de ascensores en edificios ya construidos, que no los hubieren previsto en su planificación, se admitirá que las puertas de los ascensores den hacia otros planos verticales diferentes al de la planta baja, para lo cual se deberá solicitar expresamente la autorización de El Departamento de Regulación y Control Urbano. Esta la concederá solamente cuando el edificio tuviere por lo menos quince años de construcción y que no hubiere más de un cambio de dirección en la ubicación de las puertas de los ascensores, de otra manera se procederá según lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 490. **Condiciones del cubo de ascensores.**

Los cubos o cajas para ascensores cumplirán con las siguientes condiciones:

- No se adosarán ni interior ni exteriormente, chimeneas térmicas, bajantes y canalizaciones de agua, gas y otros servicios, el cubo si podrá contener la línea de acometida del ascensor y en su caso, la línea de toma de tierra.
- Cuando los ascensores recorran trechos sin previsión de paradas, deberán existir por lo menos en andares alterna dos puertas de emergencia.
- No se usarán los cubos de ascensores como medios de ventilación de locales ajenos a los mismos.
- La ventilación de los cubos estará condicionada a lo especificado en el reglamento de protección contra incendios.
- Se permitirá la instalación de ascensores y montacargas paralelos en un mismo cubo, subdivididos transversalmente por vigas de material incombustible a nivel de cada piso, de modo que cada cabina sea independiente.
- Las paredes del cubo serán construidas de hormigón, ladrillo o metálicas, cumpliendo con las normas de protección contra incendios.

Artículo 491. **Salas de máquinas de ascensores.**

Será destinada exclusivamente a su finalidad específica; no será permitido su uso como depósito, comunicación a otros locales, ni instalación de otros equipos ajenos.

El acceso será siempre por zonas de libre paso, pertenecientes a servicios comunes del edificio.

Las puertas de acceso hasta les salas de máquinas, tendrán un ancho mínimo suficiente para el ingreso de cualquier pieza de la maquinaria.

Las puertas serán resistentes al fuego, provistas de cerradura que sólo pueda abrirse sin llave desde el interior.

El acceso a la sala de máquinas será por medio de una escalera fija con tramos de hasta 15 contrahuellas.

Se permitirá el uso de escaleras marineras empotradas cuando la diferencia de nivel no sea mayor a 1.20 m.

Artículo 492. **Condiciones de la cabina de ascensores.**

Las cabinas de ascensores de pasajeros cumplirán con las siguientes condiciones:

Toda cabina tendrá puerta independiente a la de acceso hacia el vestíbulo de ascensores.

Interiormente se colocará un aviso que indique la carga útil máxima y el número de pasajeros que pueda transportar. Sólo se permitirá exceder dicha carga cuando se realice el ensayo previo al funcionamiento normal.

Artículo 493. **Elevadores no usuales.**

Los tipos no usuales de elevadores para transporte vertical de pasajeros además de cumplir con todas las disposiciones pertinentes de esta sección, deberá presentar los requisitos necesarios que garanticen absoluta seguridad de su servicio a los usuarios.

ACCESOS Y SALIDAS DE EDIFICACIONES

Artículo 494. **Generalidades.**

Se consideran como acceso y salidas de una edificación a todo vano que sirva de acceso, de salida de la misma, así como también, las puertas respectivas, que deberán sujetarse a las disposiciones de esta sección.

Artículo 495. **Vestíbulo de acceso.**

En toda edificación de más de cuatro pisos de altura se planteará un vestíbulo de acceso con un área mínima de 6 m2 y un lado mínimo de 2 m.

La circulación general a partir del vestíbulo de acceso tendrá como mínimo 1.20 m, de ancho, sujetándose a lo dispuesto a la Sección Tercera de este cuerpo normativo.

El vestíbulo de acceso deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical de edificio.

Artículo 496. **Dimensiones mínimas de Puertas.**

Las siguientes dimensiones de puertas para una unidad habitacional, corresponden al ancho y altura mínimos que deberán preverse para el abatimiento o área libre de circulación:

- Las puertas de acceso a viviendas unifamiliares a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios y a las aulas de edificios destinados a la educación, las que podrán tener un ancho libre mínimo de 1.00 m de ancho por 2.10m de alto. Puertas de acceso a espacios internos habitables: será de mínimo 0.90m de ancho por 2.10 m de alto.
- La puerta principal de acceso a edificaciones multifamiliares tendrá, 1.20m de ancho como mínimo. En el vestíbulo de acceso se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio, como también un buzón de correos.
- Puertas de acceso a baños: será de mínimo 0.60m de ancho por 2.10 m de alto.
- El ancho mínimo de accesos y salidas, de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será de 1.20 m.

Artículo 497. **Accesos y salidas en edificaciones de uso público.**

Los accesos que en condiciones generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido desalojo del local, considerándose como ancho libre mínimo de 1.80m.

Artículo 498. **Puertas de salida de emergencia de edificaciones de uso público.**

Las puertas salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales y centros comerciales, considerarán las normas INEN 747,748,749,754,805,806,1473,1474 y deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.
- Se construirán con materiales que garanticen una resistencia al fuego de por lo menos 1 hora y deberán tener un cierre hermético que impida la contaminación de humo o gases. Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes.
- Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato, deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m; y
- No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.
- Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1.20 m por cada 200 personas.

Se considerarán las disposiciones para toda edificación que rigen al cuerpo de bomberos que apliquen al caso, el Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.

Artículo 499. **Salidas de Emergencia.**

Las edificaciones de uso colectivo con capacidad superior a cincuenta personas, como hoteles, hospitales, centros de reunión, sala de espectáculos deportivos y similares y los locales de ventas y centros comerciales de superficies mayores a 1000 m2, deberán contar con salidas de emergencia, las mismas que se sujetarán a los siguientes requisitos:

- Deberán existir en cada nivel de establecimiento.
- Su número y dimensiones se regirán por las normas de este cuerpo normativo, de manera que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el rápido desalojo del local.
- Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con sección mínima igual a la suma de las circulaciones exclusivas que desemboquen en ellas y,
- Deberán disponer de iluminación adecuada, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general, y en ningún caso tendrá acceso o cruzarán a través de locales de servicio.

Artículo 500. **Señalización en los accesos.**

Las salidas, incluidas las de emergencia, deberán señalizarse mediante letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a

interrumpir el servicio eléctrico general.

Para las características de estos letreros se aplicará la sección iluminación y señalización de emergencia para los medios de egreso del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.

ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Artículo 501. **Barreras arquitectónicas en la accesibilidad.**

La accesibilidad funcional en inmuebles y áreas libres entraña la existencia de elementos auxiliares que permitan el disfrute de función. En consecuencia, se integrarán en ellos los que de manera específica la hagan efectiva. Las características de los mismos, que se recogen en los artículos siguientes, cuyas características en lo que añade al desenvolvimiento del minusválido son igualmente de obligado cumplimiento.

Toda edificación que brinde servicio de atención pública o vivienda, sin excepción debe cumplir con las normas de accesibilidad Universal NEC-HS-AU.

Se dice que un elemento, espacio exterior o inmueble es accesible cuando una persona con discapacidad puede desplazarse libremente en él, disfrutar de su uso y función de forma autónoma.

La accesibilidad requiere, para ser efectiva, la supresión de barreras, tanto en el plano horizontal como en cambios de nivel y la utilización de elementos auxiliares singulares.

Esta instrucción técnica municipal será de obligado cumplimiento para todos los profesionales que intervengan en las edificaciones o instalaciones públicas y privadas que puedan ser utilizadas por personas con discapacidad.

Como norma municipal, el arquitecto o ingeniero autor de un proyecto de edificación o instalación, ampliación o reforma está obligado a conocerla y tenerla en cuenta bajo su personal responsabilidad.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde exista imposibilidad estructural o funcional grave para la aplicación de la ordenanza, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.

Artículo 502. **Planes municipales de actuación para eliminación de barreras arquitectónicas.**

El Municipio deberá prever planes municipales de actuación de eliminación de barreras arquitectónicas, con el objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general.

Artículo 503. **Vida útil de instalaciones, edificios, calles, mobiliario urbano, etc.**

Las instalaciones, edificios, calles, parques y jardines existentes y cuya vida útil sean considerable, serán adaptados gradualmente, de acuerdo con el orden de prioridades que reglamentariamente se determine, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas a que se refiere el presente cuerpo normativo.

Artículo 504. **Movilidad y barreras arquitectónicas.**

La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública y privada, destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuará de forma tal que resulten accesibles y utilizables a las personas con discapacidad.

Artículo 505. **Barreras arquitectónicas en edificios públicos y privados.**

Los edificios públicos y privados se diseñarán de tal manera que puedan ser accesibles y utilizables por personas con discapacidad, para lo cual se adoptará las normas INEN de accesibilidad universal.

Artículo 506. **Barreras arquitectónicas en edificios y áreas destinadas a uso público.**

Edificios, áreas públicas y privadas donde se observarán principalmente las barreras arquitectónicas normados en esta sección, son los siguientes:

- Residencias colegiales con capacidad mayor de 50 plazas

- Orfanatos.
- Hoteles con capacidad superior a 50 plazas.
- Residencias de ancianos, en espacios de uso común y un 15% de sus habitaciones.
- Estaciones de autobús.
- Aeropuertos.
- Comercio, más de 500,00 m2., construidos en un único establecimiento.
- Servicios bancarios, más de 500,00 m2.
- Centros sanitarios de todo tipo, más de 500,00 m2.
- Centros asistenciales, más de 500,00 m2.
- Servicios de la administración pública, más de 500,00 m2., construidos o con aforo total en sus salas públicas superior a 50 personas.
- Centros de educación.
- Servicios religiosos, más de 500,00 m2., construidos con aforo superior a 50 personas.
- Servicios culturales, más de 500,00 m2. Construidos con aforo total de sus salas públicas superior a 50 personas.
- Teatros con aforo superior a 50 plazas.
- Cinematógrafo, con aforo superior a 50 plazas.
- Estadios deportivos.

Artículo 507. **Barreras arquitectónicas en accesibilidad en el plano horizontal.**

La accesibilidad en el plano horizontal entraña la inexistencia de barreras en este medio. Para ello se integrarán tanto en inmuebles como en espacios exteriores los siguientes elementos constructivos según las características señaladas en el presente cuerpo normativo: Vía, paso de peatones, sendas peatonales en parques y jardines, pavimento, espacios de libre circulación y aparcamientos.

Cuando en el espacio de libre circulación señalado sea imprescindible instalar barreras funcionales, como: Buzones, señales, faroles, etc., deberán colocarse éstas lateralmente de formas que no dificulten la accesibilidad al menos en un ancho de 1,20 metros con trayectoria rectilínea.

En los pasos de peatones que se formen desde aceras cuyo ancho sea superior a 2,50 m. se salvará el desnivel entre éstas y las calzadas, dando a la acera forma de vado con rampas de pendiente no superior al 8% y ancho igual al del paso peatonal.

Artículo 508. **Pavimentos para circulación peatonal y mixta.**

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes.

Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobús o cualquier obstáculos, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimentos de un metro de ancho en todo su entorno, formadas por losetas especiales, cuya textura indique al tacto su presencia.

En los tramos de aceras correspondientes a los pasos de peatones se colocarán igualmente, pavimentos especiales de advertencia, cuyas características de diseño quedan a criterio del técnico del proyecto, si bien, como mínimo se colocará una franja transversal de un metro de anchura en los extremos del paso.

Artículo 509. **Barreras arquitectónicas en parques y jardines.**

En los parques y jardines, así como en las zonas deportivas, de recreo y expansión, se dispondrá de caminos o sendas de 1,80 m. de anchura mínima, pavimentados con material indeformable y antideslizante. Su distribución en esas áreas de recreo y expansión posibilitará el acceso a los elementos singulares de concurrencia de público, así como un recorrido general de la zona.

Los hitos mojones que se coloquen en las sendas peatonales para impedir el paso de vehículos deberán dejar una luz libre mínima de 0,85 m., para permitir de este modo el paso de una silla de ruedas.

Artículo 510. **Mobiliario urbano.**

El mobiliario urbano de necesaria utilización pública, tales como cabinas telefónicas, bancas, paradas de buses, kioscos y otros, responderán a las características de diseño que les hagan accesibles a todas las personas con discapacidad.

Artículo 511. **Barreras arquitectónicas en estacionamientos.**

En los aparcamientos o estacionamientos se preverá para vehículos que transporten personas con discapacidad de los miembros inferiores, una plaza especial por cada cien o fracción, que estarán situados en los lugares más accesibles y serán debidamente indicados.

Para impedir que los conductores usen indiscriminadamente las plazas especiales de aparcamientos, el símbolo de personas con discapacidad deberá estar pintado en el suelo de la plaza, con la leyenda "personas con discapacidad".

Artículo 512. **Barreras arquitectónicas en accesibilidad en cambios de nivel.**

La accesibilidad en cambios de nivel entraña la no existencia de barreras en este medio, para ello se integrarán tanto en inmuebles como en espacios exteriores, aquí definidos, los siguientes elementos constructivos según las características de la presente normativa: escaleras, rampas y ascensores.

Las escaleras serán de directriz recta, prohibiéndose las de caracol y abanico si en cualquier punto de la planta de sus huellas éstas no alcanzan un fondo superior a 0,30 cm., las gradas serán sin aristas vivas. La huella se construirá en material antideslizante en su totalidad, o al menos en su borde.

El ancho mínimo de las escaleras será de 1,20 metros con peldaños de huella no inferior a 0,30 m. Quedan prohibidos los desniveles que se construyen con menos de tres peldaños.

Las rampas, con recorridos cuya proyección horizontal sea superior a 3,00 m. tendrán una pendiente máxima del 8%, admitiéndose para los desarrollos inferiores a 3,00 m. de longitud en proyección horizontal, una pendiente no superior al 11%. La pendiente idónea será del 6%.

Las rampas de un solo sentido de circulación deberán tener una sección mínima de 1,00 m. y cuando sea de doble sentido de circulación, la sección mínima será de 1,80 m.

Cada 10,00 m. como máximo, del desarrollo longitudinal de las rampas, medido en proyección horizontal, deberá preverse un descanso no inferior a 1,50 por 1,50 m., procurándose en su diseño que los descansos se coloquen solamente cuando las rampas cambien de sentido, para evitar la confusión a los invidentes. Si se trata de un descanso para cambio de dirección o sentido, él se ajustará a idénticas dimensiones mínimas.

Las rampas estarán construidas con material antideslizante y preferentemente rugoso. Cuando la superficie sea de hormigón se recomienda su tratamiento con un dibujo en espina de pez.

Artículo 513. **Barreras arquitectónicas en ascensores.**

Las dimensiones mínimas de la cabina, de los ascensores, serán en planta de 1,45 m. de fondo por 1,35 m. de anchura.

Las puertas deberán ser telescópicas, con el tiempo calculado para que el minusválido tenga tiempo de entrar o salir sin precipitaciones. El hueco mínimo de paso será de 0,85 m.

La nivelación entre el relleno y el pavimento de la cabina será tal que no origine desajustes superiores a un centímetro (1,00 cm.) y que la separación horizontal no sea superior a 2,00 cm.

Frente a las puertas de los ascensores deberá existir un espacio libre de obstáculos de 1,50 por 1,50 m.

Artículo 514. **Barreras arquitectónicas en baños públicos.**

Los baños públicos se diseñarán de tal manera que puedan ser accesibles a las personas minusválidas, debiendo estar éstos convenientemente señalizados. A tal efecto, en su interior y en la parte correspondiente a la zona de distribución será posible el giro de una silla de ruedas, lo que requiere un espacio libre de 1,50 m. de diámetro. Como mínimo, dispondrán de una cabina con inodoro y lavabo, pudiendo también tener el lavabo instalado separadamente.

Artículo 515. **Vestuarios para personas con capacidades especiales.**

Los inmuebles y espacios abiertos contemplados en esta ordenanza que pueden ser utilizados por personas con discapacidad requieran para su uso la existencia de vestuarios, como es el caso de las instalaciones deportivas y similares, estarán dotados de cabinas accesibles a estas personas con discapacidad, y como mínimo de aseo compuesto de inodoro y ducha para ellos.

Artículo 516. **Barreras arquitectónicas en complejo arquitectónico.**

Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que constituyan un Complejo arquitectónico, este se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de los disminuidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias.

Las normas técnicas básicas sobre edificaciones incluirán previsiones relativas a las condiciones mínimas que deberán reunir los edificios de cualquier tipo para permitir la accesibilidad a personas con discapacidad.

Artículo 517. **En las aceras y cruces de vías.**

En las aceras y cruces de vías se prohíbe el parqueo de automóviles, motos y otros vehículos que impida el normal desenvolvimiento de personas minusválidas.

Artículo 518. **Tratamiento de barreras arquitectónicas en edificios y/o lugares públicos.**

El tratamiento de barreras arquitectónicas en edificios y lugares públicos considerará las siguientes especificaciones:

- En edificios y lugares públicos se dispondrá de Señalización y comunicación visual legible diseñada de tal manera de orientar en forma expresa y sin ambigüedad a los minusválidos.
- Los sifones del alcantarillado en las vías y lugares públicos deberán tener tapas, con algún tipo de seguridad, la Municipalidad regularmente verificará la existencia y cumplimiento, sancionando a quien lo remueva sin tomar las debidas precauciones.
- En ascensores y espacios públicos se dispondrá de placas con lectura braille que oriente a las personas con discapacidad al uso adecuado de estos lugares. Las placas se colocarán a la izquierda del acceso, mirando de frente a la entrada y a 1,20 m. de altura.
- En paradas de buses y sitios de pare o peligro evidente se colocará franjas de diferente textura en el piso que indique el peligro o la accesibilidad a la transportación urbana.
- En los buses de transportación pública, se dispondrá de los primeros asientos para uso de personas con discapacidad, colocando para ello, el símbolo correspondiente

ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, EDIFICACIONES DE COMERCIO Y SERVICIO

Artículo 519. **Señalización de accesibilidad en espacios de uso público**

Para la señalización de accesibilidad en espacios públicos se deberá cumplir con las especificaciones señaladas en las siguientes normas técnicas ecuatorianas:

- **NTE INEN 2239**, ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. SEÑALIZACIÓN REQUISITOS Y CLASIFICACIÓN
- **NTE INEN 2291**, ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y MOVILIDAD REDUCIDA AL MEDIO FÍSICO. TRANSITO Y SEÑALIZACIÓN
- **NTE INEN 2854**, ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO, SEÑALIZACION PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD VISUAL EN ESPACIOS URBANOS Y EN EDIFICIOS CON ACCESO AL PÚBLICO. SEÑALIZACIÓN EN PISOS Y PLANOS HÁPTICOS.

Artículo 520. **Señalización.**

La presente norma establece las características que deben tener las señales a ser utilizadas en todos los espacios públicos y privados para indicar la condición de accesibilidad a todas las personas, así como también indicar aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información.

Tipos de señales: Existen distintos tipos de señales en función del destinatario: visuales, táctiles y sonoras ya sea de información habitual o de alarma. En caso de símbolos se debe tener en cuenta lo siguiente:

- **Visuales**; deben estar claramente definidas en su forma, color (contrastante) y grafismo, deben estar bien iluminadas, las superficies no deben tener o causar reflejos que dificulten la lectura del texto o identificación del pictograma, no se deben colocar las señales bajo materiales reflectivos y se debe diferenciar el texto principal de la leyenda secundaria.
- **Táctiles**; deben elaborarse en relieve suficientemente contrastado, no lacerante y de dimensiones abarcables y ubicarse a una altura accesible.
- **Sonoras**; deben ser emitidas de manera distinguible e interpretable.
- **Señales de alarma:** Las señales de alarma deben estar diseñadas y localizadas de manera que sea de fácil interpretación y destacadamente perceptible. Las señales de alarma audibles deben producir un nivel de sonido de 80 db y nunca deben exceder los 100 db.

Ubicación: Las señales visuales ubicadas en las paredes, deben estar preferiblemente a la altura de la vista (altura superior a 1.40 m).

- Los emisores de señales visuales y acústicas que se coloquen suspendidos, deben estar a una altura superior a 2.10 m.
- Las señales táctiles de percepción manual, deben ubicarse a alturas comprendidas entre 0.80 m. y 1.0 m.
- En casos en que se requiera una orientación especial, para personas no videntes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.
- Las señales táctiles o de bastón que indiquen la proximidad de un desnivel o cambio de dirección deben realizarse mediante un cambio de textura en el pavimento en todo el ancho del desnivel, en una longitud de 1.00 m. antes y después de dicho desnivel y/o cambio de dirección.
- En el exterior de los edificios públicos y privados, debe existir el símbolo de accesibilidad, que indique que el edificio es accesible o franqueable.

Artículo 521. **Tránsito y señalización.**

Esta norma establece los requisitos que deben tener los espacios físicos en áreas públicas y privadas, en zonas urbanas y suburbanas, que permitan la accesibilidad de las personas con capacidad y movilidad reducida.

Artículo 522. **Requisitos generales:**

Todo espacio público y privado de afluencia masiva, temporal o permanente de personas (estadios, coliseos, hoteles, hospitales, teatros, estacionamientos, iglesias, mercados, instituciones educativas, instalaciones deportivas, etc.), debe contemplar en su diseño, los espacios vehiculares y peatonales exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida, espacios para bici parqueos, los mismos que adicionalmente deben estar señalizados horizontal y verticalmente de acuerdo con las normas.

Artículo 523. **Requisitos específicos: Cruces en vías, plazas y parques:**

- En estos espacios, las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar diferenciadas, con el símbolo universal.
- Las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben estar incorporadas dentro de las zonas peatonales establecidas en el "Reglamento de señales, luces y signos convencionales, en el Manual Técnico de señales de tránsito" vigentes.
- Si la señalización horizontal no existe, no es suficiente o no cuenta con la visibilidad adecuada, está se debe complementar con señalización vertical, especialmente en las vías cuyo flujo vehicular sea significativo.

Artículo 524. **Espacios de concurrencia masiva:**

Todo espacio público o privado de afluencia masiva de personas debe contemplar en su diseño los espacios

para estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Los espacios de estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben estar ubicados en los lugares más próximos a las puertas de acceso.

VISIBILIDAD EN EQUIPAMIENTOS DE ESPECTÁCULO

Artículo 525. **Alcance.**

Todos los locales destinados a centro de reunión, espectáculos deportivos y similares, cumplirán con todos los Artículos especificados en la presente sección.

Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

Artículo 526. **Cálculo de la Isóptica.**

La visibilidad se calculará usando el cálculo de isóptica, en base de una constante "k", que es el resultado de la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior. Esta constante tendrá un valor de mínimo de doce (12) centímetros.

Artículo 527. **Otros sistemas de trazo de isópticos.**

Para el cálculo de la visibilidad podrán usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta sección.

Artículo 528. **Nivel de piso.**

Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso, es de 1.10 m., cuando éste se encuentre en posición sentada; y de 1.50 m., cuando los espectadores se encuentren de pie.

Artículo 529. **Cálculo de isóptica en teatros y espectáculos deportivos.**

Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores no sea inferior en ninguna fila, al del plano en que se efectúe el espectáculo y el trazo de la isóptica se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Artículo 530. **Cálculos de isópticos en cines.**

Para los locales destinados a cines, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma no podrá exceder a 30 m y el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

Artículo 531. **Requisitos de aprobación de planos.**

Además de lo indicado en la Ordenanza Municipal respectiva, cuando se trate de la aprobación de planos para este tipo de establecimientos se deberán anexar los planos de las isópticas y los cuadros de cálculo correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

Ubicación y nivel de los puntos más críticos para el cálculo de la visibilidad, la distancia en planta entre éstos y la primera fila de espectadores y las distancias entre cada fila sucesiva.

Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila, con respecto al punto crítico, base del cálculo.

Los niveles de piso correspondientes a cada fila de los espectadores con aproximación de 0.5 cm. para facilitar la construcción de los mismos.

SECCIÓN IV
EQUIPAMIENTOS URBANOS

Artículo 532. **Equipamientos para fraccionamientos**

Todo fraccionamiento de suelo contemplará áreas verdes y equipamiento comunal en atención al número de habitantes proyectado. El equipamiento contemplará lo estipulado en la tabla siguiente, según corresponda.

La Municipalidad a través de La Jefatura de Regulación y Control Urbano, Jefatura de Planeamiento, Centro Histórico, definirá el tipo de equipamiento a construirse mediante la necesidad y los estudios técnicos correspondientes.

TABLA 40. TIPOS DE EQUIPAMIENTOS-RADIOS DE INFLUENCIA

EQUIPAMIENTO	ESCALA	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA (m)	POBLACIÓN BASE (hab)
EDUCATIVO	BARRIAL	Centros educativos inicial, preescolar y general básico	400	2000
	LOCAL	Colegio secundario, unidad educativa (nivel básico y bachillerato)	1000	20000
	CIUDAD	Centros de Educación Especial, Técnica, Artesanal, Laboral, Ocupacional, Investigación, Experimentación, Escuela – Taller, Sedes Universitarias	2000	50000
	REGIONAL - CANTONAL	Campus Universitarios, Centros Tecnológicos, Centros de Educación Superior y Escuelas Politécnicas Superiores	Cobertura Regional – Cantonal	200000
SALUD	BARRIAL	Puestos de salud, Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales	500	2000
	LOCAL	Centros de salud, clínicas (15 camas), consultorios (20 u) Hospital del día, Unidades de emergencia	1500	20000
	CIUDAD	Hospital general, clínicas – Hospital, consultorio (+20 u), Hospital del Día.	3000	50000
	REGIONAL - CANTONAL	Hospital de Especialidades (>20 camas), Centros de reposo y rehabilitación.	Cobertura Regional	200000
CULTURA	BARRIAL	Casa comunal, Infocentro, bibliotecas barriales	400	5000
	LOCAL	Bibliotecas, galerías públicas de arte, salas de exposiciones, teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.	1000	20000
	CIUDAD	Centros de promoción, culturales, museos escénicos	2000	50000
	REGIONAL – CANTONAL	Casa de la cultura, Hemeroteca, Cinemateca mayor 150 puestos	Cobertura Regional	200000
INCLUSIÓN SOCIAL	BARRIAL	Centros Infantiles, Guarderías y casas cuna	400	2000
	LOCAL	Asistencia social, Aldeas educativas, centros juveniles y familiares	1500	20000
	CIUDAD	Alberges de asistencia social (>50 camas), Centros Gerontológicos, Lugares para población Adulto Mayor, Orfanatos	2000	50000

	REGIONAL – CANTONAL	Centro de protección de menores	Cobertura Regional	200000
RECREACIÓN Y DEPORTE	BARRIAL	Canchas deportivas (Básquet, Volibol, Futsal)	400	2000
	LOCAL	Piscinas, complejos deportivos, centros deportivos	1000	10000
	CIUDAD	Coliseos (500 plazas), polideportivos especiales y de espectáculos	2000	20000
	REGIONAL – CANTONAL	Estadios, Coliseos (+500 plazas) zoológico	Cobertura regional	100000
CULTO	LOCAL	Capillas, Grutas (hasta 200 puestos)	1000	5000
	CIUDAD	Templos, Iglesias (hasta 500 puestos)	2000	20000
	REGIONAL – CANTONAL	Catedrales, Monasterios, conventos (>500 puestos)	Cobertura Regional	200000
SEGURIDAD	BARRIAL	Unidad del control de Medio Ambiente	500	2000
	LOCAL	Retenes y UPC	1000	20000
	CIUDAD	Cuarteles Policiales y Estaciones de bomberos y UVC	2000	50000
	REGIONAL – CANTONAL	Cuarteles Militares, Centros de Rehabilitación, Penitenciarias, Cárceles	Cobertura Regional	250000
SERVICIOS FUNERARIOS	CIUDAD	Funeraria, Cementerio Parroquial, salas de velación, osario	1500	20000
	REGIONAL – CANTONAL	Parque Cementerio, Camposantos, Fosas, Nichos, criptas, osarios y columnarios adscritos al cementerio, Crematorios	Cobertura Regional	100000
SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	LOCAL	Agencias, sedes de gremios y federaciones profesionales	300	5000
	CIUDAD	Municipio y Empresas Públicas Municipales	Ciudad	50000
	REGIONAL - CANTONAL	Sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales y distritales	Cobertura Regional	200000
TRANSPORTE	BARRIAL	Paradas de bus	300	500
	LOCAL	Terminal de buses urbanos, taxis y camionetas, centro de revisión, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados	1000	5000
	CIUDAD	Estaciones de transporte, Inter parroquial, de trasferencia y de carga	3000	50000
	REGIONAL – CANTONAL	Terminal interprovincial, Aereopuertos	Cobertura Regional	20000
APROVISIONAMIENTO	LOCAL	Mercado Minorista, Centro de Acopio	1500	10000
	CIUDAD	Mercado Mayorista, Camal Municipal	3000	100000
	REGIONAL – CANTONAL	Terminal Pesquero, Campos Feriales (Agropecuarios), CIAL	Cobertura Regional	200000

Fuente: Resolución 0012-CTUGS-2022

* Según programa del proyecto, (*1) Estos cuadros son referenciales para la implantación de los equipamientos en urbanización nueva y evaluación en las áreas urbanas consolidadas.

CENTROS DE REUNIÓN

Artículo 533. **Alcance. -**

Además de las normas señaladas en el presente cuerpo normativo cumplirán con las disposiciones de esta sección los edificios que se destinen, construyan o se adapten para teatros, cines, salas de conciertos, servicios religiosos, auditorios y otros locales de uso similar, considerando el artículo 171 del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.

Artículo 534. **Categorías. -**

De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro categorías.

Primera Categoría: Capacidad superior a 1000 usuarios, tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a (10) diez metros o a una calle con pasajes laterales de un ancho no menor a (3) tres metros.

Segunda Categoría: Capacidad entre 500 y 1000 usuarios, tendrán un frente a una calle de sección no menor a (10) diez metros y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a tres (3) metros.

Tercera Categoría: Capacidad entre 150 y 500 usuarios, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a cinco (5) metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.

Cuarta Categoría: Capacidad inferior a 150 usuarios podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a éstos por dos pasajes de sección no menor a dos cincuenta (2.50) metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.

Artículo 535. **Aprobación del sitio para locales de expendio y/o consumo de bebidas alcohólicas y/o de moderación y estándar.**

Para la aprobación del sitio donde se pretenda ubicar locales de expendio y/o consumo de bebidas alcohólicas y/o de moderación y estándar deberá considerarse:

- El local debe ubicarse fuera del radio establecido respecto de los locales educativos, de salud y otros restringidos en la Ordenanza 0066-2024 (REFORMA SUSTITUTIVA AL CAPÍTULO IV DE LA ORDENANZA QUE REGULA "EL EXPENDIO Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS NOCTURNOS EN EL CANTÓN LOJA" DEL TÍTULO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE HIGIENE Y ABASTO, o aquella que la reemplace), siempre que esos locales hubiesen existido previo a la creación del local de expendio o consumo de bebidas alcohólicas y/o de moderación y estándar (verificable a través del primer permiso de funcionamiento obtenido).El tamaño del lote para discotecas no debe ser menor a 100 m2.
- El tamaño de lote para salones de eventos sociales no debe ser menor a 100 m2
- Contar con un estudio de acústica necesario para su funcionamiento que no interfiera con las edificaciones adyacentes.
- Contar con área de carga y descarga.
- Área mínima de estacionamientos para salones de eventos sociales será de 1 por cada 20 asistentes.
- Estudio de movilidad en el caso de los salones sociales.

Para la obtención del permiso de funcionamiento se procederá conforme a lo establecido en la Ordenanza 0066-2024 (o aquella que la reemplace).

Artículo 536. **Altura de la edificación.**

Los locales destinados a: teatros, cinemas, espectáculos reuniones o similares no podrán sobrepasar los dos pisos en caso de que funcionen en edificios de usos compatibles, estos locales se ubicarán en la planta baja hasta las categorías I, II, III; los de la categoría IV podrán funcionar en cualquier piso alto siempre y cuando cumplan con las normas de prevención respectivas.

Artículo 537. **Permiso de funcionamiento. -**

Ninguna de las edificaciones señaladas en el artículo anterior, podrán abrirse al público antes de obtener el permiso de funcionamiento extendido por el Cuerpo de Bomberos, la autoridad municipal respectiva, previa inspección y aprobación de la obra y demás instalaciones.

Artículo 538. **Edificios existentes. -**

A partir de la vigencia del presente cuerpo normativo, todos los edificios existentes deben sujetarse a las disposiciones aquí establecidas dentro del plazo que señale la autoridad municipal respectiva, considerando la sección Concentración de Público del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.

Artículo 539. **Tipo de Construcción. -**

Las edificaciones en cuanto a sus accesos se construirán sujetándose a lo establecido en el artículo 669 del presente cuerpo normativo y se permitirá el uso de la madera únicamente en los acabados del local: escenario, puertas y ventanas.

Artículo 540. **Altura libre. -**

La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso será de tres (3) metros como mínimo.

Artículo 541. **Ventilación. -**

El volumen mínimo del local se calculará a razón de 3 m3 por espectador o asistente; debiendo asegurarse en todo caso un perfecto sistema de ventilación, sea esta natural o mecánica, que asegure la permanente pureza y renovación del aire y su superficie útil será de 1 m2 por usuario.

Artículo 542. **Iluminación. -**

A más de la necesaria iluminación conveniente para el funcionamiento del local, deberá proveerse a este con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio todo el tiempo que dure el desarrollo del espectáculo o función.

Artículo 543. **Condiciones acústicas. -**

Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de salas de espectáculo, bares, discotecas, karaokes, iglesias, centros de culto, gimnasios, crossfit y afines deberán aislarse del área destinada a los concurrentes, y de los predios colindantes, mediante elementos o materiales que impidan la transmisión de ruido de las vibraciones. Así mismo los locales destinados a presentaciones se adjuntarán al proyecto arquitectónico los cálculos y diseños acústicos respectivos que garanticen su correcto funcionamiento, para su aprobación y posterior verificación del sistema insonorización. Sin este requerimiento no se otorgará el permiso de construcción y funcionamiento respectivo.

Artículo 544. **Pasajes. -**

Los pasajes y patios especificados en este cuerpo normativo, considerara la sección Concentración de Publico del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios, tendrán su piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local. En el caso de establecerse pórticos o arquerías, estos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

Artículo 545. **Muros corta fuegos. -**

Las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Artículo 546. **Depósitos subterráneos. -**

Se prohíbe la colocación de depósitos, maquinaria, combustibles, etc, en subsuelo que pueda provocar incendio.

Artículo 547. **Locales en pisos altos. -**

Los locales destinados a teatros, cinemas, espectáculos o reuniones que contengan salas en el primer piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

Los vestíbulos, pasillos y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales, deberán ser independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán construidos todos sus elementos con materiales que garanticen la resistencia al fuego mínimo por dos horas.

Los locales emplazados bajo el recinto ocupado por el teatro, no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.

En caso de existir escaleras que accedan al vestíbulo principal, éstas serán en tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no menor a 1.80 m., el máximo de escalones por tramo será de 16, la altura de contrahuella no mayor a 0.16m. y el ancho de la huella no menor a 0.30m. Debiendo en todo caso mantenerse la relación 2ch + 1h = 0.62m.

Artículo 548. **Palcos y galerías. -**

Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos. Estas escaleras tendrán una sección no inferior a 1.50m.

Artículo 549. **Pasillos. -**

- Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

Sección mínima 1.50m. la cual se calculará a razón de 1.20m. por cada 200 espectadores que tengan que circularlo o fracción.

Prohíbase la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10%.

No se permitirá los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.

Prohíbase la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.

Los corredores aumentarán su sección en frente de los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.

- Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:

Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1,20 m. Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 0,90 m.

No podrán existir pasillos transversales, además del pasillo central de distribución siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida y su ancho estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.

No podrá existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de tres metros, en relación al nivel del piso de los mismos.

Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas.

Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente sección, que no se contrapongan a las aquí señaladas.

Artículo 550. **Escaleras. -**

Las escaleras de estas edificaciones, cumplirán con las siguientes condiciones:

Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras y sus elementos complementarios. Ninguna escalera de uso público podrá tener una sección menor a 1.50m.

La huella mínima será de 0.30m. y la contrahuella máxima de 0.16m.

Cada tramo tendrá un máximo de diez y seis (16) escalones y sus descansos una dimensión no menor a la sección de la escalera.

Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.

Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su sección fuere mayor a 3.60m., tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.

Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso, deberán contar con un mínimo de dos escaleras situadas en lados opuestos si la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.

En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.

Las escaleras que presten servicio público, no podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.

No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.

Artículo 551. **Accesos y salidas. -**

Cumplirán con todas las disposiciones pertinentes a accesos y salidas del presente cuerpo normativo.

Artículo 552. **Puertas. -**

A más de lo estipulado en sobre accesos y salidas del presente cuerpo normativo, las puertas cumplirán con las siguientes condiciones:

- Las puertas principales de acceso comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera a la que comunicarán sin interposiciones de gradas.
- Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de 3 puertas en su frente principal, como mínimo y para los de segunda categoría dos sin perjuicio de que el vano pueda ser uno solo.
- Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.
- Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.
- En caso de emplearse puertas de vidrio, éste deberá garantizar la seguridad de los usuarios en caso de rotura por accidente, pudiendo ser templado.

Artículo 553. **Puertas de emergencia. -**

Además de lo especificado sobre accesos y salidas en el presente cuerpo normativo, las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones y las establecidas en la Ley de Defensa Contra Incendios:

Toda sala de espectáculos deberá contar con el número de puertas de emergencia o escape en función de la capacidad de local, pero en ningún caso será menor a dos.

Se las dispondrá en forma tal que absorban áreas iguales de asientos. No se dispondrá de puertas cercanas al escenario.

Sobre la puerta existirá un aviso luminoso con la leyenda "salida", el mismo que deberá permanecer encendido mientras dure la función.

Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los pasadizos de emergencia, los mismos que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función.

Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose a la empresa a dar a conocer este particular al público.

Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala. Las puertas de emergencia siempre

dispondrán de la barra antipánico.

Artículo 554. **Accesos de vehículos y de servicio.**

Los accesos para vehículos y servicio de los locales, serán independientes de los que se provean para el público.

Artículo 555. **Butacas.**

En las salas de espectáculo solo se permitirá la instalación de butacas, las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

Distancia mínima entre respaldos: 0.85 m.

Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0.40 m.

La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificados sobre "visibilidad en espectáculos" en el presente cuerpo normativo.

Se retirarán todas las butacas que no ofrezcan una correcta visibilidad. Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos.

Los asientos serán plegadizos salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 m.

Las filas limitadas por dos pasillos, tendrán un máximo de 14 butacas; y, las limitadas por un solo, no más de 7 butacas.

La distancia mínima desde cualquier butaca situada en la fila más próxima a la pantalla al punto más cercano de la pantalla, será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7,00 m.

El material de construcción de las butacas deberá cumplir con las normas contra incendios.

Artículo 556. **Escenario.**

El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya.

El escenario tendrá una salida independiente a la del público, que lo comunique directamente con la calle.

La boca de todo escenario debe estar provista de telón de materiales resistentes al fuego.

Artículo 557. **Camerinos.**

Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos. El área mínima será de cuatro metros por persona.

Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.

Estarán provistos de servicios higiénicos completos y separados para ambos sexos.

El escenario no podrá utilizarse ni con carácter provisional, para camerinos para artistas o extras.

FIDELIS LOXA LIBERIS

Artículo 558. **Cabinas de proyección.**

Las cabinas de proyección en los locales destinados a cinemas, cumplirán con las siguientes especificaciones:

- Tendrán un área mínima de 4.00 m2., por cada proyector y una altura mínima de 2,20 m.
- Se construirán con material resistente al fuego y dotadas interiormente con extintores de incendio.
- Tendrán una sola puerta de acceso de material resistente al fuego y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina.
- Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático. La ventilación se hará directamente al exterior.
- Las cabinas estarán dotadas con una caja para guardar películas, construidas con material

incombustible y de cierre hermético.

Artículo 559. **Talleres y vestidores para empleados.**

Los locales destinados a talleres y vestidores para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Estarán provistos de servicios higiénicos completos y separados para ambos sexos.

Artículo 560. **Ventanas.**

En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objeto que impida las salidas del público por dicha abertura en caso de emergencia. Este requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público y éstas serán de vidrio templado.

Artículo 561. **Servicios sanitarios.**

Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

a) Un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres por cada 75 personas o fracción.

b) Un inodoro y un lavamanos para mujeres, por cada 50 personas o fracción. Para cada sección se instalará por lo menos un bebedero sanitario con agua potable.

Para palcos y galerías, se proveerán servicios sanitarios de acuerdo a la relación indicada en los incisos

a) y b) de este artículo.

Artículo 562. **Taquillas.**

Las taquillas para ventas de boletos, se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público.

El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 750 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

Artículo 563. **Estacionamientos.**

Todo local destinado a centro de reuniones, dispondrá de estacionamientos propios. Se calculará a razón de un puesto de estacionamiento por cada 15 asientos y cumplirán además con las disposiciones pertinentes señaladas en este cuerpo normativo sobre “Edificios de Estacionamientos”.

EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

Artículo 564. **Alcance.**

Todas las edificaciones destinadas al alojamiento temporal del personal tales como: Hoteles, hotel, residenciales, hostales, pensiones y similares, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con las demás de este cuerpo normativo que les fueren aplicables, además de la base normativa del Ministerio de Turismo.

Artículo 565. **Clasificación.**

Los establecimientos hoteleros, hoteleros especiales y turísticos no hoteleros, se considerará la sección Hoteles, Moteles, Hostales, Pensiones, Hosterías, Residenciales, Residencias y Albergues del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios, además se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

- Hotel.
- Hotel residencial. Hotel apartamento.
- Pensiones, hostales, hostales residencias. Paradores, moteles, refugios.
- Establecimientos hoteleros especiales.
- Establecimientos turísticos no hoteleros (extra hoteleros). Ciudades vacacionales.

- Campamentos (camping). Apartamentos, villas, cabañas. Otros.

Para poder iniciar con el proceso de revisión y aprobación arquitectónica, a los requisitos establecidos en el presente cuerpo normativo se deberá presentar la precategorización del establecimiento hotelero otorgado por el Ministerio de Turismo.

Artículo 566. **Categorización hotelera.**

Hotel. - Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas, y disponga de un mínimo de 30 habitaciones.

Hotel Residencia. - Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente el servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.

Hotel Apartamentos. - Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos con todos los servicios de un hotel exceptuando los de comedor, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajillas, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrá de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.

Hostal. - Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 12 habitaciones.

Hostal Residencia. - Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente servicios de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto; pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones y un mínimo de 12.

Pensión. - Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.

Parador. - Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que estén dotados de jardines, zonas de recreación y deportes; en el que se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 6 habitaciones.

Motel. - Es todo establecimiento hotelero situado fuera del perímetro urbano y próximo a las carreteras, en el que se preste servicios de alojamiento y en departamentos con entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberá prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. La capacidad no mayor de 29 ni menor de 6 departamentos

Artículo 567. **Locales comerciales en edificios hoteleros.**

Podrán instalarse tiendas o mostradores comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que se respeten las dimensiones mínimas establecidas para estas áreas sociales y que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento, se exceptúan la asignación de estacionamientos para el presente caso.

Artículo 568. **Comedores de uso exclusivo para hoteles.**

Los comedores tendrán ventilación al exterior o en su defecto contarán con dispositivos para la renovación del aire. Dispondrán en todo caso de los servicios auxiliares adecuados. La comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.

Artículo 569. **Pasillos y corredores.**

Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- Sección mínima 1.50m. El ancho mínimo exigido en los pasillos podrá ser reducido en un 15% cuando sólo existan habitaciones a un solo lado de aquellos. Además, cumplirán con los requisitos de protección contra incendios y las exigencias sobre “circulaciones en las construcciones” contempladas en este cuerpo normativo.

- Los corredores aumentarán su sección en frente de los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.

Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:

- Podrán existir pasillos transversales, además del pasillo central de distribución siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida y/o ascensores, su ancho estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la salida más próxima.
- Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas.

Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente sección, que no se contrapongan a las aquí señaladas.

Artículo 570. **Escaleras.**

Las escaleras de estas edificaciones, cumplirán con las siguientes condiciones:

- Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras y sus elementos complementarios. Ninguna escalera de uso público podrá tener una sección menor a 1.50m.
- La huella mínima será de 0.30m. y la contrahuella máxima de 0.16m.
- Cada tramo tendrá un máximo de diez y seis (16) escalones y sus descansos una dimensión no menor a la sección de la escalera.
- Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol, en escaleras que se dirijan a salidas principales.
- En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.
- Las escaleras que presten servicio público, no podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.

Artículo 571. **Servicios sanitarios.**

Las paredes y suelos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

En los establecimientos clasificados en las categorías de cinco, cuatro y tres estrellas, los baños generales tanto de hombres como de mujeres tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos. Deberán instalarse servicios higiénicos en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Artículo 572. **Dotación de agua.**

El suministro de agua será como mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de cinco, cuatro y tres estrellas, respectivamente y de 75 litros en los demás.

Un 20% del citado suministro será de agua caliente. La obtención del agua caliente a una temperatura mínima de 55 grados centígrados, deberá producirse de acuerdo a lo recomendado por la técnica moderna en el ramo.

FIDELIS LOXA LIBERIS

Artículo 573. **Generador de emergencia.**

En los establecimientos de cinco estrellas existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de cuatro y tres estrellas, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar servicios básicos a las áreas sociales.

Artículo 574. **Suites para hospedaje**

Para los efectos de este código, se considerarán suites, para nombrar al conjunto de: sala de estar, bar, alcoba o habitación y cuarto de baño.

Artículo 575. **Tratamiento y eliminación de basuras.**

La recolección y almacenamiento de basuras para su posterior retiro por los servicios de carácter público, se

realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

Cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contarse con medios adecuados de recolección, transporte y eliminación final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos.

Artículo 576. **Condiciones específicas para edificaciones de alojamiento. -**

Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, paradores, moteles y otros establecimientos afines según su categoría, se regirán a todo lo dispuesto para cada caso en particular en el reglamento de Alojamiento Turístico del Ministerio de Turismo, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en este cuerpo normativo.

Artículo 577. **Estacionamientos en hoteles.**

En proyectos hoteleros nuevos, se destinará tres espacios fijos de estacionamientos por cada 15 habitaciones dentro del predio.

En remodelaciones o adaptaciones para edificaciones de uso hotelero, de no ser factible la dotación de estacionamientos se considerará estacionamientos propio o contratado, fuera de las instalaciones del establecimiento.

EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN

Artículo 578. **Alcance.**

Los edificios que se construyan o destinen a la educación preprimaria, primaria, secundaria, y superior se sujetarán a las disposiciones de esta sección a más de las pertinentes del presente cuerpo normativa.

Artículo 579. **Cambio de uso.**

No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes sin los permisos Municipales correspondientes y sanitarios previa inspección de dichos locales.

Artículo 580. **Accesos. -**

Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a la calle o espacio público de un ancho no menor a 10 m. exclusivo para peatones.

Artículo 581. **Locales en pisos bajos.**

Los locales de estas edificaciones que albergan un número mayor a 100 alumnos y los destinados a jardines de infantes o primero y segundos grados estarán situados únicamente en la planta baja.

Artículo 582. **Áreas mínimas de recreación. -**

Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

- Preprimaria 1.50 m2 por alumno;
- Primaria y secundaria 5.00 m2 por alumno y en ningún caso será menor a 200.00 m2.

Artículo 583. **Patios de piso duro. -**

Los espacios de piso duro serán pavimentados, perfectamente drenados y con una pendiente máxima del 3% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.

Artículo 584. **Servicios sanitarios. -**

Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado y personal de servicio.

Artículo 585. **Servicios sanitarios para los alumnos.**

Los servicios sanitarios para los alumnos estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:

- Un inodoro por cada 40 alumnos.
- Un inodoro por cada 30 alumnas.

- Un urinario por cada 100 alumnos.
- Un lavamanos por cada 2 inodoros o urinarios.
- Una ducha por cada 10 o fracción de 10 alumnos (as).
- Un bebedero higiénico por 100 alumnos (as).
- Los servicios sanitarios serán independientes con cada sexo.
- El diseño de la batería de servicios higiénicos deberá prever su uso por parte de personas discapacitadas.

Artículo 586. **Altura de edificación.**

Las edificaciones de Educación, no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

Artículo 587. **Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión.**

Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines, cumplirán con todo lo especificado en la sección referida a centros de reunión en el presente cuerpo normativo.

Artículo 588. **Salas de clase especiales.**

Las salas de clase y laboratorios, donde se almacenen, trabajen o se use fuego, se construirán con materiales resistentes al fuego, dispondrán con un sistema contra incendios y de suficientes puertas de escape para su fácil evacuación en casos de emergencia.

Artículo 589. **Construcciones con materiales combustibles.**

Las edificaciones que se construyan con materiales combustibles no podrán tener más de una planta baja y un piso alto. Sus cielos rasos deberán revestirse con materiales incombustibles.

Artículo 590. **Materiales inflamables.**

Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y en lo posible en locales separados de seguridad.

Artículo 591. **Servicio médico.**

Toda edificación estará equipada de un local destinado al servicio médico al servicio médico, de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesario.

Artículo 592. **Locales destinados a la enseñanza.**

Aulas. - Los locales destinados para aulas o salas de clase deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

- Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso: 3.00 m libres
- Área mínima por alumno:
    - Preprimaria: 1.00 m2 por alumno
    - Primaria y secundaria: 1.20 m2 por alumno Capacidad máxima 40 alumnos
    - Distancia mínima entre pizarrón y la primera fila de pupitres: 1.60 metros libres.

Laboratorios, talleres y afines. - Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido; elementos que el proyectista justificará fehacientemente en el diseño.

Artículo 593. **Iluminación.**

Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo a todo lo largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 30% del área de piso del local.

Si por condiciones climáticas, la iluminación natural es insuficiente se recurrirá al uso de iluminación artificial cuyas características se sujetarán a las respectivas normas de diseño. Esta misma disposición se observará en el caso de establecimientos de educación nocturnos.

Artículo 594. **Ventilación.**

Deberá asegurarse un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación preferentemente en la parte superior y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

Artículo 595. **Soleamiento.**

Los locales de enseñanza deberán tener la protección adecuada para evitar el soleamiento directo durante las horas críticas, además de una adecuada orientación respecto del sol de acuerdo al tipo de actividad.

Artículo 596. **Visibilidad.**

Los locales de clase deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener la visibilidad adecuada del área dónde se imparta la enseñanza.

Artículo 597. **Muros.**

Las aristas de intersección entre muros deberán ser protegidas con materiales que atenúen los impactos. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1.50m.

Artículo 598. **Volumen de aire por alumno.**

Los locales de enseñanza deberán proveer un volumen de aire no menor a 3.50 m3 por alumno.

Artículo 599. **Puertas.**

Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0.90 m para una hoja y de 1.23 m. para dos hojas. Se deberán abatir hacia los corredores.

Artículo 600. **Elementos de madera.**

Los elementos de madera accesibles a los alumnos, tendrán un perfecto acabado, de modo que sus partes sean inastillables.

Artículo 601. **Escaleras.**

Además de lo especificado sobre circulaciones en las construcciones en el presente cuerpo normativo, cumplirán con las siguientes condiciones:

Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.
El ancho mínimo útil será de 2 m libres hasta 200 alumnos y se incrementará en 0.60 m por cada 100 alumnos en exceso o fracción adicional, pero en ningún caso será mayor a 3.00 m. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior se aumentará el número de escaleras según la proporción indicada.
El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto con las normas de protección contra incendios.
Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.
Las puertas de salida cuando comuniquen con escaleras distarán de estas una longitud no menor al ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior.
En los establecimientos nocturnos e internados, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.
Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.
Tendrán una huella no menor a 28 cm. ni mayor de 34 cm. y una contrahuella máxima de 16 cm. para escuelas primarias y de 17 cm. para secundarias.
Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 50 m de distancia de la escalera que le dé servicio.
Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendios.

Artículo 602. **Pasillos.**

El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios será de 2 m libres hasta 200 alumnos y se incrementará en 0.60 m por cada 100 alumnos en exceso o fracción adicional. En el desarrollo de los pasillos no podrán colocarse escaleras.

Artículo 603. **Aleros.**

En caso de utilizar aleros de protección para ventanas de los locales de enseñanza estos serán de 0.90 m. como mínimo.

Artículo 604. **Distancias entre bloques.**

Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo a la siguiente relación:

- Para una sola planta: 3.00 m libres
- A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 1.50 m por cada piso adicional.

Artículo 605. **Dormitorios en Internados.**

A demás de las disposiciones de este artículo, cumplirán con todos los requisitos especificados para locales habitables en el presente cuerpo normativo:

- Superficie mínima por alumno: 5.00 m2.
- Volumen de aire mínimo por alumno: 12 m3.
- Servicios sanitarios: se aplicará lo indicado.
  - 1 inodoro y 1 urinario por cada 40 alumnos
  - 1 inodoro por cada 20 alumnas.

Artículo 606. **Servicio médico dental.**

Todo internado con capacidad superior a 100 alumnos estará equipado con un local destinado a enfermería con dormitorio para enfermos y otro para servicio médico y dental con botiquín.

Artículo 607. **Conserje.**

La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado como unidad habitacional básica.

Artículo 608. **Radio de influencia.**

La ubicación de los edificios, dependerá de los siguientes radios de influencia.

- Preprimaria 400 m
- Primaria: 800 m
- Secundaria: 1.600 m
- Escuelas Técnicas: 2.500 m.

PREDIOS Y EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTOS

Artículo 609. **Alcance.**

Todo tipo de edificación en que se destinare uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos deberá cumplir con las especificaciones del presente cuerpo normativo.

Artículo 610. **Entradas y salidas.**

Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Zona de transición. - Las edificaciones que por su ubicación no estuviesen afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición sin pendiente de 3.50 m de longitud, hasta el inicio de la rampa y se deberá garantizar la visibilidad del conductor del vehículo hacia la vía y a peatones.
- Número de carriles. - Las entradas y salidas de vehículos serán de dos (2) carriles cuando el estacionamiento albergue a más de 25 puestos.
- Anchos mínimos de carriles. - Los estacionamientos tendrán que tener un ancho mínimo de 2.50m por carril, debidamente señalado y una banda independiente para peatones.
- Señal de alarma luminosa. - Toda edificación que al interior del previo tuviere más de cuatro puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos una señal de alarma luminosa y sonora.

Esta será lo suficientemente visible para los peatones de manera tal que indique el instante de salida de los vehículos.

- Uso de retiros. - Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse a nivel de planta baja con espacios de estacionamiento cubiertos.

Artículo 611. **Áreas de espera para recepción y entrega de vehículos.**

Los estacionamientos tendrán áreas de espera cubiertos para los usuarios, mínimo en uno de sus lados de la entrada o y deberán tener una longitud mínima de 6 m. y un ancho no menor de 0.90 m. El piso terminado estará elevado 15 cm. sobre el nivel de tales carriles.

Artículo 612. **Caseta de control.**

En los estacionamientos habrá una caseta de control, junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de 2 m2.

Artículo 613. **Altura libre mínima.**

Las construcciones para estacionamientos tendrán una altura libre mínima de 2.20m bajo vigas o elementos horizontales.

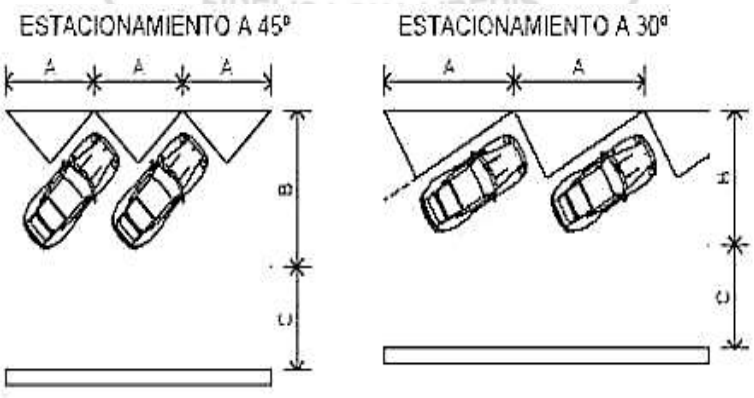
Artículo 614. **Dimensiones Mínimas para Puestos de Estacionamiento.**

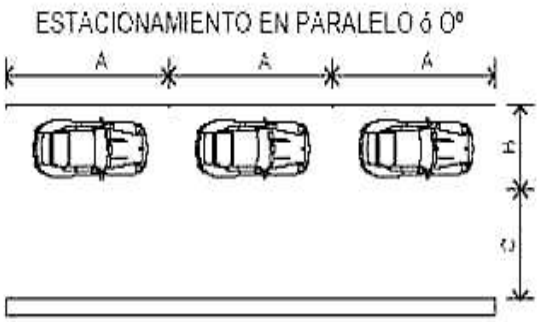
Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo del siguiente cuadro y gráfico que se indican a continuación.

TABLA 41. **DIMENSIONES MÍNIMAS PARA ESTACIONAMIENTOS**

ESTACIONAMIENTO	A (m)	B (m)	C (m)
En 45º	3,40	5,00	3,30
En 30º	5,00	4,30	3,30
En 60º	2,75	5,50	6,00
En 90º	2,50	5,00	6,00
En paralelo	6,30	3,00	3,30

Gráfico 7.





Anchos mínimos de puestos de estacionamientos.

Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente cuadro:

- Abierto para todos los lados o contra un obstáculo 5.00 m x 2.40 m
- Con pared en uno de los lados 5.00 m x 2.55 m
- Con pared de ambos lados (box) 5.00 m x 2.60 m.

Artículo 615. **Colocación de vehículos en fila.**

En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio y que dispongan de acomodador de vehículos podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Artículo 616. **Puestos con muros frontales.**

Los puestos de estacionamientos contarán con topes de 15 cm. de alto, colocados a una distancia mínima de 1.20 m cuando existan antepechos o muros frontales.

Artículo 617. **Protecciones.**

Las rampas, fachadas, elementos estructurales y colindancias de los estacionamientos, deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Artículo 618. **Circulaciones para vehículos.**

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

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo de 3.00 m. en las rectas y de 3.50 m. en las curvas. Sin embargo, la pendiente podrá aumentarse hasta el 18%, en tramos cortos no mayores de 5 m. de longitud. El radio de curvatura mínimo al eje de la rampa será de 7.50 m.

Artículo 619. **Señalización.**

Los estacionamientos tendrán la siguiente señalización, la cual deberá destacarse mediante el uso de pintura fluorescente de color amarillo y negro:

- Altura máxima permisible.
- Entradas y salidas de vehículos.
- Casetas de control.
- Sentido de circulaciones y rampas.
- Pasos peatonales.
- Divisiones entre puestos de estacionamiento.
- Columnas, muros de protección, bordillos y topes. Nivel, número de piso y número del puesto.

Artículo 620. **Ventilación.**

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica:

- Ventilación natural. - El área mínima de vanos para ventilación natural será del 10% del área del piso correspondiente.
- Ventilación mecánica. - Cuando no se cumpla con disposición anterior la ventilación podrá ser mecánica para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos. Se justificará el área a ventilar, acorde a las especificaciones técnicas de los dispositivos empleados.
- El proyecto de ventilación mecánica será sometido a aprobación, conjuntamente con los planos generales de la edificación.

Artículo 621. **Servicios Sanitarios.**

Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público.

Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de: inodoro, lavamanos, urinario, vestuarios con ducha y canceles.

Los servicios sanitarios para el público, serán para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias estarán de acuerdo a la siguiente relación: hasta los 100 puestos de estacionamiento, 1 inodoros, 1 lavamanos y 1 urinarios para hombres y 2 inodoro y 1 lavamanos para mujeres.

Sobre los 100 puestos de estacionamiento y por cada 200 en exceso se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior. En caso de ser edificaciones de varios pisos se dotará de una batería por piso.

Artículo 622. **Estacionamiento en terrenos baldíos.**

Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, cumplirán con las normas básicas de esta sección que, según el caso, les sean aplicables y adicionalmente sus pisos deberán asegurar un conveniente drenaje y contar con una batería de servicios higiénicos para hombres y mujeres.

Artículo 623. **Edificios de estacionamientos.**

Las edificaciones con más de un piso cumplirán a más de todas las disposiciones de esta sección, con los siguientes requisitos:

- Circulaciones: serán independientes las circulaciones de vehículos de las peatonales.
- Servicios sanitarios: se preverán en cada planta de estacionamiento.
- Escaleras: cumplirán con los artículos referidos a las circulaciones en las construcciones.
- Ascensores: Deberán preverse en toda edificación con más de cuatro pisos y se sujetarán a las disposiciones referidas a elevadores.
- Casos especiales: Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar al Departamento de Regulación y Control Urbano, Jefatura de Centro Histórico, la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.
- Para edificios de estacionamientos exclusivamente se requerirán: oficina de administración, guardianía y sala de copropietarios en una proporción de (1) metro cuadrado por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a veinte metros cuadrados (20m2) ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados (400 m2).
- Contar con un plan de movilidad.

Artículo 624. **Protección contra incendios.**

Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes contempladas en las normas de protección contra incendio.

EDIFICIOS PARA INDUSTRIA

Artículo 625. **Estacionamientos.**

Las áreas de estacionamientos para uso industrial se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por cada 100 m 2 de área construida.

Artículo 626. **Prevención contra Incendios.**

Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo estarán rodeados por muros cortafuegos, y cumplirán con lo establecido en la sección Edificios Industriales o Fabriles del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.

Se podrá destinar a locales habitacionales la planta superior a la ocupada por actividades productivas secundarias, solamente en el caso de manufacturas o pequeñas industrias y previa la aprobación de la evaluación de impacto ambiental respectiva. En estos casos el suelo intermedio de dichos locales debe ser de material contra incendio y las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales.

Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos, para prevención de incendios y para seguridad industrial por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Las salas de trabajo en que se ejecute faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistema especiales eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus puertas o ventanas a menos de 10 m., de distancia de una salida hacia el exterior del edificio.

Artículo 627. **Condiciones acústicas.**

Los locales para uso industrial de mediano y bajo impacto, deberán aislarse del área destinada a los concurrentes y de los predios colindantes, mediante elementos o materiales que impidan la transmisión de ruido de las vibraciones. Así mismo los locales destinados a presentaciones se adjuntarán al proyecto arquitectónico los cálculos y diseños acústicos respectivos que garanticen su correcto funcionamiento, para su aprobación y posterior verificación del sistema insonorización. Sin este requerimiento no se otorgará el permiso de construcción y funcionamiento respectivo.

Artículo 628. **Servicios sanitarios.**

Los establecimientos industriales, deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos. Habrá mínimo un inodoro y lavado para cada sexo. Se deberá instalar un inodoro, lavado, urinario y ducha para cada 60 obreros y un inodoro, ducha y lavabo por cada 40 obreras.

Artículo 629. **Primeros auxilios.**

Los edificios industriales que empleen a un número superior a 25 obreros, deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada y una sala cuna cuando empleen personal femenino superior a 30 obreras.

Artículo 630. **Chimeneas.**

Las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, estas deberán superar en altura por lo menos al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 15 m. de altura.

En todo caso dicha altura se determinará como parte de los procesos de evaluación de impacto ambiental o en su defecto de la auditoría ambiental a la que se someta el uso industrial, los cuales también considerarán la emisión de gases peligrosos o altamente contaminantes y la correspondiente instalación de filtros o sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su salida a la atmósfera.

Artículo 631. **Requisitos complementarios y prohibiciones.**

Los proyectos de edificaciones destinados a industrias incluirán las soluciones técnicas previstas y aprobadas para evitar contaminación con residuos sólidos, líquidos, gases y otros, peligro, ruido, vibración, trepidación y otros problemas que podrían afectar el medio ambiente o el equilibrio ecológico y sin cuya solución o implementación de sistemas, no podrán iniciar o continuar con su funcionamiento.

Ningún establecimiento industrial, podrá establecer faenas en subterráneos o pisos bajos en el nivel de las calles.

Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m3. por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos.

Los locales industriales deberán instalar sistemas que permitan interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

Los pavimentos de locales en que se manipulen sustancias orgánicas, deben ser impermeables y fácilmente lavables.

Los locales de trabajo deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior en número suficiente para permitir su fácil evacuación.

Las fábricas de productos alimenticios, tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1.80 m. y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido y sin grietas, de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.

Los estacionamientos industriales que ocupen más de dos pisos tendrán sus escaleras construidas contra incendios y en número suficiente para que no produzcan recorridos mayores de 40 m. para llegar a una de ellas.

El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles debe efectuarse en locales independientes con todas las previsiones para evitar incendios y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida.

Las industrias que por su mismo carácter requieran maniobrar vehículos pesados, deberán plantear un área suficiente al interior del lote, sin afectar el normal funcionamiento de las vías públicas.

Las industrias de materiales de construcción y plantas de hormigón que trabajen con áridos, deberán transportar los humedecidos y cubiertos con una carpa, igualmente el trabajo con ellos será en base a un humedecimiento permanente para evitar contaminación, debiendo además tomar ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetes u otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas.

La industria contaminante existente o futura, no podrá desalojar sus residuos sólidos, líquidos, gaseosos y similares directamente a sistema de alcantarillado o a la atmósfera sin antes haberlos sometido a un tratamiento técnico, pudiendo la Municipalidad suspender el funcionamiento de la planta si no se cumple con esta disposición.

Las fundaciones o cimentación de maquinarias que produzcan vibraciones, deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la transmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas.

Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y a tratar con vegetación su entorno, sobre todo cuando se encuentren aledañas a otras actividades urbanas de manera de lograr un espacio de transición entre ellas.

Las instalaciones eléctricas se sujetarán a las normas que para el efecto disponga la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A.

Artículo 632. **Ubicación de talleres de elaboración para elaboración de pirotecnia artesanal.**

Se permite la instalación de este tipo de talleres artesanales, en las áreas determinadas en el PDOT como suelo rural de producción, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

- La distancia mínima del taller de fabricación respecto de núcleos de población o aglomeración de personas será de 150 metros.
- El frente mínimo del lote a emplazar un taller para la elaboración de pirotecnia será de 30metros.
- No podrán emplazarse talleres para la elaboración de pirotecnia artesanal en: terrenos con pendientes mayores al 30% o en márgenes de protección de ríos, quebradas y lagunas, y suelo rural de protección a excepción de la categoría de Bosque y vegetación natural.
- Se permite la instalación de polvorines en viviendas existentes y dispersas de acuerdo a la Norma

Técnica Ecuatorianas NTE INEN 2216:2013 denominada Explosivos. Uso, Almacenamiento, Manejo y Transporte.

De requerirse especificaciones técnicas se debe revisar la norma NTE INEN 736:2013 PREVENCIÓN DE INCENDIOS REQUISITOS DE SEGURIDAD EN LA FABRICACIÓN, TRANSPORTE Y ALMACENAJE DE MATERIAL PIROTÉCNICO.

ESTACIONES DE SERVICIO Y GASOLINERAS

Artículo 633. **Alcance.**

Los siguientes artículos de esta sección a más de los pertinentes del presente código afectarán a todas las edificaciones destinadas a estaciones de servicios, situadas tanto en la zona urbana como carreteras y autopistas.

Artículo 634. **Condiciones del terreno en el área urbana como en el área de protección.**

Los terrenos situados en el área urbana consolidada, donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- frente mínimo del terreno: 25m
- área mínima del terreno: 2000m2

Artículo 635. **Condiciones del terreno en el área de protección urbana.**

Los terrenos situados con frente a carreteras y autopistas donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Con frente a carreteras:

- Frente mínimo del terreno 50m.
- Fondo mínimo de los terrenos 70 m, medidos desde el eje de la vía.
- Línea de fábrica: 30m.

Observancia del derecho de vía:

Para carreteras: 25m, desde el eje de la vía más 5m de retiro de construcción. Para autopista: 35m, desde el eje de la vía más 15m de retiro de construcción

Artículo 636. **Aprobación del sitio.**

Para la aprobación del sitio donde se pretenda ubicar estaciones de servicio y gasolineras, deberá presentar a la Dirección de Planificación una solicitud adjuntando los siguientes documentos y planos:

1. Copia de la escritura del terreno inscrita en el Registro de la Propiedad.
2. Plano topográfico del terreno en escala 1:100 con indicación de árboles y accidentes naturales existentes.
3. Plano de ubicación en escala 1:500 con indicación de calles, veredas postes de alumbrado público, árboles situados en las veredas, hidrantes, semáforos, paradas de autobuses y diagrama de circulación de vehículos.
4. Plano de ubicación en escala 1:100.000 con indicación de las distancias con respecto a otras estaciones de combustible y otros como centros asistenciales, religiosos, educacionales, mercados, cines o teatros; y, áreas residenciales.

Artículo 637. **Distancias mínimas de localización en el área urbana.**

Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los puntos más cercanos de los linderos de los lotes respectivos:

- Cien metros de estaciones o subestaciones eléctricas.
- Cien metros a cualquier construcción o proyecto aprobado por el Municipio destinados a

establecimientos educacionales, mercados, hospitales, iglesias y otros sitios de espectáculos públicos.

- Quinientos metros hacia plantas de gas.
- En vías de uno o de doble sentido de tráfico, mil metros entre estaciones de servicios o gasolineras en el área urbana consolidada. Esta regulación regirá fuera de los límites del área considerada como Centro Histórico.
- En avenidas de veinte metros o más de ancho, mil metros entre estaciones de servicio de combustible.
- Se prohíbe la instalación de estaciones de combustibles dentro del perímetro del Centro Histórico.

Artículo 638. **Distancias mínimas de localización en el área urbana.**

La construcción e instalación de estaciones de servicio de combustibles se sujetarán a la siguiente distancia mínima.

- Mil metros entre ellas, sean que se hallen situadas en el mismo u opuesto lado de la vía. Esta distancia se medirá entre los vértices más cercanos de las islas de surtidores y sobre el mismo lado de la carretera.
- Para aprobar el sitio para la implantación de estaciones de combustibles en el área de influencia urbana, por parte de la Dirección de Planificación los planos antes indicados deberán tener previamente el visto bueno de la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero.

Artículo 639. **Requisitos para Aprobación de Planos.**

Certificado de compatibilidad de uso de suelo, extendido por la Dirección de Planificación en concordancia con el PUGS, además de adjuntar todos los documentos y planos requeridos en los artículos anteriores.

Certificados de autorización de la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero para instalar la estación de servicio o gasolinera propuesta.

Copia certificada de Petroecuador, sobre el compromiso de suministrar combustibles con el cupo respectivo.

Certificado de emplazamiento del Cuerpo de Bomberos, se considerarán las disposiciones para toda estación de servicio o gasolinera que rigen al cuerpo de bomberos que apliquen al caso, el reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.

Planos de distribución con ubicación de accesos y salidas de vehículos, ubicación de islas de surtidores y tanques de combustibles, ubicación de punto de carga rápida de vehículos eléctricos, bocas de llenado, trampas de sedimentación, sistema de drenaje, tratamiento de posi, zonas de protección de peatones y señalización.

Los demás requisitos comunes indicados para tal efecto en la ORDENANZA APROBACIÓN DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTÓN LOJA.

Artículo 640. **Ubicación de tanques.**

No se permitirá la instalación de tanques bajo calzadas, retiros, ni en los subsuelos de edificios los tanques no se ubicarán a menos de 3m, en proyección horizontal de una construcción.

Artículo 641. **Distancias entre accesos y salidas.**

Las distancias mínimas entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán de quince metros en avenidas principales y de diez metros en avenidas o calles de doce metros de ancho.

Estas distancias se medirán sobre el borde interior de la acera.

Artículo 642. **Anchos de acceso y salidas. -**

En el área urbana consolidada, los anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a seis metros, medidos perpendicularmente al eje de los mismos.

Artículo 643. **Ángulos de accesos y salidas. -**

El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor de cuarenta y cinco grados, ni menor de treinta grados. Este ángulo se medirá desde el alimento del borde interior de la acera.

Artículo 644. **Número de accesos y salidas. -**

Toda estación de servicio de combustibles, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida. En todo el frente de estos establecimientos deberá construirse mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por la Dirección de Planificación, a excepción de espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima del 10% en los tramos de unión de ambas aceras.

El mantenimiento, tanto de entradas y salidas, como de las aceras estará a cargo exclusivo del propietario.

Artículo 645. **Radio de giro mínimo. -**

El radio de giro dentro de las estaciones de servicio de combustibles será de catorce metros para vehículos de carga, autobuses; y de siete cincuenta metros para los demás vehículos.

Los establecimientos que no satisfagan el radio mínimo de giro de catorce metros, no podrán prestar servicios a vehículo de carga y autobuses y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido.

Artículo 646. **Alturas mínimas. -**

En caso de cubrir con losa u otro material, las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los carros para su servicio, las alturas mínimas serán:

De dos metros cuarenta para automóviles o vehículos menores.

De tres noventa metros para camiones, autobuses otros vehículos del mismo tipo.

Artículo 647. **Materiales constructivos. -**

El tipo de materiales utilizables para la construcción de las estaciones de servicio de combustibles deberán ser de clase “resistentes y retardante al fuego y al calor”.

Artículo 648. **Distancias de visibilidad. -**

Las distancias de visibilidad en los accesos de las estaciones de servicio de combustibles, instaladas en las vías urbanas y carreteras tendrán como mínimo la distancia de frenado correspondiente a la velocidad directriz de la carretera cuyos valores se indican a continuación:

TABLA 42. DISTANCIA DE VISIBILIDAD

Velocidad directriz (km/hora)	Distancia de visibilidad (m)
15	12
20	20
25	25
30	30
35	38
40	45

FIDELIS LOXA LIBERIS

45	52
50	60
60	75
70	90
80	110
90	135
100	155

Estas distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1,20m; de altura mínima, ubicado fuera de la vía a tres metros del borde de la superficie de rodadura.

Artículo 649. **Seguridad contra Incendios. -**

Las estaciones de servicio de combustibles cumplirán con las normas contra incendio señaladas por el Cuerpo de Bomberos considerando la sección gasolineras y estaciones de servicio del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.

Artículo 650. **Servicios sanitarios. -**

Será obligatoria la instalación de los siguientes servicios sanitarios:

Para el público: Un inodoro, un urinario y un lavamanos, para hombres un inodoro, un lavamanos para mujeres.

Para empleados: Un inodoro, un urinario, un lavamanos y ducha con agua caliente y vestidores con canceles.

Artículo 651. **Servicios complementarios. -**

Además del equipamiento indicado en los artículos anteriores, las estaciones de combustibles, dispondrán de surtidores de agua, servicio de aire con medidor de presión y áreas de protección cubiertas para peatones.

Artículo 652. **Las estaciones de expendio de combustibles. -**

Las estaciones de expendio de combustibles, se construirán conforme lo determinan las normas de seguridad requeridas, de manera particular por las establecidas en la Ley de Hidrocarburos y los decretos que para el efecto emita el Ministerio Energía y Recursos Naturales no Renovables.

Las estaciones de expendio de combustibles, deben cumplir con lo que establece el Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, así como con todas las leyes y regulaciones ambientales actualmente en vigor. Esta inclusión es esencial para garantizar que estas instalaciones operen de manera responsable y sostenible desde el punto de vista ambiental.

Artículo 653. **Queda terminantemente prohibido. -**

En las estaciones de venta de combustible el almacenamiento de gases inflamables o explosivos; además estarán sujetas a un chequeo periódico semestral, sin perjuicio de que el Municipio pueda ordenar la clausura en el caso de atentar contra la seguridad ciudadana.

Artículo 654. **Las estaciones de venta de combustible llenarán las condiciones. -**

Las determinadas en esta sección y lo referente a Estándares Urbanísticos de esta ordenanza, las normas determinadas en la Ley de Hidrocarburos y aquellas dictadas por el Ministerio Energía y Recursos Naturales no Renovables.

Artículo 655. **Aplicación de la Ley de Servicio de Defensa contra Incendios. -**

En lo demás las estaciones de expendio de combustibles se sujetarán a la Ley de Servicio de Defensa contra

Incendios, su reglamento y más normativa expedida para la ubicación y funcionamiento de estaciones de combustible.

Artículo 656. **Se prohíbe la instalación de estaciones de combustible en el Centro Histórico. -**

Así como a menos de 200 metros de áreas residenciales, centros educativos, hospitales, casas de salud y las demás que según la Ley de Hidrocarburos se señalen para el efecto.

Artículo 657. **Las nuevas estaciones de combustible. -**

Deberán tener una distancia no menor a dos kilómetros de las ya existentes en los cuatro puntos cardinales; el área mínima del lote de terreno deberá ser de dos mil quinientos metros cuadrados, las mismas que deberán ser ubicadas en los corredores establecidos en el PUGS y a no menos de 100 m de los distribuidores de tráfico.

MECÁNICAS AUTOMOTRÍCES, MECÁNICAS EN GENERAL, LAVADORAS DE VEHICULOS, LUBRICADORAS, VULCANIZADORAS, TALLERES DE PINTURA, CARPINTERIAS, ASERRÍOS, CERRAJERÍAS METÁLICAS, SERVICIO DE DETAILING, LADRILLERAS, PREFABRICADOS.

Artículo 658. **Alcance. -**

Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, lavadoras de vehículos, lubricadoras, carpinterías, aserríos, cerrajerías metálicas, talleres de pintura, ladrilleras, prefabricados, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en este cuerpo normativo.

Artículo 659. **Definiciones**

Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior, se definen de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta sección:

- **Taller automotriz. -** Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas, y motocicletas y similares.
- **Mecánica automotriz liviana. -** Se denomina mecánica automotriz liviana a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.
- **Mecánica automotriz semipesado**. - Se denomina mecánica automotriz semipesado, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.
- **Mecánica automotriz pesada. -** Se denomina mecánica automotriz pesada a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas, trailers y más similares, empleados en la agricultura, construcción, y transporte y otros sectores.
- **Mecánica en general. -** Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de: torno, cerrajería, gasfitería (plomería), y fundición.
- **Vulcanizadoras. -** Se denomina vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, cambio de llantas y tubos, alineación y balanceo de ruedas.
- **Lavadoras y/o Lubricadoras de Vehículos** -Se denomina lavadoras a los establecimientos dedicados al lavado y lubricación de vehículos, incluyendo a las lavadoras a vapor o en seco.
- **Carpinterías:** Se denomina carpinterías, a los establecimientos donde, se realiza la elaboración, montaje, instalación y reparación de elementos de madera, tanto piezas individuales (mobiliario) como componentes fijos o móviles para obras (puertas, ventanas, marcos, etc.). Se aplicará también a: mueblerías, ebanisterías, talladoras, tapicerías y aserraderos.
- **Aserríos:** es una instalación mecanizada o artesanal, dedicado al aserrado principalmente de madera, se considera industria de bajo impacto.

- **Servicio de auto detailing:** Locales dedicados al proceso avanzado de limpieza, restauración y protección del vehículo, tanto en su exterior como en su interior. Se debe excluir en esta categoría a lavado en seco, a vapor, cambio de aceite y lubricantes, pintado, etc.
- **Cerrajerías metálicas:** Se denomina cerrajerías metálicas a los establecimientos donde se centra en el diseño y fabricación de todo tipo de objetos con varios tipos de metal, entre ellos el hierro, el latón, etc. Se aplicará también a: hojalaterías, cerrajería industrial y aluminio y vidrio.
- **Ladrilleras:** Son aquellos espacios destinados al moldeo y horneado del barro para la fabricación de los ladrillos utilizados para la edificación.
- **Prefabricados:** Los materiales prefabricados utilizan hormigón.

Artículo 660. **Actividades en mecánicas automotrices. -**

En las mecánicas automotrices de los tipos: b) c) y d) de la clasificación del artículo anterior, podrán efectuarse los siguientes trabajos:

- Afinamiento de motores.
- Reparación de máquinas.
- Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambio y otros.
- Enderezada de carrocerías y pintura.
- Servicio de soldadura.
- Cambio de ventanas y parabrisas
- Arreglo de tapicería e interiores.
- Sistema eléctrico y baterías.

Todo trabajo a fin a los mencionados y que se requiere para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos: torno, alineación, etc.

Artículo 661. **Normas mínimas de construcción.**

Los establecimientos cumplirán con las siguientes normas mínimas:

1. Materiales: serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.
2. Pisos: el piso será de materiales impermeables y no porosos que facilite su limpieza completa y evite infiltraciones de sustancias peligrosas.
3. Cubiertas: Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias.
4. Rejillas: el piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que estará de acuerdo a lo dispuesto en las normas pertinentes o las que establezca la UMAPAL.
5. Revestimientos: todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales lavables e impermeables hasta una altura mínima de 1,80m.
6. Cerramientos: los cerramientos serán de mampostería con murales culturales, metálicos, de vegetación, celosías, iluminación, ladrillo visto, de acuerdo a lo dispuesto en esta ordenanza.
7. Altura mínima: la altura mínima libre entre el nivel del piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será menor a 3,00 m.
8. Se deberá garantizar que su emplazamiento no genere contaminación a los afluentes naturales.

Artículo 662. **Condiciones acústicas. -**

Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, lavadoras de vehículos, lubricadoras, carpinterías, aserríos, cerrajerías metálicas, talleres de pintura y ladrilleras, deberán aislarse del área destinada a los concurrentes, y de los predios colindantes, mediante elementos o materiales que impidan la transmisión de ruido de las vibraciones. Este aislamiento acústico debe incluir paredes, techos y pisos diseñados específicamente para minimizar el impacto del ruido y vibraciones. Así mismo los locales destinados a presentaciones (**debería incorporarse este texto en el articulado correspondiente a centro de reunión: bares, discotecas, locales de eventos, gimnasios, crosfit, iglesias, karaokes, restaurantes**

con presentación de artistas en vivo) se adjuntarán al proyecto arquitectónico los cálculos y diseños acústicos respectivos que garanticen su correcto funcionamiento, para su aprobación y posterior verificación del sistema insonorización. Sin este requerimiento no se otorgará el permiso de construcción y funcionamiento respectivo.

Artículo 663. **Servicios sanitarios**

Todos los establecimientos especificados en la presente sección serán equipados con servicios sanitarios para el público y para el personal, así como con vestidores con canceles para empleados. Además de asegurar una adecuada ventilación y limpieza de estos espacios.

Artículo 664. **Vestidores para los trabajadores.**

Los vestidores de personal constarán de por lo menos 2 ambientes uno para vestirse y otro para casilleros.

Artículo 665. **Ingreso y salida de vehículos. -**

Si son independientes su ancho no será menor a 2,80m libres, caso contrario su ancho no será menor a 5,00 m. libres. En ningún caso los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20 m. del vértice de edificación en las esquinas.

Artículo 666. **Servicios de agua, canalización y energía eléctrica.**

Los terrenos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, lubricadoras, carpinterías, aserríos, cerrajerías metálicas, talleres de pintura y ladrilleras deberán contar con todos los servicios de agua, canalización y energía eléctrica. Las lavadoras de vehículos contarán con los servicios antes mencionados y obligatoriamente un pozo de agua natural. No podrán utilizar agua potable para las actividades de lavado, por lo que deberán contar con la respectiva autorización de aprovechamiento de agua emitida por el ente rector.

Artículo 667. **Rótulos.**

Todo establecimiento destinado al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, lavadoras de vehículos, lubricadoras, carpinterías, aserríos, cerrajerías metálicas, talleres de pintura y ladrilleras deberá exhibir su rótulo, el mismo que deberá estar de acuerdo con la ordenanza pertinente.

Artículo 668. **Protección contra incendios.**

Todos los establecimientos indicados en la presente sección se construirán con materiales contra incendios, se aislarán de las edificaciones colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión, a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor a 6,00m. Además, cumplirán con las normas de protección contra incendios y contarán con el permiso de funcionamiento del Cuerpo de Bombero de Loja.

Artículo 669. **Normas de almacenamiento temporal para aceite lubricante usado y otros desechos de mantenimiento mecánico**

El área en el cual se localicen los recipientes de almacenamiento temporal deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:

1. Contar con cubierta.
2. Tener la facilidad de acceso de maniobras de carga y descarga.
3. El piso debe ser impermeabilizado para evitar infiltraciones en el suelo.
4. No debe existir ninguna conexión al sistema de alcantarillado o a un cuerpo de agua.
5. Deberán disponer de canaletas perimetrales conectadas al sistema de trampas de grasas.
6. Contar con las medidas necesarias y suficientes para el control de incendios de acuerdo a las regulaciones establecidas por el Cuerpo de Bomberos, y;
7. Identificar los tanques para la recolección de aceite lubricante usado y otros desechos de mantenimiento mecánico, utilizando cintas fijas o placas permanentes con sus respectivas denominaciones, conforme a lo establecido en las normas técnicas emitidas por la Autoridad Ambiental Nacional o la Autoridad Nacional de Normalización y las normas internacionales aplicables al país, para

evitar el riesgo de mezclarlo con otros desperdicios.

8. Contar con trampas de grasa.
9. Contar con material absorbente para la contención de derrames de aceites u otras sustancias peligrosas o especiales.
10. Deberá contar con un cubeto capaz de contener el 110% en relación al volumen del recipiente de mayor capacidad para el almacenamiento de aceites usados con base mineral o sintética y/o grasas lubricantes usadas ubicados en esa área de almacenamiento temporal de desechos.

Artículo 670. **Certificado de factibilidad para actividades que generan contaminación**

Para el permiso de implantación de locales para Mecánicas automotrices, Mecánicas en General, lavadoras de vehículos, lubricadoras, carpinterías, aserríos, cerrajerías metálicas, detailing, talleres de pintura, prefabricados, ladrilleras nuevas en área urbana, se deberá solicitar a la Jefatura de Regulación y Control Urbano y/o Centro Histórico de ser el caso, el certificado de factibilidad.

CAMPO SANTO

Artículo 671. **Campo Santo. -**

Los Campos Santos son de propiedad privada se construirán en sectores de la ciudad que no dispongan de ese servicio, y no pueden ser atendidos directamente por la Municipalidad, o que el Cabildo considere necesario promoverlos. Estarán ubicados preferentemente fuera del perímetro urbano de la ciudad, o de acuerdo a la compatibilidad de usos de suelo del sector no consolidado determinado en el PUGS, se ajustarán a las normas y regulaciones técnicas establecidas para los cementerios municipales, deberán contar con el servicio de cremación cero emisiones.

Como mínimo en su planificación, deberá destinarse un área no menor al 5 % de la superficie para la inhumación gratuita de fallecidos indigentes en el caso de los campos santos municipales.

El proyecto debe ser previamente socializado por la comunidad y/o colindantes de la ubicación sometida a aprobación.

Artículo 672. **La autorización. -**

Para el funcionamiento del proyecto será por expresa resolución del Concejo, previo informe de la Comisión de Servicios Públicos, de la Dirección Municipal de Higiene y Abasto, Jefatura de Regulación y Control Urbano y de la Dirección de Gestión Ambiental.

Artículo 673. **Aprobación de planos y permiso de construcción**

La construcción de un Campo santo requiere la aprobación de los proyectos y diseños Con un porcentaje del 60 % para inhumaciones y, el 40 % restante para caminos, jardines, sistemas de instalaciones eléctricas, alcantarillado y servicios, los que contemplarán las especificaciones del Departamento de Saneamiento Ambiental de la Dirección Provincial de Salud y recibirán su aprobación, previa a la del Cabildo.

Artículo 674. **Para la instalación del Campo santo.**

Se observarán los siguientes criterios:

- El sitio debe ser seco, con un nivel freático como mínimo a 2.5 m de la profundidad y que no tenga comunicación con vertientes subterráneas.
- La instalación debe ser hecha en sectores en que los vientos dominantes cursen en sentido contrario a la ciudad, y en las vertientes opuestas a la topografía urbana.
- Debe ser aislado a través de muros de ladrillo y bloques con una altura no menor a 3 m. El cerramiento puede realizarse con bloques de bóvedas, siempre y cuando en su parte posterior estén lo suficientemente protegidas.

- Dispondrán además de los siguientes servicios:
  - Sala de velaciones;
  - Sala de cremación;
  - Sala de necropsias;

- Áreas destinadas a la inhumación subterránea;
- Áreas destinadas a mausoleos de instituciones
- Áreas destinadas a nichos para adultos;
- Áreas destinadas a nichos para instituciones;
- Áreas destinadas a sepultura de niños;
- Osarios;
- Espacios verdes;
- Parqueamientos para vehículos;
- Calles pavimentadas y/o adoquinadas; y
- Mausoleos familiares.

Artículo 675. **Los aislamientos de las sepulturas en tierra.**

Serán de mampostería de ladrillo, el fondo de hormigón simple y la tapa de hormigón armado. Sobre cada losa se podrá colocar lápidas de mármol, bronce o piedra labrada; o insignias o cruces, guardando el estilo de su entorno.

Artículo 676. **Disposiciones para el uso de Campo Santo y afines.**

Los cementerios, panteones, mausoleos estarán destinados exclusivamente a la inhumación de cadáveres y cremación de restos humanos. Las criptas estarán destinadas exclusivamente a la colocación de las urnas, que contengan restos cuya desintegración biológica ha concluido.

Artículo 677. **Los Campos Santos municipales, particulares, panteones y criptas.**

Se regirán a lo preceptuado en esta Sección y leyes especiales; estarán bajo la supervisión de la Dirección Municipal de Higiene y Abasto.

Artículo 678. **Ubicación de los campos santos.**

Los Campo Santo municipales y particulares se ubicarán de acuerdo a la compatibilidad de usos de suelo de conformidad a lo dispuesto por el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Se sujetarán a las normas legales establecidas para su funcionamiento, determinados en la presente ordenanza.

Artículo 679. **El Concejo dentro de las áreas de los Campo Santo destinará una sección dedicada a dar honrosa sepultura. -**

A todos aquellos ciudadanos ilustres que hayan prestado servicios distinguidos a la ciudad y provincia de Loja en la administración pública; que hayan enaltecido su nombre en los campos de la Ciencia, la Literatura o las Artes, o que por su trayectoria sean merecedores a esa distinción. El Concejo lo resolverá a pedido del Alcalde o de los Concejales.

Artículo 680. **Los cementerios de propiedad privada.**

Estarán ubicados preferentemente fuera del perímetro urbano de la ciudad, en el área rural, o de acuerdo a la compatibilidad de usos de suelo en suelo no consolidado, que no dispongan de ese servicio y que no puedan ser atendidos directamente por la Municipalidad, o que el Cabildo considere necesario promoverlos.

En su planificación, deberá destinarse un área para cremación no menor a lo establecido en por el ente rector a nivel nacional.

Artículo 681. **La autorización para su funcionamiento.**

Será por expresa resolución del Concejo, previo informe favorable de la Comisión de Servicios Públicos, de la Dirección Municipal de Higiene y Abasto como también de la Dirección de Planificación Integral.

Artículo 682. **Para construir un campo santo se requiere.**

De la aprobación de los proyectos y diseños, de conformidad a las normas y especificaciones técnicas que establece la presente Ordenanza.

Artículo 683. **El servicio del campo santo Municipal.**

Es de carácter estrictamente social, no persigue fines de lucro y señala las características para una justa tasa de los usuarios.

Artículo 684. **Las sepulturas**

Que ofrece el Municipio conforme a disposiciones técnicas son las siguientes.

- Mausoleos para instituciones y familias sujetas a las disposiciones técnicas que se dicten para el efecto.
- La concesión de espacios para la construcción de mausoleos la otorgará el Cabildo con los informes favorables de planificación, Dirección Municipal de Higiene y Abasto y Dirección Financiera, considerando el número de socios y la tasa de mortalidad general local. Bóvedas o nichos que serán construidos por el Municipio o mediante el sistema de comodato con instituciones, mediante bloques que a más de su finalidad específica pueden contribuir al cerramiento del cementerio.
- Los beneficiarios a partir de la firma del convenio contarán con un plazo de seis meses para comenzar los trabajos de construcción, y a su vez, iniciados estos, tendrán, asimismo, seis meses de plazo para terminar la edificación del módulo de bóvedas. En caso de incumplimiento de esta disposición, el Municipio dará por terminado unilateralmente el convenio.
- Los tipos de sepultura que señale el Título I de Urbanismo, Construcciones y Ornato.
- Sitios especiales para sepulturas honrosas; y,
- Otros que se determinen.

Artículo 685. **La administración de los Campo Santo municipales.**

Estará a cargo de la Dirección Municipal de Higiene y Abasto, que responderá al control del servicio, vigilará su mantenimiento y adoptará las medidas de seguridad pertinentes.

Artículo 686. **Los beneficiarios del sistema de comodato cedidos por resolución del Cabildo. -**

Deberán sujetarse a las normas del presente Capítulo, caso contrario previa notificación, revertirá el comodato al Municipio para su manejo y control.

Artículo 687. **La construcción de lápidas en el sector tierra y tumbas. -**

Así como epitafios en bóvedas del parque de los recuerdos serán construidas de conformidad al modelo único dado en la Comisaría de Higiene, en concordancia con el diseño dado por el Departamento de Planificación.

Artículo 688. **El establecimiento de las tarifas. -**

Le corresponde a la administración municipal, observando los criterios generales del servicio y los costos reales de los mismos, de igual manera las condiciones de tiempo en que deben ser ocupados, de conformidad a lo que determine la Dirección Municipal de Higiene.

Artículo 689. **Para el funcionamiento de los Campo Santo municipales.**

Se observará lo prescrito en el Reglamento número 3463 del Ministerio de Salud Pública, especialmente lo que dispone en el acápite referente a las inhumaciones y exhumaciones.

Artículo 690. **El Municipio ofrecerá el servicio de cremación de cadáveres. -**

Conforme a las disposiciones legales existentes, teniendo la facultad de concesionar este servicio a particulares.

Artículo 691. **Conforme al artículo 19 del reglamento número 3463 se prohíbe. -**

La construcción de criptas o su ampliación dentro de iglesias o edificios. Su contravención será sancionada por parte de la Comisaría Municipal de Higiene, sin perjuicio de otras acciones a que diera lugar.

Artículo 692. **Corresponde a la Dirección Municipal de Higiene. -**

Por su cuenta o en coordinación con la Dirección Provincial de Salud, efectuar periódicamente el control del estado de las criptas y establecer los correctivos necesarios que deberán cumplirse irrestrictamente, quienes no lo hicieran serán sancionados.

Artículo 693. **Se prohíbe la sepultura de cadáveres en templos, criptas y lugares afines. -**

Dentro del área urbana consolidada. En el caso de las criptas existentes, serán destinadas única y exclusivamente para restos humanos cremados, con la excepción de aquellos que sobrepasen los diez años, para lo cual serán rediseñadas previa autorización municipal.

Artículo 694. **Sala de velaciones. –**

Se entenderá por sala de velaciones los lugares públicos debidamente autorizados, destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos.

Artículo 695. **Empresas funerarias. –**

Se denominan empresas funerarias a los establecimientos dedicados a proporcionar servicios funerarios y que hayan sido inscritas en el Municipio de Loja.

Artículo 696. **Normas para instalación y funcionamiento. -**

La instalación y funcionamiento de salas de velaciones particulares, será autorizada por la Comisaría Municipal de Higiene, debiéndose observar lo siguiente:

- Ubicación mediante una propuesta-guía de sectorización de la ciudad, previo visto bueno del Departamento de Planificación;
- Estudio de las condiciones de saneamiento ambiental, relación espacial con hospitales y clínicas, y condiciones de acceso;
- Dotación de los siguientes ambientes:
  - Salón para velaciones;
  - Sala de estar privada;
  - Servicios higiénicos;
  - Local para arreglo floral; y,
  - Oficinas y bodegas.
  - Un área de estacionamientos con una capacidad equivalente a un puesto por cada 20 asistentes.
- Condiciones de funcionamiento:
  - Paredes y zócalos de material lavable, impermeable, no poroso ni absorbente, para facilidad de aseo y desinfección;
  - Iluminación y ventilación naturales y suficientes;
  - Instalación eléctrica interior con iluminación suficiente en número y ubicación adecuada;
  - Disposición de recipientes de basura en condiciones sanitarias;
  - Protección contra insectos y roedores;
  - Botiquín para primeros auxilios;
  - Extintores para incendios;
  - Otros que la técnica aconseja;
  - Certificación médica del personal que atiende; y,
  - Patente municipal y más derechos conexos.

Artículo 697. **Obligatoriedad de servicio a personas indigentes. -**

Para el funcionamiento de las salas de velaciones, a más de lo anotado en esta Sección, se establecerá un cupo destinado a brindar gratuitamente este servicio a personas indigentes.

Artículo 698. **Salas de velación municipales. -**

El Municipio, a más de las salas de velaciones con que cuenten los cementerios de su administración dispondrán de otras, de acuerdo a una distribución especial y observando el crecimiento de la ciudad. Las condiciones para su establecimiento serán las constantes en esta Sección.

Artículo 699. **Sanciones. -**

La violación a las disposiciones del presente Capítulo será juzgada de conformidad con la Ley por el Comisario Municipal de Higiene, previo informe de los inspectores.

- Dependiendo del caso y su gravedad, las infracciones serán sancionadas con las siguientes penas:
- Multas que oscilarán entre el USD$ 1.5 y USD$ 90 dólares.
- Suspensión temporal del permiso de funcionamiento; y,
- Retiro del permiso de funcionamiento y clausura definitiva del establecimiento que preste estos servicios, sin perjuicio de lo estipulado en el Código de Salud para este tipo de infracciones.

EDIFICACIONES DE SALUD

Artículo 700. **Alcance.**

Para los efectos de este código, se considerarán edificaciones de salud, las destinadas a: Hospitales, centros médicos, clínicas privadas, centro de rehabilitación y otras de uso similar, se considerará la sección Salud y Rehabilitación del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios

Artículo 701. **Accesos. -**

Cuando se trate de edificaciones de asistencia hospitalaria, existirán accesos separados para los pacientes de consulta externa y público, para los de emergencia y para el personal y servicio en general.

Artículo 702. **Estacionamientos en edificaciones de salud.**

Un estacionamiento por cada dos camas para el público y un estacionamiento por cada cuatro camas para el personal.

Artículo 703. **Elevadores en edificaciones de salud.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en la sección V del Capítulo I del presente cuerpo normativo, correspondiente a "Elevadores", se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.

Cuando la edificación tuviese a más de la planta baja, tres pisos altos se preverán por lo menos dos elevadores.

Los elevadores o montacargas de abastecimiento tendrán uso exclusivo sin que puedan ser utilizados para transporte público.

Artículo 704. **Altura Libre de los Locales. -**

Los locales destinados a antesalas, vestíbulo y salas de enfermos, tendrán una altura libre mínima de 3,00 m. entre el nivel de piso y cielo raso y los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de este cuerpo normativo.

Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse, pero en ningún caso será menor a 2,40m. libres.

Artículo 705. **Rampas. -**

Las rampas para uso peatonal en ningún caso, tendrán un ancho inferior a 1,20 m.; su pendiente máxima será del 10% y el tipo de piso antideslizante.

Artículo 706. **Escaleras. -**

Existirá una escalera principal por cada 250 camas en total o por cada 40 camas por planta.

La contrahuella máxima será 0,16 m., y la huella mínima igual a 0,30 m. En las secciones de emergencia no se emplearán escaleras, sino únicamente rampas.

Artículo 707. **Pasillos en edificaciones de salud.**

Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

En caso de pasillos interiores, éstos deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas no menos de 25 m, con aislamiento acústico.

El ancho de pasillos delante de ascensores tendrá como mínimo 3,60 m. Pasillos de circulación general: mínimo

1,80 m. de ancho.

Transferencia de pacientes, mínimo 3,60 m. de ancho.

Espera de pacientes: mínimo 8 asientos por consultorio o 1,35 m2. de espera por persona mínimo.

Artículo 708. **Puertas en edificaciones de salud.**

Las puertas batirán hacia el exterior en el sentido de la circulación, sin obstruir corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistas de dispositivos de cierre automático. Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

Baños: 0,90 m. el ancho de la hoja.

Consultorios y salas de hospitalización de uno a cinco camas: 0,90 m. el ancho de la hoja. Salas de hospitalización con más de cinco camas: 1.30 m. en dos hojas.

Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,40 m. en dos hojas.

Cocinas y otros servicios: 0,90 m. en una hoja o 1,40 m. en dos hojas, utilizables según el equipo que dispongan.

Artículo 709. **Generador de emergencia en edificaciones de salud.**

Todas las edificaciones que alojen enfermos tendrán un sistema de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa por un lapso mayor a 9 segundos.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de emergencia independiente lo señalará el Ministerio de Salud Pública a través de la Jefatura Provincial de Salud.

Artículo 710. **Lavanderías en edificaciones de salud.**

Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa deben ser totalmente separadas, así como también las circulaciones de abastecimiento de ropa limpia y retorno de ropa sucia. El área mínima se calculará a razón de 1,20 m2. por cama.

Los muros serán impermeabilizados y con materiales de fácil limpieza, hasta una altura no menor a 2,10 m. y sus pisos serán antideslizantes.

Artículo 711. **Cocinas en edificaciones de salud.**

Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

El área mínima de cocina para edificaciones de salud se calculará a razón de 0,50 m2. por cama.

Las paredes y tabiques de división interior de las instalaciones empleadas para el servicio de cocina, deben ser lisas, de colores claros y lavables, se recomienda que sean enchapadas en azulejo hasta una altura de 2.00 m.

La longitud de las mesas para entrega y recepción de vajilla de la máquina lavadora, variará de acuerdo al tamaño de la unidad, pero se recomienda destinar un 60% para platos sucios y un 40% para platos limpios.

Los equipos pesados de tipo estacionario tales como hornos, lavadores y otros, deberán montarse sobre una base metálica o de mampostería de por lo menos 0,15 m. de altura.

Artículo 712. **Esterilización. -**

El área mínima se calculará a razón de 0,90 m2 por cama. Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente sino la extracción de aire; además, es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior.

Se exige diferenciar la entrega de paquetes esterilizados, para hospitalización, centro quirúrgico y obstétrico. La recepción de paquetes a esterilizarse puede ser combinada.

Artículo 713. **Salas de enfermos. -**

La capacidad máxima por sala, debe ser de 6 camas para adultos; y, para niños un máximo de 8 camas. El 10% de total de camas será para aislamiento y en pediatría será el 20%.

El área mínima de iluminación será del 15% del área del piso del local. El área mínima de ventilación será el 5% de superficie de local, esta área se considera incluida en la iluminación.

Se excluyen de las normas anteriores áreas específicas que por condiciones de asepsia no se recomienda su contacto con el exterior o por motivos de funcionalidad como el caso de cámaras oscuras, etc.

Las salas de aislamiento tanto para infecto contagiosos como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril con capacidad máxima de 1 a 2 camas con baño privado y un área mínima de 10,00 m2 en el primer caso y 6,00 m2 en el segundo.

Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas. Su ancho mínimo será de 0,90 m. cuando se trata de puertas de una hoja, siendo más aconsejable puertas de dos hojas, con un ancho mínimo de 1,40 m. en total.

En las salas de pediatría por cada 8 cunas existirá un lavabo pediátrico y un área de trabajo de mínimo 1,50 m2 que permita el cambio de ropa del niño. Se debe diferenciar las áreas de lactantes, escolares y pre-escolares.

Artículo 714. **Sala de operaciones y curaciones centro quirúrgico y centro obstétrico. -**

Estas áreas son asépticas, deben disponer de un sistema de climatización, por cada quirófano deben existir dos lavabos quirúrgicos.

Por cada dos quirófanos, un apoyo (sub-esterilización). Se requiere un quirófano por cada 50 camas. Dependiendo de la clase de servicios que se vaya a dar se requerirá de quirófanos de traumatología, con apoyo de yesos, otorrinolaringología, y oftalmología con microscopios especiales.

El área mínima para quirófano será de 30,00 m2. El área mínima para sala de partos 20,00 m2. Todas las esquinas deben ser redondeadas, las paredes cubiertas de azulejo o de otro material fácilmente lavable. La altura de piso a cielo raso será de 3,00 m., como mínimo.

Igualmente, el cielo raso debe ser liso y fácilmente higienizable, no debe tener ventanas, sino un sistema de extracción de aire y climatización. Debe tener dos camillas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno o vacío por cada camilla.

El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos debe limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas.

El personal deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia.

Curaciones. En las salas de curaciones, tanto en emergencia como en consulta externa serán tratadas igual que los consultorios médicos y con recubrimientos higienizables.

Anatomía patológica. También deberán ser fácilmente higienizables con recubrimiento de azulejos hasta el cielo raso y un área mínima de 20,00 m2.

Artículo 715. **Servicios sanitarios en edificaciones de salud.**

En las salas de hospitalización se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado

En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación.

En las esperas de público, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas.

Los vestidores de personal, constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros.

Se deberá diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 10 casilleros.

Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común.

En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.

Artículo 716. **Revestimientos en edificaciones de salud.**

Se debe utilizar materiales fácilmente higienizables y pisos antideslizantes.

Artículo 717. **Prevenciones contra riesgos en edificaciones de salud.**

A más de lo estipulado por las normas de protección contra incendios, se cumplirán con los siguientes requisitos:

Los muros que delimitan los cuartos de máquinas serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 m. de espesor y sin perforaciones, para evitar la propagación del fuego a otros locales. Las puertas serán de material resistente al fuego y herméticas.

Las alarmas de incendio deben existir a razón de dos por piso mínimo, al igual que extintores localizados cerca de la estación de enfermería.

El gabinete con equipo para apagar incendios será de mínimo 1 por cada 30 camas.

En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores u otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.

Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas los medios de escapes deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio; y,

Medidas de prevención para el almacenamiento y manejo de elementos radioactivos.

EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

Artículo 718. **Alcance. -**

Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en la sección correspondiente a “centros de reunión”, del presente cuerpo normativo que les sean aplicables, considerando la sección Concentración de Publico del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.

Artículo 719. **Área de la sala en edificaciones para culto.**

El área de la sala de estos locales se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado, y el volumen de Aire será total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2,50 m3. de aire por asistente.

Artículo 720. **Altura libre mínima en edificaciones para culto.**

La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3,00 m. libres.

Artículo 721. **Locales anexos en edificaciones para culto.**

Todos los locales anexos a la sala, tales como: habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

Artículo 722. **Estacionamientos en edificaciones para culto.**

Los locales destinados al culto, tendrán un área de estacionamientos con una capacidad equivalente a un puesto por cada 20 asistentes.

FIDELIS LOXA LIBERIS

EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Artículo 723. **Alcance.**

Para efectos del presente cuerpo normativo se considerarán edificios para espectáculos deportivos todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos y otros de uso semejante y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Artículo 724. **Graderíos.**

Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

La altura máxima será de 0,45 m.

La profundidad mínima será de 0,70

Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el Art. correspondiente de la sección referida a "centros de reunión", del presente cuerpo normativo.

Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre de piso a techo en la grada más alta no será menor a 3,00 m.

El ancho mínimo por espectador será de 0,45 m.

Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.

Desde cualquier punto del graderío deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores, de acuerdo a lo dispuesto en la sección referida a "visibilidad en espectáculos" del presente cuerpo normativo.

Artículo 725. **Circulaciones en el graderío.**

Cumplirán con las siguientes condiciones:

Cada 9,00 m. de desarrollo horizontal del graderío, como máximo, existirá una escalera con una sección no menor de 0,90 m.

Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo y su sección no será menor que la suma de las secciones reglamentarias de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas contiguas.

Artículo 726. **Salidas para edificaciones de espectáculos deportivos.**

Las bocas de salida de los graderíos, tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas a los graderíos, que desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca.

Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

Artículo 727. **Servicios sanitarios para edificaciones de espectáculos deportivos.**

Se sujetarán a las siguientes especificaciones:

Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior aun cuando estuviese la puerta abierta.

Se considerará por cada 450 espectadores o fracción, un inodoro, tres urinarios y dos lavabos.

Artículo 728. **Clubes deportivos o sociales.**

Los campos deportivos, centros de reuniones, piscinas y otros similares que reciban espectadores y formen parte de clubes, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección y con las demás de este cuerpo normativo que fueren pertinente.

Artículo 729. **Estacionamientos para edificaciones de espectáculos deportivos.**

Las áreas de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por 50 asistentes.

FIDELIS LOXA LIBERIS

PISCINAS

Artículo 730. **Alcance.**

La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán por las normas de esta sección y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el "Reglamento de Piscinas" del Ministerio de Salud Pública.

Artículo 731. **Definiciones.**

Piscina: Por piscina se entiende, una estructura o estanque con sus instalaciones y equipos anexos para su

funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas.

Piscina pública: Piscinas públicas, son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.

Piscina semipública: Piscinas semipúblicas, son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, comunidades de diversa Índole, dedicadas a uso exclusivo de tos socios, huéspedes o miembros.

Piscina privada: Piscinas privadas, son aquellas de uso exclusivo de su propietario y sus relacionados.

Piscina intermitente: Piscinas intermitentes o de renovación periódica, son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.

Piscina continua: Piscinas continuas, son aquellas en las que el agua fresca entra y sale continuamente mediante un sistema especial de drenaje.

Piscina de recirculación: Piscinas de recirculación, son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.

Límite de carga: Límite de carga de una piscina, se entiende el número máximo de personas que, al mismo tiempo, pueden entrar a la piscina y estar en sus alrededores.

Artículo 732. **Permiso de la autoridad de salud.**

Para la construcción o modificación y funcionamiento de una piscina, previo a los correspondientes trámites en la Municipalidad, será necesaria la obtención de los permisos respectivos, otorgados por la Jefatura Provincial de Salud, cuyo procedimiento lo indica el reglamento de piscinas del Ministerio de Salud Pública.

Artículo 733. **Equipamiento básico.**

Los locales en donde funcionen piscinas públicas o semipúblicas, deberán estar dotados de:

- Vestuarios con guardarropas.
- Duchas.
- Servicios higiénicos.
- Lavapiés.
- Implementos para control de calidad del agua.
- Personal adiestrado para rescate, salvamento y prestación de primeros auxilios con su equipo correspondiente.
- Avisos de información al usuario sobre: Horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.

Todo lo anteriormente indicado se realizará de acuerdo a las normas técnicas pertinentes.

Artículo 734. **Piscinas Infantiles. -**

Toda piscina pública o semipública, tendrá una piscina complementaria con condiciones de construcción, funcionamiento e higiene adecuadas, para el uso exclusivo de menores de 10 años.

Las piscinas de uso exclusivo de niños reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0,70 m. y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

FIDELIS LOXA LIBERIS

Artículo 735. **Piscinas intermitentes.**

Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justifique plenamente.

Artículo 736. **Plazo de adecuación. -**

A partir de la vigencia del presente cuerpo normativo, el Departamento de Regulación y Control Urbano fijará el plazo correspondiente para que las piscinas existentes realicen todas las adecuaciones necesarias de acuerdo a las normas aquí establecidas.

Artículo 737. **Materiales y acabados. -**

Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable y resistente, con las paredes y el fondo

completamente impermeabilizados, los mismos que no deberán presentar grietas ni hendiduras, el revestimiento o enlucido de las piscinas deberán presentar una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro con todas las esquinas redondeadas.

Artículo 738. **Profundidad. -**

La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,90 y 1,50 m., en la parte más baja y de 1,80 a 3,60

m. en la profunda. Entre el 80% y el 90% del área total de una piscina, deberá tener una profundidad menor a 1,50 m. la parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3,00 a 3,50 m. más atrás del trampolín.

Artículo 739. **Pendientes del fondo.**

Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives del 5% y 6%.

Artículo 740. **Asideros. -**

Las piscinas deberán tener asidero en todo su contorno, recomendándose para tal objeto, las canaletas de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

Artículo 741. **Escaleras para piscinas.**

En cada una de las esquinas deberá construirse una escalera, la que puede ser de tubo galvanizado de 1 1/2 pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes.

En ningún caso la distancia entre dos escaleras contiguas, será mayor de 23,00 m.

Artículo 742. **Entradas y evacuación de agua. -**

Las entradas y evacuación de agua se diseñarán en atención a las normas que para el efecto establezca la Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Loja.

Artículo 743. **Trampolines. -**

La estructura para los trampolines será construida en concreto, y deberá satisfacer las exigencias de resistencia y funcionalidad. Se recomienda un mínimo de 3,50 m. de distancia entre el trampolín y el cerco de la piscina. La elevación del trampolín variará en relación a la profundidad de la piscina.

TABLA 43. TRAMPOLINE

Elevación de la plataforma (en metros)	Profundidad de la piscina (en metros)
0,30	1,80
0,90	2,40
1,50	2,70
2,10	3,30
3,00	3,60

No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los 3 m. en las piscinas públicas.

Artículo 744. **Lavapiés. -**

Los Lavapiés pueden ser localizados de dos maneras y en tal forma que los bañistas obligadamente tengan que pasar por ellos después de las duchas y servicios sanitarios.

A la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas: 3,00 x 1,00 x 0,30 m. y el nivel del agua será mantenido a 0,20 m.

Siguiendo el perímetro de la piscina, habrá un canal de 1,00 m. de ancho y 0,10 m. de profundidad. Los Lavapiés serán mantenidos con una dosificación de cloro adecuada.

Artículo 745. **Circulación perimetral. -**

Rodeando a la piscina o al Lavapiés, se construirá un pasillo de 1,20 m. de ancho con un declive del 2% en el sentido contrario al de la piscina.

Artículo 746. **Capacidad.**

La capacidad máxima de las piscinas continuas y de circulación que posean un sistema de desinfección continua, será calculada en razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente y de dos personas por cada metro cúbico de agua en las que carezcan de este tipo de desinfección.

Artículo 747. **Carga máxima.**

La capacidad máxima de una piscina no podrá ser mayor de una persona por cada 2,50 m2. de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3,00 m. de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

Artículo 748. **Iluminación artificial.**

La iluminación artificial de las piscinas, deberá observar las siguientes condiciones: Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 lux.

Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz

Cuando se trata de iluminación subacuática se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 vatios por cada m2. de piscina.

Artículo 749. **Vestuarios en piscinas.**

Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados y con suficiente declive hacia los desagües.

Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable y los tabiques de separación, terminarán a 0,20 m. antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de canceles individuales con llave, cuyo número corresponderá a la piscina en su carga máxima.

Artículo 750. **Servicios Sanitarios. -**

Los servicios sanitarios, estarán localizados cerca a los vestuarios y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y lavapiés, antes de reingresar a la piscina. Existirán servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y en ambos casos, separados para hombres y mujeres. El número de servicios sanitarios deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:

Número de piezas sanitarias hombres mujeres:

1 inodoro por cada 60 hombres, 40 mujeres.

1 lavamanos por cada 60 hombres, 60 mujeres.

1 ducha por cada 30 hombres, 30 mujeres.

1 urinario por cada 60 hombres.

Artículo 751. **Instalaciones hidráulico sanitarias. -**

En general, todas las instalaciones hidráulico-sanitarias estarán localizadas en compartimentos cuyo revestimiento deberá satisfacer lo establecido en esta sección.

Artículo 752. **Equipo de limpieza. -**

Las piscinas dispondrán de un suficiente número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien

ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

Artículo 753. **Vivienda de Conserje. -**

Todas las piscinas públicas y semipúblicas preverán una vivienda para conserje, la que cumplirá con las condiciones expuestas en este cuerpo normativo.

FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

Artículo 754. **Protecciones. -**

El área donde se instalen aparatos mecánicos deberá cercarse de tal forma que se impida el libre paso del público a una distancia no menor de 2,00 m. medida desde la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento hasta la cerca.

Artículo 755. **Servicios sanitarios. -**

Las ferias con aparatos mecánicos contarán con los servicios sanitarios móviles, que, para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Artículo 756. **Primeros auxilios. -**

Las ferias con aparatos mecánicos estarán equipadas con servicios de primeros auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso y con señales visibles, a una distancia menor de veinte (20.00) metros.

Artículo 757. **Protección contra incendios. -**

Las ferias con aparatos mecánicos cumplirán con los requisitos que para "locales de concentración de público", exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos.

Artículo 758. **Estacionamientos. -**

Las áreas de estacionamientos para ferias con aparatos mecánicos se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por 25 m2 de área ocupada con juegos.

Artículo 759. **Instalaciones eléctricas. -**

Estas instalaciones se realizarán sujetándose a las normas que para el efecto establezca la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A.

SECCIÓN V
NORMAS DE CALIDAD DE MATERIALES

Artículo 760. **De los materiales.**

Los materiales de construcción utilizados deberán satisfacer las especificaciones de la Norma Técnica Ecuatoriana vigente NTE-INEN o de especificaciones ASTM correspondientes.

El Hormigón empleado en obra deberá satisfacer la norma NTE-INEN 1855:1 y 1855:2 – 2001 y ASTM descritas en el Art. pertinente referente a hormigón premezclado y materiales de construcción. Los productores de materiales de construcción deberán demostrar el cumplimiento de la LEY DE CALIDAD

Artículo 761. **Requisitos de los materiales.**

Los materiales empleados en la construcción deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en las construcciones, serán las que señalen las especificaciones de diseño y los planos constructivos aprobados y deberán satisfacer las normas de calidad establecidas en las siguientes tablas.

TABLA 44. ENSAYOS PARA CONTROL DE CALIDAD DE LOS MATERIALES PETREOS

NORMA	DESCRIPCIÓN	EQUIVALENTE
ASTM C 29 - 97(03)	Agregados para Hormigón - Determinación de la masa unitaria y el porcentaje de huecos	INEN 858
ASTM C 33 – 03	Especificaciones para Agregado	
ASTM C 40 – 04	Agregado Fino para Hormigón - Determinación de las Impurezas Orgánicas en las Arenas	INEN 855
ASTM C 70 – 94	Agregado Fino para Hormigón - Determinación de la Humedad Superficial	INEN 859
ASTM C 117 – 03	Agregado para Hormigón - Determinación de los Materiales más Finos que 75□m	INEN 697
ASTM C 125 - 03	Agregados para Hormigón – Terminología	INEN 694
ASTM C 127 – 01	Agregado Grueso para Hormigón - Determinación y Absorción de Agua	INEN 857
ASTM C 128 – 01	Agregado Fino para Hormigón - Determinación y Absorción de Agua	INEN 856
ASTM C 131 – 96	Determinación de la Abrasión en el Árido Grueso de Partículas Menores a 37,5 mm	INEN 860
ASTM C 136 – 01	Determinación de la Granulometría	INEN 696
ASTM C 535 – 96	Determinación de la Abrasión en el Árido Fino de Partículas Mayores a 19	INEN 861
	mm. Mediante la Máquina de Los Ángeles	
ASTM C 566 -97(04)	Determinación d e l Contenido de Humedad	INEN 862
ASTM C 702 - 98(03)	Reducción de Muestras	
ASTM D 75 – 03	Muestreo	INEN 695

TABLA 45. ENSAYOS PARA CONTROL DE CALIDAD DE CEMENTOS Y MORTEROS

CEMENTOS		
NORMA	DESCRIPCIÓN	EQUIVALENTE
ASTM C 150 - 04	Especificaciones para cemento Pórtland	
ASTM C 184 - 94	Determinación de la finura del cemento hidráulico mediante tamizado en tamiz Nº 150 □m (Nº 100) y 75 □m (Nº 200)	AASHTO T 128 - 97(01)
ASTM C 187 - 04	Determinación de la consistencia normal del cemento hidráulico Método de Vicat	INEN 157
ASTM C 188 - 95(03)	Determinación de la densidad absoluta del cemento hidráulico	INEN 156
ASTM C 191 - 01	Determinación del tiempo de fraguado del cemento Método de Vicat	INEN 158
ASTM C 266 - 99	Determinación del tiempo de fraguado del cemento Método de Gillmore	AASHTO T 154 - 02
ASTM C 305 - 99	Preparación de pastas de cemento y morteros de consistencia plástica Método Mecánico	INEN 155
ASTM C 1157 - 03	Especificaciones para Cemento Hidráulico Pórtland	
MORTEROS		
ASTM C 87 - 04	Determinación del efecto de Impurezas Orgánicas - Arido fino	INEN 866

ASTM C 91 - 99	Especificaciones para Cemento de Albañilería	INEN 1806

TABLA 46. NORMAS PARA CONTROL DE CALIDAD DEL HORMIGÓN FRESCO Y ENDURECIDO

NORMA	DESCRIPCIÓN	EQUIVALENTE
HORMIGÓN FRESCO		
ASTM C 31 - 03	Especímenes de prueba para elaboración y curado de hormigón.	
ASTM C 94 - 04	Especificaciones para hormigón premezclado	INEN 858
ASTM C 138 - 01	Determinación del peso unitario, rendimiento y contenido de aire del hormigón	
ASTM C 143 - 03	Determinación del asentamiento del hormigón de cemento hidráulico	INEN 1578
ASTM C 172 - 04	Muestreo	INEN 1763
ASTM C 173 - 01	Determinación del contenido de aire - Método Volumétrico	
ASTM C 231 - 03	Determinación del contenido de aire - Método de la Presión	
ASTM C 1064 - 05	Determinación de la temperatura en hormigón fresco.	
	HORMIGÓN ENDURECIDO	
ASTM C39/C39M - 04a	Determinación de la fuerza de compresión en especímenes cilíndricos de hormigón	
ASTM C42/C42M - 04	Obtención y prueba de núcleos taladrados y vigas aserradas de hormigón	
ASTM C 78 - 02	Determinación de la fuerza de flexión en vigas con tres puntos de carga	
ASTM C 192 - 05	Moldeo y curado de especímenes de hormigón para pruebas de laboratorio	
ASTM C 617 - 98	Práctica de capeo de especímenes cilíndricos de hormigón	
ASTM C 1231 - 00	Uso de capas de neopreno en la determinación de la compresión en cilindros de hormigón	

Cuando se proyecte utilizar en una construcción algún material nuevo, del cual no existan normas de calidad, el director técnico de obra deberá solicitar la aprobación previa del Municipio de Loja, para lo cual presentará los resultados de las pruebas de verificación de calidad de dicho material.

Artículo 762. **Almacenamiento de materiales.**

Los materiales de construcción deberán ser almacenados en las obras de tal manera que se evite su deterioro, o la introducción de materiales extraños.

Artículo 763. **Autorización para nuevas técnicas constructivas.**

Se podrán utilizar nuevos procedimientos de construcción que el desarrollo y la técnica introduzcan, mediante o previa autorización del Municipio de Loja., para lo cual el director técnico de obra presentará la justificación de idoneidad detallada del procedimiento propuesto y anexando datos de estudios y resultados de las pruebas experimentales efectuadas.

Artículo 764. **Características de los elementos estructurales.**

Los elementos estructurales que se encuentren en ambiente corrosivo por la acción de agentes físicos, químicos o biológicos que puedan hacer disminuir su resistencia, deberán ser de materiales resistentes a dichos efectos, o recubiertos con materiales o substancias protectoras y tendrán un mantenimiento preventivo que asegure su funcionamiento dentro de las condiciones previstas en el proyecto.

EXCAVACIONES

Artículo 765. **Generalidades**

Cuando las excavaciones tengan una profundidad superior a 1.5 metros, deberán efectuarse nivelaciones, fijando referencias y testigos.

Al efectuarse la excavación en las cercanías a un predio edificado deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar el volteo de los cimientos adyacentes, así como para no modificar el comportamiento de las construcciones colindantes.

En excavaciones con profundidad superior a la del desplante de cimientos vecinos, deberá excavarse en las colindancias por zonas pequeña. Se profundizará solo hasta la zona que pueda ser inmediatamente excavada y en todo caso en etapas no mayores de un metro de profundidad.

Artículo 766. **Capa vegetal**

Se quitará la capa de tierra vegetal y todo relleno artificial en estado suelto.

Que no garantice un comportamiento satisfactorio de la construcción desde el punto de vista de asentamientos y capacidad de carga.

De acuerdo con la naturaleza y condiciones del terreno deberán realizarse acciones para mejorar su capacidad soportante, pudiendo ser, entre otros:

a) Sustitución del suelo existente compactando con materiales pétreos.
b) Vibración del suelo e inyección de arena y cementantes.
c) Cubrir el área de desplante con losa de concreto reforzado.
d) Hincar pilotes o la técnica que garantice la suficiente resistencia del suelo para la obra a construir.

Artículo 767. **En zonas de alta compresibilidad.**

Las excavaciones cuya profundidad máxima no exceda de 1.5 metros, ni sea mayor que la profundidad del nivel freático, ni de la de desplante de los cimientos vecinos, podrá efectuarse en toda la superficie.

Se tomarán las precauciones necesarias para que no sufran daño los servicios públicos o las construcciones vecinas.

Artículo 768. **Excavaciones Profundas**

En excavaciones profundas en la zona alta compresibilidad deberá observarse.

Para profundidades mayores que 1.50 metros o mayores que la del nivel freático o la del desplante de los cimientos vecinos deberán presentarse una memoria en la que se detallen las precauciones que se tomarán al excavar.

Para una profundidad hasta de 2.50 metros, las excavaciones se efectuarán por medio de procedimientos que logren que las construcciones y calles vecinas no sufran movimientos perjudiciales y siempre y cuando las expansiones del fondo de la excavación no sean superiores a diez centímetros, pudiendo excavarse zonas con área hasta de cuatrocientos metros cuadrados siempre que la zona excavada quede separada de los linderos por lo menos de dos metros más el talud adecuado, los taludes se construirán de acuerdo con un estudio de mecánica de suelos.

Para profundidades mayores de 2.50 metros, cualquiera que sea el procedimiento, deberá presentarse una memoria detallada que incluya una descripción del método de excavación, así como un estudio de mecánica de suelos, en el cual se demuestren los siguientes puntos:

Que la expansión máxima de terreno no excederá 15 centímetros ni una cifra menor en caso de ameritarlo la estabilidad de las construcciones vecinas.

Que el factor de seguridad contra falla de taludes y contra falla de fondo no sea menor que 3.0 en el estudio se incluirá el efecto de sobrecargas producidas por las construcciones vecinas, así como la carga uniforme de 3.00 ton/m2. En vía pública y zonas próximas a la parte excavada.

CIMENTACIONES SUPERFICIALES

Artículo 769. **Requisitos técnicos. -**

En la construcción de cimentaciones superficiales es indispensable cumplir los requisitos siguientes:

a) La profundidad de excavación debe llevarse estrictamente hasta el nivel de cimentación determinado

por el estudio de suelos en la etapa de diseño.

b) Los sistemas de excavación deben ser tales que por su causa no se remolde ni altere el terreno de cimentación.
c) Las excavaciones masivas para sótanos, losas y similares, deben realizarse disponiendo de un control topográfico que señale el comportamiento de las obras vecinas y el fondo de la excavación, y debe ser la excavación llevada a cabo por etapas y con provisión de medios adecuados de drenaje y de soporte.
d) Las cimentaciones poco profundas que no utilicen un sistema de contención artificial han de estar provistas de bermas y taludes, debiendo tener éstos la misma inclinación prevista en el diseño.
e) Los sistemas de contención, drenaje y soporte para las excavaciones tienen que ser los mismos que se definieron durante la etapa de diseño, con base en el correspondiente estudio de suelos.
f) Queda prohibido sobrecargar el borde perimetral de la excavación con materiales propios de la construcción, o que provengan de la excavación o con equipos.
g) Si en algún sitio de la excavación el suelo carece de la consistencia requerida, es preciso proceder a su mejoramiento o reemplazo.

Artículo 770. **Rellenos.**

En la construcción de rellenos es preciso cumplir los requisitos siguientes:

a) Los rellenos tienen que construirse utilizando materiales provenientes de las fuentes seleccionadas en la etapa de diseño.
b) Es necesario que la compactación se haga por medio de capas y se requiere que antes de colocar una capa se exige que la precedente esté total y completamente compactada.
c) Deben tomarse muestras representativas de los materiales utilizados, para su análisis en laboratorio a fin de verificar que se hayan cumplido los requisitos pertinentes.
d) Es preciso realizar ensayos de densidad de campo que permitan confirmar la densidad lograda en la compactación de cada capa.

Artículo 771. **Materiales de relleno.**

La compresibilidad, resistencia y granulometría de todo relleno serán adecuadas a la finalidad del mismo:

Cuando un relleno vaya o sea contenido por muros, deberán tomarse las precauciones que aseguren que los empujes no excedan a las del proyecto. Se prestará especial atención a la construcción de drenes, filtros y demás medidas tendientes a controlar empujes hidrostáticos.

Los rellenos que vayan a recibir cargas de una construcción deberán cumplir los requisitos de confinamiento, resistencia y compresibilidad necesarios, de acuerdo con un estudio de mecánica de suelos. Se controlará su grado de compactación y contenido de humedad mediante pruebas de laboratorio y de campo.

En caso de que la deformación del relleno sea perjudicial para el buen funcionamiento del mismo y cuando este no vaya a recibir cargas de una construcción, se rellenará en capas de 15 cm. de espesor como máximo, aplicando no menos de 50 golpes por m2 con pisones de 20 kg. y una altura de 30 cm/ de caída.

DISPOSITIVO PARA TRANSPORTE VERTICAL EN OBRAS

Artículo 772. **Transporte vertical de materiales o personas en obras.-**

Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o de materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad.

Sólo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores cuando éstos hayan sido diseñados, construidos y montados con barandales, frenos automáticos que evite la caída libre y guías en toda su altura que eviten el volcamiento, así como todas las medidas de seguridad adecuadas, sujetándose a las disposiciones que rigen, al Reglamento de Seguridad y Salud para la Construcción y Obras Públicas, en lo que se refiere al Capítulo III, Levantamiento de cargas.

Artículo 773. **Máquinas elevadoras.**

Las máquinas elevadoras empleadas en la ejecución de las obras, incluidos sus elementos de sujeción y anclaje deberán:

Ser de buena construcción mecánica, resistencia adecuada y estar exentas de defectos de fábrica o por mal uso;

Mantenerse en buen estado de conservación y de funcionamiento;

Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la obra y antes de ser utilizadas, particularmente en sus elementos mecánicos tales como: anillos, cadenas, garfios, poleas y eslabones giratorios, usados para elevar o descender materiales como medio de suspensión;

Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo con sus características, incluyendo la carga admisible para cada caso, si ésta es variable; y,

Estar provistas de los medios necesarios para evitar descensos accidentales.

Los cables que se utilizan para elevar, descender o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos de fábrica o por mal uso.

SEGURIDAD E HIGIENE EN LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 774. **Objetivo.**

Los requisitos de este Título tienen por objeto dar las medidas que deben tomarse para velar por la salud y la vida de los trabajadores, transeúntes, y moradores de la zona, así como por la seguridad e integridad de las obras vecinas durante los procesos de construcción, ampliación, remodelación o demolición en el cantón Loja.

Artículo 775. **Alcance. -**

Este Título contiene los requisitos que deben cumplirse en relación a la seguridad e higiene adecuada en la ejecución de obras y acciones que con apoyo del reglamento dicten las autoridades competentes, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso corresponda.

Artículo 776. **Disposiciones generales.**

Deberá conservarse en la obra de construcción una copia de los planos aprobados y el permiso de construcción durante la ejecución de la obra y estarán a disposición de la Comisaría de Ornato.

Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones e instalaciones en predios colindantes, como en la vía pública.

Artículo 777. **Responsabilidades.**

El director técnico de obra está obligado a vigilar que la ejecución de la misma se realice con las técnicas constructivas más adecuadas, se empleen los materiales con la resistencia y calidad especificadas en este título, se tomen las medidas de seguridad necesarias y se evite causar molestias o perjuicios a terceros.

Artículo 778. **Seguridad e Higiene en la construcción.**

Toda obra de construcción debe contar con un Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo, que contenga los mecanismos técnicos y administrativos necesarios para garantizar la integridad física y salud de los trabajadores y de terceras personas, durante la ejecución de las actividades previstas en el contrato de obra y trabajos adicionales que se deriven del contrato principal.

En la construcción abarca las siguientes acepciones: Edificación, incluidas las excavaciones y las construcciones provisionales, las transformaciones estructurales, la renovación, la reparación, el mantenimiento y la demolición de todo tipo de edificios y estructuras.

Se considerarán las disposiciones del Reglamento de Seguridad y Salud para la Construcción y Obras Publicas relacionadas con el Capítulo II Licencias de Prevención de Riesgos, así como también el Acuerdo MRL-2013-0047, aplicables a este capítulo.

Los requisitos de este Título tienen por objeto dar las medidas que deben tomarse para velar por la salud y la vida de los trabajadores, transeúntes, y moradores de la zona, así como por la seguridad e integridad de las obras vecinas durante los procesos de construcción, ampliación, remodelación o demolición en el cantón Loja.

Artículo 779. **Seguridad en la ejecución de las obras.**

Durante la ejecución de cualquier construcción, el director técnico de obra, tomarán precauciones, adoptará las medidas técnicas y realizará los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, así como para evitar los daños que directa o indirectamente pudiera causar la ejecución de la obra.

Artículo 780. **Colocación de materiales en la vía pública.**

Los materiales de construcción y los escombros de la obra podrán colocarse durante el proceso de trabajo del día en las veredas, quedando limpias al terminar la jornada de trabajo del día, sin invadir la calle o superficie de rodadura.

Artículo 781. **Protección para el tránsito en la vía pública.**

Los escombros o cualquier obstáculo para tránsito en la vía pública originado por obras públicas o privadas, serán protegidos con señalamientos adecuados por los responsables de obra, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

Artículo 782. **Protección de edificaciones colindantes, de la vía pública y de instalaciones.**

Durante la ejecución de una obra, deberán tomarse las medidas necesarias, para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública, ejecutando, bajo la responsabilidad del director técnico de obra, los procedimientos especificados en los planos aprobados por el Municipio.

Se deberán tomar las medidas necesarias para no causar molestias a los vecinos ni a los usuarios de la vía pública.

Artículo 783. **Construcciones provisionales.**

Las construcciones provisionales deberán cumplir con los requisitos de seguridad e higiene, tener buen aspecto y conservarse en buen estado.

Artículo 784. **Obligaciones de los propietarios.**

Los propietarios están obligados a reparar por su cuenta las veredas y bordillos que hayan deteriorado o dañado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, el municipio ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los propietarios.

Artículo 785. **Limitaciones de predios por suspensiones de obra.**

El director técnico o propietario de la construcción que sea suspendida por cualquier causa por más de sesenta días, estarán obligados a limitar sus predios por medio de cerramientos, a fin de impedir el acceso a la construcción.

Artículo 786. **Suspensión de excavaciones.**

Cuando se interrumpa una excavación se tomará las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimiento que puedan dañar a las construcciones y predios colindantes o las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas en las paredes o taludes de la excavación por intemperismo prolongado.

Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de excavación por medio de señalamientos adecuados o barreras para evitar accidentes.

Artículo 787. **Dispositivos de seguridad.**

Los dispositivos de seguridad, de acuerdo con su tipo deberán cumplir las siguientes disposiciones:

De barrera: Cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario, estarán pintadas y tendrán leyendas de "precaución" se construirán de manera que no obstruyan o impidan la vista de las señales de tránsito u otro letrero informativo existente en la vía pública.

De marquesina: Cuando los trabajos se ejecuten a más de diez metros de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellas, no exceda de cinco metros.

Fijos: En las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de diez metros de la vía pública, se colocarán barreras fijas que cubran todo el frente de la misma, con materiales de madera, lámina metálica, mampostería o de otros materiales que ofrezca las mismas garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros; deberán estar pintados y no tener más claros que los de las puertas.

De paso cubierto: En obras cuya altura sea mayor de diez metros o en aquellas en que la invasión de la banqueta lo amerite, el municipio podrá exigir que se construya un paso cubierto, además de os dispositivos de seguridad. Tendrá cuando menos, una altura de dos metros cincuenta centímetros y una anchura libre de un metro veinte centímetros; y

En casos especiales, las autoridades municipales podrán permitir o exigir, según sea el caso, otro tipo de dispositivos de seguridad diferentes de los especificados en este artículo

Artículo 788. **Procedimientos constructivos.**

Para la utilización de los distintos materiales o la aplicación de sistemas estructurales, deberán seguirse procedimientos constructivos que cumplan con los requisitos especificados en esta ordenanza. Tales procedimientos, deberán garantizar que el comportamiento de la estructura esté de acuerdo con lo especificado en el proyecto aprobado por el Municipio.

Artículo 789. **Precauciones necesarias.**

Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas. El equipo de extinción de fuego deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y en las zonas donde se ejecuten soldaduras u otras operaciones que puedan ocasionar la iniciación de incendios y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Los aparatos y equipos que se utilicen en la construcción, que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deberán ser colocados de manera que se evite el peligro de incendio o de intoxicación.

Artículo 790. **Redes de seguridad y arneses de protección.**

Deberán usarse redes de seguridad donde exista la posibilidad de caída de los trabajadores de las obras, cuando no puedan usarse cinturones de seguridad, líneas de amarre y andamios.

Artículo 791. **Equipos de protección personal.**

Los trabajadores deberán usar los equipos de protección personal en los casos que se requiera.

Artículo 792. **Condiciones de higiene y de medicina laboral preventiva.**

En las obras de construcción, deberán proporcionarse a los trabajadores servicios provisionales de agua potable, sanitarios; y mantenerse permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar primeros auxilios.

Artículo 793. **Disposiciones generales en una obra de construcción.**

Deberá conservarse en la obra de construcción una copia de los planos aprobados y el permiso de construcción durante la ejecución de la obra y estarán a disposición de la Comisaría de Ornato. Durante la ejecución de una

obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones e instalaciones en predios colindantes, y en la vía pública.

Artículo 794. **Responsabilidades del director técnico**

El director técnico de obra, está obligado a vigilar que la ejecución de la misma se realice con las técnicas constructivas más adecuadas, se empleen los materiales con la resistencia y calidad especificadas en este título, se tomen las medidas de seguridad necesarias y se evite causar molestias o perjuicios a terceros.

Artículo 795. **Obligaciones de los propietarios.**

Los propietarios están obligados a reparar por su cuenta las veredas y bordillos que hayan deteriorado o dañado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, el municipio ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los propietarios

Artículo 796. **Seguridad en la ejecución de las obras.**

Durante la ejecución de cualquier construcción, el director técnico de obra, tomarán precauciones, adoptará las medidas técnicas y realizará los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, así como para evitar los daños que directa o indirectamente pudiera causar la ejecución de la obra.

Artículo 797. **Colocación de materiales en la vía pública.**

Los materiales de construcción y los escombros de la obra podrán colocarse durante el proceso de trabajo del día en las veredas, quedando limpias al terminar la jornada de trabajo del día, sin invadir la calle o superficie de rodadura.

Artículo 798. **Protección para el tránsito en la vía pública.**

Los escombros o cualquier obstáculo para tránsito en la vía pública originado por obras públicas o privadas, serán protegidos con señalamientos adecuados por los responsables de obra, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

Artículo 799. **Protección de edificaciones colindantes, de la vía pública y de instalaciones.**

Durante la ejecución de una obra, deberán tomarse las medidas necesarias, para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública, ejecutando, bajo la responsabilidad del director técnico de obra, los procedimientos especificados en los planos aprobados por el Municipio.

Se deberán tomar las medidas necesarias para no causar molestias a los vecinos ni a los usuarios de la vía pública.

Artículo 800. **Limitaciones de predios por suspensiones de obra.**

El director técnico o propietario de la construcción que sea suspendida por cualquier causa por más de sesenta días, estarán obligados a limitar sus predios por medio de cerramientos, a fin de impedir el acceso a la construcción.

Artículo 801. **Suspensión de excavaciones.**

Cuando se interrumpa una excavación se tomará las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimiento que puedan dañar a las construcciones y predios colindantes o las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas en las paredes o taludes de la excavación por intemperismo prolongado.

Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de excavación por medio de señalamientos adecuados o barreras para evitar accidentes.

Artículo 802. **Dispositivos de seguridad.**

Los dispositivos de seguridad, de acuerdo con su tipo deberán cumplir las siguientes disposiciones:

De barrera: Cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario, estarán pintadas y tendrán leyendas de “precaución” se construirán de manera que no obstruyan o impidan la vista de las señales de tránsito u otro letrero

informativo existente en la vía pública.

De marquesina: Cuando los trabajos se ejecuten a más de diez metros de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellas, no exceda de cinco metros.

Fijos: En las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de diez metros de la vía pública, se colocarán barreras fijas que cubran todo el frente de la misma, con materiales de madera, lámina metálica, mampostería o de otros materiales que ofrezca las mismas garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros; deberán estar pintados y no tener más claros que los de las puertas.

De paso cubierto: En obras cuya altura sea mayor de diez metros o en aquellas en que la invasión de la banqueta lo amerite, el municipio podrá exigir que se construya un paso cubierto, además de os dispositivos de seguridad. Tendrá cuando menos, una altura de dos metros cincuenta centímetros y una anchura libre de un metro veinte centímetros;

En casos especiales, las autoridades municipales podrán permitir o exigir, según sea el caso, otro tipo de dispositivos de seguridad diferentes de los especificados en este artículo

Artículo 803. **Procedimientos constructivos.**

Para la utilización de los distintos materiales o la aplicación de sistemas estructurales, deberán seguirse procedimientos constructivos que cumplan con los requisitos especificados en esta ordenanza. Tales procedimientos, deberán garantizar que el comportamiento de la estructura esté de acuerdo con lo especificado en el proyecto aprobado por el Municipio.

Artículo 804. **Precauciones necesarias.**

Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas. El equipo de extinción de fuego deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y en las zonas donde se ejecuten soldaduras u otras operaciones que puedan ocasionar la iniciación de incendios y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Los aparatos y equipos que se utilicen en la construcción, que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deberán ser colocados de manera que se evite el peligro de incendio o de intoxicación.

Artículo 805. **Redes de seguridad y arneses de protección.**

Deberán usarse redes de seguridad donde exista la posibilidad de caída de los trabajadores de las obras, cuando no puedan usarse cinturones de seguridad, líneas de amarre y andamios.

Artículo 806. **Equipos de protección personal.**

Los trabajadores deberán usar los equipos de protección personal en los casos que se requiera.

Artículo 807. **Condiciones de higiene y de medicina laboral preventiva.**

En las obras de construcción, deberán proporcionarse a los trabajadores servicios provisionales de agua potable, sanitarios; y mantenerse permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar primeros auxilios.

CAPÍTULO X

SECCIÓN I
ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS EMS

Artículo 808. **Objetivo**

El objetivo de esta Sección de la ordenanza es establecer los requisitos, desde el punto de vista de la mecánica de suelos e ingeniería de cimentaciones, para la ejecución de Estudios de Mecánica de Suelos, con fines de cimentación de edificaciones y otras obras indicadas en esta Sección.

Los Estudios de Mecánica de Suelos se ejecutarán con la finalidad de garantizar la estabilidad de las obras y para promover la utilización racional de los recursos.

Las disposiciones de este capítulo se aplican a edificaciones nuevas y ampliaciones en altura, a fin de que se asegure un desempeño adecuado de las cimentaciones para soportar todas las solicitaciones de carga.

La presente ordenanza específica la utilización de Norma Ecuatoriano de la Construcción (NEC-SE-GC-Geotécnica y Cimentaciones.

Artículo 809. **Obligatoriedad del estudio de mecánica de suelos EMS**

Se considera obligatorio el estudio de mecánica de Suelos y el cumplimiento de esta sección para los siguientes casos:

- Las edificaciones clasificadas como grupo A, B y C según la clasificación en la sección de Diseño sismorresistente.
- Las estructuras que alojen gran cantidad de personas, tal es el caso de: colegios, universidades, hospitales y clínicas, estadios, cárceles, auditorios, templos, salas de espectáculos, museos, centrales telefónicas, estaciones de radio y televisión, estaciones de bomberos, centrales de generación de electricidad, sub - estaciones eléctricas, silos, tanques de agua y reservorios, archivos y registros públicos.
- Edificaciones para propósitos especiales cuya falla, además del propio colapso, representen peligros adicionales importantes, tales como: depósitos de materiales inflamables, corrosivos o combustibles, paneles de publicidad de grandes dimensiones y otros de similar riesgo.
- Cualquier edificación adyacente a taludes o suelos que puedan poner en peligro su estabilidad.
- A todo fraccionamiento, programas de vivienda social y todo tipo de edificación, se deberá presentar los resultados del estudio de mecánica de suelos y sus pruebas correspondientes con el respectivo informe y visto bueno de la Jefatura de Regulación y Control Urbano del Municipio de Loja.
- En la subclasificación del suelo consolidado y no consolidado que presente alguna amenaza transversal identificada en el PUGS y previo informe de la Jefatura correspondiente.

La presente sección de la ordenanza es aplicable a los Estudios de Mecánica de Suelos para la cimentación de edificaciones y otras obras indicadas en esta ordenanza. Su obligatoriedad se reglamenta en esta misma sección y su ámbito de aplicación comprende todo el Cantón Loja.

Artículo 810. **Responsabilidad del Estudio de Mecánica de Suelos EMS**

Es obligatorio efectuar Estudios de Mecánica de Suelos, de acuerdo con lo indicado en la presente sección, el estudio deberá ser firmado por los profesionales responsables especializado en Geología y Geotecnia, quien deberá contar con registro municipal. (Guía práctica para la ejecución de estudios geotécnicos y trabajos de cimentación de conformidad con la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC, 2015).

Artículo 811. **Estudios de mecánica de suelos para cimentación.**

Los estudios deben cumplir con lo estipulado en esta sección y en la Norma Ecuatoriana de la Construcción: Geotecnia y Cimentaciones NEC.

La información es válida solamente para el área y tipo de obra indicadas en el estudio. Los resultados e

investigaciones de campo y laboratorio, así como el análisis, conclusiones y recomendaciones, sólo se aplicarán a terrenos y edificaciones comprendidas en el mismo.

No podrán emplearse en otros terrenos o para otras edificaciones, considerando un tiempo de vigencia máximo de cinco años.

Artículo 812. **Aplicación de las técnicas de investigación.**

- **Calicatas y trincheras**: Las calicatas y trincheras realizadas según la Norma Técnica ASTM D 420 son aplicables a todo estudio de mecánica de suelos en los cuales sea posible su ejecución.
- **Perforaciones manuales y mecánicas**: La profundidad recomendable es hasta 10 metros en perforación manual y no hay limitación en perforación mecánica.
- **Ensayo de penetración estándar (SPT):** Los Ensayos de Penetración Estándar (SPT) son aplicables en todos los EMS donde sea posible su ejecución.
- **Método Normalizado para Ensayo de Corte con Veleta de Campo en Suelos Cohesivos ASTM D 2573:** Este ensayo es aplicable únicamente cuando se trata de suelos cohesivos saturados desprovistos de arena o grava, como complemento de la información obtenida mediante calicatas o perforaciones.

Artículo 813. **Contenido del Informe del estudio de mecánica de suelos.**

El informe del Estudio de Mecánica de Suelos contendrá:

- Memoria descriptiva, planos y perfiles estratigráficos
- Resultados de los ensayos en sitio y de laboratorio
- Resumen de las condiciones de cimentación: descripción resumida de todos y cada uno de los tópicos principales del informe
- Tipo de cimentación, y estrato de apoyo de la cimentación
- Parámetros de diseño para la cimentación (Profundidad de la Cimentación, Presión Admisible, Factor de Seguridad por Corte y Asentamiento Diferencial y Total)
- Recomendaciones adicionales inherentes a las condiciones de cimentación.
- Información previa
- Exploración de campo
- Descripción de los ensayos efectuados, con referencia a las Normas empleadas en el campo.
- Ensayos de laboratorio en conformidad con Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC, 2015
- Descripción de los ensayos efectuados, con referencia a las Normas empleadas en el laboratorio.
- Descripción de los diferentes estratos que constituyen el terreno investigado indicando para cada uno de ellos: origen, nombre y símbolo del grupo del suelo, según el sistema unificado de suelos (SUCS, ASTM D 2487), plasticidad de los finos, consistencia o densidad relativa, humedad, color, tamaño máximo y angularidad de las partículas, olor, cementación y otros comentarios (raíces o cavidades, etc.), de acuerdo a la Norma ASTM D 2488.
- Nivel de la capa freática: Ubicación de la capa freática indicando la fecha de medición y comentarios sobre su variación en el tiempo.
- Clasificación del suelo para determinación de acciones sísmicas: Esta clasificación se realizará empleando la nomenclatura empleada en el CEC-Parte 1-vigente.
- Efecto del sismo: Se debe aplicar los requisitos recomendados por el código ecuatoriano de la construcción (CEC-parte 1- vigente). En función de la investigación del subsuelo, el profesional responsable clasificará el suelo como A, B, C, D, o E de acuerdo al Código Ecuatoriano de la Construcción parte 1 actualizado).
- Análisis de la cimentación: Descripción de las características físico-mecánicas de los suelos que controlan el diseño de la cimentación. Análisis y diseño de solución para cimentación. Se incluirá memorias de cálculo en cada caso, en la que deberán indicarse todos los parámetros utilizados y los resultados obtenidos.

Los resultados del Estudio de Mecánica de Suelos EMS:

- Memoria de cálculo.
- Tipo de cimentación y otras soluciones si las hubiera. Profundidad de cimentación (Df).
- Determinación de la carga de rotura al corte y factor de seguridad (FS).

- Estimación de los asentamientos que sufriría la estructura con la carga aplicada (diferenciales elásticos y totales).
- Presión admisible del terreno.
- Indicación de las precauciones especiales que deberá tomar el director de obra o proyectista, como consecuencia de las características particulares del terreno investigado (Efecto de la capa freática, contenido de sales agresivas al concreto, etc.).
- Parámetros para el diseño de muros de contención y/o calzadura.
- Otros parámetros que se requieran para el diseño o construcción de las estructuras y cuyo valor dependa directamente del suelo.
- Plano de Ubicación del Programa de Exploración
- Plano topográfico o planimétrico del terreno, relacionado a una base de referencia y mostrando la ubicación física de la cota o referencia utilizada.
- Perfil estratigráfico por punto investigado.
- Debe incluirse la información del perfil del suelo, así como las muestras obtenidas y los resultados de los ensayos "en sitio".
- Recomendaciones para obras de mitigación y contención.

ANÁLISIS DE SUELO EN LAS CONDICIONES DE CIMENTACIÓN

Artículo 814. **Cargas a utilizar.**

Para la elaboración de las conclusiones del Estudio Mecánica de Suelos, y en caso de contar con la información de las cargas de la edificación, se deberán considerar:

- Para el cálculo del factor de seguridad de cimentaciones: se utilizarán como cargas aplicadas a la cimentación, las cargas de servicio que se utilizan para el diseño estructural de las columnas del nivel más bajo de la edificación.
- Para el cálculo del asentamiento de cimentaciones apoyadas sobre suelos granulares: se deberá considerar la máxima carga vertical que actúe (carga muerta más carga viva más sismo) utilizada para el diseño de las columnas del nivel más bajo de la edificación.
- Para el cálculo de asentamientos en suelos cohesivos: se considerará la carga muerta más el 50% de la carga viva, sin considerar la reducción que permite el Código Ecuatoriano de la Construcción parte1-vigente.

Artículo 815. **Asentamiento tolerable. -**

En todo estudio se deberá indicar el asentamiento tolerable que se ha considerado para la edificación o estructura motivo del estudio. El asentamiento diferencial no debe ocasionar una distorsión angular mayor que la indicada en la siguiente tabla.

En el caso de suelos granulares el asentamiento diferencial se puede estimar como el 75% del asentamiento total.

TABLA 47. ASENTAMIENTOS TOLERABLES

DISTORSIÓN ANGULAR = β	
β = δ/L	DESCRIPCIÓN
1/150	Límite en el que se debe esperar daño estructural en edificios convencionales.
1/250	Límite en que la pérdida de verticalidad de edificios altos y rígidos puede ser visible.
1/300	Límite en que se debe esperar dificultades con puentes grúas.
1/300	Límite en que se debe esperar las primeras grietas en paredes
1/500	Límite seguro para edificios en los que no se permiten grietas
1/500	Límite para cimentaciones rígidas circulares o para anillos de cimentación de estructuras rígidas, altas y esbeltas.

1/650	Límite para edificios rígidos de concreto, cimentados sobre un solado con espesor aproximado de 1,20 m.
1/750	Límite donde se esperan dificultades en maquinaria sensible a asentamientos.

Artículo 816. **Factor de seguridad frente a una falla por corte.**

Los factores de seguridad mínimos que deberán tener las cimentaciones son los siguientes:

- Para cargas estáticas mínimo: 3,0
- Para solicitación máxima de sismo o viento (la que sea más desfavorable): mínimo 2,5

Artículo 817. **Presión admisible.**

La determinación de la presión admisible se efectuará tomando en cuenta los siguientes factores:

- Profundidad de cimentación.
- Dimensión de los elementos de la cimentación.
- Características físico – mecánicas de los suelos ubicados dentro de la zona activa de la cimentación. Ubicación del nivel freático, considerando su probable variación durante la vida útil de la estructura.
- Probable modificación de las características físico – mecánicas de los suelos, como consecuencia de los cambios en el contenido de humedad.
- Asentamiento tolerable de la estructura.
- La presión admisible será la menor de la que se obtenga mediante:
- La aplicación de las ecuaciones de capacidad de carga por corte afectada por el factor de seguridad correspondiente.
- La presión que cause el asentamiento admisible.

CIMENTACIONES SUPERFICIALES

Artículo 818. **Capacidad de carga.**

La capacidad de carga por corte del suelo o presión última o de falla, se determinará utilizando las fórmulas aceptadas por la mecánica de suelos.

Artículo 819. **Asentamientos de suelo.**

Los asentamientos se determinarán utilizando los métodos aceptados por la mecánica de suelos.

Artículo 820. **Profundidad de cimentación.**

La profundidad mínima de desplante para cimentación será de 1,50 m.
La carga admisible y el asentamiento diferencial deben calcularse para la profundidad de la cimentación.
Si para una estructura se plantean varias profundidades de cimentación, deben determinarse la carga admisible y el asentamiento diferencial para cada caso.
En el caso de cimentaciones a varias profundidades, debe evitarse que las zonas de influencia de los cimientos ubicados en los niveles superiores intercepten a los cimientos ubicados debajo de ellos; de lo contrario será necesario tener en cuenta en el dimensionamiento de los cimientos inferiores, las presiones transmitidas por los cimientos superiores.

No deben cimentarse sobre turba, suelo orgánico, tierra vegetal, desmonte o relleno sanitario. Estos materiales inadecuados deberán ser removidos en su totalidad, antes de construir la edificación y reemplazados con material apto para rellenos.

Artículo 821. **Rellenos controlados o de ingeniería.**

Los rellenos controlados son aquellos que se construyen con materiales seleccionados, generalmente del tipo granular. Los métodos empleados en su conformación, compactación y control dependen principalmente de las propiedades físicas del material.

Los suelos seleccionados con los que se construyen los rellenos controlados deberán ser compactados de la siguiente manera:

- Si tiene más del 12% de finos, deberá compactarse a una densidad mayor o igual del 90% de la máxima densidad seca del ensayo de compactación tipo Proctor estándar (ASTM D 1557), en todo su espesor.

- Si tiene menos del 12% de finos, deberá compactarse a una densidad no menor del 95% de la máxima densidad seca del ensayo de compactación tipo Proctor estándar (ASTM D 1557), en todo su espesor.
- No será recomendable la utilización de materiales con más de 15% de finos, salvo que se sustenten los métodos de compactación y control.
- Deberán realizarse controles de compactación en todas las capas, considerando necesariamente un control por cada 250 m2 como máxima.

Artículo 822. **Cimentación sobre rellenos controlados**

Los rellenos son depósitos artificiales que se diferencian por su naturaleza y por las condiciones bajo las que son colocados.

Por su naturaleza pueden ser:

- Materiales seleccionados; todo tipo de suelo compactable, sin elementos extraños.
- Materiales no seleccionados; todo aquel que no cumpla la condición anterior.

Por las condiciones bajo las que son colocados:

- Controlados;
- No controlados

La cimentación podrá ejecutarse únicamente sobre rellenos controlados, cuando exista la debida justificación soportada en estudios geotécnicos, hidrológicos y otros requeridos.

Artículo 823. **Rellenos no controlados.**

Los rellenos no controlados son aquellos que no cumplen con lo establecido en el artículo anterior. Las cimentaciones superficiales no se podrán construir sobre estos rellenos ni sobre tierra de cultivo, suelos orgánicos, turba, o mezclas de ellos, los cuales deberán ser removidos en su totalidad y reemplazados por suelos seleccionados, antes de iniciar la construcción de la cimentación.

Artículo 824. **Cargas excéntricas.**

En el caso de cimentaciones superficiales que transmiten al terreno una carga vertical Q y dos momentos Mx y My que actúan simultáneamente según los ejes x e y respectivamente, el sistema formado por estas tres solicitaciones será estáticamente equivalente a una carga vertical excéntrica de valor Q, ubicada en el punto (ex, ey) siendo:

El centro de gravedad del "área efectiva" debe coincidir con la posición de la carga excéntrica y debe seguir el contorno más próximo de la base real con la mayor precisión posible. Su forma debe ser rectangular, aún en el caso de cimentaciones circulares.

Artículo 825. **Cargas inclinadas.**

La carga inclinada modifica la configuración de la superficie de falla, por lo que la ecuación de capacidad de carga debe ser recalculada tomando en cuenta su efecto.

Artículo 826. **Cimentaciones superficiales en taludes menores al 30° de inclinación**

En el caso de cimientos ubicados en terrenos próximos a taludes, sobre taludes o en terreno inclinado, la ecuación de capacidad de carga debe ser calculada teniendo en cuenta la inclinación de la superficie y la inclinación de la base de cimentación, si la hubiera. Adicionalmente debe verificarse la estabilidad del talud, considerando la presencia de la estructura.

El factor de seguridad mínimo del talud, en consideraciones estáticas debe ser 1,5 y en condiciones sísmicas 1,25.

PROBLEMAS ESPECIALES DE CIMENTACIÓN

Artículo 827. **Suelos colapsables.**

Son suelos que cambian violentamente de volumen por la acción combinada o individual de las siguientes acciones:

a) Al ser sometidos a un incremento de carga o
b) Al saturarse

Artículo 828. **Análisis basado en la plasticidad.**

En los lugares donde se conozca o sea evidente la ocurrencia de asentamientos debido a la existencia de suelos colapsables, el Profesional Responsable deberá incluir en su Estudio de Mecánica de Suelos un análisis basado en la determinación de la plasticidad del suelo ASTM D 4318, del ensayo para determinar el peso volumétrico, y del ensayo de humedad ASTM D 2216, con la finalidad de evaluar el potencial de colapso del suelo en función del límite líquido y del peso volumétrico seco.

Artículo 829. **Evaluación del potencial de colapso.**

Cuando el profesional responsable encuentre evidencias de la existencia de suelos colapsables deberá sustentar su evaluación mediante los resultados del ensayo de colapsabilidad potencial según ASTM D 5333. Las muestras utilizadas para la evaluación de colapsabilidad deberán ser obtenidas de pozos a cielo abierto, en condición inalterada, preferentemente del tipo Mib, en casos especiales se pueden utilizar ecuaciones empíricas.

De manera complementaria, pueden utilizarse pruebas de carga en estado seco y saturado ASTM 1194. El objetivo de las mismas será realizar un análisis comparativo del comportamiento del suelo en su condición natural, con relación a su comportamiento en condición húmeda.

En caso se verifique la colapsabilidad del suelo, el profesional responsable deberá formular las recomendaciones correspondientes a fin de prevenir su ocurrencia.

Artículo 830. **Cimentaciones en áreas de suelos colapsables.**

Las cimentaciones construidas sobre suelos que colapsan (CP>5) están sometidas a grandes fuerzas causadas por el hundimiento violento del suelo, el cual provoca asentamiento, agrietamiento y ruptura, de la cimentación y de la estructura. Por lo tanto, no está permitido cimentar directamente sobre suelos colapsables. La cimentación y los pisos deberán apoyarse sobre suelos no colapsables.

Artículo 831. **Reemplazo de un suelo colapsable.**

Cuando se encuentren suelos que presentan colapso moderado y a juicio del profesional responsable, poco profundos, éstos serán retirados en su totalidad antes de iniciar las obras de construcción y serán reemplazados por rellenos controlados compactados adecuadamente de acuerdo al presente cuerpo normativo.

Artículo 832. **Ataque químico por aguas subterráneas.**

Las aguas subterráneas son más agresivas en los suelos en estado seco; sin embargo, el incremento de contenido de humedad de un suelo seco por riego, filtraciones de agua de lluvia, fugas de conductos de agua o cualquier otra causa, puede activar sales solubles.

En caso se verifique la presencia de aguas subterráneas, el profesional responsable deberá formular las recomendaciones correspondientes a fin de mitigarlas.

Artículo 833. **Obligatoriedad de los estudios.**

En los lugares con capa freática en la zona activa de la cimentación donde se conozca o sea evidente la ocurrencia de ataque químico al concreto de cimentaciones y superestructuras, el profesional responsable deberá incluir en su Estudios de Mecánica de Suelos un análisis basado en ensayos químicos del agua o del suelo en contacto con ellas, para descartar o contrarrestar tal evento.

a) Ataque químico por aguas subterráneas
b) Ataque ácido

En caso de que el Ph sea menor a 4,0 el profesional responsable, deberá proponer medidas de protección adecuada, para proteger el concreto del ataque ácido.

c) Ataque por sulfatos

La mayor parte de los procesos de destrucción causados por la formación de sales son debidos a la acción agresiva de los sulfatos. La corrosión de los sulfatos se diferencia de la causada por las aguas blandas, en que

no tiene lugar una lixiviación, sino que la pasta endurecida de cemento, a consecuencia de un aumento de volumen, se desmorona y expansiona, formándose grietas y el ablandamiento del concreto. En el caso que se desea usar un material sintético para proteger la cimentación, esta deberá ser geomembrana o geotextil cuyas características deberán ser definidas por el profesional responsable. La determinación cuantitativa de sulfatos en aguas y suelos se hará mediante las Normas Técnicas ASTM D 516, respectivamente.

d) Ataque por cloruros

Los fenómenos corrosivos del ion cloruro a las cimentaciones se restringe al ataque químico al acero de refuerzo del hormigón armado. Cuando el contenido de ión cloro sea mayor a 0,2 %, o cuando el contenido de ion cloro en contacto con la cimentación sea mayor de 1000 p.m. el profesional responsable debe recomendar las medidas de protección necesarias.

Artículo 834. **Suelos expansivos.**

Son suelos cohesivos con bajo grado de saturación que aumentan de volumen al incrementarse el contenido de humedad o saturarse.

a) Obligatoriedad de los estudios.-En las zonas en las que se encuentren suelos cohesivos con bajo grado de saturación y plasticidad alta (LL ≥ 50), el Profesional Responsable deberá incluir en el Estudio de Mecánica de Suelos un análisis basado en la determinación de la plasticidad del suelo ASTM D 4318 y ensayos de granulometría por sedimentación ASTM D 422 con la finalidad de evaluar el potencial de expansión del suelo cohesivo en función del porcentaje de partículas menores a 2μ m, del índice de plasticidad (IP) y de la actividad (A) de la arcilla. La relación entre la Expansión Potencial (EP) y los parámetros antes indicados.

Artículo 835. **Sostenimiento de excavaciones.**

Las excavaciones verticales a partir de 2,00 m de profundidad requeridas para alcanzar los niveles de los sótanos y sus cimentaciones, no deben permanecer sin sostenimiento, salvo que el estudio realizado por el profesional responsable determine que no es necesario efectuar obras de contención o sostenimiento. La necesidad de construir obras de contención o sostenimiento, su diseño y construcción son responsabilidad del contratista de la obra.

Dependiendo de las características de la obra se presentan las siguientes alternativas para la contención o sostenimiento de las paredes de excavación:

- Proyectar obras y estructuras de contención o sostenimiento temporal y luego, al finalizar los trabajos de corte, construir las estructuras de contención o sostenimiento definitivas.
- Proyectar estructuras de contención o sostenimiento definitivas que se vayan construyendo a medida que se avance con los trabajos de corte.

Existen diversos tipos de obras para el sostenimiento temporal y definitivo de los taludes de corte, entre los cuales podemos mencionar las pantallas ancladas, condestablesas, pilotes continuos, muros diafragma, calzaduras, entre otros.

Las calzaduras son estructuras provisionales que se diseñan y construyen para sostener las cimentaciones vecinas y el suelo de la pared expuesta, producto de las excavaciones efectuadas. Tienen por función prevenir las fallas por inestabilidad o asentamiento excesivo y mantener la integridad del terreno colindante y de las obras existentes en él, hasta que entren en funcionamiento las obras de sostenimiento definitivas. Las calzaduras están constituidas por paños de concreto que se construyen alternada y progresivamente.

El ancho de las calzaduras debe ser inicialmente igual al ancho del cimiento por calzar y deberá irse incrementando con la profundidad. Las calzaduras deben ser diseñadas para las cargas verticales de la estructura que soportan y para poder tomar las cargas horizontales que le induce el suelo y eventualmente los sismos.

Artículo 836. **Parámetros a ser proporcionados en el Estudio de Mecánica de Suelos.**

El informe deberá incluir los parámetros de suelos requeridos para el diseño de las obras de sostenimiento de las edificaciones, muros perimetrales en terrenos vecinos, considerando que estos pueden ser desestabilizados

como consecuencia directa de las excavaciones que se ejecuten para la construcción que se realiza.

Para cumplir lo anterior el profesional responsable, deberá proveer toda la información referente al perfil de suelos en toda la profundidad de excavación, localización del nivel freático, características físicas de los suelos, peso unitario, valor de la cohesión y ángulo de la fricción interno de los diferentes estratos, según se aplique.

En caso de ser requerido el bombeo o abatimiento de la Napa Freática durante la excavación y la construcción de las obras de sostenimiento y/o calzaduras, el profesional responsable deberá proponer los coeficientes de permeabilidad horizontal y vertical del terreno, aplicables al cálculo del caudal de agua a extraer y deberá prevenir cualquier consecuencia negativa que pueda coaccionar a la obra o a las edificaciones existente, el acto de bombear o abatir la Napa Freática.

Artículo 837. **Consideraciones para el diseño y construcción de obras de contención o sostenimiento.**

En el proyecto de las estructuras de contención o sostenimiento el proyectista de la obra deberá considerar los siguientes aspectos como mínimo:

- Los empujes del suelo.
- Las cargas de las edificaciones vecinas.
- Las variaciones en la carga hidrostática (saturación, humedecimiento y secado).
- Las sobrecargas dinámicas (sismos y vibraciones causadas artificialmente).
- La ejecución de accesos para la construcción.
- La posibilidad de realizar anclajes en los terrenos adyacentes (de ser aplicable).
- La excavación, socavación o erosión delante de las estructuras de sostenimiento.
- La perturbación del terreno debido a las operaciones de hinca o de sondeos.
- La disposición de los apoyos o puntales temporales (de ser requeridos).
- La posibilidad de excavación entre puntales.
- La capacidad del muro para soportar carga vertical.
- El acceso para el mantenimiento del propio muro y cualquier medida de drenaje.
- En el caso de las calzaduras el responsable técnico de la obra no deberá permitir que éstas permanezcan sin soporte horizontal, por un tiempo tal que permita la aparición de grietas de tensión y fuerzas no previstas en el cálculo.

Efectos de sismo. - De producirse un sismo con una magnitud mayor o igual a 3,5 grados de la Escala Richter, el Contratista a cargo de las excavaciones, deberá proceder de inmediato, bajo su responsabilidad y tomando las precauciones del caso, a sostener cualquier corte de más de 2,00 m de profundidad.

Excavaciones sin soporte. - No se permitirán excavaciones sin soporte, si las mismas reducen la capacidad de carga o producen inestabilidad en las cimentaciones vecinas.

CLASIFICACIÓN DEL CAMBIO POTENCIAL DE VOLÚMEN PARA SUELOS ARCILLOSOS

Artículo 838. **Evaluación del potencial de expansión.**

Cuando el profesional responsable encuentre evidencias de la existencia de suelos expansivos deberá sustentar su evaluación mediante los resultados del ensayo para la determinación del hinchamiento unidimensional de suelos cohesivos según ASTM D 4648. Las muestras utilizadas para la evaluación del hinchamiento deberán ser obtenidas de pozos a cielo abierto, en condición inalterada, preferentemente del tipo Mib.

TABLA 48. EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DE EXPANSIÓN.

Potencial de expansión	Expansión en consolidómetro, bajo presión vertical de 7 kPa (0,07 Kgf/cm2)	Índice de Plasticidad	Porcentaje de partículas menores que dos micras
%	%	%	%
Muy alto	> 30	> 32	> 37

Alto	20 - 30	23 - 45	18 - 37
Medio	10 - 20	12 - 34	12 - 27
Bajo	< 10	< 20	< 17

Cimentaciones en áreas de suelos expansivos. -Las cimentaciones construidas sobre arcillas expansivas están sometidas a grandes fuerzas causadas por la expansión, las cuales provocan levantamiento, agrietamiento y ruptura de la cimentación y de la estructura. Por lo tanto, no está permitido cimentar directamente sobre suelos expansivos. La cimentación deberá apoyarse sobre suelos no expansivos o con potencial de expansión bajo. Los pisos no deberán apoyarse directamente sobre suelos expansivos.

Reemplazo de un suelo expansivo: Cuando se encuentren suelos medianamente expansivos y a juicio del profesional responsable, poco profundos, éstos serán retirados en su totalidad antes de iniciar las obras de construcción y serán reemplazados por rellenos controlados compactados adecuadamente de acuerdo al artículo 1016 Rellenos Controlados o de ingeniería de la presente ordenanza.

Artículo 839. **Licuación de suelos.**

En estratos de arenas finas ubicados bajo la Napa Freática y algunos suelos cohesivos, los efectos dinámicos producidos por sismo o maquinaria pesada pueden originar el fenómeno denominado licuación, el cual consiste en la pérdida momentánea de la resistencia al corte del suelo, como consecuencia de la presión de poros que se genera en el agua contenida en sus vacíos. Esta pérdida de resistencia al corte genera la ocurrencia de grandes asentamientos en las obras sobreyacentes.

Para que un suelo sea susceptible de licuar durante movimientos dinámicos, debe presentar simultáneamente las características siguientes:

a) Debe estar constituido por arena fina, arena limosa, arena arcillosa, limo arenoso no plástico o grava empacada en una matriz constituida por alguno de los materiales anteriores.

b) Debe encontrarse saturado.

En estos casos deben justificarse mediante el Análisis del Potencial de Licuación, la ocurrencia o no del fenómeno de licuación.

Investigación de campo. - Cuando las investigaciones preliminares o la historia sísmica del lugar hagan sospechar la posibilidad de ocurrencia de licuación, el profesional responsable debe efectuar un trabajo de campo que abarque toda el área comprometida por la estructura de acuerdo a lo indicado en la siguiente tabla.

Los sondeos deberán ser perforaciones por la técnica de lavado o rotativas y deben llevarse a cabo ensayos de penetración estándar SPT (ASTM D 1586) espaciados cada 1 m. Deberán recuperarse muestras para efectuar con ellas ensayos de clasificación en el laboratorio.

La profundización de la investigación se continuará hasta encontrar un estrato no licuable de espesor adecuado en el que se pueda sustentar la cimentación.

c) Licuación de suelos finos cohesivos. - Si se encuentran suelos finos cohesivos que cumplan simultáneamente con las siguientes condiciones: Porcentaje de partículas más finas que 0.005mm 15%. Limite líquido (LL) 35

Contenido de humedad (w) > 0,9 LL.

Estos suelos pueden ser potencialmente licuables, sin embargo, no licuan si se cumple cualquiera de las siguientes condiciones:

Si el contenido de arcilla (partículas más finas que 0,005 mm) es mayor que 20%, considerar que el suelo no es licuable, a menos que sea extremadamente sensitivo.

Si el contenido de humedad de cualquier suelo arcilloso (arcilla, arena arcillosa, limo arcilloso, arcilla arenosa) es menor que 0,9 WL, considerar que el suelo no es licuable.

SECCIÓN II
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTE EN EDIFICACIONES

Artículo 840. **Objetivo.**

Las disposiciones de esta sección tienen por objeto controlar el diseño y construcción de todas las estructuras en el Cantón Loja, a fin de que se asegure un nivel adecuado de esfuerzos en todas sus partes para soportar con seguridad todas las cargas impuestas aplicadas y adicionales, sin exceder con ello las capacidades de diseño y sin que se produzcan fallas o deformaciones mayores a las permisibles.

Artículo 841. **Alcance.**

Las disposiciones de este capítulo se aplican a edificaciones nuevas y ampliaciones en altura.

Para puentes, túneles, torres, chimeneas y estructuras industriales no convencionales, pueden requerirse disposiciones específicas que, difieren en algunos aspectos de las contenidas en este capítulo, dejando los procedimientos de análisis y diseño estructural a criterio del diseñador.

Todo diseño estructural empleará la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC vigente.

Artículo 842. **Clasificación de edificaciones para el diseño sismorresistente y estudios de mecánica de suelos**

Para efectos de los proyectos de ingeniería, las construcciones se clasifican de la siguiente manera:

- **Grupo A**. Edificaciones clasificadas como esenciales y/o peligrosas. (Hospitales, clínicas, Centros de Salud o de emergencia sanitaria. Instalaciones militares, de policía, bomberos, defensa civil. Garajes o estacionamientos para vehículos y aviones que atienden emergencias. Torres de control aéreo. Estructuras de centros de telecomunicaciones u otros centros de atención de emergencias. Estructuras que albergan equipos de generación y distribución eléctrica. Tanques u otras estructuras utilizadas para depósito de agua u otras sustancias no inflamables. Estructuras que albergan depósitos tóxicos, explosivos, químicos u otras sustancias peligrosas. (Referirse a NEC-SE-DS)

  Edificaciones Especiales: Museos, iglesias, escuelas y centros de educación o deportivos que albergan más de trescientas personas. Todas las estructuras que albergan más de cinco mil personas. Edificios públicos que requieren operar continuamente

- **Grupo B**. Construcciones comunes para vivienda, oficinas y locales comerciales, hoteles y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el grupo A de dos plantas en adelante.

- **Grupo C**. Edificaciones para vivienda de hasta dos plantas, en la que la primera planta alta remate en cubierta inclinada, que ninguna luz supere los 5.00m., y cuya área de construcción total no supere los 180.00m2; construcciones cuya falla implicaría un costo pequeño y no causaría normalmente daños a construcciones de los primeros grupos. Se incluyen en el presente grupo, cerramientos con altura no mayor de 2.50 m., y bodegas provisionales para la construcción de obras pequeñas.

  En este grupo de construcciones, el diseño estructural no es un requisito para su aprobación por parte de la Jefatura de Regulación y Control Urbano, sin embargo; estará condicionado a los resultados del estudio de suelos, donde, el técnico a cargo de la revisión estructural solicitará detalles estructurales o un análisis conforme lo determine el estudio.

Artículo 843. **Criterios de los detalles constructivos estructurales.**

Toda estructura y cada una de sus partes deberán diseñarse para cumplir con los requisitos básicos siguientes:

- Tener seguridad adecuada contra la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida útil;
- No rebasar ningún estado límite de servicio ante combinaciones de acciones que corresponden a condiciones normales de operación.
- La seguridad de una estructura deberá verificarse para el efecto combinado de todas las acciones que tengan una probabilidad no despreciable de ocurrir simultáneamente.

Artículo 844. **Presentación de planos estructurales**

Para la presentación de planos y detalles constructivos estructurales, estos deberán estar en tamaño A1 y contener lo siguiente:

- Planta de cimentación y columnas (escala 1:50 o 1:100), deberá indicar:
  - Ubicación de zapatas y cimientos, con la identificación de columnas, que de ellos arranquen, indicando la separación de las mismas.
  - Bajantes de aguas y cajas de revisión.
- Detalles de corte (escala 1:20 o 1:25), deberán incluir:
  - Detalle típico de cimientos, zapatas, columnas y todo aquello que se juzgue conveniente (acotación completa).
- Detalle de muros (si los hubiere) con su respectiva implantación en el proyecto.
- Perfil original del terreno en línea de trazo entrecortado, y perfil final en línea continua.
- Plano de armado de losas (una por cada planta del edificio y si tuviere varias plantas iguales, se aceptará una como muestra típica de las demás), a escala adecuada (se recomienda escala 1:50 o 1:100), deberá incluir:
  - Armado de losas con clara indicación de la colocación de hierros, diámetros y separación de los mismos.
- Indicación de vigas y viguetas.
- Detalle del armado a escala adecuada que permita la visualización del acero de refuerzo (se recomienda escala 1:20 o 1:25), deberá incluir:
  - Diferentes tipos de vigas y viguetas, con sus secciones correspondientes y recubrimientos, espesores de losas.
- Perfiles metálicos o estructura a emplear en la cubierta (si existiera).
- Planilla de hierros.
- Especificaciones técnicas y cantidades de obra.

Los diseños estructurales deberán guardar concordancia con el diseño arquitectónico que cuenta con visto bueno, respetar la información respecto a ejes y niveles aprobados, en el caso de requerir cambios en ejes y niveles, el proyectista deberá actualizar el visto bueno de los planos arquitectónicos en función del diseño estructural propuesto.

Artículo 845. **Normas complementarias.**

La presente ordenanza específica la utilización de las siguientes reglas para el diseño y construcción de sistemas estructurales:

- El diseño estructural sismo-resistente de edificaciones será basado en la PARTE 1-2 de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-SE-DS-PELIGRO-SISMICO-PARTE-1-2) (INEN, vigente).
- El diseño de elementos de hormigón armado será basado en el código del Instituto Americano del Concreto ACI 318 actualizado.
- La construcción de edificaciones de hormigón armado se basará en las especificaciones para Hormigón Estructural ACI 318 (actualizado). y Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-SE-HM-ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN ARMADO.
- El diseño de elementos de acero y su construcción se basarán en lo estipulado en el Manual de Construcciones de Acero (AISC, actualizado) que contiene entre otras, las Especificaciones de Diseño de Edificios de Acero y el Código de Práctica Estándar para la Construcción con Acero.
- El diseño de estructuras con perfiles de acero formados en frío se regirá por las especificaciones AISI actualizadas.
- El diseño y construcción de sistemas o elementos estructurales no cubiertos por la normativa descrita se basará en metodologías reconocidas, seleccionadas bajo responsabilidad del diseñador.

Artículo 846. **Requisitos del proyecto estructural.**

Estructuras pertenecientes a los grupos A y B serán diseñadas por un Ingeniero Civil acreditado para realizar

diseños estructurales y deberán cumplir con los siguientes requisitos básicos:

- Tener un comportamiento estructural predecible, que pueda ser fácilmente considerado en las etapas de análisis y diseño.
- Tener suficiente capacidad para soportar los efectos combinados de cargas vivas, muertas y de las acciones sísmicas descritas en la NEC-SE-CG-CARGAS SÍSMICAS, sin rebasar el estado límite de seguridad de vida. Este estado límite implica un nivel de daño estructural elevado que no compromete la estabilidad de la estructura ni la vida de sus ocupantes.
- Tener un desempeño adecuado bajo las combinaciones de carga de servicio, es decir bajo las condiciones normales de operación. Cumplir con este nivel de desempeño requiere de un control adecuado de flexiones y vibraciones, control de asentamientos globales y diferenciales.
- Prestar facilidades para su construcción y adecuarse en lo posible a los métodos constructivos, materiales y competencias de la mano de obra disponible en la localidad.
- Ser durables y resistentes a los efectos del clima, fuego y ataque químico, de acuerdo al propósito de la estructura.

Estructuras pertenecientes al grupo C, deberán cumplir con lo establecido en la norma NEC, en el caso de la sección mínima para vigas y columnas

Artículo 847. **Evaluación del desempeño sísmico.**

El desempeño sísmico de estructuras en el grupo A deberá verificarse al menos mediante un análisis no- lineal estático. Para el efecto se recomienda el método del espectro de capacidad o el método de los coeficientes de desplazamiento.

Artículo 848. **Acciones de diseño. -**

En el diseño de estructuras clasificadas como A o B, deberá tomarse en cuenta los efectos de:

Las acciones permanentes, que son las que obran en forma continua sobre la estructura y cuya intensidad varía poco con el tiempo. Las principales acciones que pertenecen a esta categoría son: la carga muerta, el empuje estático de tierra y de líquidos y las deformaciones y desplazamientos impuestos a la estructura que varían poco a poco con el tiempo, como son los debidos a esfuerzos o a movimientos diferenciales permanentes de los apoyos.

Las acciones variables son las que obran sobre la estructura con una intensidad que cambia significativamente con el tiempo. Las principales acciones que entran en esta categoría son: la carga viva, los efectos de temperatura y las acciones debidas al funcionamiento de maquinaria y de equipo, incluyendo los efectos dinámicos que pueden presentarse debido a vibraciones, impacto o drenaje.

Las acciones accidentales son las que no se deben al funcionamiento normal de la construcción y que pueden alcanzar intensidades significativas, solo durante lapsos breves. Pertenecen a esta categoría, las acciones sísmicas, los efectos de viento, los efectos de explosiones, incendios y otros fenómenos que pueden presentarse en casos extraordinarios. Será necesario tomar precauciones en la estructuración y en los detalles constructivos para evitar un comportamiento catastrófico de la estructura, en el caso en que ocurran estas acciones.

Las intensidades con las que estas acciones deben considerarse en el diseño y la forma en que deben calcularse sus efectos.

Artículo 849. **Memoria técnica proyecto estructural.**

El proyecto estructural será revisado por la Jefatura de Regulación y Control Urbano para su aprobación. El profesional responsable del diseño estructural deberá contar con registro municipal y presentará en esta dependencia una memoria técnica de diseño, así como un original y copia del juego completo de planos estructurales.

La memoria técnica deberá contener al menos:

- Información general de la edificación, esto es: Ubicación, propietario, área de construcción, número de pisos, uso, etc.
- Descripción de la filosofía de diseño y métodos utilizados.
- Descripción del sistema estructural propuesto para la estructura.
- Descripción del modelo matemático utilizado.
- Detalle de cargas y acciones consideradas en el diseño.
- Demostración de que la estructura propuesta tiene el desempeño estructural requerido. Adjuntar resumen de los resultados obtenidos del cálculo estructural.
- Especificaciones y recomendaciones constructivas.
- Estudio de suelos Geológico geotécnico

Para estructuras del GRUPO A además de las anteriores se incluirá:

- Descripción del método de análisis utilizado.
- Descripción detallada del modelo matemático no-lineal utilizado, incluyendo relaciones esfuerzo-deformación para los materiales utilizados y relaciones momento-curvatura para las secciones de los elementos estructurales.
- Resultados del análisis en los que se demuestre que la estructura tiene el desempeño especificado.

Además, se deberá demostrar que el mecanismo de falla estructural proporciona una ductilidad adecuada, y que la formación de rotulas plásticas se forman en sitios predefinidos.

Artículo 850. **Separación de estructuras colindantes.**

La separación entre estructuras colindantes deberá satisfacer lo especificado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-SE-DS-PELIGO SÍSMICO – parte 2), pero en ningún caso será menor que 5 cm.

Artículo 851. **Libro de obra.**

Durante la ejecución, en el libro de obra deberá anotarse, lo relativo a los aspectos arquitectónicos, seguridad estructural, y otros componentes de la construcción, mediante la descripción de los procedimientos utilizados, fechas de las distintas intervenciones, la interpretación y la forma en que se han resuelto detalles estructurales y/o arquitectónicos no contemplados en el proyecto aprobado, así como cualquier modificación o adecuación que resultare necesaria.

Toda modificación, adición o interpretación de los planos aprobados será realizada por el director técnico de Obra quien de ser necesario consultará a los autores del proyecto. Deberán elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas del proyecto que se hayan realizado.

Artículo 852. **Estructura de vallas publicitarias.**

Las vallas publicitarias, de gran peso y dimensiones, deberán ser objeto de diseño estructural en los términos de este capítulo, con particular atención a los efectos del viento. Deberán diseñarse apoyos y fijaciones a la estructura principal y deberá revisarse su efecto en la estabilidad de dicha estructura.

Artículo 853. **Alteraciones a elementos estructurales.**

Cualquier perforación o alteración en un elemento estructural, para alojar ductos o instalaciones, deberá ser aprobada por el responsable técnico de la obra. Se elaborarán las modificaciones y refuerzos locales necesarios. No se permite que las instalaciones de gas, agua y drenaje crucen juntas constructivas de un edificio, a menos que se provean de conexiones flexibles.

Artículo 854. **Cargas transitorias.**

Durante el proceso de construcción, deberán considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse; estas incluirán el peso de los materiales que se almacenan temporalmente, el de los vehículos y equipos, el de colados y plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y del personal necesario, no siendo este último peso, menor de 150Kg/m2. El total de estas cargas no deberá exceder la carga muerta de diseño.

Artículo 855. **Codificación o cambio de uso de estructuras existentes.**

Toda modificación o cambio de uso que implique incremento de cargas gravitacionales en la estructura o la

ampliación de una estructura existente requerirá de una evaluación de la estructura. La evaluación se realizará de acuerdo a los métodos especificados en los artículos anteriores de esta Sección, inclusive si la estructura no pertenece al grupo A. La evaluación deberá demostrar que la estructura (incluyendo ampliaciones) se desempeña satisfactoriamente bajo las acciones sísmicas especificadas en la NEC-SE- DS actualizado y las nuevas cargas gravitacionales

Artículo 856. **Memoria técnica de la evaluación de estructuras existentes.**

La modificación o cambio de uso de una estructura existente, requiere de la aprobación de la Jefatura de Regulación y Control Urbano. El Diseñador responsable del diseño estructural presentará en esta dependencia una memoria técnica de diseño, así como un original y copia del juego completo de planos estructurales. La memoria técnica deberá contener al menos:

- Información general de la edificación, esto es: Ubicación, propietario, área de construcción, número de pisos, uso, etc.
- Descripción de la filosofía de diseño y métodos utilizados.
- Informe geotécnico estableciendo la capacidad portante admisible del suelo. Este informe será usado para la evaluación de la cimentación. NEC - SE – GC,2014
- Descripción del sistema estructural existente y del propuesto en caso de ampliación de la estructura.
- Descripción detallada de los modelos matemáticos utilizados. En el caso de modelos no-lineales usados en la evaluación se incluirá relaciones esfuerzo-deformación para los materiales utilizados y relaciones momento-curvatura para las secciones de los elementos estructurales.
- Detalle de cargas y acciones consideradas en el diseño y evaluación.
- Evaluación de la cimentación de la estructura.
- Resultados del análisis en los que se demuestre que la estructura tiene el desempeño especificado. Además, se deberá demostrar que el mecanismo de falla estructural proporciona una ductilidad adecuada, y que la formación de rótulas plásticas se produce en sitios predefinidos.
- Especificaciones y recomendaciones constructivas.
- Informe de la inspección de la estructura, incluyendo el levantamiento geométrico y estructural de la edificación. El levantamiento estructural permitirá determinar la cantidad y ubicación del acero de refuerzo y propiedades mecánicas de los materiales, se basará en los planos originales de la estructura (si estos están disponibles) o en los resultados de una evaluación con pruebas no destructivas.

Adicional se deberá presentar láminas estructurales, donde se indique los elementos estructurales a adicionar en la estructura, detalles de reforzamiento, perfiles metálicos, etc.; según sea el caso de intervención.

Artículo 857. **Alcance de la inspección.**

Como parte de los estudios, la edificación deberá ser inspeccionada por el profesional responsable de la evaluación de la estructura para investigar, entre otros factores:

- Fisuras y deformaciones excesivas en los elementos estructurales y no estructurales ocasionadas por eventos sísmicos u otros eventos como incendios, modificaciones al proyecto original, aumento de cargas verticales, cambios de uso, etc. Deberá hacerse una inspección detallada de los elementos estructurales retirando los acabados y recubrimientos que puedan ocultar daños estructurales.
- Corrosión del acero de refuerzo, perdida de la capa de recubrimiento de hormigón y otros indicios de daños. Presencia de asentamientos de la estructura por consolidación o compactación del suelo.

La Jefatura de Regulación y Control Urbano podrá solicitar inspecciones para corroborar la información detallada en las memorias técnicas de evaluación, en caso de existir irregularidades entre lo descrito y el estado actual de la estructura, se notificará al ingeniero estructural a cargo del proyecto, quien subsanará observaciones previo a su reingreso y para su revisión se cobrará una tasa equivalente al 25% del SBU.

Artículo 858. **Responsabilidad del propietario. -**

El propietario o poseedor, será el responsable de los perjuicios que ocasione el cambio de uso de una construcción, cuando produzca cargas muertas o vivas mayores o con una distribución más desfavorable que las del diseño aprobado.

CAPÍTULO XI

SECCIÓN I

INSTALACIONES EN EDIFICACIONES

Artículo 859. **Obligatoriedad de regirse al proyecto aprobado.**

Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustible, líquidos, aire acondicionado, telefónicas, electrónicas y todas aquellas que se coloquen en las edificaciones, serán las que indique el proyecto; y garanticen la eficiencia de las mismas, así como la seguridad de la edificación, trabajadores y usuarios, para lo cual deberán cumplir con lo señalado en este Capítulo.

Artículo 860. **Calidad de materiales.**

En las instalaciones se empleará únicamente tuberías, válvulas, conexiones, materiales y productos que satisfagan las normas de calidad establecidas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

Artículo 861. **Procedimientos técnicos.**

Los procedimientos para colocación de instalaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones:

El director Responsable de Obra programará la colocación de las tuberías de instalaciones en los conductos destinados a tal fin en el proyecto, los pasos complementarios y las preparaciones necesarias para no romper los pisos muros, losas y/o elementos estructurales;

En los casos que se requieran ranurar muros y elementos estructurales para la colocación de tuberías, se trazarán previamente las trayectorias de dichas tuberías, y su ejecución será aprobada por el director Responsable de Obra. Las ranuras en elementos de concreto no deberán exceder los recubrimientos mínimos del acero de refuerzo señalados en las Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Construcción de Estructuras de Concreto;

Los tramos verticales de las tuberías de instalaciones se colocarán a plomo empotrados en los muros o elementos estructurales o sujetos a éstos mediante abrazaderas; y,

Las tuberías de aguas residuales alojadas en terreno natural se colocarán en zanjas cuyo fondo se preparará con una capa de material granular con tamaño máximo de 2.5 centímetros.

Artículo 862. **Sello hermético.**

Los tramos de tuberías de instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustibles líquidos y de aire comprimido y oxígeno, deberán unirse y sellarse herméticamente, de manera que impidan la fuga del fluido que conduzca, para lo cual deberán utilizarse los tipos de soldaduras que establecen en las Normas Técnicas del Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

Artículo 863. **Pruebas previas.**

Las tuberías para las instalaciones a que se refiere el artículo anterior, se probarán antes de autorizarse la ocupación de la obra, mediante la aplicación de agua, aire o solventes diluidos, a la presión y por el tiempo adecuado, según el uso y tipo de instalación de acuerdo a lo indicado en las Normas Técnicas del Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

SECCIÓN II
INSTALACIONES ELÉCTRICAS PARA EDIFICACIONES

Artículo 864. **Objetivo y alcance.**

Esta sección contiene los requisitos que deben cumplirse para que las obras se cumplan de acuerdo a las normas técnicas vigentes. Las disposiciones de esta sección se aplican a todas las edificaciones nuevas, ampliaciones, remodelaciones, etc. dentro del cantón Loja.

Artículo 865. **Diseño eléctrico de edificaciones.**

Los diseños eléctricos de las edificaciones para: ampliación, obra nueva, modificación, remodelación, etc., deberán contener como mínimo, en su parte de instalaciones eléctricas y telefónicas lo siguiente:

- Diseño Eléctrico:
- Acta de Acondicionamientos básicos del proyecto; Memoria técnica descriptiva;
- Cálculo de caída de tensión en media y baja tensión; el cálculo de caída en media tensión dependerá de las condiciones particulares de cada proyecto
- Cálculo de los niveles de iluminación para vías públicas y parques; en base a la regulación vigente determinada por la autoridad competente.
- Control de estructuras; en donde se requiera proyectar redes de distribución en media y/o baja tensión Presupuesto de materiales;
- Presupuesto de mano de obra calificada; Presupuesto de mano de obra no calificada;
- Presupuesto general de toda la obra;
- Lista de clientes (para diseños ubicados en el área rural); Mediciones de tensiones y corrientes (proyectos de baja tensión); Levantamiento topográfico;
- Ubicación geográfica;
- Catálogos cuando fuese el caso, y Planos.

Artículo 866. **Disposiciones reglamentarias.**

Las instalaciones eléctricas de las edificaciones deberán ajustarse a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento y demás disposiciones reglamentarias de la Empresa Eléctrica Regional del Sur (EERSSA), al Código Eléctrico Ecuatoriano y Homologación Vigente emitida por el Ministerio de Energía y Electricidad Renovable (MEER).

Artículo 867. **Instalaciones eléctricas en edificaciones.**

Todas las instalaciones eléctricas tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones en el Cantón Loja, superiores a 150 m2 deben cumplir con los requisitos establecidos por la Empresa de Eléctrica Regional del Sur S.A. (EERSSA), el Código Eléctrico Ecuatoriano; y estar respaldadas por la firma de un Ingeniero Eléctrico.

Artículo 868. **Instalación oculta.**

Las instalaciones eléctricas en el interior de los edificios deben ser de tipo oculto. Sólo por excepción se admitirá el tipo visible, siempre que llene todas las especificaciones y no entrañe peligro para las vidas o las propiedades.

EFICIENCIA ENERGÉTICA, ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO DE LA CIUDAD DE LOJA

Artículo 869. **Eficiencia energética y calidad ambiental.**

Los procesos constructivos de las edificaciones en Loja dificulta que dentro de los edificios se puedan alcanzar las condiciones de confort y calidad ambiental adecuadas en las edificaciones por falta de aprovechamiento de las condiciones naturales para lograr facilitar procesos de ventilación y soleamiento naturales, por lo que la

implementación de los lineamientos de la presente sección y el desarrollo de los estándares de eficiencia energética, permitirá alcanzar una reducción de la demanda energética y una reducción de emisiones de CO2, además de mejorar los espacios y el confort de los usuarios.

Artículo 870. **Implementar sistemas fotovoltaicos en las edificaciones como mecanismo de eficiencia energética y calidad ambiental. -**

Implementar sistemas de micro generación fotovoltaica – Usfv – hasta 100 Kw de capacidad nominal instalada, ubicadas en techos, superficies de viviendas o en edificaciones para las categorías residencial y general determinados en el pliego tarifario en bajo o medio voltaje.

Artículo 871. **Alcance.**

Esta regulación es aplicable a las empresas distribuidoras y para aquellos usuarios regulados, que decidan, previo al cumplimiento de requisitos, instalar un sistema de micro generación fotovoltaica Usfv con una capacidad nominal instalada de hasta 100 KW en medio y/o bajo voltaje, que operen en sincronismo con la red y/o su producción sea auto consumida en sus propias instalaciones y aporten eventualmente excedentes a la red de distribución, en caso de que existan.

Condicionantes de la regulación a aplicarse por parte de la empresa proveedora del servicio eléctrico

- Las condiciones técnicas y comerciales para la instalación de sistemas fotovoltaicos hasta 100 KW de capacidad nominal instalada.
- Los requisitos y procedimientos para la conexión a las redes de la empresa distribuidora y la autorización de instalación y operación de uSFV.
- Las condiciones para la medición,
- La operación es sincronismo con la red de distribución
- El tratamiento comercial de la energía producida, de la energía consumida y eventuales excedentes de generación entregados al sistema de distribución.

Artículo 872. **Eficiencia energética.**

Es el uso eficiente de la energía para mantener la cantidad de producción o incluso aumentarla utilizando menos energía convencional y reduciendo así el consumo y las emisiones de gases de efecto invernadero que generan el cambio climático.

Se deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos para conseguir ahorro energético y su consecuente preservación medio ambiental:

- Materiales: Para lograr condiciones de confort óptimas dentro de una vivienda es muy importante el uso de materiales adecuados a las condiciones del lugar, con materiales cuya fabricación necesite poca energía, no deben tener riesgos para la salud, ser renovables y reciclables.
- Diseño. - En el diseño arquitectónico intervienen una serie de variables tales como: la orientación de la luz, el viento, protección contra la humedad, captación de calor, aprovechamiento del clima, la disposición funcional de la vivienda, las disposiciones espaciales de puertas, ventanas, pisos, cubierta, etc., y la forma de la vivienda.
- Energías Renovables. - Se utiliza la captación solar con sus diferentes técnicas: elementos acumuladores subterráneos, colectores solares, paneles solares fotovoltaicos. También se utiliza la energía eólica con aerogeneradores eólicos para viviendas y la biomasa.
- Tecnología: En este punto tenemos los radiadores, las lámparas y electrodomésticos de bajo consumo y la domótica.

Artículo 873. **Cubiertas ajardinadas.**

Un techo verde, azotea verde o cubierta ajardinada es el techo de un edificio que esta parcial o totalmente cubierto de vegetación. Existen diferentes tipos de cubiertas verdes: extensivas, semi intensivas, intensivas.

Artículo 874. **Red de Energía Eléctrica. –**

La red de energía eléctrica es un sistema de distribución completo que depende de una subestación y debe

guardar concordancia con el sistema vial de la zona urbana en que se implementará. Se deberá considerar la Ley Orgánica del servicio público de energía eléctrica

Artículo 875. **El sistema debe estar compuesto por circuitos o subsistemas. -**

Estos deben ser congruentes con cada etapa con que se desarrolle un fraccionamiento o zona urbana para facilitar que las obras de mantenimiento que se dan a un circuito no impidan que otros dejen de operar con eficiencia.

Artículo 876. **Alumbrado Público. -**

El sistema de alumbrado público deberá ofrecerse desde la primera etapa en que se desarrolla una urbanización de conformidad como lo manda la presente sección y otras equivalentes correspondientes a la normativa eléctrica nacional en vigencia.

No se podrá entregar energía a urbanizaciones clandestinas, y quien infringiere esta norma, será sancionada con multa de 3 salarios básicos unificados.

Artículo 877. **Clasificación de vías para efecto a alumbrado público.**

Se considerarán vías de medida para efectos de alumbrado público las siguientes:

a) Vías:
- Clase A: Vías expresas y arteriales.
- Clase B: Vías colectoras.
- Clase C: Vías locales.
- Clase D: Pasajes o callejones.
- Clase E: Vereda, andadores o senderos y escalinatas.
- Clase F: Ciclo vías.

b) Áreas urbanas:
- Comercial. - Entendida como el espacio de la ciudad en la que hay gran cantidad de peatones, durante las horas hábiles. El uso del suelo atrae frecuentemente un volumen pesado de tránsito vehicular y peatonal durante la noche.
- Intermedia. - Como la parte de la ciudad que genera un volumen moderado de tránsito peatonal al incluir algunas manzanas, centros recreativos (cines, teatros, etc.), grandes edificios de departamentos o tiendas de menudeo.
- Residencial o habitacional. - Con o sin mezcla de establecimientos comerciales que se caracteriza por poco tránsito peatonal durante la noche.
- Ornamentales. - Que se entiende como el conjunto de elementos que por el valor histórico o estético merecen estar enfatizados en su entorno, como monumentos, esculturas, puentes, fachadas arquitectónicas, iglesias etc.

En virtud de la reflectancia de la superficie de los pavimentos se considerará de luminosidad. - Se sujetará a la siguiente clasificación:

a) R-1, entendido por tal el concreto con agregados claros.
b) R-2 y R-3, que es el concreto con agregados obscuros o asfaltos con agregados claros.
c) El asfalto con agregados obscuros.

Artículo 878. **Condicionantes de la red de alumbrado público.**

a) La luz que emane las luminarias será controlado direccionalmente y proporcionado de acuerdo con los requerimientos de visibilidad, a fin de garantizar el alumbrado eficiente de calles. Se clasificarán de acuerdo a sus patrones de distribución lateral y vertical; la primera de acuerdo a la altura del montaje y el espaciamiento de luminarias.
b) El control de potencia luminosa en la parte superior de la fuente lumínica, se lo realizara tomando en cuenta sus categorías y definiciones convencionales.
c) Para su uniformidad en función de los diseños y sectores se observarán los siguientes tipos de postes con sus definiciones existentes:
   - Punta de poste;

- El látigo
- Tipo "T";
- Lateral sin brazo o adosado;
- Lateral con brazo tipo bandera; y,
- Tipo múltiple.

d) La altura del montaje deberá considerarse en conjunción con el espaciamiento, la posición lateral de las luminarias, el tipo y distribución. Se considerará montajes con reducción en su altura en áreas peatonales y algunas áreas residenciales.

e) Se entenderá por luminarias a los aparatos cuya finalidad es la de dirigir el flujo luminoso hacia el plano de utilización controlándolo de esa forma y mejorando el rendimiento de las fuentes luminosas. Pueden ser cerradas o abiertas.

f) Para determinar el espaciamiento de las luminarias se considerará la longitud de las manzanas, la geometría de las calles, la localización de los postes, con relación al diseño de las luminarias.

g) El tipo de luminaria se montará sobre o cerca del centro de la calle; los tipos II, III y IV sobre o cerca de la orilla de las calles.

h) La implantación de las luminarias podrá hacerse de un lado de la calle; luminarias opuestas, luminarias de camellón, luminarias en tresbolillo o alternadas; luminarias en tresbolillo de dos lados.

i) Los niveles de iluminación estarán determinados por la unidad de medida de las vías según la jerarquización constante en el PUGS.

j) La iluminación mínima en cualquier punto de la calle se relaciona con valores promedio tanto como índices máximos/mínimo, y deberán ser uniformes.

Artículo 879. **En las áreas de tránsito conflictivas la iluminación. -**

Deberá ser, al menos, igual a la suma de los valores recomendados para cada calle que forma la intersección.

En los entronques de cocheras con calles con alto volumen de tránsito o en cruces peatonales. Deben ser iluminadas por lo menos con un nivel 50% más alto que el valor promedio de la calle

Artículo 880. **En las áreas colindantes. -**

De un espacio o algunos camellones, que sean estéticamente atractivos de un paisaje su iluminación debe considerarse como escena urbana.

Artículo 881. **En sectores donde se deba hacer una reducción lumínica.**

Esta debe durar 15 segundos de trayectoria en la calle, reduciendo un 50% el nivel lumínico del sector de calle anterior. La iluminación promedio en el sector terminal de la calle no debe ser menor de 2.7 Lux ni mayor de 5.5 Lux.

Artículo 882. **En las intersecciones de bajo volumen de tránsito.**

Se podrán utilizar luminarias sencillas que permitan una plena identificación del crucero. Cuando el resto de la calle no esté iluminada se deberán utilizar luminarias que controlen los reflejos.

Artículo 883. **Los callejones deberán estar adecuadamente iluminados.**

Cuando atraviesan parques y áreas verdes, en su área limítrofe la iluminación será 2.50 m. a cada lado del pavimento con 1/3 de nivel de andador o ciclo vía.

Artículo 884. **El tendido de la red eléctrica**

Será a través de ductos subterráneos. Por tanto, quedan prohibidas las redes que cubren el espacio aéreo y el de las fachadas de los edificios, así como cruzar cables o alambres en las calles. Igual disposición rige para las redes de telecomunicaciones y otras afines.

Artículo 885. **Los postes para iluminación. -**

Se ajustarán a los tipos señalados en el presente Capítulo. Para implantarse deberán contar con la autorización respectiva de la Jefatura de Regulación y Control Urbano y cancelar al Municipio el derecho correspondiente por instalación y ocupación de la vía pública.

Artículo 886. **Prohibiciones inherentes a las redes eléctricas. -**

1. Ninguna persona natural o jurídica podrá ampliar el servicio de alumbrado público por concepto alguno sin que exista la correspondiente autorización Municipal por parte de la Jefatura de Regulación y Control Urbano.
2. Se prohíbe la instalación de líneas de transmisión de alto voltaje que crucen por la zona urbana de la ciudad de Loja, sin la correspondiente autorización del Municipio.

Artículo 887. **Sanciones inherentes a las redes eléctricas. -**

La infracción a las disposiciones constantes en el artículo anterior será sancionada con las siguientes penas:

a. Derrocamiento o demolición de las construcciones, torres e instalaciones que se hayan efectuado al margen de la autorización municipal.
b. Multa que oscilara entre US$ 450 y US$ 3.000 dólares, dependiendo de la gravedad de la infracción; y,
c. Pago de los daños ocasionados por la empresa o personas responsables.

La Jefatura de Regulación y Control Urbano observará las disposiciones de la presente Sección y las ejecutará. Quien o quienes no se atengan a lo dispuesto serán sancionadas conforme a las leyes existentes.

Los funcionarios de las empresas de electricidad o telefonía que fueren responsables del incumplimiento de estas normas, serán sancionados con una multa equivalente de US$ 15 a US$ 90 dólares, cuando se tratare de instalaciones clandestinas no autorizadas por las respectivas empresas, la sanción recaerá sobre el propietario del inmueble o beneficiario de dichos servicios y la multa será de US$ 30 a US$ 180 dólares.

Hasta que se realice la instalación de las redes subterráneas, las empresas de electricidad o telefonía pagarán al Municipio un canon anual equivalente a la décima parte del avaluó catastral promedio, determinado en las curvas de los valores aprobados por la Municipalidad por cada metrodwe lineal de cables instalados en la vía pública.

SECCIÓN III
INSTALACIONES TELEFÓNICAS PARA EDIFICACIONES

Artículo 888. **Objetivo.**

El presente reglamento tiene por objeto establecer las normas que se deberán respetar con relación a las instalaciones de telefonía, cableado interno, garantizando a partir de su vigencia que las mismas permitan brindar el servicio telefónico a través de cualquier entidad que brinde este servicio.

Este reglamento es de aplicación general en el territorio del cantón Loja y abarca a todas las edificaciones contempladas en este Reglamento.

Artículo 889. **Diseño.**

Los proyectos de construcción, ampliación, obra nueva, modificación, remodelación, etc., que requieran menos de 5 líneas telefónicas deberán presentar la factibilidad emitida por una empresa en telecomunicaciones, ya que para este número de líneas no es necesario presentar un proyecto, caso contrario, si este supera las 5 líneas telefónicas, el proyecto deberá ser aprobado por la misma entidad y deberá contener como mínimo lo siguiente:

- Proyectos telefónicos:
- Memoria técnica descriptiva; Determinación de la demanda telefónica; Registro de la red de distribución interna; Presupuesto Óptico (de ser necesario)
- Lista de materiales y presupuesto referencial;
- Croquis de localización del predio con relación a las calles más cercanas Planos de detalle y diseño.

El proyecto deberá ser elaborado por un Ingeniero Electrónico en Telecomunicaciones. Para la aceptación de los proyectos se deberá regir al procedimiento vigente de aprobación de diseños de edificios y urbanizaciones.

Artículo 890. **Disposiciones reglamentarias.**

Las instalaciones telefónicas de las edificaciones deberán ajustarse a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, además deberán regirse a la Norma Técnica de Diseño y Construcción en Edificios y Urbanizaciones vigente.

En el caso de urbanizaciones se deberá considerar la Ley Orgánica del servicio público de energía eléctrica.

Artículo 891. **Instalaciones telefónicas.**

Las edificaciones que requieran instalaciones telefónicas sean estas domiciliarias, industriales y comerciales para edificaciones en el Cantón Loja, se deberá regir al procedimiento vigente de construcción. "Norma Técnica de Diseño y Construcción en Edificios y Urbanizaciones "deberán estar respaldadas por la firma de un Ingeniero Eléctrico.

SECCIÓN IV
INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

Artículo 892. **Prevención contra incendios.**

Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios.

Deberán observar las medidas de seguridad que se señalen, así como las indicadas en el reglamento.

Los equipos y sistemas contra incendio deberán mantenerse en condiciones óptimas para funcionar en cualquier momento, tal como lo establece el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios para lo cual deberán ser revisados y probados periódicamente, el propietario llevará un libro donde registrará los resultados de estas pruebas y lo exhibirá al Cuerpo de Bomberos.

El Cuerpo de Bomberos, tendrá la facultad de exigir en cualquier edificación las instalaciones o equipos especiales que juzgue necesario.

Los centros de reunión, escuelas, hospitales, industrias, instalaciones deportivas o recreativas, locales comerciales con superficie mayor de 1,000 m2, centros comerciales, laboratorios donde se manejen productos químicos, así como en edificios con altura mayor a diez niveles sobre el nivel de la vereda deberán revalidar anualmente el visto bueno del Cuerpo de Bomberos.

Para los efectos de este reglamento y de sus normas técnicas complementarias, se considera como material a prueba de fuego, el que resista, por un mínimo de una hora, el fuego directo sin producir flama o gases tóxicos explosivos, en todo caso se someterán a las disposiciones del reglamento de prevención mitigación y protección contra incendios.

Artículo 893. **Prevenciones contra incendio de acuerdo con la altura y superficie de las edificaciones.**

Los edificios con altura hasta de 15 m., deberán contar en cada piso con extinguidores contra incendio del tipo adecuado, colocados en lugares fácilmente accesibles y con señalamientos que indiquen su ubicación de tal manera que su acceso, desde cualquier punto del edificio, no se encuentre a mayor distancia de 25 m., se consideraran las disposiciones para toda edificación que rigen al cuerpo de bomberos que apliquen al caso, el Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.

Los edificios o conjuntos de edificios en un predio, con altura mayor de 15 m. así como los comprendidos en la fracción anterior, cuya superficie construida en un solo cuerpo sea mayor de 1,000 m2, deberán contar, además, con las siguientes instalaciones y equipo:

Pozos de incendio en la cantidad, las dimensiones y ubicación que fije el Cuerpo de Bomberos.

Tanques o cisternas para almacenar agua en proporción de cinco litros por metro cuadrado construido, reservada exclusivamente a surtir a la red interna para combatir incendios.

Dos bombas automáticas, una eléctrica y otra con motor de combustión interna, exclusivamente para surtir con la presión necesaria al sistema de mangueras contra incendio, dotada de toma siamesa de 64mm. de diámetro con válvula de no retorno en ambas entradas, 7.5 cuerdas por cada 25 mm, cople movible y tapón macho.

Se colocará por lo menos una toma de este tipo en cada fachada y en su caso una a cada 30 metros lineales de fachada y se ubicará el alineamiento a un metro de altura sobre el nivel de la vereda. Estará equipada con válvula de no retorno, de manera que el agua que se inyecte por la toma no penetre en la cisterna.

1. En cada piso, gabinetes con salidas contra incendio dotadas con conexiones para mangueras las que deberán ser en número tal que cada manguera cubra un área de 30 m. de radio y su separación no sea mayor de 60 m. uno de los gabinetes estará lo más cercano posible a los cubos de las escaleras.
2. Las mangueras deberán ser de 38 mm de diámetro de material sintético, conectadas adecuadamente a la toma y colocarse plegadas para facilitar su uso, estarán previstas de chiflones de neblina; y,
3. Deberán instalarse los reductores de presión necesarios para evitar que en cualquier toma de salida para mangueras de 38 mm se exceda la presión de 4.2 kg /cm2.
4. Los edificios con altura mayor de 60 m. deberán contar en la azotea con un área adecuada, cuyas dimensiones mínimas sean de 10 x10 m que deberá permanecer libre permanentemente, para que en caso de emergencia pueda aterrizar en ella un helicóptero.

Artículo 894. **Los extinguidores deberán.**

Ser revisados cada año, debiendo señalarse en los mismos la fecha de la última revisión, carga y la de su vencimiento. Después de haberse usado un extinguidor, deberá ser recargado de inmediato y colocado de nuevo en su lugar. El acceso a los extinguidores deberá mantenerse libre de obstrucciones.

Artículo 895. **Las mangueras contra incendio deberán.**

Estar debidamente plegadas y conectadas permanentemente a las tomas. Su presión deberá probarse cuando menos cada 120 días, salvo indicación contraria, después del uso o de la prueba deberán escurrirse y ya secas acomodarse nuevamente en su gabinete.

Se deberá tener en la bodega de la edificación el número suficiente de mangueras de repuesto según lo señale la autoridad.

Artículo 896. **Deberá vigilarse. -**

Que en todos los sistemas de tuberías contra incendio la presión requerida se mantenga en forma ininterrumpida.

Artículo 897. **Los equipos de bombeo deberán. -**

Probarse por lo menos semanalmente, bajo las condiciones de presión normal, por un mínimo de tres minutos utilizando para ello los dispositivos necesarios para no desperdiciar el agua.

Artículo 898. **La presión del agua en la red contra incendio, deberá. -**

Mantenerse entre 2.5 y 4.5 kg/cm2, probándose en primer término simultáneamente las dos tomas de mangueras más altas y, a continuación, las dos más alejadas del abastecimiento, manteniendo todo el tiempo las válvulas completamente abiertas por lo menos, durante tres minutos. Estas pruebas deberán hacerse por lo menos cada 120 días y se harán con manómetros y dispositivos que impidan el desperdicio del agua.

Artículo 899. **En los locales donde se manejen productos químicos inflamables.**

En los destinados a talleres eléctricos y en los ubicados en la proximidad de líneas de alta tensión, quedara prohibido el uso de agua para combatir incendios, por su peligrosidad, en estos casos se considerarán las normas que rigen al cuerpo de bomberos que apliquen al caso, el Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.

Artículo 900. **Las construcciones con altura superior a diez niveles sobre el nivel de acera.**

Dedicados a comercios, oficinas, hoteles, hospitales o laboratorios deberán contar, además de las instalaciones y dispositivos señalados en este Capítulo, con sistemas de alarma visuales y sonoros independientes entre sí.

Los tableros de control de estos sistemas deberán localizarse en lugares visibles desde las áreas de trabajo del edificio, y su número, al igual que el de los dispositivos de alarma se considerarán las normas que rigen al cuerpo de bomberos que apliquen al caso, el Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra

Incendios será fijado por el H. Cuerpo de Bomberos. El funcionamiento de los sistemas de alarma contra incendio deberá ser aprobado, por lo menos cada 60 días.

Artículo 901. **Durante la ejecución de las obras. -**

En las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y en su caso, para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado.

Esta protección deberá proporcionarse tanto el área ocupada por la obra en sí, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas. El equipo de extinción deberá ubicarse en lugares de fácil acceso, y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Artículo 902. **Los elementos estructurales de madera se protegerán. -**

Por medio de retardantes de fuego o de recubrimientos de asbesto o de materiales aislantes de no menos de 6 mm. de espesor.

Además, cuando estos elementos se localicen cerca de instalaciones sujetas a altas temperaturas, tales como tiros de chimenea, campana de extracción o ductos que puedan conducir gases a más de 80 grados centígrados, deberán estar a una distancia mínima de 60 cm. En el espacio comprendido entre los elementos estructurales y dichas instalaciones, deberán permitirse la circulación del aire, para evitar temperaturas superiores a los 80 grados centígrados.

Artículo 903. **Los muros exteriores de una edificación se construirán con materiales a prueba de fuego. -**

De manera que se impida la posible propagación de un incendio de un piso al siguiente o a las construcciones vecinas.

Las fachadas de cortina, sea cual fuere el material de que estén hechas, deberán construirse en forma tal que cada piso quede aislado totalmente por medio de elementos a prueba de fuego.

Artículo 904. **Los muros interiores que. -**

Separen las áreas correspondientes a distintos departamentos o locales, o que separen las áreas de habitación o de trabajo de las circulaciones generales se construirán con materiales a prueba de fuego. Los muros cubrirán todo el espacio vertical comprendido entre los elementos estructurales de los pisos continuos, sin interrumpirse.

ACCESIBILIDAD Y FACILIDAD DE EVACUACIÓN

Artículo 905. **Los corredores y pasillos que.**

Den salida a viviendas, oficinas, aulas, centros de trabajo, estacionamientos y otros similares, deberán aislarse de los locales circundantes por medio de muros y puertas a prueba de fuego, considerando la sección salida de escape del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.

Artículo 906. **Las escaleras y rampas de edificios que no sean unifamiliares, deberán.**

Construirse con materiales incombustibles. En edificios con altura superior a cinco niveles, las escaleras que no sean exteriores o abiertas, deberán aislarse de los pisos a los que sirvan por medio de vestíbulos con puertas que ajusten a lo dispuesto en el siguiente Art. de esta ordenanza.

Artículo 907. **En las edificaciones no unifamiliares,**

Las puertas de acceso a escaleras o a salidas generales, se construirán con materiales a prueba de fuego.

En ningún caso su ancho libre será inferior a 0.90 m. ni su altura menor de 2.00 estas puertas abatirán hacia fuera en el sentido de la circulación de salida, al abrirse no deberán obstruir las circulaciones ni los descansos de rampas o escaleras y deberán contar con un dispositivo automático para cerrarlas.

Artículo 908. **Las escaleras en cada nivel estarán ventiladas.**

Preferentemente a fachadas o a cubos de luz por medio de vanos cuya superficie no será menor de 10% de la planta del cubo de la escalera. Cuando las escaleras se encuentren en cubos cerrados, deberá construirse

adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que sobresalga del nivel de la azotea 1.5 m. como mínimo, este ducto se calculará conforme a la siguiente función.

$$A = \frac{H*S}{200}$$

En donde:

A: área en planta del ducto en metros cuadrados H: altura del edificio en metros

S: área en planta del cubo de la escalera, en metros cuadrados.

En este caso, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior, para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá comunicarse con la azotea por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia afuera, la cual no tendrá cerradura de llave. La ventilación de estos cubos se hará por medio de extracción, cuya superficie no será menor del 5% ni mayor del 8% de la planta del cubo de la escalera.

Artículo 909. **Los cubos de elevadores y de montacargas.**

Estarán construidos con materiales incombustibles resistentes al fuego.

Artículo 910. **Los ductos para instalaciones.**

Excepto los de retorno de aire acondicionado, se prolongarán y ventilarán sobre la azotea más alta a que tengan acceso. Las puertas o registros serán de materiales a prueba de fuego, y deberán cerrarse automáticamente.

Los ductos de retorno de aire acondicionado estarán protegidos en su comunicación con los plafones que actúen como cámaras plenas, por medio de compuertas o persianas provistas de fusible y construidas en forma tal que cierren automáticamente bajo la acción de temperaturas superiores a los 60 grados centígrados.

Artículo 911. **Los ductos de servicios.**

Los ductos de servicios o tiros o tolvas para conducción de materiales diversos, ropa, desperdicios o basura, se prolongarán y ventilarán hacia el exterior.

Sus compuertas o buzones deberán ser capaces de evitar el paso del fuego o de humo de un piso a otro del edificio y se construirán con materiales a prueba de fuego.

Los depósitos de basura, papel, trapos o ropa, roperías de hoteles, hospitales, etc. estarán protegidos por medio de aspersores de agua contra incendio de acción automática en caso de incendio, exceptuando los depósitos de sólidos, líquidos o gases combustibles, para cuyo caso la autoridad correspondiente determinara lo conducente.

RECUBRIMIENTOS Y DIVISIONES

Artículo 912. **Se requerirá el visto bueno de la autoridad correspondiente.**

Para emplear recubrimientos y decorado inflamables en las circulaciones generales y en las zonas de concentración de personas dentro de las edificaciones con altura mayor de cinco niveles, así como en los centros de reunión.

FIDELIS LOXA LIBERIS

En los locales de los edificios destinados a estacionamiento de vehículos quedaran prohibidos los acabados o decoraciones a base de materiales inflamables, así como el almacenamiento de líquidos o materias inflamables o explosivas.

Artículo 913. **En la subdivisión interior de áreas que pertenezcan a un mismo departamento o local.**

Se podrán emplear canceles con una resistencia al fuego menor a la señalada por muros interiores divisorios, siempre que no produzcan gases tóxicos o explosivos bajo la acción del fuego.

Artículo 914. **Los plafones y sus elementos de suspensión y sustentación.**

Se construirán exclusivamente con materiales a prueba de fuego. En caso de plafones falsos, ningún espacio comprendido entre el plafón y la losa se comunicará directamente con los cubos de escaleras o elevadores.

Artículo 915. **Los materiales inflamables**

Los materiales inflamables que se utilicen en la construcción o que se coloquen en ella como elementos decorativos, estarán a no menos de 60 centímetros de las chimeneas y en todo caso, dichos materiales se aislarán por medio de asbesto o elementos equivalentes en cuanto a resistencia al fuego.

Artículo 916. **Las campanas de estufas o fogones excepto en viviendas unifamiliares. -**

Estarán protegidas por medio de filtros de grasa entre la boca de la campana y su unión con la chimenea y por sistemas contra incendio de operación automática o manual.

SIMULACROS DE EVACUACIÓN Y DEMOLICIONES

Artículo 917. **Los propietarios o administradores de edificios de mayor riesgo. -**

Con la supervisión del comité de Defensa Civil Servicio de Gestión de Riesgos y Emergencias, y Cuerpo de Bomberos, realizarán simulacros de incendio o evacuación, por lo menos cada 6 meses, en los que participen los empleados, los usuarios o concurrentes. Los simulacros consistirán en prácticas de emergencia, utilización de los equipos de extinción, formación de brigadas contra incendio y evacuación.

Artículo 918. **Con la solicitud de Permiso de demolición.**

Se acompañará un programa detallado de demolición, en el que se indicará el orden en que se demolerá cada uno de los elementos de la construcción, así como los mecanismos que se emplearán en la maniobra, igualmente, con base en el diseño estructural de la edificación, se señalarán las medidas de seguridad que deberán observar los trabajadores, para el control y cumplimiento de lo dispuesto estará a cargo la Comisaria de Ornato.

Artículo 919. **Durante el proceso de demolición. -**

Se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se causen daños o molestias a personas, a construcciones vecinas, a la vía pública o a otros bienes. Si se emplean puntales, vigas, armaduras, estructuras o cualquier otro medio para protección de la construcción colindante o de las propias obras de demolición, se tendrá cuidado de que estos elementos no causen daños o provoquen esfuerzos que puedan perjudicar a las construcciones circundantes o a la vía pública.

Artículo 920. **Los trabajadores deberán efectuar los trabajos de demolición. -**

Usando el equipo necesario para su protección personal, como anteojos de protección, máscaras contra polvo, caretas, cascos, guantes, botas, redes o cualquier otro que sea necesario de acuerdo con el tipo de demolición.

Artículo 921. **Prohibiciones**

Se prohíbe el uso de explosivos para llevar a cabo demoliciones en la zona urbana, así como en la zona rural.

Cuando en esta última existan construcciones dentro de un radio menor de cincuenta metros. Excepcionalmente, previa justificación técnica de la necesidad de su uso, la Dependencia Municipal correspondiente podrá autorizar el empleo de explosivos en las demoliciones bajo la exclusiva responsabilidad del director técnico de Obra, siempre que se tomen las medidas necesarias para evitar daños.

Artículo 922. **Destino de los materiales y escombros**

Los materiales y escombros provenientes de una demolición, que vayan a ser desechados de la obra deberán, ser retirados en la forma que sea establecida por la Municipalidad. La Dependencia Municipal correspondiente señalara las condiciones en que debe ser transportado y el lugar en que puedan ser depositados dichos escombros.

SECCIÓN V
INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS PARA EDIFICACIONES

Artículo 923. **Objetivo y alcance.**

El objetivo de este capítulo es fijar las normas mínimas de saneamiento, seguridad y calidad de las instalaciones hidráulicas y sanitarias en edificaciones que se construyan, modifiquen o remodelen en el cantón Loja. Las

cuáles serán diseñadas por un ingeniero civil especialidad hidrosanitario.

Las disposiciones de la sección del presente reglamento son de interés público y de carácter general y regulan toda instalación hidrosanitaria en una edificación que se realice en el Cantón Loja.

Artículo 924. **Aspectos generales.**

Toda construcción dentro del área urbana de la ciudad de Loja y sus parroquias, debe proveerse de agua potable del sistema municipal y administrado por la Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Loja –UMAPAL- y de utilidad como desagüe el sistema de alcantarillado de la misma unidad.

a) Cualquier excepción a lo anteriormente sólo puede ser autorizada por la UMAPAL, previo el cumplimiento de todos los requisitos que dicha unidad establezca.
b) Para instalaciones de sistemas hidráulicos contra incendio, deben seguirse las normas que rigen al cuerpo de bomberos que apliquen al caso, el Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.
c) La proyección tanto de columnas de agua potable, bajantes de aguas lluvias o aguas servidas se realizarán por zonas comunes de la edificación, de modo que la inspección de dichas instalaciones no dependa del acceso a espacios particulares.
d) Los cruces de tuberías con estructuras deben efectuarse en forma tal que se cumpla con las disposiciones del presente Reglamento.
e) Los estudios hidrosanitarios deberán considerar para su aprobación variables como la densidad población.

Artículo 925. **Prohibiciones.**

No puede emprenderse la construcción de ninguna edificación mientras no se tengan aprobados los planos de instalaciones hidráulicas y sanitarias por parte de la UMAPAL.

a) Se exceptúan del cumplimiento de esta disposición las construcciones unifamiliares y bifamiliares, las cuales deben diseñarse dando estricto cumplimiento a los Artículos de este capítulo.

Artículo 926. **Aspectos administrativos.**

La aprobación de los diseños y planos hidráulicos y sanitarios está a cargo de la UMAPAL y se obtiene previo el cumplimiento de los requisitos que ella fije para tal efecto.

a) En conjuntos residenciales o multifamiliares, el diseño y construcción de las redes exteriores de suministro de agua y desagüe debe regirse por las normas utilizadas por la UMAPAL.

SUMINISTRO DE AGUA

Artículo 927. **General.**

Cada aparato sanitario debe proveerse de un suministro de agua potable, distribuido de acuerdo con las normas exigidas en este capítulo, en tal forma que se mantenga limpio y en condición sanitaria, eliminando cualquier posibilidad de conexión cruzada.

FIDELIS LOXA LIBERIS

Artículo 928. **Prohibiciones.**

Deben observarse las siguientes restricciones en la instalación de sistemas de suministro de agua.

a) Ninguna tubería de distribución de agua debe conectarse al sistema de suministro público sin la autorización de la UMAPAL.
b) No deben instalarse tuberías, tanques o cualquier otro aparato sanitario o industrial en los que exista peligro de contaminación con aguas usadas, mezclas o cualquier tipo de sustancia, ocasionada por reflujo, succión o cualquier otra causa durante su uso y operación normal.
c) No deben hacerse conexiones o permitir que existan, entre tuberías de suministro de agua potable y cualquier otro aparato o tubería que lleve agua de otra fuente o que contenga sustancias químicas, bien sea en forma líquida o gaseosa.

d) La tubería de suministro de agua no debe conectarse a sistemas privados de suministro de agua.
e) No deben instalarse equipos o mecanismos ni operar con químicos o sustancias que puedan contaminar el suministro doméstico de agua. Sólo se permite cuando exista un mecanismo que impida el reflujo.
f) El agua utilizada en cualquier proceso industrial no debe reincorporarse al sistema de suministro de agua potable ni distribuirse a los aparatos que requieren suministro de agua potable. Esto no excluye que el agua utilizada en tales procesos industriales pueda recircularse o recuperarse para el sistema industrial. Ningún proceso industrial puede abastecerse de agua tomada directamente de la red del edificio, sino a través de un tanque de almacenamiento.
g) No deben hacerse conexiones directas del sistema de suministro de agua potable a los siguientes aparatos y equipos:
    - Bidet (que no utilicen dispositivos que prevengan el reflujo). Mesas de operación, disección, mortuorias, o equipo similar. Bombas usadas para agua no potable.
    - Esterilizadores. Aspiradores.
    - Sifones de desagüe.
    - Tanques o aparatos con soluciones químicas.
h) No deben instalarse ni mantenerse tuberías de conducción de agua potable en contacto con tuberías o aparatos de conducción de aguas servidas, basuras u otros materiales que atenten contra la salud y la seguridad.
i) El sistema de distribución de agua en un edificio no debe conectarse directa o indirectamente, con sistema alguno de agua no potable o que pueda poner en peligro la potabilidad de la misma.
j) El espacio libre existente entre la abertura del grifo de alimentación y el nivel de rebose de los aparatos sanitarios no debe ser inferior a tres veces el diámetro del grifo de alimentación.
k) No debe hacerse interconexión del sistema de suministro de agua potable con el sistema de desagüe o ventilación. Las tuberías de suministro de agua potable, salidas de agua, válvulas interruptoras de vacío o aparatos similares deben localizarse de tal manera que eviten cualquier posibilidad de contaminación.
l) En conducciones de agua potable, no debe usarse ninguna tubería que antes haya sido utilizada en un propósito diferente.
m) No deben instalarse tanques bajos en sitios expuestos a inundación o filtración de aguas lluvias o servidas, aun cuando tal hecho pudiera ocurrir sólo eventualmente.

Artículo 929. **Materiales y elementos.**

Pueden diseñarse y construirse instalaciones de conducción de agua potable en todos los materiales apropiados y aprobados por la UMAPAL según el objeto para el cual son instaladas. Para conjuntos o agrupaciones residenciales y/o industriales y/o comerciales donde se utilicen tuberías de hierro galvanizado éstas deben protegerse exteriormente con pinturas bituminosas. todos los elementos, tuberías y accesorios deben fabricarse de acuerdo con las normas INEN, vigentes en el momento de ejecución de la obra.

Artículo 930. **Diseño.**

Deben cumplirse los siguientes requisitos en el diseño de estructuras de suministro de agua.

a. Se utilizará los cuadros de caudales y presiones que se recomienda en la Normativa NEC-11. (ver Tabla 66) La presión mínima disponible en las salidas de los aparatos sanitarios, bajo condiciones normales de funcionamiento, debe ser la siguiente:
b. Lavaplatos, lavamanos o inodoros de tanque 3 m de columna de agua; Duchas con mezclador de agua 10 m de columna de agua;
c. Válvulas de fluxómetro 12 m de columna de agua, y
d. Duchas con monocontrol y poma de niebla 15 m de columna de agua. Urinal 10m de columna de agua
e. Lavandería 7m de columna de agua

f. Bidet (libre de reflujo) 5m de columna de agua

NOTA: Para aquellos aparatos no listados, debe suministrarse la presión residual especificada por el fabricante.

a. Si la presión disponible en la red de suministro es insuficiente, debe proveerse de un sistema de bombeo con tanque bajo y tanque alto o de un sistema de bombeo mediante un equipo de presión.
b. Para controlar el golpe de ariete y los ruidos en la red de tubería, deben disponer cámaras de aire de por lo menos 30 cm. antes de la conexión de cada aparato.
c. Cuando la presión de un aparato sea mayor de la equivalente a una columna de agua de 55 m (550 KPa), deben disponerse válvulas de reducción de presión.
d. Los sistemas de suministro de agua para los edificios deben diseñarse de manera que abastezcan de agua, en todo tiempo, a los aparatos sanitarios, aditamentos y equipos, en caudal suficiente y con las presiones adecuadas para que funcionen satisfactoriamente. La velocidad máxima del agua en las columnas principales de distribución debe ser de 2.5 m/s. de acuerdo a la normativa NEC-11.
e. Debe proveerse un tanque de almacenamiento, cuya capacidad mínima sea igual al consumo de 1 día; en caso de diseñar tanque subterráneo o elevado, el volumen total debe dividirse en un cuarenta por ciento (40%) para el tanque elevado y en un sesenta por ciento (60%) para el tanque subterráneo.
f. Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.
g. Los consumos mínimos de diseño, y el cálculo de volumen de almacenamiento están dados de acuerdo a las tablas.
h. Todos los tanques de almacenamiento que funcionen por gravedad deben estar provistos de tubos de rebose colocados a una distancia no menor de 10 cm. medida por debajo de la tapa del tanque. Estos tubos deben tener un diámetro mayor que el de suministro de agua, y no menor que los indicados en las tablas.
i. Los tubos de rebose deben protegerse contra la entrada de insectos.
j. Todos los tanques de almacenamiento deben disponer de un tubo de limpieza o desagüe, cuyo diámetro debe ser igual al diámetro del tubo de rebose con diámetro mínimo 1 1/2", instalado de manera que el agua no cause daño alguno al ser drenado y garantice la completa limpieza del tanque. Los tanques de almacenamiento con capacidad superior a 50 metros cúbicos, deben proveerse de divisiones que permitan su limpieza sin eliminar la capacidad de suministro.
k. Para los tanques elevados, en caso de que sea necesario instalar un paso directo de la tubería de acometida en el tanque de abastecimiento, con el objeto de aumentar la presión del sistema, debe dejarse siempre una salida por gravedad directamente del tanque con el fin de garantizar la renovación del agua en el mismo.
l. El borde inferior de la tubería de alimentación del tanque de almacenamiento debe estar, como mínimo, a 2 cm. por encima del borde superior de las tuberías de rebose.
m. En la tubería de salida de todo tanque de almacenamiento, debe instalarse una válvula de cierre.
n. Cuando la tubería de suministro alimente un tanque de almacenamiento debe proveerse de flotador u otro dispositivo de cierre automático; inmediatamente antes de éste debe instalarse una válvula de compuerta.
o. Para estimar la demanda del suministro de agua de los diferentes aparatos sanitarios, expresada en unidades de consumo y gastos instantáneos bajo diversas condiciones de servicio, el diseñador debe regirse por los datos consignados en las siguientes tablas.
p. Para los equipos o aparatos no especificados en las siguientes tablas, el número de unidades de consumo puede estimarse según el diámetro de la tubería de alimentación del aparato, de acuerdo con las siguientes tablas de esta sección.
q. El diámetro del tubo que abastece un aparato sanitario no debe ser menor que el indicado en las siguientes tablas de esta sección.
r. Ninguna acometida de suministro de agua debe tener un diámetro nominal menor de 1.50 cm. (1/2").
s. Los tanques subterráneos o semienterrados para almacenamiento de agua deben construirse en concreto reforzado revestido en su interior con aditivos impermeabilizantes, o cualquier otro material que resista las cargas adecuadamente, sea totalmente impermeable y no deteriore la calidad del agua potable. La boca de inspección será de 0.60x0.60 cm., debe levantarse a una distancia mínima de 0.30 m medida sobre el nivel del piso y debe ubicarse dentro de un cuarto con malla perimetral o caseta. Este sitio no debe utilizarse para tránsito obligado ni para almacenar basuras. En viviendas

unifamiliares y bifamiliares puede omitirse la caseta.

t. Los tanques bajos, deben ubicarse a una distancia mayor de 2 m de muros de lindero y de los desagües de aguas negras.
u. Los tanques altos deben construirse en concreto armado, metal o cualquier otro material que resista las cargas adecuadamente, sea totalmente impermeable y no afecte la calidad del agua potable.
v. La tubería de aducción o acometida desde el abastecimiento público hasta el tanque elevado debe calcularse para suministrar el consumo total diario en un tiempo no mayor de 4 horas, para tanques subterráneos o semienterrados el tiempo de llenado será máximo 5 horas. Estas tuberías deben estar provistas de una llave de paso.
w. La tubería de bombeo entre un tanque bajo y el elevado debe ser independiente de la tubería de distribución, su diámetro debe calcularse para que pueda llenar el tanque elevado en un tiempo máximo de 2 horas.
x. En edificios de gran altura el sistema de distribución de agua debe diseñarse en grupos de pisos, de manera que no se sobrepasen las presiones recomendadas.
y. Toda unidad sanitaria debe proveerse por lo menos de un registro de corte. Deben instalarse los registros de corte necesarios para facilitar las reparaciones en el sistema.

TABLA 49. REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA SUMINISTRO DE AGUA

APARATO SANITARIO	CAUDAL INSTANTÁNEO MÍNIMO (L/s)	PRESIÓN		DIÁMETRO SEGÚN NTEINEN 1369 (mm)
		Recomendada (mc.a.)	Mínima (mc.a.)	
Bañera /tina	0,3	7,00	3,00	20
Bidet	0,1	7,00	3,00	16
Calentadores/calderas	0,3	15,00	10,00	20
Ducha	0,2	10,00	3,00	16
Fregadero cocina	0,2	5,00	2,00	16
Fuentes para beber	0,1	3,00	2,00	16
Grifo para manguera	0,2	7,00	3,00	16
Inodoro con depósito	0,1	7,00	3,00	16
Inodoro con fluxor	1,25	15,00	10,00	25
Lavabo	0,1	5,00	2,00	16
Máquina de lavar ropa	0,2	7,00	3,00	16
Máquina lava vajilla	0,2	7,00	3,00	16
Urinario con fluxor	0,5	15,00	10,00	20
Urinario con llave	0,15	7,00	3,00	16
Sauna, turco o hidromasaje domésticos	1,00	15,00	10,00	25
Fuente: Normativa NEC-11				

Artículo 931. **Suministro de agua caliente.**

En el diseño y construcción de sistemas de suministro de agua caliente deben tenerse en cuenta los siguientes registros:

a) Deben proveerse de agua caliente todas las edificaciones destinadas a hospitales.
b) Las instalaciones de agua caliente en los edificios no sólo deben satisfacer las necesidades del consumo sino ofrecer las debidas medidas de seguridad contra accidentes.
c) Los equipos para la producción de agua caliente deben construirse con materiales adecuados y en forma tal que sean resistentes a las presiones máximas, temperatura y corrosión. Igualmente, deben estar provistos de todos los accesorios de seguridad y limpieza necesarios.
d) Todo equipo usado para la producción o el almacenamiento de agua caliente, debe estar provisto de un termostato, de una válvula de seguridad o de escape de presión y de una válvula de control de temperatura. El funcionamiento del termostato y la capacidad de las válvulas deben garantizar un

funcionamiento al equipo servido.

e) Pueden usarse válvulas combinadas para el control de la presión y la temperatura en lugar de válvulas separadas.

f) Las válvulas de seguridad o de escape de presión deben instalarse inmediatamente después de la salida del calentador. El termostato y las válvulas de control de temperatura y combinadas, deben instalarse de manera que el dispositivo sensible a la temperatura quede sumergido en los lugares donde ésta es más alta.

g) Entre las válvulas de control de temperatura el calentador o tanque servido no se permiten válvulas de paso ni de retención, tampoco se permiten este tipo de válvulas entre el calentador y la válvula de seguridad.

h) No deben conectarse directamente a los sistemas de desagüe o ventilación las salidas de las válvulas de control de temperatura. Toda salida o tubo de escape debe descargar sin ocasionar peligro y sin ser causa potencial de daños. La válvula de escape de presión debe probarse al ser instalada y verificarse periódicamente su funcionamiento satisfactorio.

i) Todos los equipos utilizados para la obtención o almacenamiento de agua caliente, deben estar provistos de válvulas para su limpieza.

j) Los tanques de almacenamiento de agua caliente deben instalarse en un lugar accesible que permita la lectura de los indicadores y su inspección general. Siempre que se utilice gas, como fuente de energía, el tanque tiene que ser provisto de una ventilación adecuada, tanto para garantizar una combustión completa como para eliminar el gas quemado.

k) El suministro de agua caliente debe tener un sistema de recirculación en viviendas que alojen más de dos familias, en edificios de 4 o más pisos, y en general cuando la longitud desde la fuente de suministro de agua caliente al aparato abastecido más lejano sea mayor de 30 m.

l) La temperatura de acumulación del sistema de producción de agua caliente debe estas entre 55 y 60 ºC y puntualmente debe poderse elevar a 70ºC para evitar la "legionela". Por ello debe disponerse de un termostato que indique la temperatura de acumulación.

m) El sistema para determinar el caudal de cálculo de una instalación de agua caliente es el mismo que el descrito para el agua fría, con dos particularidades:

Los caudales para agua caliente son sensiblemente inferiores a los del agua fría.

Para sistemas con red de retorno se deberá mayoral el caudal en un 10% en previsión del caudal de retorno.

Artículo 932. **Construcción y prueba.**

La construcción y prueba de los sistemas de suministro de agua deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Toda tubería una vez instalada debe protegerse contra el mal trato y no debe cubrirse hasta que se someta a una prueba que confirme su impermeabilidad.

b) Durante el proceso de construcción deben protegerse todas las bocas hidráulicas para evitar atascamientos. Los tapones deben ser del mismo material del tubo y deben colocarse siguiendo las especificaciones respectivas.

c) Todos los cambios de dirección deben hacerse mediante un accesorio, no se permiten dobleces. Sólo se permiten dobleces en tuberías de cobre, los cuales hayan sido hechos con un equipo especial y en tal forma que no se deforme la tubería ni ocasione pérdidas en el área seccional de la misma.

d) Para impedir infiltraciones, las tuberías en hierro galvanizado que crucen paredes de tanques deben proveerse de una arandela de forma cuadrada, en lámina negra de 3/16" de espesor, soldada al tubo y de lado no menor a tres veces el diámetro de la tubería.

e) Los sistemas de suministro de agua deben someterse a un ensayo que confirme la impermeabilidad del mismo, éste debe hacerse con agua potable a una presión de 100m aplicada durante un tiempo mayor a dos horas continuas.

f) Las tuberías de suministro de agua no deben correr o permanecer en la misma zanja donde se

ubiquen las tuberías de drenaje de aguas negras. Sólo se permite esta situación si se cumplen las siguientes condiciones:

g) El fondo de la tubería de suministro, en todos sus puntos, debe estar por lo menos a 0.3 m por encima de la tubería de drenaje, y
h) La tubería de suministro de agua puede colocarse en la misma zanja siempre que esté separada de la tubería de desagüe por una pared sólida e impermeable.
i) En todo sistema de conducción de agua los conductos, accesorios y demás obras deben protegerse suficientemente para que no se deteriore la calidad del agua. Siempre la conducción debe ser cerrada y a presión.
j) Las conducciones deben proveerse de desagües en los puntos bajos para facilitar la purga del sistema y la remoción de sedimentos.
k) En los sistemas recirculados de agua caliente, cualquiera que sea el sistema de recirculación empleado, la red debe llevar incorporadas uniones de expansión articuladas o flexibles, cada 15 m de tramo recto.
l) Cuando la tubería vaya enterrada, en zonas donde haya circulación vehicular, debe dejarse un recubrimiento mínimo de 60 cm. hasta la clave de la tubería.
m) Las tuberías metálicas que vayan enterradas deben protegerse con un recubrimiento de dos capas de pintura bituminosa por lo menos y además con polietileno, mortero impermeabilizado integralmente o con asfalto.
n) Cuando las tuberías atraviesen elementos estructurales de cimentación, deben pasar a través de una tubería metálica de mayor diámetro, dejando previstas todas las tolerancias para evitar que los asentamientos y movimientos de la estructura dañen la tubería.
o) Cuando se use tubería de cobre, no deben instalarse tuberías de hierro galvanizado aguas abajo de ésta.
p) Toda transacción de un material metálico a cobre debe hacerse mediante un accesorio dieléctrico.
q) Cuando el sistema de suministro se construya en PVC y CPVC, a la entrada y salida del calentador debe dejarse un tramo de por lo menos 1 m, en tubería metálica.
r) Las tuberías metálicas embebidas en las placas construidas con cemento Portland deben ir rodeadas por lo menos de 3 cm. de concreto, y no deben estar en contacto físico con ningún otro elemento metálico.
s) Las tuberías metálicas no deben incrustarse en concretos que contengan acelerantes, aditivos o bloques de escoria.
t) Todas las tuberías, accesorios y columnas deben protegerse contra la corrosión.
u) Por las placas aéreas en concreto, las tuberías metálicas deben instalarse por los canales adecuadamente cubiertos, para permitir el acceso de éstas con el mínimo de daño a las tuberías y a la estructura.
v) En tuberías de PVC que vayan colgantes deben dejarse soportes espaciados según se indica en la siguiente tabla, en cada accesorio. Las válvulas deben anclarse adecuadamente para impedir el toque de la línea.
w) Las tuberías de suministro que vayan colgantes en sótanos cielo raso y por ductos deben ir soportados por abrazaderas metálicas; el espaciamiento máximo de éstas se muestra en la siguiente tabla de esta sección.
x) Las abrazaderas para tuberías de cobre deben ser preferiblemente de latón, cobre u otro material no corrosivo, de lo contrario debe aislarse la tubería de la abrazadera mediante un material dieléctrico.
y) Cuando se instalen tuberías verticales, se recomienda hacerlo por ductos.

Artículo 933. **Desinfección del sistema.**

Las tuberías de suministro de agua deben desinfectarse cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Antes de dar al servicio el sistema de agua potable debe desinfectarse siguiendo uno de los

siguientes procedimientos.

Deben llenarse las tuberías con una solución que contenga 50 partes por millón de cloro y mantenerse llenas durante seis horas, después de las cuales deben vaciarse y permitir que circule agua potable a través de ellas hasta evacuar y lavar completamente la solución; y,

Debe seguirse el mismo procedimiento anterior con una solución que contenga 100 partes por millón de cloro y mantenerse durante dos horas.

b) Todo tipo de tanque de agua potable debe llenarse en su totalidad con una solución que contenga 200 partes por millón de cloro y mantenerse durante dos horas, después de las cuales lavarse los residuos y llenarse el tanque para ponerlo en servicio.

DESAGUE DE AGUAS SERVIDAS

Artículo 934. **Requisitos Generales**

Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir todas las edificaciones en lo referente a desagües de aguas negras.

a) Toda vivienda o edificio debe poseer un sistema para la evacuación de aguas negras y previsiones para la adecuada conducción y disposición de aguas lluvias.

b) Todos los aparatos de plomería, accesorios, artefactos y drenajes usados para recibir o descargar aguas negras, o usadas deben conectarse al sistema de drenaje de la edificación, de acuerdo con los requerimientos de este capítulo.

c) Las aguas negras sólo pueden evacuarse al sistema público de alcantarillado. En aquellos sitios donde no exista una red de alcantarillado público, pueden utilizarse soluciones locales, previa autorización de la UMAPAL.

d) Aun en el caso de que el sistema de alcantarillado del sector sea combinado, deben llevarse los sistemas internos de drenaje de aguas lluvias y aguas negras, separados hasta la calle, en el sitio de evacuación.

e) En aquellas edificaciones donde existan desagües con contaminantes químicos, industriales, éstos deben evacuarse en sistemas separados al de aguas negras y aguas lluvias.

f) Los sistemas de desagüe de aguas negras deben diseñarse y construirse de manera que permitan un rápido escurrimiento de los residuos líquidos, eviten obstrucciones, impidan el paso de gases y animales de la red pública al interior de las edificaciones, no permitan el vaciamiento, escape de líquidos o la formación de depósitos en el interior de las tuberías y eviten la polución del agua.

Artículo 935. **Prohibiciones.**

Las prohibiciones siguientes, deben aplicarse para los sistemas de desagüe de aguas negras en las edificaciones del cantón Loja.

a) Las aguas residuales industriales, las sustancias corrosivas y materiales que puedan causar daño a la red de desagüe de aguas negras, no deben descargarse directa ni indirectamente a la red, salvo que sean sometidos previamente a tratamiento y acondicionamiento satisfactorios, a juicio de la autoridad sanitaria.

b) No se permite descargar las aguas negras en los colectores destinados exclusivamente para aguas lluvias, ni éstas en los colectores destinados exclusivamente a la conducción de aquellas.

c) No se permite la evacuación de aguas negras en cualquier lugar o manera. Solamente se permite a través de aparatos aprobados y de un sistema de drenaje instalado y mantenido de acuerdo con las

normas de este Capítulo.

d) No se permite la conexión de unidades moledoras de desperdicios a los sistemas de fontanería, sin la aprobación previa de la UMAPAL.

e) Ningún desagüe de aguas negras debe tener conexión o interconexión con tanques y sistemas de agua potable.

f) Ningún desagüe debe conectarse al sistema público sin la aprobación previa de la UMAPAL.

g) No deben conectarse otros aparatos al codo de desagüe de un inodoro.

Artículo 936. **Materiales y elementos.**

Los materiales y elementos utilizados en los sistemas de desagüe de aguas negras, deben cumplir con los requisitos siguientes:

a) Pueden usarse para desagües de aguas negras, tuberías y accesorios en hierro fundido (HF), asbesto cemento (AC), PVC y gres con uso restringido en colectores colgantes o colectores a la vista.
b) Para tuberías colgantes, por conductos e incrustadas en placas, pueden utilizarse los siguientes materiales: hierro fundido (HF), y PVC tipo sanitario.
c) Toda tubería que vaya incrustada en placa debe tener uniones totalmente herméticas.
d) Para tuberías de desagües enterradas, pueden usarse los siguientes materiales: hierro fundido (HF) y gres vitrificado, PVC para alcantarillado, o cualquier otro material que resista apropiadamente los esfuerzos estructurales.
e) Todas las tuberías y accesorios utilizados deben cumplir las normas de fabricación y calidad vigentes en Ecuador, especialmente las promulgadas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización INEN.
f) En tuberías cubiertas, toda conexión, cambio de dirección o cambio de pendiente debe hacerse mediante cajas de inspección.

Artículo 937. **Diseño y dimensionamiento.**

Los sistemas para desagüe de aguas negras deben diseñarse y dimensionarse cumpliendo los requisitos siguientes:

a) La pendiente de los ramales de desagüe de aguas negras debe ser uniforme y no menor de 1%. cuando el diámetro de la tubería sea menor o igual 3", la pendiente mínima debe ser del 2%.
b) La velocidad de diseño a tubo parcialmente lleno no debe ser inferior a 0.6 m/s.
c) Las dimensiones de los ramales de desagüe y bajantes deben calcularse tomando como base el gasto relativo que pueda descargar cada aparato sanitario, denominado "unidad de descarga" según lo indicado en la siguiente tabla de esta sección.
d) Para calcular las unidades de descarga de piezas no incluidas en la siguiente tabla de esta sección; basada en el diámetro del tubo de descarga del aparato sanitario.
e) El tamaño y clasificación de descarga de cada receptor indirecto de aguas negras y cada interceptor debe basarse en la capacidad de descarga total de todos los aparatos, equipos y accesorios que descarguen en él de acuerdo con la tabla indicada en la siguiente tabla de esta sección.
f) En caso de flujo permanente al sistema de desagüe, deben asignarse dos unidades de descarga por cada 0.06 lt/seg de flujo.
g) Al calcularse el diámetro de los ramales de desagüe y de los bajantes, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

El diámetro mínimo de la tubería que reciba la descarga de un sanitario debe ser 4".

El diámetro de un bajante no puede ser menor que el de cualquiera de los ramales horizontales que descargan en él.

El diámetro de un ramal horizontal de desagüe no puede ser menor que el de cualquiera de los orificios de salida de los aparatos que descargan en él.

h) El número máximo de unidades de descarga que pueden verterse a un ramal de desagüe o bajante, debe determinarse de acuerdo a las tablas de esta sección.

i) Cuando los residuos contengan sólidos o líquidos que puedan afectar el funcionamiento de los colectores de las edificaciones o de los colectores públicos, deben instalarse separadores que permitan su limpieza.

Artículo 938. **Sistema de ventilación.**

Los sistemas de desagüe de las aguas servidas deben ventilarse, mediante un sistema que cumpla con los requisitos siguientes:

a) Sólo puede prescindirse de ventilación del sistema de aguas servidas en construcciones de hasta dos pisos.
b) El sistema de desagüe debe ventilarse adecuadamente con el fin de mantener la presión atmosférica en todo momento y proteger el sello de agua de los aparatos sanitarios.
c) El sello de agua de todo aparato de plomería debe protegerse contra sifonaje, mediante el uso adecuado de ramales de ventilación, tubos auxiliares de ventilación en conjunto, ventilación húmeda, ventilación al bajante o una combinación de estos métodos de acuerdo con los requisitos especificados en el presente capítulo.
d) Los tubos de ventilación deben tener una pendiente hacia el tubo de desagüe o bajante no menor del 0.5%, de tal forma que el agua que pudiera condensarse en ellos, escurra a través del desagüe.
e) La tubería de ventilación nunca debe tener un diámetro menor del 50% de la tubería que esté ventilando.
f) No debe permitirse en la trayectoria en los tubos de ventilación la formación de unos sifones.
g) Las tuberías de ventilación conectadas a un tramo horizontal deben tener una inclinación mínima de 45 grados y antes de conectarse al tramo vertical deben llevarse hasta una altura no menor de 15 cm. del nivel de rebose de las piezas a las cuales ventilan.
h) Los tramos horizontales de tubería, de ventilación que vayan por muro deben quedar a una altura no menor de 15 cm. sobre la línea de rebose de la pieza sanitaria más alta a la cual ventilan.
i) La pendiente del tramo horizontal de desagüe entre el sifón de una pieza y el tubo vertical de desagüe, no debe ser mayor del 2% para reducir las posibilidades de sifonaje, excepción hecha de los sanitarios y piezas similares.
j) Los diámetros y longitudes de las tuberías de ventilación deben tomarse de acuerdo a las tablas de esta sección.
k) Todas las tuberías deben extenderse, por encima del techo sin disminuir su diámetro o deben reconectarse con tuberías de ventilación de desagües de tamaño adecuado.
l) Todas las tuberías de ventilación deben terminar verticalmente a no menos de 15 cm. sobre el techo de la edificación y a no menos de 30 cm. de cualquier superficie vertical.
m) Todas las tuberías de ventilación deben terminar por lo menos a 10 m de distancia horizontal o a 3 m por encima de cualquier ventana, abertura, entrada de aire o de ventilación.
n) Las tuberías de ventilación deben extenderse, combinada o separadamente de su tamaño total requerido a no menos de 15 cm. arriba del techo o pared. Las instalaciones de tubería descubiertas están prohibidas, excepto las ubicadas en techos que sean usados para otros propósitos diferentes a la protección contra la intemperie. Todas las tuberías, espaciadas cada 3 m de cualquier parte del techo que sea usada para tales propósitos, deben extenderse por lo menos 2.00 m arriba del techo y debe asegurarse firmemente.

o) Los tubos de ventilación para instalaciones exteriores deben extenderse por lo menos de 3 m arriba del terreno circundante y deben soportarse firmemente.

p) Las juntas del techo alrededor del tubo de ventilación deben protegerse o impermeabilizarse con el uso de sellantes adecuados.

q) Los conductos de drenaje que se extiendan a más de 10 m o más pisos arriba del drenaje del edificio o de otros drenajes horizontales debe servirse por un conducto de ventilación paralelo, el cual debe extenderse sin reducción de tamaño desde su terminal superior hasta inmediatamente abajo de las

conexiones más bajas con el conducto de drenaje. El conducto de ventilación paralelo debe conectarse al conducto de drenaje cada 3 pisos, abajo de la conexión más alta por medio de una junta o abrazadera; el diámetro de esta conexión debe ser igual al menor entre la tubería de drenaje o la de ventilación, pero nunca menor a cualquiera de éstas.

r) La intersección de la junta con el conducto de ventilación debe hacerse por lo menos 1.1 m por encima del nivel del piso. La intersección de la junta con el conducto de drenaje debe hacerse mediante un accesorio en forma de "Y", localizado abajo de las conexiones que sirven al piso.

s) Toda ventilación debe rematarse con algún sistema que impida la entrada de agua y su boca debe protegerse con un sistema que impida la entrada de animales.

t) Dos aparatos sanitarios sólo pueden ventilarse por una tubería común, cuando tales aparatos tengan las aberturas de entrada al mismo nivel.

Artículo 939. **Construcción y prueba.**

Para la construcción y prueba de los sistemas de drenaje de aguas negras deben cumplirse los siguientes requisitos:

a) No debe procederse al relleno de las zanjas mientras las tuberías no hayan sido inspeccionadas y sometidas a las pruebas correspondientes con resultados satisfactorios.
b) La conexión de un desagüe final a una red de mayor diámetro debe hacerse en tal forma que las claves de los dos tubos, en el punto de intersección queden al mismo nivel.
c) Las bocas para los desagües por muro o por piso deben taponarse hasta que se instalen los aparatos. Para la protección deben utilizarse tapones del mismo material que el de la tubería.
d) Las tuberías que atraviesen juntas de dilatación en edificios deben proveerse de conexiones flexibles o uniones de expansión en los sitios de paso.
e) Las tuberías que puedan estar sujetas a vibraciones deben protegerse mediante una capa de felpa o material similar en los puntos de soporte.
f) Los lavaderos y lavaplatos deben estar provistos de dispositivos adecuados que impidan el paso de sólidos al sistema de desagüe de aguas negras.
g) En las placas de cimentación aligeradas deben dejarse tapones de inspección utilizando codos de 90 grados y niples orientados hacia arriba. La distancia máxima del piso al tapón de inspección debe ser de 0.20 m. En la loseta superior de la placa y sobre el tapón debe dejarse una tapa removible de dimensiones mínimas de 0.30 m por 0.30 m.
h) Las tuberías de desagües que vayan colgantes en sótanos, cielos rasos y por ductos deben ir soportadas por abrazaderas metálicas. El espaciamiento máximo de éstas se muestra en la siguiente tabla de esta sección.
i) Cuando la tubería vaya enterrada en zonas donde haya circulación vehicular debe protegerse teniendo en cuenta el tipo de vehículo y la resistencia de la tubería.
j) Toda tubería longitudinal o vertical de desagüe debe probarse, llenándolas con agua por un período no menor de dos horas.
k) Antes del montaje de aparatos, debe comprobarse que las tuberías están libres de obstrucciones.
l) Toda tubería de desagüe debe probarse mediante inundación total con una presión de por lo menos dos metros aplicada durante un tiempo no inferior a dos horas.

Artículo 940. **De las aguas grises que necesitan pretratamiento.**

En el caso del vertido de aguas provenientes de gasolineras, lubricadoras, lavadora de carros, camales, industrias, etc. se deberá realizar un pretratamiento por medio de desarenador y trampa de grasas.

Para los establecimientos de expendio de alimentos es necesario que cuenten con trampas de grasas, tomando en consideración que la descarga de grasas y aceites vegetales usados (el cual es considerado un desecho especial) representan una amenaza significativa para el medio ambiente y la infraestructura de saneamiento causando obstrucciones, bloqueos y daños costosos en las tuberías, así mismo afecta el proceso de depuración de aguas de la PTAR-Loja

DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS

Artículo 941. **Requisitos Generales**

Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir las edificaciones del Cantón Loja, en lo referente a sistemas de desagüe de aguas lluvias.

a) Las edificaciones deben localizarse en terrenos que permitan el drenaje por gravedad de las aguas lluvias.
b) Toda edificación debe poseer un sistema para la evacuación de aguas lluvias provenientes de techos, patios, azoteas y otras áreas descubiertas.
c) En todos los casos deben instalarse en las edificaciones dos sistemas de desagües independientes, uno para aguas negras o residuales y otro para aguas lluvias.

Artículo 942. **Prohibiciones.**

Deben aplicarse las prohibiciones siguientes para los sistemas de drenaje de aguas lluvias.

a) Aun cuando el sistema de desagüe del sector sea combinado, no se permite usar un sistema combinado de evacuación de aguas servidas y aguas lluvias.
b) Las aguas lluvias no deben dejarse caer directamente de la cubierta desde alturas mayores de 3.50 metros.

Artículo 943. **Materiales y elementos.**

Los materiales y elementos utilizados en los sistemas de drenaje de aguas lluvias deben cumplir los requisitos siguientes:

a) Pueden usarse para desagües de aguas lluvias, tuberías y accesorios en hierro fundido (HF) asbesto cemento (AC), PVC tipo sanitario y tubería de gres para las redes bajo tierra.
b) Todas las tuberías y accesorios utilizados deben cumplir las normas de fabricación y calidad vigentes en Ecuador, especialmente las promulgadas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización INEN.
c) En tuberías enterradas, toda conexión, cambio de dirección o cambio de pendiente debe hacerse mediante cajas de inspección.

Artículo 944. **Diseño y dimensionamiento.**

Los sistemas de drenaje de aguas lluvias deben diseñarse y dimensionarse cumpliendo los requisitos siguientes:

a) La pendiente de los ramales de desagüe de aguas lluvias debe ser uniforme y no menor del uno por ciento. Cuando el diámetro de la tubería sea menor o igual a 3", la pendiente mínima debe ser del 2%.
b) La velocidad de diseño a tubo lleno no debe ser inferior a 0.8 metros por segundo.
c) Los ramales verticales de desagüe de aguas lluvias deben dimensionarse de acuerdo con las tablas de esta Sección. Deben consultarse las curvas locales de lluvias para determinar la máxima intensidad por hora.
d) Los ramales horizontales de desagüe de aguas lluvias deben dimensionarse en el área máxima en metros cuadrados, que va a ser drenada de acuerdo con las tablas de esta Sección. Debe tenerse en cuenta la capacidad del tragante o entrada al ramal horizontal, la cual limita el máximo caudal del sistema.
e) El diámetro de las canales semicirculares de techo debe obtenerse en las tablas de esta sección; basándose en el área en metros cuadrados que va a ser drenada.
f) Las canales deben proveerse de dos bajantes o de una bajante y gárgola (embudo) de rebose.
g) Si la intensidad de la lluvia es mayor o menor que las mostradas en las Tablas de esta sección; deben ajustarse entonces los valores con base en la columna de 50 mm multiplicando por 50 dividiendo por la máxima intensidad horaria de la zona.
h) Construcción y prueba.

APARATOS DE FONTANERÍA

Artículo 945. **General.**

Esta sección establece los requisitos en los sistemas y aparatos necesarios para proveer a toda edificación de un adecuado servicio de evacuación de aguas negras; para el suministro de agua fría y caliente en aquellos aparatos que requieran los dos servicios; y finalmente para los que sólo requieren agua fría. Se indica la localización y el número mínimo de aparatos necesarios para prestar un adecuado servicio sanitario.

Artículo 946. **Requisitos para edificaciones del grupo de uso almacenamiento (A).-**

Los depósitos de materiales y equipos deben disponer, por lo menos, de un sanitario dotado de lavamanos, orinal y ducha.

Artículo 947. **Requisitos para edificaciones del grupo de uso comercial (C).-**

Las edificaciones del grupo de uso comercial (C), deben cumplir con los requisitos siguientes en lo referente a aparatos de fontanería.

a) En edificaciones comerciales (exceptuando restaurantes), con áreas hasta de 60 m2 debe disponerse de, por lo menos, un sanitario dotado de inodoro y lavamanos. Cuando estas edificaciones tengan un área mayor de 60 m2 deben dotarse de sanitarios separados para hombres y mujeres, cada uno con los aparatos de fontanería requeridos en las tablas de esta sección; se indica la cantidad requerida de inodoros y lavamanos según el número de personas. Para el cómputo de personas debe tomarse una por cada 10 m2 de área de piso.

b) En los cuartos para hombres pueden sustituirse sanitarios por orinales hasta un número tal que el de sanitarios no sea inferior a los 2/3 del número fijado en las tablas de esta sección.

c) Cuando se proyecte usar sanitarios comunes a varios locales, deben ubicarse en lugares accesibles a todos los locales por servir.

d) La distancia entre cualquiera de los locales comerciales y los sanitarios, no puede ser mayor de 40 metros medidos horizontalmente, ni puede haber más de un piso entre ellos en sentido vertical. El número de aparatos de fontanería que debe instalarse, están indicados en las tablas de esta sección.

e) En restaurantes, cafeterías, fuentes de soda y similares deben disponerse sanitarios dotados de los aparatos de fontanería especificados en las tablas de esta sección. La capacidad del local debe calcularse considerando 1.50 m2 del local de área útil por persona. Estos sanitarios pueden ser utilizados por los empleados cuando éstos no sean más de 6 personas. Al pasar esta cifra deben proveerse sanitarios separados.

Artículo 948. **Requisitos para edificaciones del grupo de uso fabril e industrial (F). -**

Las edificaciones del grupo de uso fabril e industrial (F), deben cumplir con los requisitos siguientes, en lo referente a instalaciones de fontanería.

a) En edificaciones del grupo de uso industrial (F) debe disponerse de cuartos separados para obreros y obreros dotados de los aparatos de fontanería especificados en la tabla indicada.
b) Debe instalarse una ducha por cada 15 personas si están expuestas a excesivo calor o a contaminación de la piel con materiales venenosos, infecciosos o irritantes.
c) Los empleados de oficinas en las edificaciones del grupo de uso fabril e industrial (F) deben disponer de sanitarios separados.
d) En estaciones de servicio para vehículos automotores debe haber cuartos separados para hombres y mujeres dotados de un lavamanos y un orinal para hombres y un lavamanos y 1 inodoro para las mujeres. El personal empleado debe disponer de sanitarios separados.

Artículo 949. **Requisitos para edificaciones del grupo de uso institucional (I). -**

En las edificaciones del grupo de uso institucional (I), deben instalarse aparatos de fontanería dispuestos como se exige en los parágrafos siguientes:

a) En edificaciones del subgrupo de uso salud (I-2) deben instalarse sanitarios con 1 inodoro, 1 lavamanos y 1 ducha por cada sanitario individual y en sanitarios múltiples deben instalarse el número de aparatos especificados en las tablas de esta sección. El personal del hospital debe disponer de sanitarios separados.
b) En edificaciones de uso educacional deben disponerse sanitarios separados, dotados de los aparatos de fontanería especificados en las tablas de esta Sección.

Artículo 950. **Requisitos para edificaciones del grupo de uso lugares de reunión (L). -**

Las edificaciones del grupo de uso lugares de reunión (L), deben dotarse de aparatos de fontanería dispuestos de acuerdo con los siguientes requisitos.

a) En edificaciones del grupo de uso lugares de reunión (L). Deben proveerse sanitarios separados para hombres y mujeres de acuerdo con las tablas de esta Sección.
b) En sitios cercanos a los camerinos de los artistas, en teatros y salas de cine, deben instalarse sanitarios, separados para hombres y mujeres, y compuestos de inodoro, de lavamanos y de ducha. Así mismo, adyacente a las casetas de proyección de los cines, debe disponerse de un sanitario, compuesto de inodoro, de lavamanos y de ducha.

Artículo 951. **Requisitos para edificaciones del grupo de uso residencial (R).-**

Las edificaciones del grupo de uso residencial (R), deben proveerse de aparatos de fontanería dispuestos de acuerdo con los requisitos siguientes:

a) Toda vivienda o apartamento debe estar dotado de por lo menos 1 sanitario con 1 inodoro, de un lavamanos, de una ducha o bañera. La cocina debe disponer de 1 lavaplatos y un área de servicio debe instalarse 1 lavadero de ropas.
b) En el caso de edificaciones del subgrupo de uso multifamiliar con apartamento de 1 dormitorio o tipo estudio, puede omitirse el lavadero adicional siempre que se instalen estos aparatos en sitio techado dentro del edificio, en proporción de 1 por cada apartamento.
c) En residencias para estudiantes y similares, los sanitarios privados destinados para dormitorios de hasta 4 personas, deben disponer de inodoro, lavamanos y ducha. En caso de que se dispongan sanitarios comunes, cada piso debe estar provisto de ellos, a una distancia no mayor de 30 m, medidos horizontalmente del dormitorio más lejano. Cada uno de estos sanitarios debe tener aparatos de fontanería en proporción al número de personas correspondientes, de acuerdo con las tablas de esta Sección.

Artículo 952. **Requisitos para otras edificaciones.**

Las edificaciones no contempladas aquí, deben dotarse de sanitarios en suficiente cantidad para suplir las necesidades de sus ocupantes de acuerdo con el uso al que estén destinadas, a juicio de la UMAPAL.

Artículo 953. **Requisitos para aparatos de fontanería.**

Los aparatos de fontanería deben constituirse de materiales duros, resistentes e impermeables. Las superficies de las piezas deben ser lisas y no deben presentar defectos ni interior ni exteriormente. Los aparatos de fontanería deben cumplir con las normas INEN correspondientes.

TABLA 50. CONSUMOS DE DOTACIÓN PARA DISEÑOS

CLASIFICACIÓN	LITROS	UNIDAD (por día)
Vivienda	250	Habitantes por día
Universidades	50	Estudiantes por día
Internados	250	Personas por día
Hoteles (a)	500	Habitación doble
Hoteles (b)	300	Habitación doble

Hospedaje	25	M2 de área de dormitorio
Oficinas	90	Personas por día
Cuarteles	350	Persona
Restaurantes	4	Comida por día
Hospitales	600	Persona
Prisiones	48	Kg. de ropa
Lavanderías	400	Carro
Lavados de carros	50	Hora
W.C. Públicos		
Circos, hipódromos, estadios, parques de atracciones, velódromos, autódromos, plazas de toros y similares.	1	Espectador
Cabarets, casinos, salas baile	30	Metro cuadrado
Cines, teatros, auditorios	3	Silla
Estaciones de servicio, bombas de gasolina, garajes y estacionamientos		
- Lavado automático	12000	Und. De lavado por día
- Lavado no automático	7500	Und. De lavado por día
- Bombas de gasolina	300	Surtidor por día
- Garajes y estacionamientos cubiertos	2	Metro cuadrado
- Oficinas y ventas de repuestos	6	Metro cuadrado

Dotaciones de agua para edificaciones destinadas al alojamiento de animales:		
- Ganado lechero	120	Día por animal
- Bovinos	40	Día por animal
- Ovinos	10	Día por animal
- Equinos	40	Día por animal
- Porcinos	10	Día por animal
- Pollos, gallinas, patos, etc.	20	Día por animal
Dotación para mataderos públicos o privados de acuerdo a la clase de animal:		
- Bovinos	500	Animal
- Porcinos	300	Animal
- Ovinos y caprinos	250	Animal
- Aves en general	16	Kg. en vivo

El suministro de agua para bares, fuentes de soda, refresquerías, cafeterías y similares debe calcularse con base en los siguientes consumos:		
- Hasta 30 m2	1.500	
- De 31 a 60 m2	60	Metro cuadrado
- De 61 a 100 m2	50	Metro cuadrado
- Más de 100 m2	40	Metro cuadrado
Para riegos		
Piso asfaltado	1	Metro cuadrado
Empedrados	1.5	Metro cuadrado
Jardines	2	Metro cuadrado
Piscinas	300	Persona

Duchas piscinas	60	Persona
Comercio de mercancías secas, casa de abastos, pulperías y pescaderías.	20	Metro cuadrado
Mínimo	400	Por día
Mercados	15	Metro cuadrado de área útil
Industria	80	Trabajador
Plantas de producción e industrialización de leche y sus anexos		
- Estaciones de Recibo y enfriamiento	1500	1000 Lts
- Plantas de pasteurización	1500	1000 Lts por día por pasteurizar
- Fábricas mantequilla, queso, leche en polvo	1500	1000 Lts por procesar

TABLA 51. DIÁMETRO DE TUBOS DE REBOSE

APARATO	TIPO DE CONTROL DE SUMINISTRO	UNIDADES DE CONSUMO	
		USO PRIVADO	USO PUBLICO
Inodoro	Fluxómetro	0.32	0.50
Inodoro	Tanque	0.06	0.25
Orinal	Fluxómetro		0.50
Orinal	Llave (lavado controlado)		0.10
Orinal de pared	Llave (lavado continuo)		0.10
Lavamanos	Llave	0.06	0.13
Tina	Llave	0.13	0.22
Ducha o tina	Válvula mezcladora	0.13	0.22
Bidet	Llave	0.06	
Fregadero de cocina	Llave	0.13	0.22
Lavadora	Llave	0.19	

CAPACIDAD DEL TANQUE (Litros)	DIÁMETRO DE TUBOS DE REBOSE (Nominal)	
	cm.	Pulg.
0 a 3.000	4.0	1 ¼"
3.001 a 6.000	4.0	1 ½"
6.001 a 12.000	5.0	2
12.001 a 20.000	6.5	2 ½
20.001 a 50.000	7.5	3
Más de 50.000	10.0	4

TABLA 52. UNIDADES DE CONSUMO POR APARATOS SANITARIOS

APARATO	TIPO DE CONTROL DE SUMINISTRO	UNIDADES DE CONSUMO	
		USO PRIVADO	USO PUBLICO
Inodoro	Fluxómetro	6	10
Inodoro	Tanque	1	5
Orinal	Fluxómetro		10
Orinal	Llave		3

Lavamanos	Llave	1	2
Tina	Llave	2	4
Ducha o tina	Válvula mezcladora	2	4
Lavadora	Llave	2	5
Fregadero de cocina	Llave	2	4

TABLA 53. UNIDAD DE CONSUMO EN FUNCIÓN DEL DIÁMETRO DE TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN

DIÁMETRO DE LA TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN DEL APARATO (nominal)			
cm.	Pulg.	UNIDADES DE CONSUMO	
		USO PRIVADO	USO PUBLICO
1.00	3/8	1	2
1.50	½	2	4
2.00	¾	3	6
2.50	1	6	10
3.00	1 ¼	9	
4.00	1 ½	14	

TABLA 54. UNIDAD DE CONSUMO EN FUNCIÓN DEL DIÁMETRO DE TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN

DIÁMETRO DE LA TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN DEL APARATO (nominal)			
cm.	Pulg.	UNIDADES DE CONSUMO	
		USO PRIVADO	USO PUBLICO
1.00	3/8	0.06	0.13
1.50	½	0.06	0.13
2.00	¾	0.13	0.19
2.50	1	0.32	0.50
3.00	1 ¼	1.00	
4.00	1 ½	2.00	

TABLA 55. DIÁMETRO MINIMO DE TUBO QUE ABASTECE UN APARATO

ACCESORIOS	DIÁMETRO NOMINAL	
	cm.	Pulg.
Tina	1.5	½
Combinación de fregadero y lavadero	1.5	½
Fuente de beber	1.5	½
Máquina de lavaplatos (doméstica)	1.5	½
Fregadero de cocina (doméstica)	1.5	½
Lavaplatos (restaurant)	1.5	¾
Lavandería	1.5	½
Ducha (una boquilla)	1.5	½
Fregadero (servicio inclinado)	1.5	½
Fregadero (con válvula de limpieza automática)	2.0	¾
Orinal (con fluxómetro de ö=2.5 cm.)	2.5	1.0
Orinal (tanque)	1.5	½
Inodoro (tanque)	1.5	½
Inodoro (con fluxómetro)	2.5	1.0
Grifo para manguera	1.5	½

TABLA 56. ESPACIAMIENTO DE ABRAZADERAS

DIÁMETRO NOMINAL		ESPACIAMIENTO MÁXIMO EN METROS
Cm.	Pulg.	
1.50	½	1.00
2.00	¾	1.05
2.50	1.0	1.20
3.00	1 ¼	1.35
4.00	1 ½	1.50
5.00	2.0	1.50
6.50	2 ½	1.90
7.50	3.0	2.00
10.00	4.0	2.10

TABLA 57. UNIDADES DE DESCARGA

TIPO DE APARATO	DIÁMETRO MÍNIMO DEL SIFÓN (NOMINAL)		UNIDADES DE DESCARGA
	cm.	Pulg.	
Inodoro	10.0	4″	4
Lavamanos	4.00	1 ½ - 2″	1
Lavaplatos	5.00	2″	2
Lavaplatos con triturador	5.00	2″	3
Orinal lavado continuo y controlado	5.00	2″	2
Orinal de fluxómetro	7.5	3″	8
Inodoro de fluxómetro	10.0	4″	8
Ducha pública	5.00	2″	2
Ducha o tina	4.00	1 ½ - 2″	2
Bidet	5.00	2	3

TABLA 58. UNIDADES DE DESCARGA PARA APARATOS NO ESPECIFICADOS

DIÁMETRO DE LA TUBERÍA DE DESCARGA DEL APARATO		UNIDADES DE DESCARGA CORRESPONDIENTES
cm.	Pulg.	
3.0	1 ¼ o menor	1
4.0	1 ½	3
5.0	2	4
6.5	2 ½	5
7.5	3	6
10.0	4	8

TABLA 59. CAPACIDAD DE DESCARGA

(para flujo intermitente únicamente)	
Q (lts./seg)	UNIDADES DE DESCARGA
Hasta 0.47	1
0.48 - 0.95	2
0.96 - 1.89	4
1.90 - 3.15	6

FIDELIS LOXA LIBERIS

TABLA 60. CAPACIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE DESCARGA Y LONGITUDES MÁXIMAS EN TUBERÍAS DE DRENAJE (a)

Diámetro pulg.	1 ¼	1 /2	2	2 1/2	3	4	6	8
De tubería cm.	3	4	5	6.5	7.5	10	15	20
Máximo número de unidades								
Vertical								
	1							
		2b						
			16c					
				32c				
					48d			
						256		
							1380	
								3600
Horizontal	1	1	8c	14c	35d	216	720	2640
Longitud								
Máxima (m)								
Vertical	13.7	19.8	25.8	45	64.5	91.2	155	228
Horizontal (ilimitada)								

NOTA:
Cuando no tengan sifones;
Excepto fregaderos;
Excepto el conjunto de 6 unidades de inodoro;
Se permiten únicamente 4 sanitarios (6 unidades c/u) en cualquier tubería vertical y no debe excederse de 3 sanitarios (6 unidades c/u) para cualquier drenaje horizontal, y
Los cálculos basados suponiendo una pendiente del 2%; para una pendiente del 1% deben multiplicarse las unidades de descarga para tuberías horizontales por un factor de 0.8.

TABLA 61. Tubería			
Diámetro de la tubería	Pulg.	10	12
De tubería cm.	cm.	25	30
Máximo número de unidades			
Vertical		5600	8400
Horizontal		4680	8200

TABLA 62. CAPACIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE DESCARGA Y LONGITUDES

CAPACIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE DESCARGA Y LONGITUDES							MÁXIMAS DE TUBERÍAS DE VENTILACIÓN		
Máximo número de unidades	1	8(*)	24	48	84	256	600	1380	3600
Longitud máxima (m)	13.8	18.2	36.5	54.7	64.5	91.2	118.6	155	228

(*) Excepto el conjunto de 6 unidades de inodoro.

NOTA: El diámetro de una ventilación individual no debe ser menor de 1 ¼" y no menor de la mitad del diámetro de la tubería de drenaje a la cual no está conectada. Los valores de unidades de descarga para tuberías de drenaje deben obtenerse en las siguientes tablas. Cuando una tubería de ventilación se instale horizontalmente no debe excederse de 1/3 de la longitud total permitida. Cuando las tuberías de ventilación tengan un diámetro menor que el especificado no son aplicables las longitudes máximas especificadas.

TABLA 63. ESPACIAMIENTO DE ABRAZADERAS

DIÁMETRO	NOMINAL	ESPACIAMIENTO MÁXIMO EN METROS
cm.	Pulg.	
5.0	2	1.50
7.5	3	1.50
10.0	4	2.00
15.0	6	2.00

TABLA 64. DIMENSIONAMIENTO DE RAMALES VERTICALES DE DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS

DIAMETRO	INTENSIDAD DE LLUVIA			
(PULGADAS)	50	75	100	125
	Áreas (m2)			
2	130	85	65	50
3	400	270	200	160
4	850	570	425	340
6	1570	1050	1200	980
8	5300	3500	2600	2120

TABLA 65. DIMENSIONAMIENTO DE RAMALES HORIZONTALES DE DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS

DIÁMETRO DE LA TUBERÍA (cm.)	DATOS DE AREAS (en m2) LLUVIA MÁXIMA (en mm/hora)				
Pendiente del 1%	50	75	100	125	150
3"	150	100	70	60	50
4"	340	230	170	140	110
6"	990	660	490	340	330
8"	2130	1420	1060	850	700
10"	3840	2560	1920	1540	1280
DIÁMETRO DE LA TUBERÍA (cm.)	LLUVIA MÁXIMA (en mm/hora)				
Pendiente del 2%	50	75	100	125	150
3"	210	140	100	80	70
4"	490	320	240	190	160
6"	1400	930	700	560	460
8"	3020	2010	1510	1210	1010
10"	5420	3610	2710	2160	1800
DIÁMETRO DE LA TUBERÍA (cm.)	LLUVIA MÁXIMA (en mm/hora)				
Pendiente del 4%	50	75	100	125	150
7.5	300	210	150	120	100
10	690				
		460			
			340		

				280	

TABLA 66. DIÁMETRO DE LAS CANALES SEMICIRCULARES DE TECHO

DIÁMETRO DE LA CANAL (cm.)	DATOS DE AREAS (en m2) LLUVIA MÁXIMA (en mm/hora)				
Pendiente del 5%	50	75	100	125	150
3″	30	20	10	10	10
4″	60	40	30	20	20
7.5	170	110	80	70	60
8	290	170	120	100	80
10″	250	160	120	100	80
17.5	370	240	180	140	120
20	520	340	260	200	170
25	940	630	470	370	310
			180	140	
					120
25	660	440	330	260	220
DIÁMETRO DE LA CANAL (cm.)	LLUVIA MÁXIMA (en mm/hora)				
Pendiente del 1%	50	75	100	125	150

TABLA 67. DIÁMETRO DE LAS CANALES SEMICIRCULARES DE TECHO

DIÁMETRO DE LA CANAL (cm.)	DATOS DE AREAS (en m2) LLUVIA MÁXIMA (en mm/hora)				
Pendiente del 2%	50	75	100	125	150
7.5	60	40	30	20	20
10	130	80	60	50	40
15					
	350				
		230			

TABLA 68. NÚMERO DE INODOROS REQUERIDOS PARA EDIFICACIONES COMERCIALES

NUMERO DE PERSONAS De hasta		INODOROS
1	15	1
16	35	2
36	55	3
56	80	4
81	110	5
111	149	6

NOTA: Para un número mayor de 150 personas debe instalarse un sanitario adicional por cada 40 personas o fracción.

TABLA 69. NÚMERO DE LAVAMANOS REQUERIDOS PARA EDIFICACIONES COMERCIALES

NUMERO DE PERSONAS De Hasta		LAVAMANOS
1	15	1
16	35	2
36	60	3
61	90	4
91	125	5

NOTA: Para un número mayor de 125 personas debe instalarse un lavamanos por cada 45 personas o fracción.

TABLA 70. APARATOS DE FONTANERÍA EN SANITARIOS COMUNES A VARIOS LOCALES

AREA DE LOCALES (M2)		HOMBRES			MUJERES	
De	Hasta	Inodoro	Lavamanos	Orinal	Inodoro	Lavamanos
0	200	1	1	1	1	1
201	500	2	2	1	3	2
500	1000	3	3	2	5	3

TABLA 71. INODOROS Y ORINALES EN SANITARIOS PARA RESTAURANTES, CAFETERIAS, FUENTES DE SODA Y SIMILARES

CAPACIDAD DE PERSONAS		INODOROS		ORINALES
De	Hasta	Hombres	Mujeres	Inodoro Lavamanos
1	50	1	1	1
51	150	2	2	1
151	300	3	4	2

NOTA: Por encima de 300 personas debe instalarse un sanitario por cada 200 personas y un orinal por cada 150.

TABLA 72. LAVAMANOS EN SANITARIOS PARA RESTAURANTES, CAFETERIAS, FUENTES DE SODA Y SIMILARES

CAPACIDAD DE PERSONAS	De Hasta	LAVAMANOS
1	50	1
51	150	2
151	300	3

TABLA 73. APARATOS REQUERIDOS EN SANITARIOS PARA EDIFICACIONES DEL GRUPO DE USO INDUSTRIAL (F)

NUMERO DE PERSONAS		Inodoros	Orinales	Lavamanos
De	Hasta			
1	10	1	1	1
11	25	2	1	3
26	50	3	2	5
51	75	4	2	8
76	100	5	2	10

NOTA: Por encima de 100 personas deben instalarse un inodoro y un orinal por cada 30 personas y un lavamanos por cada 15.

TABLA 74. APARATOS DE FONTANERÍA EN SANITARIOS MÚLTIPLES DE EDIFICACIONES DEL SUBGRUPO DE USO SALUD (I-2

Inodoros	1 por cada 8 pacientes
Lavamanos	1 por cada 10 pacientes
Duchas	1 por cada 20 pacientes

TABLA 75. INODOROS REQUERIDOS EN CENTROS DE EDUCACIÓN PREESCOLAR

NUMERO DE NIÑOS De hasta		INODOROS
1	25	1
26	50	2

NOTA: Por encima de 50 niños debe instalarse un inodoro y un lavamanos por cada 50 adicionales.

TABLA 76. LAVAMANOS REQUERIDOS EN CENTROS DE EDUCACIÓN PREESCOLAR

NUMERO DE NIÑOS De hasta		INODOROS
1	20	1
2		
	50	

TABLA 77. APARATOS DE FONTANERÍA REQUERIDOS EN CENTROS DE EDUCACIÓN PRIMARIA

HOMBRES	INODOROS	1 por cada 30
	ORINALES	1 por cada 75
NIÑAS	INODOROS	1 por cada 25
AMBOS SEXOS	LAVAMANOS	1 por cada 40

TABLA 78. ADULTOS

HOMBRES	INODOROS	1 por cada 40
	ORINALES	1 por cada 35
MUJERES	INODOROS	1 por cada 35
AMBOS SEXOS	LAVAMANOS	1 por cada 40

TABLA 79. INODOROS Y ORINALES EN EDIFICACIONES DEL GRUPO E USO LUGARES DE REUNION

CONCURRENCIA		INODOROS		ORINALES
De	Hasta	Hombres	Mujeres	
1	100	1	3	1
101	200	2	6	2
201	400	3	8	3
401	600			4

*NOTA: Por encima de 400 personas debe instalarse un inodoro adicion*al por cada 500 hombres y 2 por cada 300 mujeres. Por encima de 600 hombres debe instalarse un orinal por *cada 300 hombres.*

TABLA 80. LAVAMANOS EN EDIFICACIONES DEL GRUPO DE USO LUGARES DE REUNIÓN

CONCURRENCIA		LAVAMANOS	
De	Hasta	Hombres y Mujeres	
1	200	1	1

201	400	2	2
401	750	3	3

NOTA: Por encima de 750 personas debe instalarse un lavamanos adicional por cada 500.

TABLA 81. APARATOS DE FONTANERIA EN SANITARIOS COMUNES PARA RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES Y SIMILARES

GENERAL	1 Inodoro por cada	6
	1 Lavamanos por cada	3
	1 Ducha por cada	4
	1 Orinal por cada	10
	1 Inodoro por cada	4
	1 Lavamanos por cada	3

SECCIÓN VI
INFRAESTRUCTURA SANITARIA URBANA

Artículo 954. **Objetivo y alcance.**

El objetivo de esta sección es fijar las normas de diseño y construcción de los nuevos sistemas de infraestructura de agua potable y alcantarillado para el Cantón Loja.

Esta sección contiene los requisitos que deben cumplirse para lograr un nivel de seguridad adecuado. Las disposiciones de esta sección se aplican a urbanizaciones nuevas. Pueden requerirse disposiciones específicas que difieren en algunos aspectos de las contenidas en este capítulo, dejando los procedimientos de análisis y diseño a criterio del diseñador.

Artículo 955. **Aspectos generales.**

Todo proyecto urbanístico dentro del área urbana de la ciudad de Loja y sus parroquias, debe proveerse de agua potable del sistema municipal y administrado por la Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Loja –UMAPAL- y de utilidad como desagüe el sistema de alcantarillado de la misma unidad.

a) Cualquier excepción a lo anteriormente establecido sólo puede ser autorizada por la UMAPAL, previo el cumplimiento de todos los requisitos que dicha unidad establezca.
b) Todo organismo público o privado que realice obras que perjudiquen a los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Municipal deberá cancelar los costos de reparación de los daños que ocasionen.
c) Toda persona que de alguna manera deteriore la estructura de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Municipal, repondrá el daño causado y será sancionada de acuerdo con lo que la Ley establezca.
d) Todo organismo público o privado que de alguna manera afecte los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Municipal por alguna obra a realizar, deberá antes de proceder a la misma, ponerla a la consideración de la UMAPAL, quien dictaminará al respecto.
e) Todo sistema de agua potable y/o alcantarillado sanitario y pluvial construido por un organismo público o privado, una vez recibido por el Municipio de Loja, pasará a ser propiedad del mismo, quedando a su cargo la conservación de las obras, su uso y mantenimiento será responsabilidad de la UMAPAL.
f) La UMAPAL inspeccionará el desarrollo de los trabajos de su competencia, suspendiéndolos en el caso de que no se apeguen al proyecto aprobado, mediante el acta levantada por el personal nombrado para el caso, ordenando se apeguen al mismo, dicha acta se conservará en el archivo correspondiente, dándose una copia al interesado.
g) Las Tapas de Alcantarillado Sanitario y Pluvial deberán elaborarse con un diseño Cultural para el Cantón Loja.

Artículo 956. **Prohibiciones.**

No pueden emprenderse la construcción de ninguna urbanización o lotización mientras no se tengan aprobados los planos de instalaciones de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias por parte de la UMAPAL.

Se exceptúan del cumplimiento de esta disposición las construcciones de redes efectuadas por la UMAPAL, las cuales deben diseñarse dando estricto cumplimiento a las normas internas de la UMAPAL.

Artículo 957. **Aspectos administrativos.**

La aprobación de los diseños y planos está a cargo de la UMAPAL y se obtiene previo el cumplimiento de los requisitos que ella fije para tal efecto.

SISTEMA ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL

Artículo 958. **General.**

La UMAPAL es la encargada de normar todas las obras que se relacionen con el saneamiento del cantón Loja tales como el de las aguas pluviales, residuales, e industriales y que se ejecuten en el subsuelo de la vía pública. Siendo el encargado de mantener, conservar, ampliar estos sistemas en función de los planes maestros de alcantarillado de la ciudad.

Artículo 959. **Prohibiciones.**

Deben observarse las siguientes restricciones en la instalación de sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial.

a) Ninguna red de alcantarillado sanitario y pluvial debe conectarse al sistema de suministro público sin la autorización de la UMAPAL.
b) No deben instalarse tuberías o cualquier otro componente en donde exista peligro de contaminación con sistemas de agua potable.
c) No se permitirá la instalación de tuberías con diámetros menores a 200mm y 250mm para aguas servidas y aguas lluvias respectivamente.

Artículo 960. **Materiales y elementos.**

Pueden diseñarse y construirse redes de drenaje de aguas servidas y aguas lluvias en materiales aceptados por la UMAPAL. Todos los elementos, tuberías y accesorios deben fabricarse de acuerdo con las normas INEN vigentes en el momento de ejecución de la obra.

Artículo 961. **Diseño.**

Los parámetros de diseño para sistemas de evacuación de agua servidas y aguas lluvias están determinados por la normativa de la UMAPAL basada en los estudios vigentes del Plan Maestro de Alcantarillado de Loja, los estudios realizados para los sistemas existentes en las parroquias urbanas del cantón Loja bajo su dirección y las Normas para Estudios y Diseño de Sistemas de Alcantarillado de la subsecretaría de Saneamiento Ambiental.

Artículo 962. **Construcción y prueba.**

La construcción y prueba de los sistemas de evacuación de agua servidas y aguas lluvias, está sujeta al cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas por la UMAPAL para cada rubro y componente del sistema; además debe cumplir los requisitos de seguridad establecidos en las Normas para Estudios y Diseño de Sistemas de Alcantarillado de la subsecretaría de Saneamiento Ambiental.

Artículo 963. **Recepción de obras.**

Todo sistema de distribución de evacuación de agua servidas y aguas lluvias que hayan sido construido para conectarse al sistema de drenajes del cantón Loja o aquellos sistemas particulares que hayan contado con la autorización de la UMAPAL deberán ser entregados previo informe favorable de la UMAPAL al Municipio de Loja para su posterior administración y mantenimiento.

Artículo 964. **Tasas y derechos municipales.**

Los proyectos urbanísticos beneficiados con la conexión al sistema de drenajes municipales deberán cancelar las tasas y derechos municipales vigentes y aprobados por el Cabildo del Cantón Loja.

SECCIÓN VII
BIODIGESTORES Y PLANTAS DE TRATAMIENTO

Artículo 965. **Condicionantes.**

En el caso de casas habitación aisladas que no cuente con factibilidad de descarga de sus aguas residuales a un sistema municipal, el o los propietarios, implementarán biodigestor que por ningún motivo deberán construirse en la vía pública y de acuerdo con las condiciones de su descarga, previo permiso tramitado ante la UMAPAL, quien dará las condiciones normativas.

Artículo 966. **Mantenimiento y limpieza.**

El mantenimiento y limpieza de un biodigestor será por cuenta del o los usuarios.

Artículo 967. **Plantas de tratamiento locales.**

En el caso del proyecto de un desarrollo urbano habitacional, industrial o edificio público o privado que no cuente con la factibilidad de descarga de sus aguas residuales a un sistema municipal, el o los responsables de dicho desarrollo, presentarán ante la UMAPAL un proyecto de planta de tratamiento del tipo adecuado a las descargas residuales según el caso y cuya operación económica sea factible a la cantidad y tipo de usuarios del desarrollo propuesto.

Artículo 968. **Condiciones mínimas de descarga.**

La planta de tratamiento del tipo que fuere deberá garantizar que las descargas, reúna las características mínimas consideradas en las normas para disposición de aguas residuales de la Subsecretaría de Saneamiento Ambiental o de las condiciones particulares de descarga que se le fijen por la UMAPAL.

Artículo 969. **Operación.**

La operación de dicha planta será por cuenta de los usuarios, siendo responsabilidad del o de los responsables, precisar esta situación, así como su monto económico para cada uno de ellos en los contratos que por su razón del desarrollo generen.

SECCIÓN VIII
DE LAS SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO

Artículo 970. **Servidumbre de acueducto.**

De oficio o a solicitud de parte, el Concejo Cantonal mediante la aprobación del presupuesto se dispondrá la construcción de redes de desagüe de aguas lluvias y servidas, en los predios urbanos del cantón Loja que lo requieran, tanto en la ciudad de Loja como en las parroquias rurales.

Siempre que por falta de desnivel natural para la dotación de redes de alcantarillado sanitario y pluvial, el dueño de un solar ubicado en la ciudad de Loja o en las áreas urbanas de las parroquias rurales del cantón definidas en el PUGS, no pudiere construir la red de desagüe exclusivamente en el inmueble de su propiedad hasta darle salida a la red central de la calle pública, el Concejo Municipal, previa solicitud y las justificaciones técnicas de la UMAPAL, autorizará el establecimiento gratuito de la servidumbre de acueducto para la conducción de aguas lluvias y servidas en el predio o predios contiguos en que sea posible la construcción de tal acueducto.

La servidumbre concedida se oficiará a la Jefatura de Regulación y Control Urbano y Comisaría Municipal de Ornato de la Dirección de Gestión Territorial, quienes estarán a cargo del control causando el menor perjuicio al dueño del predio sirviente y siempre que tal servidumbre sea estrictamente necesaria e imprescindible.

Artículo 971. **Costo de la construcción de la servidumbre de acueducto**

El costo de la construcción de la servidumbre de acueducto, será de cuenta exclusiva del dueño del predio dominante y estará a su cargo además el mantenimiento, reparación, restitución y limpieza de la obra.

Artículo 972. **Construcción de la red de desagüe en el predio del dueño dominante**

Previo informe de la UMAPAL a costa del dueño del predio dominante establecerá mediante un estudio específico la construcción de la red de desagüe en el predio del dueño dominante, o recibir las aguas lluvias y servidas en la red de su propiedad, ampliándola o desviándola si fuera necesario.

La construcción del acueducto a que se refiere esta sección se hará en el plazo que la Municipalidad lo determine en el estudio y previo la identificación del tipo de financiamiento correspondiente.

Artículo 973. **Servidumbre de acueducto favoreciere a varias personas**

En caso de que la servidumbre de acueducto favoreciere a varias personas, en calidad de dueños de diferentes departamentos o pisos de un edificio, el valor de la construcción, así como el costo de mantenimiento, reparación y limpieza del acueducto, se pagará de acuerdo a las alícuotas correspondientes, teniendo en consideración lo siguiente:

- Dividido el predio sirviente, no variará la servidumbre de acueducto construida en él y la soportará quien o quienes les toque la porción en donde ejercía dicha servidumbre.
- Dividido el predio dominante cada uno de los nuevos dueños, tendrá derecho a la servidumbre de acueducto; pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente.
- El dueño del predio sirviente, no podrá alterar, disminuir ni hacer más incómodo para el predio dominante la servidumbre de acueducto. Si por el transcurso del tiempo llega a ser más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; si las variaciones no perjudican ni alteran el servicio, deberá ser aceptada previo informe técnico de la UMAPAL.
- Se prohíbe al dueño del predio dominante hacer más gravosa la servidumbre de acueducto.
- Ampliando indebidamente las proporciones del servicio o recibiendo las aguas lluvias o servidas de otro predio.

CAPÍTULO XII

SECCIÓN I
PALETAS, VALLAS ESTÁTICAS Y PANTALLAS LED O DINÁMICAS

Artículo 974. **Disposiciones generales para paletas, vallas estáticas y pantallas led o dinámicas.**

a) Se considera paletas a los elementos publicitarios incluyendo su estructura de soporte, con un área de hasta 4.00 m2. El ancho máximo de paletas será igual o menor al ancho del parterre donde se implantará. La altura mínima libre entre el piso y la base de la publicidad será de 3.00 m
b) Se considera vallas estáticas o pantallas LED o dinámicas a los elementos publicitarios incluyendo su estructura de soporte, con un área entre 4.01 m2 a 18.00 m2 en áreas urbanas y de 4.01 m2 hasta 60.00 m2 fueran del límite urbano.
c) En las vallas estáticas y paletas se destinará el 15% de su área para una franja publicitaria sin costo para publicidad municipal, en la difusión de mensajes institucionales, educativos, culturales y/o de prevención.
d) En las pantallas LED o dinámicas, se colocará sin costo, publicidad determinada por el Municipio de Loja, para promoción de mensajes institucionales, educativos, culturales, de prevención, así como la fecha, temperatura y hora locales, en un espacio que corresponda al 25% del total de la publicidad contratada, en forma mensual, debidamente justificada y controlada por la Dirección de Comunicación Municipal.
e) En cualquier caso, el Municipio incluso puede realizar la colocación directa de esta publicidad.
f) El incumplimiento de este artículo, será causal para revocatoria inmediata de la autorización de funcionamiento o instalación de la valla estática, paleta o pantalla LED.
g) Las paletas, vallas estáticas y pantallas LED o dinámicas, que se ubiquen sin autorización del GAD Municipal y/o contraviniendo lo dispuesto al presente Capítulo, serán retirados por disposición del Jefe de Centro Histórico o la Jefatura de Regulación y Control Urbano, según el caso, con ayuda de la

Comisaría de Ornato, debiendo previamente notificarse a los propietarios y concediéndoles el plazo máximo de treinta días para su legalización o rectificación respectivamente, plazo luego del cual serán retirados y devueltos únicamente cuando se cumplan las disposiciones normativas contempladas en este Capítulo.

h) Para el caso paletas, vallas estáticas y pantallas LED o dinámicas, que luego de 90 días de haber finalizado el permiso, no se haya procedido a retirarla o a su vez no se haya iniciado el trámite para renovación del permiso, se declararán en estado de abandono, y el Municipio procederá de manera inmediata a ocuparlas para difundir publicidad, planes o programas institucionales, o al retiro de las mismas a costa del propietario.

Artículo 975. **Seguro de vida.**

La o las personas naturales o jurídicas que coloquen vallas publicitarias, deberán presentar como requisito, un seguro de vida por daños a terceros, mismo que será renovable por cada actualización de permisos.

Artículo 976. **Permiso de implantación para paletas, vallas estáticas y pantallas led o dinámicas.**

Las personas naturales o jurídicas que requieran implantar, paletas, vallas estáticas y pantallas LED o dinámicas, deberán obtener previamente el respectivo permiso de la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico, conforme lo establece la presente ordenanza y otras normas reglamentarias.

Para la obtención del permiso de implantación antes indicado deberá presentarse, además:

- Solicitud suscrita por el interesado dirigida al Jefe de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico.
- Autorización de copropietarios en base a reglamento debidamente notariada, en caso de edificios bajo el régimen de propiedad horizontal.
- Informe favorable de la Comisión de Centro Histórico, de ser el caso.
- Seguro de vida por daños a terceros (para vallas)
- Copia de cedula del peticionario
- Copia del contrato de arrendamiento (si el caso lo amerita)
- Proyecto explicativo en formato A3 donde contenga las características, diseño, ubicación, dimensiones detalles constructivos y fotomontaje y tipo de material a utilizar.
- Proyecto eléctrico certificado por la EERSSA, para vallas y paletas dinámicas.

La propuesta será revisada y en caso de no cumplir con los requerimientos de este capítulo, se emitirá un informe al interesado con las indicaciones apropiadas

Artículo 977. **Tasas por permiso de implantación para paletas, vallas estáticas y pantallas led o dinámicas.**

El permiso de implantación es válido por un año calendario e individual por cada valla estáticas, paleta y pantalla LED o dinámicas y tendrá un valor de:

a) Para la colocación de paletas, la tasa será de 1.5 salarios básicos unificados, hasta por un área de 4.00 m², por cada una de las caras que contengan publicidad. La distancia entre paleta y paleta no será menor a un radio de 100 metros y ubicadas hasta una distancia de 10.00 m de la próxima intersección vial.

b) Para la colocación de paletas dinámicas, la tasa será de 2 salarios básicos unificados hasta un área de 4.00 m², por cada una de las caras que contengan publicidad. La distancia entre paleta y paleta no será menor a un radio de 100 metros y ubicadas hasta una distancia de 10.00 m de la próxima intersección vial. Para los casos donde la paleta requiera conexión eléctrica, se solicitará un proyecto eléctrico certificado por la EERSSA

c) Para la colocación de vallas estáticas de hasta 18 m², la tasa correspondiente será del 25% de un salario básico por cada metro cuadrado o fracción de metro cuadrado, En caso de exceder esta área, se cobrará un recargo del 35% de un salario básico por cada metro cuadrado o fracción de metro cuadrado adicional.

d) Para la colocación pantallas LED o dinámicas de hasta 18 m², la tasa correspondiente será del 50 % de un salario básico unificado por cada metro cuadrado o fracción de metro cuadrado. En caso de exceder esta área, se cobrará un recargo del 65% de un salario básico por cada metro cuadrado o fracción de metro cuadrado adicional. Para los casos donde la valla requiera conexión eléctrica, se solicitará un proyecto eléctrico certificado por la EERSSA.

e) Dentro de la zona urbana no se podrán ubicar vallas mayores a dieciocho metros cuadrados; y, en las vías Inter cantonales e Inter parroquiales fuera del área urbana no se autorizarán vallas mayores a sesenta metros cuadrados.
f) La distancia mínima entre vallas publicitarias pantallas LED o dinámicas, será de 500 metros en un mismo sentido y de 250 metros con las de sentido contrario y ubicadas hasta una distancia de 10.00 m de la próxima intersección vial
g) Los elementos publicitarios enunciados anteriormente tendrán una reducción del 25% de la tasa correspondiente, si se instalan en bienes inmuebles particulares.
h) La vigencia del permiso de implantación tendrá una duración de un año calendario.
i) La distancia entre cada publicidad en áreas verdes y parques no será menor de treinta metros

Artículo 978. **Publicidad permitida.**

j) Las vallas estáticas, paletas y pantallas led o dinámicas, alentarán el conocimiento de publicidad positiva.
k) No podrán contener publicidad que atente contra los buenos principios, valores, el bienestar y pudor de las personas.
l) No pueden promover la violencia o inequidad de género, el uso de bebidas alcohólicas o cigarrillos, o propaganda de orden político.

Artículo 979. **Queda expresamente prohibido:**

- La colocación de vallas estáticas, paletas y pantallas led o dinámicas en el Centro Histórico, salvo aquellas destinadas a la difusión de información oficial, colocadas por el GAD Municipal de Loja u otras instituciones públicas. Se permitirá la instalación de tótems LED e islas dinámicas, siempre que no excedan una altura de 2,20 metros y cuenten con el informe de viabilidad emitido por la Jefatura de Centro Histórico o la autoridad competente que cumpla dicha función.
- La colocación de paletas en el Centro Histórico a excepción de aquellas destinadas a información oficial colocadas por el GAD Municipal de Loja u otras instituciones públicas, de acuerdo al informe emitido por la Jefatura correspondiente
- Colocar vallas estáticas, paletas y pantallas led o dinámicas sin autorización municipal.
- La colocación de pantallas LED o dinámicas en las fachadas de edificios residenciales

Artículo 980. **Mantenimiento de vallas estáticas, paletas y pantallas led o dinámicas**

Será responsabilidad directa del quien solicitó el permiso de colocación y funcionamiento de las vallas estáticas, paletas y pantallas led publicitarias o dinámicas, el mantenimiento permanente de las mismas.

La Comisaría de Ornato previa notificación, ordenará el retiro de carteleras o vallas publicitarias y paletas que no cumplan con lo indicado, e impondrá una sanción respectiva.

RÓTULOS PARA LOS BIENES INMUEBLES Y DEL MOBILIARIO URBANO DEL CANTÓN LOJA

Artículo 981. **Objeto y ámbito.**

El presente cuerpo normativo tiene por objeto regular los rótulos en el cantón Loja, que comprende la tipología de los letreros a ubicarse en los edificios patrimoniales y no patrimoniales, en edificios públicos y privados; así como también, la publicidad a implementarse en el mobiliario, dentro del área consolidada de la ciudad y los centros urbanos de las parroquias rurales del cantón Loja.

Artículo 982. **Disposiciones Generales**

En el plazo de un 1 año a partir de la aprobación de la presente ordenanza, en los ejes culturales del Centro Histórico que no cumplan con la normativa vigente, se procederá al retiro de la señalética instalada. En las demás áreas patrimoniales, este procedimiento se llevará a cabo en los 2 años siguientes, conforme a un cronograma establecido por las autoridades competentes.

Artículo 983. **Rótulos.**

Consiste en todo elemento publicitario como, letreros, anuncios y más elementos de comunicación gráfica o textual, empleados para anunciar o comunicar información, cuidando el ornato de las edificaciones y espacios

públicos, precautelando la calidad ambiental; y, evitando la contaminación visual.

Para el presente cuerpo normativo, los rótulos considerarán el tipo de edificios sobre el cual será colocada, en base a la siguiente clasificación:

Rótulos en edificios públicos: Se consideran edificios públicos, todos aquellos inmuebles que pertenecen a una institución pública, cualquiera sea el nivel de gobierno. Para el efecto de este artículo se incluyen dentro de los edificios públicos, las edificaciones donde funcionan los establecimientos educativos particulares de cualquier nivel, siempre que ocupen más del cincuenta por ciento de la edificación. Para efectos del presente artículo, se incluyen dentro de esta clasificación, los bienes inmuebles donde funcionen instituciones públicas por arrendamiento o cualquier otra modalidad.

Rótulos en edificios privados: Los edificios privados son aquellos inmuebles en los que se desarrolla cualquier actividad comercial de carácter particular.

Rótulos en edificios patrimoniales: Se entiende por edificios patrimoniales, aquellos inmuebles que se encuentran reconocidos como tales por la Jefatura de Centro Histórico de acuerdo al Registro Catastral Municipal.

Rótulos en edificios industriales: Los edificios industriales son todos aquellos edificios que brindan un servicio de carácter especial, relacionado con el área industrial. Para efectos de este artículo se incluyen dentro de los edificios industriales: fábricas, gasolineras, lavadoras de vehículos, lubricadoras, centros comerciales privados, distribuidoras de materiales de construcción, y más negocios afines.

Artículo 984. **Rótulos en instituciones públicas.**

En la fachada de las Instituciones Públicas, se colocarán únicamente letreros elaborados en bronce, guardando armonía con la edificación. Se ubicarán en fajas del edificio diseñadas para el efecto, que en lo posible será en la parte superior de la entrada principal, pudiendo colocar al lado izquierdo o superior la Bandera del Ecuador y al lado derecho o inferior la Bandera de Loja, si se trata de ubicación horizontal o vertical, respectivamente; sin perjuicio de que puedan colocar el logotipo institucional guardando armonía con los Rótulos.

Los letreros antes mencionados, serán diseñados y elaborados en letras mayúsculas tipo "Arial", en forma individual y en alto relieve, considerando las siguientes dimensiones: altura máxima 50 cm. y mínimo 20 cm., ancho máximo de 30 cm. y mínimo 15 cm, espesor máximo 15 cm. y mínimo 5 cm. Se faculta la implementación de iluminación indirecta.

Artículo 985. **Rótulos en establecimientos educativos.**

En la fachada de los establecimientos educativos, se colocarán letreros identificativos pintados en fondo color plata, en forma horizontal, elaborados en alto relieve en: madera, aluminio y hierro; o, sobre materiales elaborados en: acrílico, panaflex, aluminio, madera, vidrio o similares.

Se ubicarán en la parte superior de la entrada principal o en los llenos de la edificación.

Los letreros antes mencionados, serán diseñados y elaborados en letras mayúsculas y minúsculas tipo "Arial", en forma individual y en alto relieve, aplicando colores institucionales en tonalidad mate, considerando las siguientes dimensiones: altura máxima 50 cm. y mínimo 20 cm., ancho máximo de 30 cm. y mínimo 15 cm, espesor máximo 15 cm. y mínimo 5 cm. Se faculta la implementación de iluminación indirecta.

Artículo 986. **Rótulos en edificios privados.**

En la fachada de las edificaciones privadas, se podrán colocar letreros identificativos verticales, horizontales o semicirculares, ya sea en alto relieve en: madera, aluminio o hierro; o, sobre materiales elaborados en: acrílico, panaflex, neón, aluminio, madera, vidrio o similares. Se ubicarán en la parte superior de la entrada principal o en los llenos de la edificación. En los letreros se podrá implementar iluminación directa o indirecta dependiendo del material a utilizarse.

Los letreros singularizados en el presente artículo, serán diseñados y elaborados en letras mayúsculas y minúsculas, considerando las siguientes dimensiones: altura máxima 30 cm. y mínimo 15 cm., ancho máximo de 20 cm. y mínimo 10 cm, espesor máximo 15 cm. y mínimo 5 cm.

Artículo 987. **Rótulos en edificios Multifamiliares o Multifuncionales**

En los edificios multifamiliares y dados en arrendamiento, excepto los catalogados como patrimoniales, cuyas edificaciones estén conformadas por tres pisos o más, se colocará letreros de acuerdo a las características señaladas en el párrafo anterior.

Para identificar la funcionalidad del edificio, se deberá ubicar únicamente en la parte interna un directorio informativo, en el que se detallará la distribución de las actividades, con su respectiva nomenclatura y numeración.

Los letreros de los edificios destinados al arrendamiento de oficinas y locales comerciales e incluso habitacionales, excepto los catalogados como patrimoniales, cumplirán con las mismas dimensiones y características establecidas en los artículos que anteceden.

Los locales comerciales y oficinas ubicadas al interior de un edificio en arrendamiento, podrán colocar publicidad únicamente al interior del mismo, de conformidad con las reglamentaciones internas propias de cada edificio.

Artículo 988. **Rótulos en instituciones financieras.**

En los inmuebles en el que funcionen las Instituciones Financieras de cualquier índole, se colocará un letrero por cada entidad financiera los que deberán guardar armonía con la edificación; pudiendo colocar además el logotipo que identifique a la entidad financiera.

Los letreros serán diseñados y elaborados en letras mayúsculas tipo "Arial", en forma individual, considerando las siguientes dimensiones: altura máxima 50 cm. y mínimo 20 cm., ancho máximo de 30 cm. y mínimo 15 cm, espesor máximo 15 cm. y mínimo 5 cm.

Artículo 989. **Rótulos en locales comerciales.**

Los locales comerciales ubicados en la planta baja y al exterior de cualquier edificación, podrán colocar únicamente un letrero por cada local comercial y se ubicarán en la parte superior de la entrada o en los llenos que forman parte del local comercial. Se faculta además la colocación del logotipo propio del local comercial, guardando relación con las características del letrero, debiendo utilizar los materiales establecidos en el artículo 359 del presente Capítulo.

Los letreros singularizados en el presente artículo, serán diseñados y elaborados en letras mayúsculas y minúsculas, cuyas dimensiones no sobrepasarán el ancho de la entrada principal del local comercial; y en lo relacionado a la altura se establece en un rango comprendido entre los 30 cm y 60 cm.

En el caso de que el local comercial esté conformado por dos o más puertas de entrada directas, las dimensiones con relación al ancho no sobrepasarán los extremos de cada puerta; y, en el caso que, los extremos de cada puerta lleguen a abarcar el total del frente del inmueble, el letrero no podrá sobrepasar el cincuenta por ciento del frente del mismo.

Artículo 990. **Rótulos en locales comerciales turísticos.**

Para efectos del presente Capitulo se entienden por locales comerciales turísticos los siguientes:

a) Agencias de viajes;
b) Establecimientos de alimentación y recreación.
c) Establecimientos de alojamiento, comprende: hostales, hoteles y pensiones.

Los letreros que se ubiquen en los locales contemplados en los literales a) y b) del presente artículo, excepto los catalogados como patrimoniales, mantendrán las mismas características contempladas en este Capítulo, debiendo mantener iluminación de acuerdo a lo establecido en el presente artículo.

En los locales singularizados en el literal c) del presente artículo, se podrán ubicar un letrero por cada establecimiento de alojamiento, cuyas dimensiones serán proporcionales a la respectiva edificación, considerando las establecidas en el presente Capítulo.

Artículo 991. **Rótulos en edificios patrimoniales.**

En las fachadas de edificaciones ubicadas en áreas patrimoniales, se permitirá la colocación de letreros identificativos horizontales. Estos deberán ubicarse directamente sobre la pared del local comercial, a la

izquierda o derecha de la puerta de acceso. En ningún caso se permitirá la instalación de letreros sobre puertas, portales, ventanas, balcones y cornisas.

Los letreros deberán ser singularizados con letras individuales en mayúsculas, según el formato establecido por la Jefatura de Centro Histórico o quien haga sus veces.

Para identificar la funcionalidad del edificio, se podrá colocar un directorio informativo únicamente en el interior, detallando la distribución de las actividades, con su respectiva nomenclatura y numeración, conforme al formato establecido por la Jefatura de Centro Histórico o la autoridad competente. Se podrá utilizar hasta un máximo de 3 renglones, el letrero se ubicará a una altura base de 2.50 m. (Renglón inferior); se ubicará en áreas macizas de pared, paralelas a la misma con una saliente máxima de 15 cm sobre el plomo de pared.

No se permitirá ubicar los letreros sobre balcones, portales, puertas, ventanas, detalles decorativos o sobre el borde de techumbre.

Artículo 992. **Prohibiciones para rótulos en edificios patrimoniales**

Se prohíbe de manera expresa la instalación de cualquier letrero que no cumpla con las disposiciones establecidas en el artículo que antecede al presente. Quedan exceptuadas de esta prohibición las instituciones educativas, administrativas y financieras, las cuales se regirán por sus propias normativas, en concordancia con lo dispuesto en la presente ordenanza.

Artículo 993. **Rótulos en edificios de carácter industrial.**

En la fachada de las edificaciones de carácter industrial, se podrá colocar letreros identificativos verticales y horizontales, de acuerdo a las siguientes características:

Los letreros singularizados en el presente artículo, serán diseñados y elaborados en letras mayúsculas y minúsculas, considerando las siguientes dimensiones: altura máxima 120 cm., y mínimo 60 cm., ancho máximo de 60 cm. y mínimo 30 cm, espesor máximo 30 cm. y mínimo 15 cm. En los letreros se podrá implementar iluminación directa o indirecta dependiendo del material a utilizarse.

En los edificios de carácter industrial que brindan el servicio de centros comerciales, para identificar la funcionalidad y los servicios al interior del edificio, se podrá ubicar en la parte interna los letreros respectivos de acuerdo a las características del artículo 363 del presente Capítulo.

Artículo 994. **Rótulos en edificios esquineros.**

Los rótulos a ser colocada en los edificios esquineros públicos, privados y patrimoniales, no sobrepasará el ancho de la entrada. Cuando tengan más de una entrada podrá colocar un letrero por cada ingreso.

Artículo 995. **De la exclusión para permiso de colocación**

Quedan excluidos de la necesidad de obtener permiso municipal, los carteles de identificación que se instalen en obras de construcción informando el nombre del promotor, del propietario, director técnico de obra, número de permiso de construcción y la perspectiva o imagen del proyecto a edificarse, siempre y cuando la obra esté debidamente aprobada por la municipalidad y cuente con los respectivos permisos de construcción, estos carteles tendrán autorización para colocarse mientras mantenga vigencia el permiso de construcción.

Artículo 996. **Permiso para la ubicación de la Rótulos.**

El permiso para la ubicación de los Rótulos será aprobado por la Jefatura de Regulación y Control Urbano o la Jefatura de Centro Histórico, según corresponda. El permiso se solicitará por una sola vez, debiendo volver a tramitarse bajo los mismos requerimientos solo en el caso de cambio de rótulo o letrero.

Artículo 997. **Requisitos para obtención de permisos.**

Para obtener el permiso referido en el artículo anterior se presentarán los siguientes documentos:

a) Solicitud en papel valorado municipal dirigida al jefe de Regulación y Control Urbano o de Centro Histórico según sea el caso;
b) Copia de la cédula y una fotografía del edificio señalando la ubicación del letrero en la fachada, materiales y dimensiones;

c) Proyecto explicativo que incluya las características, ubicación y dimensiones (fotomontaje).
d) Copia del permiso de funcionamiento; y,
e) El pago de la tasa de 10% del salario básico unificado, por metro cuadrado. En todo caso la propuesta será puesta a revisión y en el caso de no cumplirse lo estipulado en este Capítulo en cuanto a los parámetros de colocación, se emitirá un informe al interesado con las indicaciones apropiadas para su corrección.

ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO

Artículo 998. Espacio público es todo el entorno necesario para que el desplazamiento de las personas por la vía pública no sea afectado en forma directa o indirecta por olores, ruidos u otras situaciones similares, que afecten la salud y la salubridad de los habitantes o que atenten al decoro y a las buenas costumbres. El espacio público constituye el sistema en el que se relacionan e integran las áreas, zonas y equipamientos de la circunscripción territorial del cantón y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales, sean de dominio público, privado, que constituye el escenario de la interacción social en la que los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad.

Artículo 999. **Clasificación del mobiliario.**

Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

- Los elementos de comunicación tales como mapas de localización de información pública, planos de inmuebles históricos y lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pulsadores y buzones.
- Elementos de organización tales como aparca bicicletas, paradas de buses, y semáforos.
- Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectoras de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación tales como juegos infantiles, juegos para adultos, se priorizará materiales reciclables.
- Elementos de servicios como parquímetros, ventas, casetas de turismo, lustrabotas.
- Elementos de salud e higiene tales como baños públicos, bebederos, contenedores para reciclar las basuras.
- Elementos de seguridad, tales como bolardos, barandas, pasamanos, cámaras de video vigilancia, cámaras de video para tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Artículo 1000. **Señalización urbana:**

- Elemento de nomenclaturas domiciliaria o urbana.
- Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación e información.
- Elementos de publicidad pública o privada: vallas, paneles, etc.

Artículo 1001. **Criterios indicativos de implantación.**

En áreas históricas

- Se respetarán los criterios de localización y dimensionamiento determinados por la Jefatura de Centro Histórico y Planeamiento Urbano.
- Se recomienda la agrupación de elementos de mobiliario urbano en núcleos de servicios, que facilite el control y seguridad del mobiliario, a la vez que el usuario encuentre varios servicios agrupados.
- Los núcleos de servicio pueden concentrar los siguientes elementos: parada de bus, servicios higiénicos, cabinas telefónicas, kioscos o puestos de venta de servicios al peatón (periódicos, revistas, confiterías), buzones de correos.

En áreas urbanizadas

- Bandas de equipamiento en aceras: Se deben usar siempre que exista un área mínima para

circulación peatonal de 1.50.

- Las bandas deben estar ubicadas fuera de las vías de circulación peatonal adyacentes a estas al lado exterior de la circulación peatonal. El ancho mínimo de la banda de equipamiento debe ser de 0.60 m.
- Toda intervención en el espacio público deberá ser presentada y aprobada por la municipalidad.

Artículo 1002. **Elementos de Comunicación.**

- Teléfonos Públicos. - Las cabinas de teléfono y teléfonos públicos deberán cumplir con los siguientes requisitos:
  - Los teléfonos públicos en exterior deben estar dentro de las bandas de equipamiento, sobre piso duro de 0.90 m. x 0.90 m. y provistos de una cubierta.
  - Las cabinas ubicadas en las bandas de equipamiento deben permitir un espacio mínimo de circulación de 0.90 m. de ancho, si el acceso es paralelo al sentido de circulación; y 1.50 m. si el acceso es perpendicular al sentido de circulación.
  - Los teclados y ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comandos deben estar entre los 0.80 m. y 1.20 m. de altura del nivel del piso terminado.
  - Los elementos del mobiliario urbano pueden incorporar anuncios o avisos utilizados como medios de difusión con fines comerciales o políticos, previa aprobación de los diseños por parte de las administraciones zonales.
  - En casos de usuarios con discapacidad o movilidad reducida, si el teléfono está provisto de una cabina, una de cada 20 debe cumplir con las dimensiones establecidas referentes a cabinas telefónicas de este artículo.
  - El diseño específico del teléfono y de su entorno inmediato, debe ser el resultado de la coordinación entre las empresas telefónicas y las administraciones zonales.
  - Deberá localizarse en lugares de fácil acceso y visibilidad que permita su uso adecuado.
  - No deberán ocasionar molestias o peligros a la circulación de los peatones y no obstaculizar la visibilidad.
  - Con preferencia, se localizarán en áreas de la ciudad con intensa vida urbana como: paradas y estaciones de transporte público, zonas de actividad múltiple, dentro y al exterior de edificios públicos, centros comerciales, parques y equipamientos recreativos en general.
  - Se debe dar prioridad a la colocación de teléfonos públicos en los sectores de la ciudad en donde el servicio domiciliario es deficiente.
  - El área de piso adyacente a los teléfonos públicos debe presentar una textura rugosa que permita su fácil detección para el usuario limitado visual, sin que presente molestias a los peatones.
  - La señalización al interior y exterior del teléfono debe permitir la fácil comprensión al usuario analfabeto y al usuario extranjero. Para tal fin han de utilizarse códigos internacionales.
  - El teléfono público puede aparecer en dos tipos de mueble: cabina y caseta. La utilización de casetas no es recomendable a causa de que se tornan en barreras visuales. Su uso debe restringirse a los sitios de la ciudad que presentan altos índices de contaminación acústica o inseguridad ciudadana.
  - El teléfono ha de estar provisto de iluminación artificial que permita su uso nocturno.
  - Las cabinas de teléfono y teléfonos públicos para personas con discapacidad o movilidad reducida deberán cumplir con los siguientes requisitos: el interior libre de las cabinas debe ser de 0.90 m. de ancho por 1.30 m. de largo y 2.05 m. de altura. Tanto los teclados como ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comando deben estar a 0.80 m. de altura y deben ser accionables con una sola mano. La cabina debe estar provista de un asiento abatible de 0.40 m. x 0.40 m. La puerta debe estar provista de un sistema de apertura que no ocupe el área interior de la cabina.

- Buzón de correos
  - Los buzones de correo deberán cumplir con los siguientes requisitos:
  - Localizarse en lugares de fácil acceso y visibilidad que sea controlado.
  - No deberán ocasionar molestias a la circulación peatonal, ni obstaculizar la visibilidad de los alrededores.

- Los buzones pueden ser elementos aislados o adosados a paredes o postes de alumbrado público.

TABLA 82. DIMENSIONES DE LOS BUZONES

Dimensiones	Mínimo	Máximo
Altura	0,70 m.	1,00 m
Ancho	0,40 m.	0,40 m
Longitud	0,20 m.	0,20 m.

Distancias relativas tomando como referencia la proyección horizontal de la cara externa del buzón:

- A 5.00 m. de la esquina, medidos desde la línea de fábrica.
- A 0,50 m. del bordillo
- A 2,00 m. de la línea de fábrica
- A 2,00 m. de la entrada y salida de vehículos
- A 2,00 m. del paso de peatones
- A 3,00 m. de otro elemento de mobiliario urbano de tamaño grande

Artículo 1003. **Elementos de organización, mojón.**

Se clasifica de acuerdo a su uso en tres categorías:

- Mojón bajo: buscan proteger al peatón del vehículo.
- Mojón mediano o banca: define áreas y protege al ciudadano; puede ser utilizado adicionalmente como un elemento de descanso.
- Mojón alto: protege, ornamenta espacios. Eventualmente puede ser utilizado como elemento de iluminación baja de los lugares públicos.

El diseño de los mojones puede prever argollas para la instalación de cadenas fijas o removibles. Deberán localizarse a 0,40 m. del filo del bordillo en los tramos viales y esquinas.

En los casos de cruces peatonales, los mojones se ubicarán próximos a los pasos cebra.

Los mojones demarcan espacios, indican sentidos y marcan los accesos vehiculares a las edificaciones en corredores de uso múltiple.

Su diseño debe ser cuidadoso y su fabricación en materiales que garanticen la máxima durabilidad y resistencia a los impactos.

TABLA 83. DIMENSIONES DE LOS MOJONES

Dimensiones	Bajo	Medio	Alto
Altura	0,30m	0,50m	0,65m
Ancho	0,125m	0,25m	0,35m

El diseño y localización de los mojones deberá ser aprobado por la Dirección de Planificación y obedecerá a un plan de detalle del sector.

Parada para Transporte Público.- Actúa como elemento ordenador del sistema de transporte, propiciando la utilización eficiente de la vialidad y generando disciplina en el uso del mismo.

El diseño específico de las paradas como su localización debe obedecer a un plan general de transporte público, articulado a actuaciones sectoriales sobre el espacio público.

Debe ser implantada por los generadores de tráfico como escuelas, fábricas, hospitales, terminales de transportes, edificios públicos, etc.

En su definición y diseño se debe considerar un espacio exclusivo para las personas con discapacidad y

movilidad reducida, cuya dimensión mínima será de 1.80 m. por lado y estar ubicadas en sitios de fácil acceso al medio de transporte. Todas las paradas deben permitir la accesibilidad a las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Características

- Es una estructura fija.
- Es un medio de información y orientación sobre las rutas de transporte y horarios de servicio.
- Debe proteger a los usuarios de las inclemencias del clima: sol, lluvia y en menor escala vientos.
- Debe ser lo más transparente posible de tal manera que no se torne en una barrera arquitectónica en el espacio público.
- Debe contar con bancas para posibilitar la cómoda espera de los usuarios desvalidos: niños, ancianos, enfermos.
- Al tornarse en nodos de actividad, pueden complementarse con los siguientes usos: baños públicos, teléfonos públicos, luminarias, reloj, bancas, buzón de correos, recipiente para basuras
- Referencias de implantación
- 25 m. de la esquina a partir del alineamiento de las edificaciones.
- 0,50 m. del bordillo (proyección de la cubierta).
- La proyección de la cubierta debe estar retirada por lo menos 2,00 m. de la alineación de las edificaciones. El área útil no sobrepasará el 50% del ancho de la calzada.
- Paradas seguras, modernas, inteligentes.

Artículo 1004. **Requisitos generales para Semáforos**

Los semáforos peatonales deben estar equipados con señales acústicas y vibratorias homologadas por la autoridad correspondiente que sirvan de guía a las personas con deficiencia sensorial.

El botón pulsador debe contar con señalización en relieve que permita identificar la dirección del cruce; sistema braile, colores contrastantes, señal luminosa y vibratoria.

La variación de frecuencia de las vibraciones y de la señal acústica deben indicar el momento de efectuar el cruce lo cual debe ser regulado por la autoridad competente.

Al determinar los tiempos de cruce de semáforos peatonales y vehiculares, la autoridad competente deberá considerar los tiempos mínimos que las personas con discapacidad y movilidad reducida requieren para realizar el cruce.

Requisitos específicos:

- El poste de sujeción del semáforo debe colocarse a 0.60 m. del bordillo de la acera siempre que el ancho libre restante de esta sea igual o superior a 0.90 m. Si es inferior debe ser instalado en la pared con la base a una altura superior a 2.40 m. del nivel de la acera.
- Los soportes verticales de los semáforos deben tener sus cantos redondeados. El tono acústico de cambio de señal debe tener un sonido inicial de 2kHz e ir disminuyendo en frecuencia a 500 Hz.
- Además, tendrá un pulso de tono de 500 Hz con una repetición rápida de aproximadamente 8 Hz. La señal vibratoria que indica no cruzar debe tener un pulso de repetición de 0,52 Hz y la señal que indica cruzar debe tener un rápido pulso de 8 Hz.
- En los semáforos peatonales el pulsador para accionar el cambio de la luz debe situarse a una altura entre 0.80 m. y 1.20 m. desde el nivel del piso terminado. El poste de sujeción del semáforo debe tener un diámetro mínimo de 0.10 m. El botón pulsador tendrá entre 20 mm. y 55 mm. de diámetro.Art. 957.- Elementos de ambientación. -
- Luminarias.- En tipos y dimensiones. La altura y separación de los postes la determinará el cálculo lumínico realizado en función del espacio a iluminar, basándose en las regulaciones nacionales vigentes, en caso de no existir alguna normativa local se deberá hacer referencia a alguna normativa internacional la cual se asemeje a las condiciones locales.

Consideraciones para el diseño:

- El poste y la luminaria deben considerarse como elemento integral del diseño.

- La posibilidad de dar calidades particulares a los espacios que se diseñan a través de la iluminación.
- La selección y localización de la fuente de luz se debe relacionar con los aspectos propios del diseño (tipo de luz, color) con la intensidad necesaria determinada técnicamente en relación con el área servida.
- El poste debe diseñarse como un elemento permanente del espacio público, tomando en cuenta su capacidad para ordenar con su localización y diseño el paisaje urbano.

Tipos y dimensiones:

- Las luminarias utilizadas en el espacio público se pueden agrupar en siete categorías: Poste central:
- Se usa para nodos de alta concentración ciudadana o intersecciones viales importantes. La altura del poste supera los 15 m. y la separación entre poste y poste está entre 30 y 33 m.
- Poste central doble:
- Se localiza en los parterres de las vías. La altura del poste está entre los 10 y 12 m. La separación entre postes está entre los 30 y 33 m.

Poste Lateral:

- Se ubica en la acera. Su altura es de 10 a 12 m. La distancia entre postes es de 30 m. aproximadamente. Luminaria unilateral o central:
- Utilizada para iluminación de pasajes peatonales, plazas, plazoletas y parques. La luminaria se coloca a una altura aproximada de 5 m. y la distancia entre una luminaria y otra es de 7 m. aproximadamente.

Aplique:

- El uso de este tipo de luminarias, adosada a las paredes de las edificaciones es recomendable para vías estrechas o zonas históricas y comerciales, con el objeto de evitar postes sobre las veredas y permitir permeabilidad y fluidez en la circulación.
- La luminaria debe ubicarse a una altura mínima de 2,50 m. La distancia entre luminarias es variable. Lámpara suspendida central:
- Se usa como en el caso anterior en áreas históricas y comerciales. La altura mínima que se coloca la luminaria es de 2,50 m. para interiores y de 4,50 m. para calles y pasajes. La separación entre luminarias es variable.

En bolardo:

- Este tipo de luminarias es recomendable como ornamentación sobre muros de cerramiento, evitando la aparición de fachadas largas y oscuras sobre el espacio público.
- Se usa como definidor de espacios de circulación, para la iluminación de los mismos, para la delimitación de espacios reducidos. Debido a su reducido tamaño no se recomienda para la iluminación de grandes espacios públicos.

Parámetros de diseño:

- El tipo de foco utilizado, debe estar en función de los requerimientos técnicos y estéticos. Presencia de arborización; tipo de follaje y porte.
- Presencia de mobiliario urbano y comportamiento de sus superficies ante la luz; reflexión. transparencia, creación de sombras.

Características del entorno construido: edificaciones y pavimentos.

- Las intenciones a nivel de la estética y la conformación del paisaje urbano.

Bancas.

- Deben estar ubicadas en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, nodos de actividad y corredores de uso múltiple).
- Deben estar sobre piso duro y con un sistema de anclaje fijo capaz de evitar toda inestabilidad.
- Deben estar provistas de un espacio lateral libre de 1.20 m. de ancho, por lo menos en uno de sus costados. El asiento debe estar máximo a 0.45 m. de altura sobre el piso terminado y ser de forma ergonómica.
- Deberán tener una forma estética apropiada a su función; no tener bordes agudos, estar construido en materiales perdurables y permitir una rápida evacuación del agua.

TABLA 84. DIMENSIONES BANCOS

Dimensiones	Mínimo	Máximo
Altura	0,40 m	0,45 m
Ancho	0,30 m	0, 40 m
Longitud	1,80 m	2,40 m

- El diseño de bancas que se presente para la implantación en el espacio público, debe responder al plan de imagen urbana del sector.

Árboles

- Todos los árboles y plantas que se encuentran aledaños a las circulaciones peatonales deben estar dotados de suficiente cuidado y mantenimiento que permita el cumplimiento de esta norma.
- El tronco, ramas y su follaje, no deben invadir el área peatonal en una altura mínima de 2.20 m. medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal en todo el ancho.
- Los árboles ubicados en el interior de las áreas de circulación peatonal deben estar señalizados con cambio de textura en el piso en un ancho de 0.90 m. medido desde el borde de su alcorque o jardinera.
- Las jardineras que se ubiquen fuera de la banda de equipamiento deben estar señalizadas con cambio de textura en el piso en un ancho de 0.90 m. hacia todos los costados en los que haya espacio de circulación peatonal.
- El ancho mínimo entre dos jardineras es de 0.90 m. La vegetación de las jardineras ubicadas al nivel del piso terminado de la vía peatonal no debe extender su follaje por fuera del perímetro de la misma.
- En el caso de jardineras ubicadas en línea de fábrica, estas no deben colgar su vegetación por debajo de 2.20 m. de altura medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal
- Protector de árbol. - Puede ser fabricado en varios materiales: varilla, pletina, tubo metálico, madera, materiales que aseguran la debida protección y mantenimiento del árbol.
- Como componente del mobiliario urbano debe cuidarse que su diseño y resultado estético sea compatible con los demás elementos de mobiliario.

TABLA 85. DIMENSIONES PROTECTORES DE ÁRBOL

Dimensiones	Mínimo (m)	Máximo (m)
Altura	0,90	1,60
Radio	0,50	2,00

Los diseños de los protectores serán presentados a la Jefatura de Regulación y Control Urbano para su aprobación.

Rejilla de protección árbol, alcorque.

- Debe situarse en las zonas duras en las que existe arborización de mediano y gran porte, cuando se prevean materas a ras de piso o elevadas.

El material utilizado para su fabricación puede ser de hierro colado, concreto u otro material que garantice la debida resistencia y durabilidad.

TABLA 86. DIMENSIONES REJILLA DE PROTECCIÓN

Dimensiones	Mínimo (m)	Máximo (m)
Radio	0,80	1,20

- El diseño debe ser integral en su anclaje y funcionamiento con el protector del árbol.
- Las tapas de registro y rejillas deben ser ancladas de tal forma que las superficies queden al mismo nivel del piso terminado aledaño en todo su borde, incluso cuando estas son colocadas en rampas o superficies con pendiente. El Municipio deberá regularmente verificar la existencia y cumplimiento, sancionando a quien las remueva sin tomar las debidas precauciones.
- El espaciamiento libre entre los elementos que conforman las rejillas no debe ser mayor a 11 mm. La rejilla y tapa de registro respecto al espacio en donde se inserta debe admitir una holgura que permita los efectos de dilatación del material por cambios climáticos y en ningún caso esta será mayor a 11 mm.
- La superficie del material para tapas de registro perforadas y rejillas reticuladas debe ser antideslizante en seco y en mojado.

Cerramiento de parterres y áreas verdes.

- Los cerramientos de parterre y de áreas verdes pueden realizarse con verjas de acero cuyo diseño previo será aprobado por La Jefatura de Regulación y Control Urbano, cuyas alturas no sobrepasarán los 0.30 m. en parterres y 0.60 m. en áreas verdes.

Monumentos y esculturas.

- Su localización responde a su calidad, magnitud e importancia dependiendo de cada lugar específico en el que va a ser implantado, con el objeto de recuperar espacios deteriorados o sin interés público, por tanto, su diseño debe responder a una concepción integral del espacio público, analizando detalladamente el lugar en el que va a ser implantado y la dotación de los elementos que lo acompañan, con el objeto de evitar su localización aislada o extraña al lugar.
- Los diseños, localización, escala, material, textura y contraste deben ser presentados a la Jefatura de Centro histórico, Dirección de Planificación según sea el caso para su revisión y aprobación.

Reloj.

- Es un elemento que puede situarse en calles, avenidas, plazas, plazoletas, parques y edificios públicos de especial significación para la ciudad.
- El reloj digital a más de informar la hora, da a conocer la temperatura local. Está compuesto por un panel luminoso de dos caras, en general montado sobre un soporte metálico.

Condiciones:

- Cuando se instale un reloj en el espacio público debe observarse las siguientes.
- Se localizarán en lugares de fácil visualización y cuidando no obstaculizar el libre tránsito peatonal y la visibilidad de vehículos y peatones.
- Los mensajes publicitarios que se inserten, deben estar de acuerdo a las normas estipuladas en la Ordenanza correspondiente.
- El borde inferior del panel deberá estar entre los 2,50 m. y 2,80 m. de altura del piso. El borde superior deberá estar a una altura máxima de 5,00 m.
- La acometida de la alimentación eléctrica deberá ser obligatoriamente subterránea.
- La distancia entre este elemento y otro de uso publicitario, deberá ser equivalente a un radio de 50 m. Se dará preferencia a las vías sin arborización.
- Distancias relativas de localización teniendo como referencia el eje de la columna: 5,00 m. de otro elemento de categoría similar.
- 15,00 m. de otro elemento de gran tamaño (kioscos, cabinas). 5,00 m. del eje del tronco de un árbol.
- 0,50 m. del eje de la columna al filo del bordillo, guardando una distancia mínima de 0,20 m. del extremo del panel al filo del bordillo.

Dimensiones

- El diseño, dimensiones y ubicación del reloj deben ser conocidas por la Dirección de Planificación para su aprobación.

Fuentes y surtidores de agua.

- Pueden situarse en senderos, parques, plazoletas, como elementos organizadores e identificadores de los diferentes lugares de la ciudad.
- Los surtidores de agua pueden contar con diferente presión de agua y pueden ser iluminados con luces de color.

Los diseños y localización, deben ser presentados a la Dirección de Planificación para su aprobación.

Artículo 1005. **Elementos de servicios.**

Cabinas y kioscos para ventas: su implantación se articulará a la estructura fija del sistema de transporte público, es decir se permitirá su localización en el espacio público solamente cuando estén junto al sistema de estaciones y terminales del transporte público. Se condicionará su implantación en los siguientes sitios:

En parques ubicados sobre corredores de uso múltiple, cuidando que el mueble para ventas cumpla con los índices de ocupación previstos en esta normativa.

En corredores de actividad múltiple, con una distancia mínima de separación entre mueble y mueble de 160 m.

Bajo puentes vehiculares, en los siguientes casos: Cuando forma parte de un eje de actividad múltiple. Cuando es parte de la estructura fija del sistema de transporte público.

El diseño, localización y las dimensiones serán determinadas por la Dirección de Planificación.

Artículo 1006. **Elementos de salud pública e higiene.**

Baño público. - Su instalación no debe obstruir el espacio público.

Su ubicación obedece a criterios de intensidad del uso del lugar, lo que determina la distancia entre módulos que puede estar entre los 200 m. y 500 m.

Los baños pueden ser localizados en:

Zonas viales: en vías arteriales, ubicados en forma integral con las paradas de autobuses, evitando su dispersión en el espacio público.

Espacios residuales: de puentes vehiculares, garantizando facilidades para su acceso. Parques: de acuerdo a la zonificación particular de cada parque.

El baño público es un elemento de uso individual, ya que no es conveniente tener unidades para más de una persona a la vez, por la volumetría resultante y el impacto urbano que ella genera.

Por razones higiénicas se recomienda el uso de una silla turca, evitando el contacto corporal con el aparato sanitario (la silla turca no está diseñada para personas con discapacidad).

Su limpieza debe realizarse mediante el uso de un fluxómetro y chorros de agua y desinfectante que limpie el interior del módulo, pocos segundos después de accionar el fluxómetro.

TABLA 87. DIMENSIONES BAÑOS PÚBLICOS

Dimensiones	Mínimo (m)	Máximo (m)
Altura	2,30 m	2,60 m
Ancho	1,20 m	1,60 m
Longitud	2,00 m	2,60 m

Los diseños y localización de los baños públicos deben ser aprobados por la Dirección de Planificación. Jefatura de Planeamiento urbano.

Basureros públicos. - La separación de los basureros está en relación a la intensidad de los flujos peatonales. La distancia no debe ser mayor a 50 m. en áreas de flujo medio y 25 m. en áreas de flujo alto.

En áreas residenciales, con bajos flujos de peatones por lo menos un basurero, por lado, de manzana.

Los basureros deben estar ubicados en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, áreas de protección ecológica). Si el basurero tiene la abertura en la parte superior, ésta debe estar a una altura máxima de 0.80m sobre el piso terminado. Si la abertura es lateral al sentido de circulación, la altura debe estar entre 0.80m y 1.20m.

Los basureros de sistema basculante deben estar provistos de un seguro que permita accionar exclusivamente a los responsables de la descarga.

Artículo 1007. **Pavimentos en espacios de circulación peatonal.**

- Las superficies deben ser homogéneas, libres de imperfecciones y de características antideslizantes en mojado, para los espacios exteriores.
- Si el pavimento está compuesto de piezas, los materiales empleados no deben tener una separación mayor a 11 mm. en una profundidad máxima de 3 mm.
- La diferencia de los niveles generados por el grano de textura no debe exceder a 2 mm.
- Si los espacios de circulación peatonal son lisos, la señalización de piso debe realizarse mediante un cambio de textura.
- La compactación para vías de suelo natural o tierra apisonada no debe ser menor al 90% del ensayo proctor estándar en condiciones climatológicas desfavorables, y la densidad no será menor al 75% de su valor en seco.
- Las texturas direccionales tienen por objetivo el conducir al peatón hacia un fin determinado; estas deben tener un recorrido no mayor a 3.00 m. de longitud, los canales o líneas de dirección no deben

tener un espaciamiento mayor a 11 mm.

Artículo 1008. **Colocación de Postes, instalaciones provisionales y cableado.**

- Los postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de 20 cm., entre el borde de la acera y el punto más próximo del poste. En las vías públicas, en que no haya aceras, los interesados solicitarán a la Municipalidad, el trazo de la guarnición y el ancho de la acera y colocarán los postes conforme a sus medidas. En las aceras con un ancho mínimo de 90 cm. o en callejones con un ancho menor de 3.60 m los postes se colocarán a una distancia de 90 cm. del alineamiento.
- Los responsables de postes e instalaciones estarán obligados a conservarlos en buenas condiciones, la dependencia Municipal, por razones fundadas de seguridad, podrá ordenar el cambio de lugar o la supresión de un poste o instalación y los responsables estarán obligados a hacerlo por su cuenta y si no lo hicieren dentro del plazo que se les fije, a costa de estos, lo hará la citada Dependencia Municipal. Los postes e instalaciones deberán contar con información de los responsables.
- Los responsables de postes o instalaciones estarán obligados, a cambiarlos de lugar o suprimirlos a su costa, cuando se modifique el ancho de las banquetas o se ejecute cualquier obra en la vía pública, que lo haga necesario.
- La Municipalidad, autorizará la colocación de instalaciones provisionales, cuando a su juicio haya necesidad de las mismas y fijará el plazo mínimo de permanencia, en caso de fuerza mayor, las empresas de servicios públicos podrán hacer de inmediato instalaciones provisionales, pero estarán obligadas a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente, en un plazo de tres días a partir de aquel en que se inicien las instalaciones.
- Se prohíbe colocar cables de retenidas a menos de 3.00 m de altura, sobre el nivel de la acera, las ménsulas, alcayatas o cualquier apoyo semejante de los que se usan para el ascenso a los postes, no se podrán fijar a menos de 3.00 m. sobre el nivel del pavimento.

Artículo 1009. **Eliminación de postes o instalaciones.**

La Municipalidad, señalará las áreas, dentro de cuyos límites, deben desaparecer determinadas clases de postes o instalaciones, notificará la determinación respectiva a los responsables, concediéndoles un plazo de treinta días para que expongan lo que a sus intereses convenga, si en el término mencionado no presenten objeciones y si estas resultaren infundadas o improcedentes, la Dependencia Municipal correspondiente, ordenará la supresión de los postes o instalaciones, fijando un plazo a los responsables para que lo hagan por su cuenta y si no lo hicieren dentro del plazo que se les fije, a costa de ellos lo hará la citada Dependencia Municipal.

Artículo 1010. **Ubicación del mobiliario urbano.**

La Dirección de Planificación, en coordinación con la Jefatura de Centro Histórico y la Jefatura de Regulación y Control Urbano, establecerán los lugares donde es posible la instalación y/o ubicación del mobiliario urbano sin que afecte al entorno inmediato. Para cuyo efecto llevarán la Jefatura de Regulación y Control Urbano llevará un catastro de los lugares plenamente identificados.

Artículo 1011. **Permiso para la ubicación del mobiliario urbano.**

El Permiso para la colocación del mobiliario urbano, será aprobado por la Jefatura de Regulación y Control Urbano, previo el pago de la tasa por uso de la vía pública. Mismo que tendrá vigencia de un año calendario, pudiendo ser renovado, siempre y cuando la empresa publicitaria hubiere cumplido las exigencias municipales.

Artículo 1012. **Requisitos para obtención de permisos del mobiliario urbano**

Para la obtención del permiso para colocación de mobiliario urbano deberá cumplir los siguientes requisitos:

a. Solicitud en papel valorado municipal dirigida al Jefe Regulación y Control Urbano o de Centro Histórico, según sea el caso;
b. Copia de la cédula;
c. Proyecto explicativo que incluya las características, ubicación y dimensiones;

En todo caso la propuesta será puesta a revisión y en el caso de no cumplirse lo estipulado en este Capítulo en cuanto a los parámetros de colocación, se emitirá un informe al interesado con las indicaciones apropiadas.

Artículo 1013. **Las tasas de permiso para implantación del mobiliario urbano.**

Para mobiliario urbano, la tasa de permiso de implantación será de 10% del salario básico unificado, por un área de hasta tres metros cuadrados, con un adicional de 2% del salario básico unificado por cada metro cuadrado adicional

Artículo 1014. **Competencia exclusiva de la publicidad en las paradas y/o en los medios de transporte.**

La publicidad a ser colocada en las paradas de buses y/o en los buses urbanos, taxis convencionales o taxis ejecutivos, únicamente será autorizada por la Unidad Municipal de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial.

ARBORIZACIÓN URBANA

Artículo 1015. **Criterios morfológicos de manejo.**

Es importante tener en cuenta forma externa del árbol al momento de intervenir en diseños del paisaje urbano o bien cuando se busca un determinado comportamiento de la especie arbórea ante las influencias del medio ambiente.

El manejo del árbol desde el punto de vista de su morfología comprende:

Porte. De acuerdo al diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo, el porte de los árboles pueden clasificarse en:

Pequeño: diámetros de copa menores a 2.50 m.

Mediano: diámetros entre 2.50 y 5.00 m.

Alto: diámetros mayores a 5.00 m.

El tamaño del sistema radicular del árbol es proporcional y equivalente al porte, el tamaño de la raíz y la copa del árbol determinan la distancia de separación de siembra entre árboles. En general, la distancia mínima de siembra en función del porte es: alto, distancia entre ejes de 10 a 15 m.; mediano de 5 a 7.5 m; bajo, mínimo el radio de la copa de la especie arbórea.

Densidad de follaje. La densidad del follaje influye en la visibilidad, el paso de la luz solar, los vientos, los ruidos, los olores, la lluvia y la contaminación.

El árbol como barrera y filtro de partículas y gases contaminantes, es efectivo en la medida en que actúa en conjunto con otros árboles, formando masas densas.

La profundidad de la masa arbórea está definida a más de la densidad y forma del follaje por el tipo de hoja, de acuerdo con los siguientes rangos:

Árboles de hoja ancha requieren una profundidad efectiva de 40 m.

Árboles de hoja angosta requieren 60 m.

Coníferas no resinosas requieren 80 m.

Las densidades de follaje se pueden clasificar en tres categorías:

Alta: magnolia

Media: acacia

Baja: ciprés común, sauce, araucaria chilena.

Forma. La forma del árbol se puede agrupar en 6 tipos: Forma de palma, Esférico, Ovalado horizontal, cónico, Globular. Ovalado verticalada.

El tipo formal adecuado para un determinado sitio, depende de los efectos estético y funcional que se persigan.

Permanencia.-Existen especies de árboles que pierden su follaje total o parcialmente a diversos intervalos de tiempo. En función de la permanencia del follaje, se pueden clasificar a los árboles en dos tipos: de hoja permanente y de hoja caduca

En los sitios de la ciudad donde se requiere la permanencia del follaje a lo largo de la vida útil del árbol (como en parterres, donde el árbol actúa como barrera para la contaminación), la permanencia o no del follaje es importante al momento de elegir una especie adecuada.

Artículo 1016. **Criterios de manejo técnico ambientales.**

Para elegir una especie arbórea a ser plantada en la ciudad, se debe tomar en cuenta las relaciones recíprocas que se establecen entre la planta y el entorno, que se resumen en los siguientes parámetros a ser tomados en cuenta:

Siembra. Dependiendo del entorno inmediato, el árbol puede sembrarse directamente en el suelo o confinarse en madera.

Siembra con madera: Es necesario cuando el árbol que se va a sembrar está cerca de elementos construidos como: construcciones viales superficiales (adoquinados, pavimentos, asfaltos), construcciones subterráneas (sótanos, muros de contención, cimientos), edificaciones, si el árbol es de mediano porte y está ubicado a 2 m. de la misma, si el árbol es de alto porte y está ubicado a 4 m. de la edificación, redes de servicio público.

El objetivo de la madera es el de inducir el desarrollo de la raíz del árbol a una profundidad tal que no afecte a las construcciones circundantes.

- Las características de la madera son:
- Debe ser un cajón de concreto reforzado.
- El diámetro mínimo será de 1.20 m. para árboles de alto porte y de 0.80 m. para especies de mediano porte. Las especies de pequeño porte no requieren matera.
- La matera se prolongará en el terreno hasta que haga contacto con el suelo natural. Su profundidad mínima será de 1.50 m.
- En la superficie, se proveerá de una rejilla de protección de hierro u hormigón, a nivel de la acera.
- La matera debe rellenarse con el siguiente material:
- 1/3 de tierra fértil
- 1/3 de materia orgánica descompuesta
- Fertilizante
- Una capa de piedra bola de 0.30 a 0.35 m. mínimo de espesor

Se debe sembrar árboles con una altura mínima de 1.50 m. Para el trasplante debe podarse el árbol y conformarse un ¨pan de tierra¨ alrededor de la raíz, debiendo mantenerse siempre húmedo.

El material de relleno de la matera debe quedar firme pero sin compactar; el árbol debe fijarse a un tutor (3 x 0.07 m. de diámetro).

Siembra Natural:

Para la siembra natural, el manejo del árbol es similar al descrito con anterioridad. La excavación para la siembra natural, se realiza con anticipación y debe ser adecuada al tamaño del pan de tierra, el promedio es de 1.20 m. de diámetro, una profundidad mínima de 0.60 m. El pan de tierra debe mantenerse siempre húmedo durante la operación y el árbol se sujetará a un tutor.

Crecimiento.- Para el tratamiento de la cobertura vegetal es importante conocer la velocidad de crecimiento de la planta, hasta llegar a su máximo desarrollo.

Árboles plantados en un entorno agresivo, que se encuentra afectado por la contaminación y los desafueros de los peatones, requieren un crecimiento rápido a fin de superar en los primeros años de vida los embates del medio ambiente.

El tipo de crecimiento, así como la calidad de desarrollo, son función de la especie arbórea y de la calidad nutricional del suelo sustentante.

En general se presentan tres velocidades de crecimiento:

Crecimiento lento: 15 años Crecimiento medio: 5 a 15 años

Crecimiento rápido: 1 a 5 años

Mantenimiento.- Ciertas especies arbóreas presentan hojas, flores o frutos pesados que caen dejando el suelo circundante sucio y resbaloso, presentando un peligro para el peatón especialmente para él no vidente. Estas especies deben evitarse en el entorno urbano, pues son de difícil mantenimiento.

Compatibilidad con otras especies.- En la siembra de árboles de diferentes especies en un mismo sitio, debe tomarse en cuenta la compatibilidad entre ellas. Algunas especies afectan el entorno circundante haciéndolo inapropiado para el crecimiento de otras.

Comportamiento en el medio ambiente urbano.- Es importante el conocer el comportamiento del árbol ante el medio ambiente urbano, esto evita una serie de problemas, como es la disposición de especies arbóreas que son resistentes a las plagas, a la contaminación, manipulación de los peatones. Por ejemplo la corta vida útil de una especie, tiene consecuencia en el costo económico y ambiental que implica su reemplazo.

Fruto, inflorescencia, aroma. - Cuando por razones ornamentales se planta árboles frutales, debe tenerse en cuenta que sus frutos no sean tóxicos. Este requerimiento es obligatorio para todo tipo de cobertura vegetal urbana.

Al utilizar árboles que presenten floración, debe conocerse la permanencia de la misma. Al diseñar ejes arborizados en función al colorido de sus flores, que son perceptibles a nivel del paisaje urbano pocos días al año, presentando el tiempo restante una apariencia muy diferente a la concebida originalmente.

El efecto positivo que genera el aroma de ciertas especies vegetales es recurso valioso para utilizar en áreas de la ciudad en donde el aire se encuentra viciado por malos olores: industrias, ríos, quebradas contaminados.

Artículo 1017. **Criterios de alternativas apropiadas de vegetación urbana.**

Recomendamos ubicar vegetación en las fachadas, muros y cubiertas de las edificaciones.

Se deberá utilizar enredaderas tipo hiedras (plateadas, bicolores, etc.), buganvillas y otras que tengan flores y emitan aromas agradables. En 5, si se crean microclimas adecuados, se pueden utilizar enredaderas que produzcan frutos comestibles como taxo, maracuyá, etc.

De acuerdo al tipo de jardín propuesto en el techo: Extensivos, requieren un espesor de sustrato de 7 y 10 cm, plantas de porte bajo tipo tapete, su crecimiento no supera los 12 cm. Son las más livianas, pesan entre 85 y 110 kg/m2. Los semi extensivas requieren un espesor de sustrato de 15 y 30 cm, plantas de porte medio de 40 y 50 cm. Proyectos de agricultura urbana. Tienen una carga aprox. de 200 a 700 kg/m2. Los intensivos requieren un espesor del sustrato de 40 y 50 cm, plantas de porte alta arbustos y árboles. Tienen una carga de 1 t. aprox, 1 m2 de sustrato pesa cerca de 800 kg, mientras que el árbol alcanza los 600 kg. Se plantan en contenderos y se ubican sobre las vigas de soporte de la estructura.

Ventajas: Mejora del clima, absorción de CO2, Mejora del aislamiento térmico, incremento de la vida útil de la cubierta, absorción acústica, estética y zonas verdes.

Sistema constructivo:

1. Soporte base: el soporte base deberá ser una estructura previamente calculada para soportar el peso de carga según diseño arquitectónico y estructural. Considerar que un m2 de tierra mojada tiene un peso de 1700 kg/m2. Según el diseño y tipo de cubierta considerar que la pendiente ayuda a drenar el agua, óptimo 0% al 5%, máximo 20%. El soporte base de impermeabilización deberá estar correctamente regularizado, sin picos u oquedades que puedan dañar la posterior instalación de la membrana impermeabilizante. Además, deberá estar seco, limpio, carente de cuerpos extraños y tener la resistencia necesaria para albergar el peso del sistema de cubierta ajardinada.
2. Impermeabilización: El sistema de impermeabilización tendrá la función de asegurar la estanquidad al agua de la cubierta del edificio. En el caso concreto de las cubiertas ajardinadas, las membranas impermeabilizantes deberán ser resistentes a los microorganismos y a la penetración de raíces que pueden ocasionar la perdida de estanquidad. No se admitirán materiales impermeabilizantes que no contemplen estas especificaciones incluso aunque se proyecten capas adicionales denominadas anti-raíz, ya que estas en ningún caso pueden asegurar la estanquidad de la cubierta.
3. Aislamiento: Con el fin de limitar los intercambios térmicos y acústicos entre el exterior e interior de la cubierta, se contemplarán los materiales adecuados para limitar las molestias de ruido y especialmente el empleo de materiales aislantes térmicos para limitar el consumo de energía del edificio tanto en

ambientes cálidos como fríos. En el caso de disponer de aislamiento térmico preferiblemente se colocará encima del sistema de impermeabilización para proteger la membrana y aumentar su vida útil. Para ello se emplearán aquellos materiales aislantes resistentes a estas condiciones de humedad y presencia de agua.

4. Drenaje: Se contemplará una capa drenante que cumplirá las funciones de evacuación del agua de precipitaciones hacia los elementos de desagüe de forma rápida y en condiciones de lluvia continuada, evitando el estancamiento del agua. Permitirá además la correcta difusión de oxígeno y vapor de agua. Deberá ser resistente física y químicamente para mantener sus prestaciones duraderas y estables en el tiempo y será inocuo para las plantas. Adicionalmente podrán tener una función retenedora de agua, de tál forma que pueda almacenar agua procedente de las precipitaciones para minimizar o incluso eliminar riegos sobre la cubierta y reducir así el consumo de agua del jardín.
5. Filtración: Las cubiertas verdes deberán disponer de una capa filtrante situada entre la capa de sustrato y la capa drenante. Esta capa impedirá el paso de las partículas más finas del sustrato hacia las capas inferiores evitando su obturación. Esta capa, habitualmente denominada geotextil, podrá disponerse de forma separada sobre la capa drenante o podrá ser un elemento integrante, formando parte de la capa de drenaje. Esta capa deberá tener una eficacia de filtración efectiva, que fundamentalmente dependerá de la abertura de los poros que la componen. Además deberá tener las siguientes características: - Permisibilidad a la penetración de raíces. - Resistencia a las condiciones de suelo. - Resistencia a la acción de microorganismos.

Resistencia mecánica a tracción, elasticidad y fricción.

1. Sustrato: El sustrato, dentro de una cubierta ajardinada, desempeña principalmente las funciones de suministrar nutrientes, agua y oxígeno, filtración y de soporte físico de la vegetación. Por lo tanto, será el elemento clave que condicionará el éxito de la implantación de una cubierta ajardinada.
2. Vegetación: Se utilizarán diferentes criterios de selección de la vegetación en función del tipo de cubierta ajardinada que se contemple

Descripción de sistemas de cubiertas ajardinadas

1. Base de hormigón, puede ser en losa o en piso
2. Lamina impermeabilizante, para filtración de agua, además sistemas para retener aguas lluvias.
3. Capa geotextil protectora contra las raíces.
4. Aislamiento, no necesario para acústica
5. Drenaje, lamina de drenaje y retenedora, evita se disgregue el estrato.
6. Tierra vegetal, según la especificación de la vegetación a implantar.
7. Vegetación: hay muchas opciones y el creador tiene una gran liberta: césped, arbustos y árboles. El espesor del sustrato debe ser el adecuado para el tipo de plantación.

Mantenimiento: El mantenimiento de las cubiertas ajardinadas con estos sistemas no es muy exigente, aunque siempre hace falta un cierto mantenimiento, especialmente durante los tres primeros años. El mantenimiento ayuda a estabilizar el proceso de crecimiento en su entorno natural, especialmente si las plantas han sido trasplantadas.

Artículo 1018. **Especies para arborización.**

TABLA 88. ESPECIES PARA ARBORIZACIÓN DE PARQUE DE BARRIO:

Nombre común	Nombre científico	Distancia
Jacarandá	Jacaranda mimosifolia	10
Sauce	Salix humboldtiana	8
Cholan	Tecoma stans	6
Cedro	Cedrela montana	10
Arupo	Chionanthus pubescens	5
Guaba	Inga sp.	6

Capuli	Prunus serotina	8
Ceibo	Ceiba trichistandra	8
NIspero	Eriobotrya japonica	5
Arrayan	Eugenia sp.	10

TABLA 89. ESPECIES PARA ARBORIZACIÓN EN ZONAS ALEDAÑAS AL SISTEMA HIDROLÓGICO (RÍOS, QUEBRADAS, LAGUNAS, ACUÍFEROS).

Nombre común	Nombre científico	Distancia
Sauce	Salix humboldtiana	8
Cholan	Tecoma stans	6
Cedro	Cedrela montana	10
Arupo	Chionanthus pubescens	5
Aliso	Alnus acuminata	6
Capuli	Prunus serotina	8
Guaba	Inga sp.	6
Mote siso	Senna sp.	8
Higueron	Ficus sp.	10
Guato	Erythrina edulis	10
Sangre de drago	Croton sp.	10

TABLA 90. ESPECIES PARA ARBORIZACIÓN EN FRANJAS DE CONTROL AMBIENTAL ENTRE 5 Y 12 M.

Nombre común	Nombre científico	Distancia
Cholan	Tecoma stans	6
Calistemo	Callistemum lanceolatum	10
Arrayan	Eugenia sp.	10
Flor de rey	Ibuscus rosasinensis	0.50

TABLA 91. ESPECIES PARA ARBORIZACIÓN PARA FRANJAS DE CONTROL AMBIENTAL ENTRE 12 Y 15 M.

Nombre común	Nombre científico	Distancia
Capuli	Prunus serotina	8
Mispero	Eriobotrya japonica	5
Arrayan	Eugenia sp.	10
Guararo	Lafoensia acuminata	10
Acacia brasileña	Acacia melanoxylum	5

FIDELIS LOXA LIBERIS

TABLA 92. ESPECIES DE ARBUSTOS PARA FORMAR CERCAS VIVAS

Nombre común	Nombre científico	Distancia
Retama	Spartium junceum	1
Boton de oro	Ranunculus acris	0.30
Bambu	Bambu plyllostahys bambusoides	0.50
Lantana	Lantana camara	0.50
Flor de rey	Ibuscus rosasinensis	0.50
Cresta de gallo	Celosia argentea	0.30
Duranta	Duranta sp.	0.30

SECCIÓN II
ESTRUCTURAS FIJAS DE SOPORTE DE ANTENAS Y SU INFRAESTRUCTURA RELACIONADAS PARA EL SERVICIO MÓVIL AVANZADO (S.M.A.)

Artículo 1019. **Objeto y ámbito de aplicación.**

Este Capítulo tiene por objeto regular, controlar y sancionar la implementación de estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada para el Servicio Móvil Avanzado en el territorio cantonal de Loja, a fin de cumplir con las condiciones de zonificación, uso del suelo y reducción del impacto ambiental; sujeto a las determinaciones de leyes, ordenanzas y demás normativa vigente, relativas al ordenamiento urbano, rural y ambiental del cantón.

Artículo 1020. **Disposiciones generales para estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada para el servicio móvil avanzado (S.M.A.)**

La implantación de estructuras fijas de soporte de antenas para la prestación del Servicio Móvil Avanzado, cumplirá con las condiciones de zonificación, uso y ocupación del suelo y sus relaciones de compatibilidad con el presente Capítulo que reglamenta el uso del suelo en el cantón Loja, así como con las siguientes condiciones generales:

a) En el centro urbano de la ciudad de Loja y de las parroquias rurales, así como en las zonas residenciales, las antenas deberán guardar armonía con el entorno arquitectónico del mismo. integrarse al entorno circundante y adoptar todas las medidas de proporción, camuflaje y mimetización necesaria para reducir al máximo el impacto visual y del entorno arquitectónico.
b) Para la implantación dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Bosques Protectores (BP) o Patrimonio Forestal del Estado (PFE); el prestador del SMA deberá contar con el pronunciamiento favorable emitido por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.
c) Se prohíbe su implantación en los monumentos históricos y en los bienes que pertenecen al patrimonio cultural nacional.
d) En las áreas y centros históricos legalmente reconocidos, sólo podrán efectuarse implantaciones previo informe favorable de la Jefatura de Centro Histórico.
e) En áreas urbanas consolidadas y no consolidadas, cuyo uso de suelo de acuerdo a la planificación municipal sea considerado como residencial, áreas verdes comunales o municipales, se requerirá de un proceso de consulta con las personas que viven a 100 metros a la redonda de la instalación del proyecto y una socialización con las personas que habitan a 200 metros a la redonda. La consulta y socialización debe realizarse oportunamente, antes de entregar las autorizaciones municipales. Se utilizará como referencia en el proceso de socialización y consulta al documento de la Organización Mundial de la Salud denominada "Estableciendo un diálogo sobre los riesgos de los campos Electromagnéticos", o la versión más actualizada del mencionado organismo internacional que se haya publicado a la fecha.
f) El proceso de consulta requerirá que las personas sean informadas sobre los riesgos del proyecto, así como del funcionamiento del mismo, además la empresa a cargo del proyecto, deberá incorporar en el mismo, de manera razonable las recomendaciones dadas por la comunidad.
g) En caso que el 75% de personas consultadas que habitan a 100 metros a la redonda del proyecto, no estén de acuerdo con la construcción de la obra, la empresa y las autoridades municipales y nacionales, deberán reubicar el proyecto en otro lugar, en el cual también deberán realizar el proceso de consulta.
h) La socialización consiste en informar adecuadamente a los habitantes sobre el proyecto a construirse y de manera particular, sobre los riesgos que puedan existir y los planes elaborados para mitigar los riesgos. Del proceso de socialización también se deberá acoger, de manera razonable, los criterios de la comunidad sobre los riesgos que puedan existir y los planes elaborados para mitigar los riesgos.
i) Deberán integrarse al entorno circundante, adoptando las medidas de protección y mimetización necesarias.
j) Se prohíbe la implantación en áreas arqueológicas no edificadas.

Artículo 1021. **Condiciones particulares de implantación de estructuras fijas de soporte de antenas. -**

- En zonas urbanas podrán implantarse estructuras fijas de soporte de antenas da hasta 60 metros de altura, medidos desde la base y cuando se instalen en edificaciones ya construidas se deberá contar la mencionada altura desde el nivel de acera.
- En las zonas rurales en las que no haya alta densidad poblacional podrán implantarse estructuras fijas de soporte de hasta 110 metros de altura, medidos desde el nivel del suelo.
- En las fachadas de las construcciones, las estructuras fijas de soporte deberán ubicarse en las áreas sólidas e inaccesibles de la edificación, ajustándose a las características de la fachada y siempre que tengan dimensiones proporcionales a la misma, respetando los criterios de mimetización.
- Las estructuras fijas de soporte deberán mantener una distancia de separación del retiro frontal de conformidad con la normativa municipal vigente.
- Es responsabilidad del prestador de Servicio Móvil Avanzado (SMA) adoptar las medidas necesarias para reducir el impacto visual de las antenas.
- El área que ocupará la estructura, conformada por cada elemento de soporte, la antena y su solución estructural deberá justificarse técnicamente para obtener del Permiso Municipal de Implantación.
- Ha pedido de los propietarios o residentes de cualquier predio colindante con la estructura fija, el prestador de SMA deberá presentar los resultados del informe técnico de inspección de emisiones de radiación no ionizante emitido por la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones, conforme lo establecido en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación No Ionizante.

Artículo 1022. **Condiciones de implantación del cuarto de equipos.**

a) El cuarto de equipos podrá ubicarse sobre cubiertas planas de las edificaciones o adosadas al cajón de gradas, dicha implantación no dificultará la circulación necesaria para la realización de trabajos de mantenimiento de la edificación y sus instalaciones.
b) Podrá ubicarse e instalarse guardando las protecciones debidas, en las plantas bajas de los edificios, en los retiros laterales o posteriores y en los subsuelos, no así en el retiro frontal. Deberá mantener una distancia de separación de los predios colindantes de conformidad con la normativa municipal vigente.
c) Podrán adosarse a las construcciones existentes, adaptándose a las características arquitectónicas del conjunto.
d) No se instalarán sobre cubierta inclinada o sobre cualquier otro elemento que sobresalga de las cubiertas.

Estas condiciones no se refieren al generador de emergencia eléctrico, antenas, medallas o demás elementos ajenos al cuarto de equipos.

Artículo 1023. **Condiciones de implantación del cableado en edificios.**

a) En edificios existentes que no cuentan con infraestructura para telecomunicaciones, los cables que la instalación de equipos demande deberán tenderse por ductos de instalaciones, canaletas o tubería adecuada por espacios comunes del edificio, o por zonas no visibles. En las fachadas de los edificios, hacia el espacio público, los cables deberán extenderse bajo canaletas de color similar al de la edificación o por la inserción de tubería adecuada para infraestructura de telecomunicaciones.
b) En los proyectos de construcción nueva, o de rehabilitación constructiva, el cableado se realizará a través de una tubería prevista exclusivamente para infraestructura de telecomunicaciones.
c) El suministro de energía eléctrica que demande la instalación de las estructuras de soporte de las radios bases y antenas del SMA deberá ser independiente de la red general del edificio, salvo justificación técnica proveniente de la Empresa Eléctrica del Cantón.

Artículo 1024. **Impactos visuales, paisajísticos y ambientales.**

El área de infraestructura para el Servicio Móvil Avanzado deberá propender a lograr el menor tamaño y complejidad de la instalación y el menor impacto visual, procurando el adecuado mimetismo con el medio arquitectónico y con el paisaje.

Las emisiones de gases, ruido y vibraciones de los generadores de emergencia eléctrica se ajustarán a los parámetros establecidos en el texto unificado de legislación ambiental secundaria del Ministerio del Ambiente, Agua y transición Ecológica, MAATE.

Artículo 1025. **Señalización. -**

En caso de que la ARCOTEL, determine que se superan los límites de emisión de radiación no ionizante para exposición poblacional y ocupacional en una estación radioeléctrica fija, la implantación de su correspondiente estructura de soporte deberá contar con señalización de advertencia conforme se establece en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación No Ionizante.

Artículo 1026. **Aprobación de sitio para implantación de estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada para el servicio móvil avanzado (S.M.A.).**

1. Las personas naturales o jurídicas que requieran implantar estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada para el servicio móvil avanzado (S.M.A.), solicitarán Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico, la factibilidad del sitio de implantación de dichas estructuras, para lo cual, se presentarán los siguientes requisitos:
    - Solicitud suscrita por el interesado dirigida al Jefe de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico.
    - Copias de cedula del solicitante y propietario del predio.
    - Autorización de copropietarios en base a reglamento debidamente notariada, en caso de edificios bajo el régimen de propiedad horizontal.
    - Certificado original IPRUS, con sus documentos habilitantes.
    - Certificado de intersección de áreas protegidas, emitido por el M.A.A.TE.
    - Informe técnico emitido por el ingeniero civil que diseño las instalaciones sobre estructuras de soporte y el posible daño a las estructuras de las edificaciones en las que se instalarán.
    - En áreas urbanas consolidadas y no consolidadas, se requerirá Informe de resultados, de la consulta realizada a las personas que viven a 100 metros a la redonda de la instalación del proyecto, con la respectiva Declaración Juramentada de la veracidad de los hechos y documentos presentados.
    - En la encuesta a realizarse deberá hacerse constar:
        - Nombre del proyecto
        - Especificaciones Técnicas y demás datos técnicos de interés comunitario
        - Lugar de Implantación georreferenciado y radio de cobertura
        - Nombres completos de los encuestados, numera de cedula y firma respectiva.
        - La consulta de estar de acuerdo o no con la implantación.
        - Observaciones y recomendaciones
    - En áreas urbanas consolidadas y no consolidadas, se requerirá el Acta de socialización con las personas que habitan a 200 metros a la redonda.
2. La Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico, revisará la documentación antes descrita y de ser factible emitirá la Informe de Aprobación de Sitio para la implantación de estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada para el servicio móvil avanzado (S.M.A.)., de acuerdo a lo dispuesto en el presente cuerpo normativo
3. La Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico, con base en el informe de aprobación de sitio, se emitirán los títulos de crédito por tasa administrativa, equivalente a:
    - Por estructuras superiores a los 10m de altura, medidos desde el nivel de la acera, será de 2 Salarios Básicos Unificados.
    - Por estructuras menores o iguales a los 10m de altura, medidos desde el nivel de la acera, será de 1 Salario Básico Unificado.

Artículo 1027. **Permiso de implantación para estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada para el servicio móvil avanzado (S.M.A.).**

Las personas naturales o jurídicas que requieran implantar estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada para el servicio móvil avanzado (S.M.A.), deberán obtener previamente el respectivo

permiso de la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico, conforme lo establece la presente ordenanza y otras normas reglamentarias.

Para obtener el permiso de implantación se presentará en la Jefatura de Regulación y Control Urbano una solicitud que indique el domicilio y el nombre del representante legal del prestador del SMA, acompañando los siguientes documentos:

- Solicitud suscrita por el interesado dirigida al Jefe de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en curso, del predio en que se efectuará la implantación.
- Informe de Aprobación de sitio para implantación de estructuras fijas.
- Autorización de copropietarios en base a reglamento debidamente notariada, en caso de edificios bajo el régimen de propiedad horizontal.
- Autorización o permiso Ambiental emitido por la entidad competente.
- Original del Informe predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS.
- Copia de la autorización del uso de frecuencias y/o registro de la estación, emitido por el órgano rector gubernamental correspondiente.
- Plano de la estación radioeléctrica con la propuesta en detalle de las instalaciones, características generales y de mimetización.
- Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la Dirección de Gestión Ambiental.
- Informe técnico que garantice la estabilidad sismo resistente, emitido por el ingeniero civil que diseño las estructuras de soporte y la afectación a las estructuras de las edificaciones en las que se instalarán.
- Informe favorable de la Comisión de Centro Histórico, de ser el caso.
- Póliza de seguros de responsabilidad civil contra terceros.
- Planos, si la construcción es mayor a cuarenta metros cuadrados, o si la misma estará ubicada en la zona centro de la ciudad de Loja, en el centro de las parroquias rurales, o en zonas residenciales, mismo que deberá garantizar lo establecido en el presente cuerpo normativo.
- Plano de la implantación de las antenas, características generales y de mimetización, incluyendo la ubicación de la estación radioeléctrica con coordenadas geográficas.

Cumplidos todos los requisitos establecidos en la normativa nacional y municipal, la Jefatura de Regulación y Control Urbano tramitará el permiso de implantación de las estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada que conforman una estación radioeléctrica para el SMA.

El término para sustanciar el trámite de otorgamiento del permiso será de treinta días laborables, contados a partir de la entrega de toda la documentación establecida en la presente ordenanza.

Las solicitudes ingresadas para la obtención del permiso de implantación se sujetarán al derecho de prelación, esto es, la primera operadora que solicite el permiso y haya entregado toda la documentación establecida en la presente ordenanza, será la primera en ser atendida.

Artículo 1028. **Tasas por permiso de implantación para estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada para el servicio móvil avanzado (S.M.A.).**

El permiso de implantación es individual por cada estructura fija de soporte de antenas y su infraestructura relacionada para el servicio móvil avanzado (S.M.A.), y tendrá un valor de:

a. Por estructuras superiores o iguales a los 11m de altura, medidos desde el nivel de la acera, será de 5 Salarios Básicos Unificados.
b. Por estructuras menores o iguales a los 10m de altura, medidos desde el nivel de la acera, será de 2 Salarios Básicos Unificados.

El permiso y tasa respectiva por implantación de estructuras será emitido por una sola vez, mientras la infraestructura se encuentre instalada. De requerirse una reinstalación de la estructura, deberá procederse como un nuevo permiso de implantación. Todo esto de conformidad con el Acuerdo Ministerial 041-2015 del Ministerio de Telecomunicaciones.

El plazo para la implantación de la estructura fija de soporte será de seis meses, contados desde la fecha de emisión del permiso de implantación. Superado este plazo, el permiso será revocado y el prestador de SMA

deberá iniciar el proceso nuevamente.

Una vez que se encuentre en servicio la estación, el prestador del SMA solicitará por escrito a el órgano rector, la realización de la medición y posterior entrega del informe técnico de emisiones de radiación no ionizante y deberá presentar una copia a la Unidad Administrativa Municipal correspondiente, dentro de los diez días laborables de emitido el informe para que forme parte del expediente de la concesionaria. Esta obligación no es aplicable para los repetidores de microondas.

Artículo 1029. **Infraestructura compartida. -**

El Gobierno Municipal, por razones urbanísticas, ambientales o paisajísticas podrá establecer la obligación de compartir una misma estructura de soporte. El propietario de dicha estructura de SMA, será el responsable ante el Gobierno Municipal de cumplir las especificaciones técnicas contenidas en el presente Capítulo y deberá obtener el permiso de implantación. La imposibilidad de compartir las infraestructuras estará sujeta a una justificación técnica y legal.

Artículo 1030. **Seguro de Responsabilidad Civil frente a Terceros**

Las operadoras o empresas que presten servicios de radiocomunicaciones Fijo y Móvil Terrestre, deberán contratar y mantener vigente una póliza de seguros de prevención de daños respecto de la infraestructura de telecomunicaciones que cubra la responsabilidad civil frente a terceros para garantizar todo riesgo o siniestro que pueda ocurrir por sus instalaciones y que pudiera afectar a las personas, bienes públicos o privados; garantía que deberá permanecer vigente por un plazo de duración igual al del permiso municipal de implantación.

El monto de la póliza de seguros de responsabilidad civil frente a terceros no podrá ser menor a $10,000 (dólares americanos) y estará vigente por el tiempo de duración del permiso de implantación de las estaciones radioeléctricas.

Por cada estación radioeléctrica, los prestadores del SMA deberán contar y mantener vigente una póliza de seguros de prevención de daños que cubra la responsabilidad civil frente a terceros para garantizar todo riesgo o siniestro que pueda ocurrir por sus instalaciones y que pudiera afectar a personas, medio ambiente, bienes públicos o privados. La póliza deberá ser de cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general del sector privado y permanecerá vigente acorde al plazo de duración del permiso municipal de implantación.

Artículo 1031. **Inspecciones. -**

La Municipalidad realizará dos inspecciones obligatorias al año, mismas que tendrán un valor de dos remuneraciones básicas unificadas.

Para ello notificará en el domicilio del prestador del Servicio Móvil Avanzado, con ocho días laborables de anticipación.

TÍTULO II
DEL CONTROL, INFRACCIONES, PROHIBICIONES Y SANCIONES

FIDELIS LOXA LIBERIS

CAPÍTULO I
COMISARÍAS DEL GAD MUNICIPAL DE LOJA

SECCIÓN I
OBLIGACIONES

Artículo 1032. **Ámbito.**

Las disposiciones del presente cuerpo normativo son de cumplimiento obligatorio para toda la jurisdicción del Cantón Loja, en sus zonas urbanas y rurales.

Artículo 1033. **De la competencia para conocer las infracciones.**

Es competente para conocer las infracciones contempladas en la presente ordenanza y establecer sanciones administrativas relativas a su juzgamiento, la Comisaría de Ornato o su equivalente, Comisaría de Tránsito, Unidad de control de tránsito. Comisaría de Higiene, de Ambiente, quienes podrá actuar de oficio, por denuncia, o por petición de orden superior o petición razonada de otros órganos.

Artículo 1034. **Las sanciones, según la infracción**

Se aplicarán sobre la base de la Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU), vigente a la fecha de cometimiento de la infracción.
En caso de infracción flagrante, se podrán emplear medidas provisionales y cautelares de naturaleza real para asegurar la inmediación del presunto infractor, la aplicación de la sanción y precautelar a las personas, los bienes y el ambiente de conformidad al Código Orgánico Administrativo.

Artículo 1035. **Infracciones Administrativas.**

Las infracciones administrativas establecidas en esta ordenanza se clasifican en leves, graves y muy graves. En función de la gravedad de la conducta, se aplicarán las sanciones correspondientes, que podrán incluir:

- La imposición de sanciones pecuniarias.
- La obligación de realizar servicio comunitario en programas de prevención.
- La suspensión temporal o clausura de actividades.
- La paralización de operaciones.
- La reparación integral del daño ocasionado.
- La demolición.
- El impedimento de la inscripción de transferencia a cualquier título en el registro de la propiedad hasta que se corrijan o legalicen las irregularidades constructivas o se ejecute la demolición.
- El impedimento de la inscripción de transferencia a cualquier título en el Registro de la propiedad inmuebles cuya construcción se haya realizado en zonas no urbanizables (márgenes de protección, zonas de riesgo geológico no mitigable).
- Retención de herramientas o equipos.

Estas medidas se aplicarán sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que, en su caso, pueda derivarse.

Adicionalmente, además de las sanciones económicas y la suspensión o clausura de actividades, la autoridad competente podrá ordenar la realización de acciones formativas y de capacitación obligatoria en materia de prevención y control de construcciones ilegales, la participación en actividades comunitarias y la reparación del daño causado, previa emisión de informe técnico.

Cuando se infrinjan las normas y no sea posible notificar directamente a las personas involucradas, se realizará la notificación al propietario, herederos o poseedor del predio urbano, iniciándose así el procedimiento administrativo sancionador de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 1036. **Multa compulsoria y/o paralización**

La administración podrá imponer multas compulsorias, así como paralizar construcciones indefinidamente a efecto de exigir el cumplimiento del acto administrativo sancionados y la normativa municipal.

Artículo 1037. **Del procedimiento administrativo sancionador**

Para conocer, sustanciar y resolver sobre las infracciones de la presente ordenanza, se regirá y sujetará a las normas contenidas en el Código Orgánico Administrativo COA y esta ordenanza.
Para las infracciones leves bastará la notificación al supuesto infractor para que dentro de los diez días subsiguientes presente prueba, luego de lo cual, en un término de diez días, emitirá la resolución correspondiente sin más trámite.

Para las infracciones graves y muy graves la administración iniciará el procedimiento administrativo sancionador establecido en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 1038. **Inspección de la Construcción. -**

El Municipio de Loja a través de los Inspectores respectivos vigilará el cumplimiento de los planos arquitectónicos y de fraccionamiento aprobados.

Artículo 1039. **Obligaciones de los inspectores. -**

Inspeccionar y verificar que los procesos de ejecución de la obra y el proyecto arquitectónico aprobado y/o en construcción, cumpla con los permisos correspondientes, y de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza.

Notificar al propietario y/o director técnico, de cualquier irregularidad detectada, durante el proceso de ejecución de la obra, poniéndolo a conocimiento del Comisario de Ornato.

Informar diariamente, sobre las inspecciones y/o verificaciones, realizadas en cada zona, y a su vez mantener una base de datos digitalizada y georreferenciada, en coordinación con la Jefatura de Regulación y Control Urbano y/o Jefatura de Centro Histórico.

Los inspectores deberán tener conocimientos básicos en lectura de planos, mediante capacitaciones periódicas, a cargo de Jefatura de Regulación y Control Urbano y/o Jefatura de Centro Histórico, así como los demás conocimientos en áreas de su competencia.

SECCIÓN II
PROHIBICIONES

Artículo 1040. **Se establecen las siguientes prohibiciones**

1. Ejecutar obras de fraccionamientos, infraestructura, vías y/o construcciones en el área urbana y rural del cantón Loja sin el respectivo permiso o incumpliendo lo estipulado en el permiso otorgado por el G.A.D. Municipal de Loja.
2. La renuncia de la dirección técnica por parte de un profesional sin previa notificación o justificación.
3. Operar maquinaria o equipos de construcción sin respetar las normas básicas de seguridad establecidas, en el horario permitido.
4. No retirar los escombros o residuos generados en las obras dentro del plazo establecido, lo que afecta la limpieza, el orden y la seguridad del espacio público.
5. Emplear materiales o insumos que no figuren en el proyecto aprobado o en el permiso otorgado, lo que podría comprometer la calidad y seguridad de la obra.
6. No instalar la señalización de seguridad y advertencia necesaria para el correcto acceso y tránsito de peatones y vehículos en el área de la obra.
7. No implementar las medidas mínimas requeridas para mitigar la emisión de polvo y el ruido generado durante la ejecución de la obra, afectando la calidad de vida en el entorno.
8. No colocar en forma visible, en la obra o en el sitio correspondiente, los permisos y autorizaciones vigentes, lo que dificulta la verificación de la legalidad de la intervención.
9. Incumplir las condiciones establecidas en los permisos de construcción notificados por la Jefatura de Regulación y Control Urbano o el Centro Histórico.
10. Ejecutar obras de construcción en horario nocturno, entendido este como el período comprendido entre las 22:00 horas y las 06:00 horas, salvo autorización expresa y justificada otorgada por el G.A.D. Municipal de Loja.
11. Omitir el adecentamiento o limpieza de las aceras y parterres frente a los predios privados.
12. Ocupar la vía pública sin permiso municipal para actividades temporales.
13. Destruir, deteriorar o alterar las aceras y demás elementos del mobiliario urbano, los cuales se consideran bienes de uso público, así como realizar trabajos que imposibiliten su uso y accesibilidad, sin la debida autorización.

14. No disponer de pasos alternos en vías públicas durante la ejecución de obras de construcción.
15. Retirar los sellos de PARALIZACIÓN de obras emitidos por la Comisaría Municipal de Ornato.
16. Colocar contenedores o vehículos de carga en el espacio público por más de 24 horas.
17. Impedir u obstruir la labor de los Inspectores y del Técnico Evaluador de la Comisaría Municipal de Ornato o la Jefatura de Regulación y Control Urbano.
18. Ocupación indebida del retiro frontal y/o posterior, así como el incremento del número de pisos sin la autorización municipal.
19. Realizar cambios de uso de suelo sin autorización, en contravención al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
20. Destruir bienes municipales como mobiliario urbano, baterías sanitarias, señalética entre otros similares.
21. Ejecutar trabajos en inmuebles patrimoniales sin autorización.
22. Instalar antenas y estructuras de telecomunicaciones sin permiso municipal.
23. Construir en dominio hídrico sin permiso, afectando recursos naturales.
24. Construcción en áreas verdes y comunales sin autorización.
25. Provocar daño intencionado a bienes de valor patrimonial.
26. Realizar vertidos de sustancias peligrosas en la red de alcantarillado público sin tratamiento previo.
27. Hacer uso indebido de predios destinándolos a fines distintos a los autorizados, lo que implique modificar la morfología del suelo.
28. Ocupación prolongada, por más de 24 horas, de la vía pública con materiales de construcción.
29.Ejecutar obras que causen una obstrucción permanente o que interfieran gravemente con el tránsito y la seguridad vial, sin la debida planificación o autorización.
30. Realizar obras empleando permisos falsificados, poniendo en riesgo la integridad de la construcción y el ordenamiento urbano.
31. Desarrollar actividades de construcción que generen un impacto ambiental considerable sin contar con el estudio de impacto ambiental o las autorizaciones pertinentes.
32. Iniciar obras en áreas designadas como de alto riesgo (por ejemplo, zonas inundables, de deslizamiento) o en áreas protegidas, sin implementar las medidas de mitigación necesarias ni contar con la debida autorización.
33. Ejecutar obras que generen un impacto ambiental significativo, como la alteración o destrucción de ecosistemas, sin contar con los estudios de impacto ambiental y las autorizaciones correspondientes, causando daños irreversibles a los recursos naturales.
34. Realizar cambios en el uso, diseño o estructura del inmueble sin la aprobación y actualización correspondiente en la autorización municipal.
35. Realizar actividades de construcción sin la fiscalización de un profesional calificado o sin cumplir con el proyecto aprobado, lo que compromete la seguridad de la obra.
36. No ejercer por parte de los profesionales, la debida fiscalización sobre el avance y la conformidad de la obra con los permisos y condiciones establecidos, permitiendo la ejecución de trabajos irregulares.
37. Realizar cambios en el uso, diseño o estructura del inmueble por parte de los profesionales, sin la aprobación y actualización correspondiente en la autorización municipal.
38. Para el caso de funcionarios de elección popular, funcionarios de libre nombramiento y remoción, así como a quienes ejerzan funciones equivalentes que otorguen actos administrativos favorables al administrado por acción u omisión adopten decisiones que contravengan lo dispuesto en la presente ordenanza.
39. Fraccionar total o parcialmente con fines comerciales sin la autorización municipal.
40. No realizar la clasificación y reciclaje de la basura orgánica, inorgánica, desechos peligrosos in situ.
41. No cumplir con las condiciones acústicas en los lugares previstos en la ordenanza.
42. No podrán mantenerse cerramientos provisionales en el área de centro histórico, por más de tres meses, en caso de hacerlo se aplicará la sanción respectiva.
43. No considerar en los diseños de los cerramientos en los diferentes equipamientos urbanos como Instituciones Educativas, de Salud, etc., conjuntos residenciales, vegetación, celosías, iluminación, ladrillo visto, murales culturales que mejoren la imagen urbana.
44. Prohibiciones relativas al permiso de construcción:

a. Se prohíbe iniciar trabajos de construcción, intervención, derrocamiento o edificación en el suelo urbano o rural del cantón Loja sin contar con el Permiso de Construcción aprobado por el GAD Municipal.
b. Se prohíbe ejecutar obras de infraestructura básica, vías y/o construcciones que no consten en los planos aprobados por el GAD Municipal.
c. Se prohíbe realizar cualquier intervención, derrocamiento y/o construcción en bienes

catalogados como patrimonio cultural del cantón Loja sin el respectivo Permiso de Construcción conforme a los planos aprobados.

45. Prohibiciones relativas a cerramientos, aceras y bordillos:

a. Se prohíbe la omisión de la construcción de cerramiento frontal, aceras y bordillos en terrenos urbanizados ubicados en sectores consolidados o en proceso de consolidación que cuenten con proyecto vial aprobado y vías aperturadas, sin el permiso correspondiente otorgado por la Jefatura de Regulación y Control Urbano y Centro Histórico.

46. Prohibiciones relativas al espacio público

a. Se prohíbe afectar el espacio público con olores, ruidos u otras situaciones que atenten contra la salud, salubridad, decoro o buenas costumbres.
b. Se prohíbe cercar, amurallar o cerrar parques, zonas verdes, vías, parterres y demás bienes de uso público que priven a la población de su uso, disfrute visual o libre tránsito, sin autorización municipal.
c. Se prohíbe utilizar el espacio público para fines distintos al tránsito de personas, salvo en los casos excepcionales autorizados por la Comisaría Municipal de Ornato.
d. Se prohíbe instalar postes, letreros, negocios, mercadería o realizar exhibición de productos en el espacio público sin autorización.
e. Se prohíbe utilizar las aceras como estacionamiento de vehículos.
f. Se prohíbe instalar casetas u otros obstáculos en las aceras que impidan la circulación peatonal, salvo que estas están diseñadas para tal fin conforme a las normas de accesibilidad.
g. Se prohíbe ocupar áreas verdes o comunales municipales con fines distintos a los que fueron destinados, así como delimitar, cercar, instalar postes, letreros, negocios, o ejecutar obras de infraestructura, vías o construcciones sin el respectivo permiso municipal.

47. Se prohíbe ubicar propagandas en lugares prohibidos por partido político u organización promotora.

48. Se prohíbe a los propietarios, poseedores, arrendatarios, usufructuarios u ocupantes de bienes inmuebles canalizar, verter, evacuar o permitir el escurrimiento de aguas lluvias, servidas, subterráneas u otras, hacia predios colindantes, ya sea de forma directa o indirecta, sin el consentimiento expreso y por escrito del colindante afectado o cuando exista servidumbre. Quienes infrinjan esta disposición serán responsables por los daños y perjuicios causados, sin perjuicio de la imposición de una multa administrativa. En caso de reincidencia, podrá ejecutar de manera subsidiaria las obras necesarias para evitar el daño, a costa del infractor.

49. Se prohíbe ocasionar daños a terceros o a los predios colindantes durante la ejecución de obras de infraestructura, urbanización o construcción. El propietario, promotor o responsable técnico del proyecto será solidaria y directamente responsable por cualquier afectación ocasionada a bienes o personas, y estará obligado a reparar los daños de manera inmediata o, en su defecto, a indemnizar al afectado. El incumplimiento de esta disposición dará lugar a la imposición de una multa administrativa, sin perjuicio de la obligación de remediar o compensar el daño causado. En caso de reincidencia, se podrá ordenar la suspensión de la obra hasta la reparación integral.

FIDELIS LOXA LIBERIS

50. Prohibición y sanción de funcionamiento sin sistema de retención de grasas y aceites.- Se prohíbe a todos los establecimientos generadores de aguas residuales con contenido de grasas, aceites u otras sustancias contaminantes —tales como restaurantes, cafeterías, cocinas industriales, talleres mecánicos, lavadoras de vehículos, entre otros— operar sin haber instalado y mantener en correcto funcionamiento trampas de grasa o sistemas de retención de aceites, de acuerdo con las especificaciones técnicas emitidas por la autoridad ambiental o sanitaria competente del GAD Municipal de Loja.

51. No contar con acondicionamiento acústico en los lugares donde se realizan eventos públicos.

52. Prohibiciones de construcciones en áreas de dominio hídrico (márgenes de protección de afluentes) En las áreas de dominio hídrico público (márgenes de protección de afluentes), no se permitirá ningún tipo de

construcción, mientras el Municipio no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas de dominio hídrico público, los propietarios utilizarán dicha área en labores agrícolas o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido, la extracción de materiales, acumulación de desechos, relleno de quebradas y lagunas naturales, ubicación de actividades pecuarias, que contaminen la quebrada, río o laguna natural. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar o interferir en el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias sean estos públicos o privados.

53. Prohibición de destrucción o daño de las áreas verdes, comunales, y/o márgenes de protección municipales. - Queda prohibido, destruir o dañar las cercas, plantas, y demás vegetación en parques, plazas, áreas verdes, comunales y/o márgenes de protección de afluentes municipales.

54. Mal uso del espacio público. Queda prohibido exhibir mercadería y el mal uso del espacio público en forma directa o indirecta, por olores, ruidos; presencia de libadores u otras situaciones similares, que afecten la salud, tranquilidad y la salubridad de los habitantes o que atenten al decoro y a las buenas costumbres.

55. Prohibición para las vías públicas. **-** Prohíbase construir andamios, desenterrar o enterrar cañerías, cavar acequias, abrir desagües etc. en las calles, plazas y vías públicas, sin permiso escrito concedido por la Jefatura de Regulación y Control Urbano, así como dejar inconclusas dichas obras por más de treinta días. Igualmente prohíbe ocupar las vías con materiales de construcción por más de cuarenta y ocho horas. Está prohibido a los ciudadanos, romper el asfalto sin el correspondiente permiso de la Comisaría Municipal de Ornato, encender fogatas en las calles, arrojar desperdicios, reparar vehículos y toda acción que pueda desmejorar o destruir la vía asfáltica. Queda terminantemente prohibido a los particulares, levantar el adoquinado o romper las calzadas de hormigón de las calles, con el fin de reparar instalaciones de los servicios de agua potable, alcantarillado, y aun para la colocación de postes o parantes, andamios u otros trabajos; debiendo hacerlo exclusivamente la municipalidad a costa del propietario. En caso de destrucción en las vías asfaltadas de la ciudad de Loja o en el centro histórico de la ciudad de Loja, las personas responsables deberán restituirlas a su estado anterior a costas del infractor. Caso de infringir estas disposiciones el propietario será respectivamente sancionado.

56. Prohibición de propaganda mural y propaganda política. -Queda prohibido la ubicación de propaganda mural en toda la jurisdicción del cantón Loja y la colocación de publicidad en el mobiliario urbano. Queda prohibido a los representantes de empresas, instituciones, partidos, movimientos políticos o de cualquier orden la ubicación de propaganda sin el respectivo permiso, que no se sujete a las indicaciones dispuestas por la Comisaría de Ornato, murales pintados sobre la fachada o cerramiento de inmuebles de propiedad municipal o privada sin permiso municipal,

57.- Prohibición para los Rótulos. - Queda expresamente prohibido:

a) Realizar en todas las edificaciones, cualquier tipo de publicidad pintar, pegar, sobreponer letras o colocar rótulos en las ventanas de la fachada de los edificios, con el fin de identificar el uso de una oficina o local, para el efecto cada propietario de edificio en el que funcionen múltiples oficinas o locales comerciales deberá ubicar un directorio al interior de la edificación;
b) Pintar las culatas o laterales de las edificaciones para anunciar o publicitar algo.
c) Colocar letreros o rótulos o cualquier tipo de publicidad sobre los elementos decorativos de las fachadas, sobre los balcones, ventanas o sobre los remates y molduras; deberán guardar concordancia con la fachada y su entorno y,
d) Ubicar publicidad, pegar afiches, o pintar cualquier tipo de información o gráficos sobre las paredes de las fachadas, para el efecto la Municipalidad especificará sitios apropiados.
e) Colocar letreros o rótulos sin el correspondiente permiso municipal, en bienes inmuebles ubicados en las áreas del Centro Histórico del Cantón Loja.
f) Colocar letreros o rótulos en postes de alumbrado público, árboles, parques o plazas públicas, o en sitios catalogados como patrimonio natural, salvo rótulos indicativos.
g) Colocar letreros o rótulos en monumentos, plazas y demás bienes catalogados de interés y valor histórico patrimonial.
h) Colocar letreros o rótulos que obstruyan la visibilidad, o promuevan la distracción de conductores, afectando la seguridad vial.
i) Colocar letreros o rótulos que afecten la fisonomía natural del paisaje.

58. Prohibición para el caso de paletas, vallas estáticas y pantallas LED o dinámicas. - Queda expresamente

prohibido:

a) Subarrendar paletas, vallas estáticas o pantallas LED o dinámicas.
b) Colocar paletas, vallas estáticas o pantallas LED o dinámicas sin autorización municipal.
c) Colocar vallas estáticas o pantallas LED o dinámicas en el área de Centro Histórico.
d) Inobservar las especificaciones técnicas aprobadas por la Municipalidad para la colocación de paletas o vallas publicitarias.
e) El abandono de paletas, vallas estáticas o pantallas LED o dinámicas.
f) Colocar paletas, vallas estáticas o pantallas LED o dinámicas, en puentes, casetas de peaje, intersecciones viales, curvas peligrosas, inicio o final de curvas, redondeles, túneles o en sitios que puedan afectar la seguridad vial, visibilidad o perspectiva panorámica del conductor.
g) Utilizar formas, diseño, simbología o colores similares a los semáforos y demás señales de tránsito, que puedan confundir al conductor o afectar la seguridad vial.
h) Colocar paletas, vallas estáticas o pantallas LED o dinámicas cerca de un rio o afluentes que pudieran ser arrastrados por corrientes dando lugar a que se formen represas y por consiguiente peligro para personas y sus bienes.

59. Prohibiciones de redes de desagüe y aguas lluvias. - Queda prohibido oponerse a la construcción de redes de desagüe y constitución de servidumbres de acueducto, o acatar las resoluciones de construcción de redes de desagüe y servidumbres de acueducto. Queda prohibido no colocar canaletas para la recolección y desalojo de las aguas lluvias y/o que el desalojo de las aguas lluvias sea de forma directa hacia la vía o espacio público.

60. Prohibiciones para fraccionamientos y sus edificaciones. - Queda terminantemente prohibido dotar de servicio de agua potable; alcantarillado; y, energía eléctrica, a los fraccionamientos de predios; y, a construcciones ejecutadas en las mismas, tanto en el área urbana y rural del cantón Loja, que no cuenten con los permisos municipales correspondientes, hasta su regularización por parte del GAD Municipal de Loja; y, pago de las multas a que hubiere lugar.

61. Prohibición sobre la movilidad de acémilas. - Sólo se permitirá la circulación de semovientes por las vías pavimentadas a quienes lo hagan en vehículos de carga y tengan autorización otorgada por el ente competente. El Comisario Municipal de Ambiente y Minería para otorgar, conminará a los conductores de semovientes a tomar las precauciones a fin de evitar que ensucien la vía pública, y estarán en la obligación de limpiarla. Las personas que no cuenten con la autorización respectiva serán sancionadas con multa. La reincidencia será impuesta con el doble de la sanción.

62. Prohibiciones por intervención no autorizada en el Centro Histórico. - En los bienes inmuebles catalogados en el inventario del Patrimonio Cultural del cantón Loja, se prohíbe:

a. Iniciar o ejecutar cualquier tipo de intervención, derrocamiento, construcción o ejecución de infraestructura sin haber obtenido el correspondiente Permiso de Construcción emitido por el GAD Municipal.
b. Ejecutar obras que, aun contando con permiso, no se ajusten a los planos aprobados ni a las condiciones técnicas establecidas para este tipo de bienes patrimoniales.

Estas acciones atentan contra el valor histórico, arquitectónico y cultural del Centro Histórico, y serán sancionadas con las medidas previstas para las infracciones muy graves, incluyendo la demolición obligatoria y la multa correspondiente.

63. Prohibiciones relacionadas con cerramientos, aceras y bordillos. - Se prohíbe a los propietarios de terrenos urbanizados, ubicados en sectores consolidados o en proceso de consolidación del cantón Loja:

a. Omitir la construcción del cerramiento frontal, aceras y bordillos en predios que cuenten con proyecto vial horizontal y vertical aprobado y vía aperturada, conforme a las normas municipales.
b. Ejecutar dichos elementos sin contar con el respectivo permiso ni la colocación de puntos georreferenciados de línea de fábrica otorgados por la Jefatura de Regulación y Control Urbano o la Jefatura de Centro Histórico.

64.- Prohibiciones relacionadas con el espacio público. - Se prohíbe a toda persona natural o jurídica:

a. Cercar, amurallar o cerrar parques, zonas verdes, vías, parterres o cualquier otro bien de uso público sin

autorización municipal, afectando el disfrute visual, el libre tránsito y el acceso de la población.
b. Usar el espacio público con fines distintos al tránsito o a los expresamente autorizados por la Comisaría Municipal de Ornato, tales como: instalación de postes, letreros, negocios, exhibición de mercadería, estacionamiento de vehículos en aceras, u otras actividades que obstaculicen la libre circulación.
c. Implantar casetas u obstáculos en aceras que no hayan sido diseñadas para tal efecto, salvo aquellas casetas de control incorporadas al inmueble y que cumplan con normas de accesibilidad.
d. Delimitar, cercar o intervenir áreas verdes municipales para fines distintos a su naturaleza, incluyendo la instalación de postes, letreros, negocios o cercas, sin autorización del GAD Municipal.
e. Ejecutar obras de infraestructura, vías o construcciones en áreas verdes o comunales sin contar con el respectivo permiso municipal.

65. Prohibiciones en la vía pública:

a. Uso indebido de la vía pública

Usar la vía pública con fines distintos al tránsito vehicular o peatonal, salvo autorización expresa de la Comisaría Municipal de Ornato del GAD Loja.
Realizar o ejecutar trabajos, instalar postes, letreros, negocios, exhibición o venta de mercadería, o cualquier actividad que obstaculice el libre tránsito.
Destinar la vía pública a usos diferentes de los autorizados oficialmente.

b. Ocupación sin autorización. - Se prohíbe ocupar la vía pública sin la debida autorización para:

Ferias libres o eventos públicos.
Eventos religiosos, deportivos, culturales, artísticos o políticos.
Actividades de proselitismo político.
Paradas de transporte (taxis, buses, transporte liviano o pesado).
Instalación de servicios públicos, comercios semifijos, construcciones provisionales o mobiliario urbano.
Descarga de materiales de construcción.

c. Concesiones y permisos

Considerar los permisos o concesiones sobre la vía pública como derechos reales o posesorios.
Otorgar concesiones o permisos que afecten el libre y seguro tránsito, el acceso a predios colindantes o la funcionalidad de servicios públicos.

d. Cuidado de vías pavimentadas

Causar daños a las vías asfaltadas fuera del uso natural, incluyendo daños por vehículos, acémilas o transeúntes.
Incumplir las obligaciones de mantenimiento por parte de frentistas o responsables de obras.

e. Ventas en la vía pública

Instalar puestos de venta fuera de los lugares determinados por la Municipalidad.
Utilizar mobiliario distinto al autorizado por la Dirección de Gestión Económica.
Incumplir condiciones de limpieza, ubicación y dimensiones del permiso otorgado.
Continuar con la actividad de venta en caso de revocatoria del permiso.

f. Depósito de materiales

Ocupar más del 50% de la calzada para depositar materiales de construcción.
Ocupar la vía pública para estos fines por más de seis meses.
Realizar trabajos sin colocar señalización adecuada ni respetar horarios establecidos.

g. Seguridad en ocupaciones autorizadas

Ocupar la vía pública con obras sin construir pasadizos cubiertos para peatones cuando así se requiera.

Construir pasadizos con materiales en mal estado o con dimensiones inferiores a las autorizadas.
Realizar construcciones, remodelaciones o demoliciones sin proteger la vía y edificaciones colindantes con lonas de seguridad.

66. Prohibiciones sobre propaganda y/o publicidad

Propaganda mural.
Pintar, pegar o adherir cualquier tipo de propaganda en postes, puentes, aceras, veredas, calzadas, túneles, señales de tránsito, árboles, palmeras u otros bienes municipales o públicos.
Publicidad adhesiva.
Colocar carteles, afiches u otra publicidad adhesiva fuera de las estafetas municipales designadas.
Utilizar más del 25% del espacio de una estafeta por parte de un solo usuario.
Propaganda en inmuebles privados.
Instalar propaganda no removible en establecimientos, viviendas o locales usados como comités políticos.
Mantener propaganda política más allá del plazo de ocho días posteriores a los escrutinios.
Dejar propaganda cultural, artística, deportiva o de cualquier tipo después de terminado el evento respectivo.

67.- Prohibiciones con respecto de implantación de estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada para el servicio móvil avanzado (S.M.A.)

Está terminantemente prohibida la implantación de infraestructura fija de soporte de antenas e infraestructura relacionada con el SMA que no cuente con el permiso de implantación.

Son responsables de las infracciones los prestadores del SMA y los propietarios de la estructura de telecomunicaciones, en caso de ser compartidos.

La sanción aplicable no requiere de solicitud o denuncia y la aplicación de cualquiera de las sanciones administrativas previstas, es independiente de la instauración de un proceso penal si una infracción se tipifica como delito; además, de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, mismos que seguirán la vía judicial respectiva de ser el caso.

Cualquier implantación irregular que sea detectada por inspección o a través de denuncia, será objeto de investigación y sanción según el caso.

a) Se impondrá una multa, al prestador del SMA que impida u obstruya la inspección a cualquier estación radioeléctrica fija que deba realizar un funcionario municipal habilitado. La inspección será notificada al prestador del servicio en su domicilio, con dos días laborables de anticipación.
b) Si la instalación no cuenta con el permiso de implantación correspondiente, se notificará al prestador del SMA y se les impondrá una multa y se le concederá un término de treinta días para su obtención.
c) Si transcurridos los treinta días laborables de la notificación establecida en el párrafo anterior, el prestador del SMA no cuenta con el permiso de implantación, se le impondrá una multa y se le emitirá una orden para el desmontaje y retiro de la infraestructura, que deberá efectuarse en un término de quince días hábiles a costo del prestador del SMA.
d) Si el prestador del SMA, no retirare, o desmontare las estructuras de soporte, la Comisaría de Ornato procederá a desmontar y retirar la instalación a costo del titular, manteniéndose la multa fijada.
e) Si la instalación cuenta con el permiso de implantación correspondiente, pero incumple alguna de las disposiciones del presente Capítulo o las correspondientes del régimen de uso, el Comisario de Ornato impondrá al prestador del SMA una multa y procederá a notificar al titular en su domicilio, ordenando que se realice los correctivos necesarios en el término de treinta días, en caso de incumplimiento se revocará el permiso de implantación y se procederá al desmontaje del elemento o equipo a costo del titular.
f) Si se produce algún accidente o siniestro no previsto que afecte a terceros que sea imputable al prestador del SMA, se hará efectiva la póliza prevista; además, el prestador del SMA deberá cubrir el costo de los desperfectos o daños que se ocasionen y que no fueren cubiertos por la póliza y

pagará una multa.

g) Si la instalación no cuenta con el respectivo camuflaje y mimetización necesaria para reducir al máximo el impacto visual y del entorno arquitectónico, al prestador del SMA se les impondrá una multa y se le concederá un término de treinta días para su corrección.

68.- Prohibición de no contar con factibilidad de uso de suelo de mecánicas automotrices, mecánicas en General, lavadoras de vehículos, lubricadoras, carpinterías, aserríos, detailing, cerrajerías metálicas, talleres de pintura, ladrilleras. Los propietarios de instalaciones que no cuenten con factibilidad de uso de suelo o está caducado, deberán tramitar la obtención del respectivo permiso anual ante la Jefatura de Regulación y Control Urbano, caso contrario, serán sancionados con la clausura del establecimiento y una multa de 3 Salarios Básicos Unificados

69.- Prohibición con respecto al irrespeto del Uso de Suelo. - Está terminantemente prohibido utilizar predios o sus instalaciones, para destinarlos a otros usos de suelo, que no estén permitidos o de acuerdo a lo establecido en los PITs respectivos del PUGS vigente.

70.- Prohibición sobre el vertido de sustancias peligrosas al sistema de alcantarillado público y cuerpos hídricos. - Los propietarios y responsables de establecimientos que realicen el vertido de sustancias peligrosas al sistema de alcantarillado público, sin previo tratamiento en contravención a las normativas ambientales vigentes, serán sancionados con la clausura temporal del establecimiento hasta la corrección del mismo y una multa.

Además, se les exigirá la implementación de medidas correctivas para la remediación de los daños causados al sistema de alcantarillado y al medio ambiente. En caso de reincidencia, se establecerá la clausura del local y acciones legales adicionales. La Dirección de Gestión Ambiental, Higiene, realizarán inspecciones periódicas para verificar el cumplimiento al plan de manejo ambiental, estas disposiciones, asegurar la protección del sistema de alcantarillado, la salud pública y reportarán a la autoridad ambiental competente los incumplimientos fuera de competencia.

Se debe tomar en cuenta también actividades de elaboración de bloques, serigrafía entre otras.

71.- Prohibiciones al tráfico pesado. Está prohibido el uso de la vía asfaltada para que se conduzcan sobre ella maquinaria de oruga, sin el dispositivo especial para el efecto. Caso de infringir estas disposiciones el propietario será respectivamente sancionado

72- En caso de destrucción en las vías pavimentadas de la ciudad de Loja o en el centro histórico de la ciudad de Loja a través de un vehículo, las personas responsables deberán restituirlas a su estado anterior a costas del infractor; y, una multa, tomando como medida real la retención del vehículo que causó el daño, hasta la reparación íntegra del mismo.

73.- Prohibición del tráfico pesado en vías pavimentadas. -Está prohibido el uso de la vía pavimentada para que se conduzcan sobre ella maquinaria de oruga, sin el dispositivo especial para el efecto. Caso de infringir estas disposiciones el propietario será respectivamente sancionado.

El Comisario Municipal de Tránsito o quien fuere competente impondrá multa y el valor que conlleve la reparación de los daños causados, a quienes no acaten lo dispuesto en el artículo anterior. El vehículo con el cual se hubiese cometido la infracción quedará en prenda pretoria, para responder por el valor de la multa.

FIDELIS LOXA LIBERIS

SECCIÓN III
INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 1041. **Infracciones leves.**

Se considerarán infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde el 10% de un salario básico unificado hasta 8 salarios básicos unificados según la gravedad de la falta aplicando el principio de proporcionalidad, sin perjuicio de aplicar las demás medidas para las infracciones administrativas.

1. No colocar en forma visible los permisos y autorizaciones en la obra.
2. Omitir el adecentamiento o limpieza de aceras y parterres.
3. No contar con acondicionamiento acústico en lugares de eventos públicos.
4. Colocar letreros sin permiso municipal en ventanas o fachadas sin valor patrimonial.
5. Mantener cerramientos provisionales por más de tres meses en el centro histórico.
6. No realizar clasificación y reciclaje de basura in situ.
7. Pintar o colocar propaganda en postes o paredes sin autorización (si no afecta patrimonio o seguridad vial).
8. Por el uso indebido de la vía pública, serán sancionados con una multa equivalente al 50% de un salario básico unificado.
9. Por ocupación de la vía pública sin autorización serán sancionados con una multa equivalente al 50% de un salario básico unificado.
10. Ocupar la vía pública por menos de 48h con materiales sin permiso serán sancionados con una multa equivalente al 50% de un salario básico unificado.
11. Ocupar prolongadamente por más de 24 horas, la vía pública con materiales de construcción.
12. Por ventas en la vía pública.
13. No instalar señalización de seguridad adecuada en obras menores.
14. Incumplir condiciones acústicas en espacios no residenciales.
15. Operar maquinaria o equipos de construcción sin respetar las normas básicas de seguridad establecidas, en el horario permitido.
16. No instalar la señalización de seguridad y advertencia necesaria para el correcto acceso y tránsito de peatones y vehículos en el área de la obra.
17. No implementar las medidas mínimas requeridas para mitigar la emisión de polvo y el ruido generado durante la ejecución de la obra, afectando la calidad de vida en el entorno.
18. Obstruir temporalmente caminos o veredas sin la debida autorización municipal.
19. No contar con la autorización para la utilización de grúas, hormigoneras o vehículos pesados.
20. No retirar los escombros o residuos generados en las obras dentro del plazo establecido, lo que afecta la limpieza, el orden y la seguridad del espacio público.
21. Renunciar a la dirección técnica por parte de un profesional sin notificación a la autoridad reguladora o injustificadamente.
22. Colocar contenedores o vehículos de carga en el espacio público por más de 24 horas.
23. No realizar el adecentamiento o limpieza de las aceras.
24. A quien no realice el mantenimiento, pintado a la fachada lateral de las casas y tenerla en mal estado.
25. Retirar o destruir los sellos de PARALIZACIÓN de obras emitidos por la Comisaría Municipal de Ornato o su desobediencia.
26. Por el mal uso del espacio público serán sancionados con una multa equivalente al 50% de un salario básico unificado.
27. Por ensuciar y por ocupación de la vía pública o parterres con materiales de construcción, serán sancionados con una multa equivalente al 50% de un salario básico unificado.
28. Ocupación de la vía pública sin permiso municipal para actividades temporales, serán sancionados con una multa equivalente al cincuenta por ciento de un salario básico unificado.
29. No colocar pasos alternos en vías públicas en obras de construcción serán sancionados con una multa equivalente a un salario básico unificado.
30. No cumplir con las condiciones acústicas en los lugares previstos en la ordenanza.
31. Construir los cerramientos de los diferentes equipamientos urbanos de Instituciones Educativas, de Salud, etc., conjuntos residenciales, sin emplear vegetación, celosías, iluminación, ladrillo visto, murales culturales que mejoren la imagen urbana.
32. Infringir las prohibiciones para el caso de paletas, vallas estáticas y pantallas LED o dinámicas.
    a) Si el GAD Municipal de Loja, se percatase del subarriendo de paletas, vallas estáticas o pantallas LED o dinámicas, impondrá una multa de 3 salarios básicos unificados para paletas y 5 salarios básicos unificados para vallas y pantallas, sin perjuicio de que se pueda ordenar su retiro.
    b) Por colocar paletas, vallas estáticas o pantallas LED o dinámicas sin autorización municipal. Se impondrá a la/las empresas o a la/las personas naturales o jurídicas responsables, una multa equivalente a 3 salarios básicos unificados para paletas y 6 salarios básicos unificados para vallas y pantallas y se ordenará el retiro inmediato.
    c) Por inobservar las especificaciones técnicas aprobadas por la Municipalidad para la colocación de

paletas o vallas publicitarias. Se impondrá una multa de 1 salario básico unificado para paletas y 2 salarios básicos unificados para vallas y pantallas, teniendo la/las empresas o a la/las personas naturales o jurídicas responsables, el plazo improrrogable de treinta días para cumplirlas.

d) Por el abandono de paletas, vallas estáticas o pantallas LED o dinámicas, el municipio de Loja, impondrá una multa de 3 salarios básicos unificados para paletas y 6 salarios básicos unificados para vallas y pantallas, sin perjuicio de que se pueda ordenar su retiro y/o que la Jefatura de Regulación y Control Urbano, ordene de manera inmediata su retiro y/o proceda a ocuparlas para difundir publicidad, planes o programas institucionales.

30. Infringir las prohibiciones para los rótulos, se sancionará con multa equivalente al 20% de un salario básico unificado por cada metro cuadrado utilizado. En el área de Centro Histórico una multa del 25% de un salario básico unificado y deberán retirar y tramitar el respectivo permiso.

31. Toda persona que se encuentre destruyendo cercas, plantas, y demás vegetación en parques, plazas, será sancionados con una multa del 10% de un salario básico unificado, sin perjuicio de pagar los daños ocasionados y desalojadas las personas que se encuentran invadiendo márgenes de protección de cuerpos hídricos, áreas verdes y comunales del Municipio de Loja.

32. Quienes no realicen la canalización de las aguas lluvias en cubiertas y terrazas y/o su desalojo sea de forma directa hacia la vía o espacio público serán sancionadas por el Comisario Municipal de Ornato con un valor de 1 salario básico unificado.

33. Infringir la prohibición de propaganda mural y propaganda política. Se establecen las siguientes sanciones que serán pagadas por el representante legal local o provincial del partido político u organización promotora:

a) Las propagandas ubicadas en lugares prohibidos, la Comisaria de Ornato dispondrá que se retire y se aplicará una multa del 10% de un salario básico unificado por afiche, valla o propaganda.
b) En la ubicación de propaganda sin el respectivo permiso, se fija una multa de 15% del Salario Básico Unificado, por afiche, valla, propaganda o pintura.
c) En la ubicación de propaganda que no se sujete a las indicaciones dispuestas por la Comisaría de Ornato se dispondrá se retire y se aplicará una multa 20% de un Salario Básico Unificado
d) En el caso de murales pintados sobre la fachada o cercamiento de inmuebles de propiedad municipal o privada sin permiso municipal, la multa será de 10% del Salario Básico Unificado por cada metro cuadrado del mural en el área urbana.
e) Una vez concluido el periodo electoral serán responsables por concepto de daños, limpieza etc., se impondrá una multa de 75% del Salario Básico Unificado,

34. Infringir las prohibiciones con respecto de implantación de estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada para el servicio móvil avanzado (S.M.A.)

Se impondrá una multa equivalente a 5 salarios básicos unificados, al prestador del SMA que impida u obstruya la inspección a cualquier estación radioeléctrica fija que deba realizar un funcionario municipal habilitado. La inspección será notificada al prestador del servicio en su domicilio, con dos días laborables de anticipación.
Si la instalación no cuenta con el permiso de implantación correspondiente, se notificará al prestador del SMA y se les impondrá una multa equivalente a 8 salarios básicos unificados y se le concederá un término de treinta días para su obtención.
Si transcurridos los treinta días laborables de la notificación establecida en el párrafo anterior, el prestador del SMA no cuenta con el permiso de implantación, se le impondrá una multa equivalente a 16 salarios básicos unificados y se le emitirá una orden para el desmontaje y retiro de la infraestructura, que deberá efectuarse en un término de quince días hábiles a costo del prestador del SMA.
Si el prestador del SMA, no retirare, o desmontare las estructuras de soporte, la Comisaría de Ornato procederá a desmontar y retirar la instalación a costo del titular, manteniéndose la multa fijada.
Si la instalación cuenta con el permiso de implantación correspondiente, pero incumple alguna de las disposiciones del presente Capítulo o las correspondientes del régimen de uso, el Comisario de Ornato impondrá al prestador del SMA una multa equivalente a 5 salarios básicos unificados y procederá a notificar al titular en su domicilio, ordenando que se realice los correctivos necesarios en el término de

treinta días, en caso de incumplimiento se revocará el permiso de implantación y se procederá al desmontaje del elemento o equipo a costo del titular.
Si se produce algún accidente o siniestro no previsto que afecte a terceros que sea imputable al prestador del SMA, se hará efectiva la póliza prevista; además, el prestador del SMA deberá cubrir el costo de los desperfectos o daños que se ocasionen y que no fueren cubiertos por la póliza y pagará una multa equivalente a 10 salarios básicos unificados.
Si la instalación no cuenta con la respectivo camuflaje y mimetización necesaria para reducir al máximo el impacto visual y del entorno arquitectónico, al prestador del SMA se les impondrá una multa equivalente a 5 salarios básicos unificados y se le concederá un término de treinta días para su corrección.

35. Infringir la prohibición de no contar con factibilidad de uso de suelo de mecánicas automotrices, mecánicas en General, lavadoras de vehículos, lubricadoras, carpinterías, aserríos, detailing, cerrajerías metálicas, talleres de pintura, ladrilleras. Los propietarios de instalaciones que no cuenten con factibilidad de uso de suelo o estén caducados, deberán tramitar la obtención del respectivo permiso anual ante la Jefatura de Regulación y Control Urbano, caso contrario, serán sancionados con la clausura del establecimiento y una multa de 3 Salarios Básicos Unificados.

35. Infringir la prohibición con respecto al irrespeto del Uso de Suelo.

En caso de determinarse incumplimiento al uso de suelo otorgado, se procederá a la revocatoria del permiso de uso de suelo otorgado en caso de existir.

a. Se impondrá una multa equivalente a 1 salario básicos unificado, al usuario que impida u obstruya la inspección que deba realizar un funcionario municipal habilitado.
b. Si la instalación no cuenta con el uso de suelo permitido, se notificará al usuario y se les impondrá una multa equivalente a 3 salarios básicos unificados y se le concederá un término de treinta días para su reubicación o desocupación y se procederá a la clausura del local.
c. Si la instalación irrespeta el uso de suelo permitido, se notificará al usuario y se les impondrá una multa equivalente a 3 salarios básicos unificados, de reincidir se aplicará una sanción de 6 salarios básicos unificados.

d. Si se determina la existencia de falsedad en la información o el cometimiento de un delito de acción pública para la obtención del permiso de uso de suelo, se procederá a remitir copias a fiscalía provincial para su investigación.

e. De realizarse cambios de uso de suelo sin autorización municipal que modifiquen la morfología del suelo tanto urbano como rural, deforestación y hayan ejecutado obras viales o infraestructuras en contraposición con el Plan de desarrollo y ordenamiento territorial y Plan de uso y gestión del suelo se impondrá una multa de 5 salarios básicos unificados, la paralización de los trabajos, la remediación ambiental y se procederá a remitir copias a Fiscalía para su investigación.

36. Desarrollar actividades que generen un impacto ambiental considerable sin contar con el respectivo certificado de factibilidad o permiso de construcción de mecánicas automotrices, mecánicas en general, lavadoras de vehículos, lubricadoras, carpinterías, aserríos, detailing, cerrajerías metálicas, talleres de pinturas, ladrilleras, estudio de impacto ambiental, se aplicará una multa de 3 salarios básicos unificados.

37. Infringir las prohibiciones sobre el funcionamiento sin sistema de retención de grasas y aceites. En caso de reincidencia 5 salarios básicos unificados y hasta la clausura temporal del establecimiento si no se corrige la infracción en un plazo de 10 días hábiles desde la notificación.
38. Infringir la prohibición sobre la movilidad de acémilas, serán sancionadas con multa del 5% de un Salario Básico Unificado. La reincidencia será impuesta con el doble de la sanción.

39. Infringir Prohibición sobre el vertido de sustancias peligrosas al sistema de alcantarillado público y cuerpos hídricos, se procederá con la clausura temporal del establecimiento hasta la corrección del mismo y una multa equivalente a tres salarios básicos unificados.

40. Infringir las prohibiciones sobre el tráfico pesado y el tráfico pesado en vías pavimentadas, impondrá multa de 15% del Salario Básico Unificado

Artículo 1042. **Infracciones graves.**

Se considerarán infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente entre el 15% al 30% del avalúo de la obra construida o ejecutada. Además, se emitirá una orden de corrección, la cual deberá cumplirse hasta en un plazo máximo de noventa días, regulado el plazo por la autoridad y en caso de incumplimiento, el Comisario de Ornato podrá disponer la demolición de la construcción en un plazo máximo de cuatro años desde su finalización. Además, deberá ordenar el impedimento de la inscripción de transferencia de la propiedad a cualquier título en el Registro de la Propiedad hasta que se corrijan las irregularidades constructivas o se ejecute la demolición.

Las infracciones comprendidas incluyen:

1. Ejecutar obras de fraccionamientos, infraestructura, vías y/o construcciones, en el área urbana y rural del cantón Loja, sin el respectivo permiso o incumpliendo lo estipulado en el permiso otorgado por el G.A.D. Municipal de Loja.
2. Realizar cambios en el uso, diseño o estructura del inmueble sin la aprobación y actualización correspondiente en la autorización municipal.
3. Realizar actividades de construcción sin la fiscalización de un profesional calificado o sin cumplir con el proyecto aprobado, lo que compromete la seguridad de la obra.
4. No ejercer por parte de los directores técnicos, la debida fiscalización sobre el avance y la conformidad de la obra con los permisos y condiciones establecidos, permitiendo la ejecución de trabajos irregulares.
5. Emplear sistemas constructivos que no figuren en el proyecto aprobado o en el permiso otorgado, lo que podría comprometer la calidad y seguridad de la obra.
6. Para el caso de funcionarios de elección popular, funcionarios de libre nombramiento y remoción, así como a quienes ejerzan funciones equivalentes que otorguen actos administrativos favorables al administrado por acción adopten decisiones que contravengan lo dispuesto en la presente ordenanza.
7. Llevar a cabo trabajos de demolición o adecuación sin cumplir con los protocolos de seguridad exigidos, sin permiso, generando riesgos para estructuras adyacentes y para la seguridad de terceros.
8. Ocupación del retiro frontal y/o posterior e incremento del número de pisos sin autorización municipal.
9. Ejecución de trabajos en inmuebles patrimoniales sin autorización.
10. Destrucción o daño de bienes municipales como mobiliario urbano, baterías sanitarias, señalética, etc.
11. Modificar, reubicar o retirar elementos del mobiliario urbano sin permiso, lo que perjudica la funcionalidad y estética del entorno.
12. Destruir, deteriorar o alterar las aceras y demás elementos del mobiliario urbano, los cuales se consideran bienes de uso público, así como realizar trabajos que imposibiliten su uso y accesibilidad, sin la debida autorización.
13. Incumplimiento de los permisos de construcción notificados por la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Centro Histórico.
14. Ocupación con construcciones o indebida de retiros establecidos.
15. Llevar a cabo trabajos de demolición o adecuación sin cumplir con los protocolos de seguridad exigidos, generando riesgos para estructuras adyacentes y para la seguridad de terceros.
16. Ejecutar obras que causen una obstrucción permanente o que interfieran gravemente con el tránsito y la seguridad vial, sin la debida planificación o autorización.
17. Infringir las prohibiciones de construcciones en áreas de dominio hídrico (márgenes de protección de afluentes)
18. Infringir la prohibición de causar daños a terceros o colindantes durante la ejecución de obras.
19. Infringir las prohibiciones por intervención no autorizada en el Centro Histórico.
20. Infringir la prohibición de destrucción o daño de bienes municipales
21. Canalizar, verter, evacuar o permitir el escurrimiento de aguas lluvias, servidas, subterráneas u otras, hacia predios colindantes, ya sea de forma directa o indirecta, sin el consentimiento expreso y por escrito del colindante afectado. Quienes infrinjan esta disposición serán responsables por los daños y perjuicios causados, sin perjuicio de la imposición de una multa administrativa. En caso de reincidencia, además de duplicarse la sanción económica, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal podrá

ejecutar de manera subsidiaria las obras necesarias para evitar el daño, a costa del infractor.

22. Infringir la prohibición de destrucción o daño de las áreas verdes, comunales, y/o márgenes de protección municipales.
23. Infringir las prohibiciones establecidas para las vías públicas.
24. Infringir las prohibiciones de redes de desagüe y aguas lluvias.
25. Infringir las prohibiciones relacionadas con cerramientos, aceras y bordillos.
26. Infringir las prohibiciones relacionadas con el espacio público.
27. Infringir las prohibiciones por destrucción o daño de los bienes municipales.

Artículo 1043. **Infracciones muy graves**

Se considerarán infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa del 100% del valor de la obra ejecutada para construcciones en márgenes del dominio hídrico público, áreas verdes y comunales sin permiso, se realizará la orden de demolición obligatoria teniendo la obligatoriedad de derribar todo lo ejecutado en infracción.

En caso de vertidos de sustancias peligrosas, multa de tres salarios básicos unificados y clausura temporal del establecimiento hasta la corrección del problema.

En caso de reincidencia en daño a bienes patrimoniales, multa del 75% del avalúo del inmueble y ejecución forzosa de la restitución.

Además, se deberá ordenar el impedimento de inscripción de transferencia de la propiedad, a cualquier título en el Registro de la Propiedad de inmuebles cuya construcción se haya realizado en Suelo de protección, zonas no urbanizables, zonas de protección, márgenes de protección, hasta que se realice la demolición o se corrijan las irregularidades constructivas en dichas áreas o daños intencionados a bienes patrimoniales.

1. Realizar obras empleando permisos falsificados, poniendo en riesgo la integridad de la construcción y el ordenamiento urbano.
2. Construir en zonas de dominio hídrico público sin permiso, afectando recursos naturales.
3. Construcción en zonas no urbanizables, de riesgo, retiros en márgenes de ríos, quebradas, drenajes.
4. Cuando realizan rellenos antitécnicos sobre drenajes sin autorización.
5. Construcción en áreas verdes y comunales Municipales sin autorización.
6. Daño intencionado a bienes de valor patrimonial.
7. Realizar vertidos de sustancias peligrosas en la red de alcantarillado público, a ríos o quebradas, sin tratamiento previo.
8. Irrespeto del uso de suelo urbano o rural otorgado.
9. Ejecutar obras que generen un impacto ambiental significativo, como la alteración o destrucción de ecosistemas, sin contar con los estudios de impacto ambiental y las autorizaciones correspondientes, causando daños irreversibles a los recursos naturales, 3 salarios básicos y la remediación.
10. Por no contar con factibilidad de uso de suelo de mecánicas automotrices, mecánicas en General, lavadoras de vehículos, lubricadoras, carpinterías, aserríos, detailing, cerrajerías metálicas, talleres de pintura y ladrilleras,3 salarios básicos.
11. Fraccionar total o parcialmente con fines comerciales sin la autorización municipal.
12. Comercializar lotes sin la respectiva aprobación y permiso municipal.
13. Levantar el adoquinado o romper el pavimento de las calles con el fin de reparar instalaciones de los servicios básicos, un pago del 200% del costo de la reparación.

Artículo 1044. **Sanciones en los bienes catalogados en el inventario del patrimonio cultural del cantón Loja**

El incumplimiento o la falta a lo dispuesto en el presente, motivará la aplicación de procesos sancionatorios por parte de la Comisaría Municipal de Ornato del GAD Loja, encargada de los juzgamientos o el que haga sus veces; de conformidad con la Ley Orgánica de Cultura y más normativa relacionada del Gobierno Autónomo

Descentralizado Municipal de Loja, dependiendo del caso, podrá revocar el permiso de construcción, disponer la ejecución del ciento por ciento de la garantía, ordenar la suspensión de la obra, la demolición de la construcción realizada y/o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados, sin perjuicio de la multa equivalente al ciento por ciento del valor de la obra ejecutada:

1. Multa proporcional al grado de protección que posea el bien inmueble patrimonial en ficha de inventario (en concordancia al cuadro adjunto) y en base al avalúo realizado por la Jefatura de Centro Histórico del GAD Municipal de Loja, por ejecución de trabajos no autorizados en el bien catalogado en el inventario del Patrimonio Cultural y la obligatoriedad de restituirlos a su forma original. Si fuere arbitrariamente afectado un inmueble patrimonial alteraciones, transformaciones, demoliciones parciales o totales el propietario, responsable o técnico profesional encargado de la obra, obligatoriamente deberá restituirlo a su forma original con los mismos elementos y características técnico constructivas de acuerdo a la ficha de inventario, en el plazo máximo de seis meses de acuerdo al proyecto y cronograma de restitución abalizado por los profesionales de arquitectura e ingeniería necesarios, que deberá presentar el infractor en el plazo máximo de treinta días contados a partir de su notificación, se autorizará el inicio de los trabajos de restitución bajo la dirección técnica de un profesional con experiencia en la rama, contratado por el infractor.

TABLA 93. MULTAS POR GRADO DE PROTECCIÓN DE INMUEBLES PATRIMONIALES

GRADO DE PROTECCIÓN DE INMUEBLE PATRIMONIAL	PORCENTAJE DE MULTA SOBRE EL AVALÚO DE DERROCAMIENTOS Y/O INTERVENCIONES
Protección Absoluta	75%
Protección Parcial	50%
Protección Condicionada	25%

2. En caso de que el infractor persista en el incumplimiento de lo prescrito en esta disposición, se procederá a la demolición de la obra realizada; o si es el caso, a la restitución por parte de la Municipalidad, de la parte demolida arbitrariamente, a costa del propietario; responsable, y/o profesional que se encuentra a cargo de la dirección técnica de los trabajos, de acuerdo al grado de responsabilidad determinado en los informe técnicos emitidos por la Jefatura de Centro Histórico del GAD Municipal de Loja, con un 30% de recargo, y su cobro se hará efectivo por la vía coactiva.
3. Multa proporcional al grado de protección que posea el bien inmueble patrimonial en ficha de inventario (cuadro numeral 1), y en base al avalúo realizado por la Jefatura de Centro Histórico del GAD Municipal de Loja, cuando el propietario o tenedor del bien inmueble inventariado por acción u omisión lo dejare destruir o derruir, se ordenará la restitución a su forma original con los mismos elementos y características técnico constructivas de acuerdo a la ficha de inventario, en el plazo máximo de seis meses de acuerdo al proyecto y cronograma de restitución abalizando por los profesionales de arquitectura e ingeniería necesarios que deberá presentar el infractor en el plazo máximo de treinta días contados a partir de la notificación, se autorizará el inicio de los trabajos de restitución bajo la dirección técnica de un profesional con experiencia en la rama contratado por el infractor, si no lo hiciere, se impondrá una multa equivalente al ciento por ciento del bien destruido.
4. Cuando el propietario, tenedor, y/o responsable de un inmueble patrimonial, que a juicio de la Comisión de Centro Histórico o Jefatura de Centro Histórico, amerite intervención, reconstrucción, o restauración, que se negare a hacerlo de conformidad con los diseños aprobados por la Institución Municipal, ni aún, bajo las condiciones establecidas en el título correspondiente a los estímulos e incentivos; luego de la segunda notificación, se le aplicará una multa de 10 a 20 salarios básicos unificados; y, de 5 a 10 salarios básicos unificados por cada mes de retraso en el incumplimiento de la disposición municipal por un máximo de diez meses. En caso de nuevo incumplimiento la multa se elevará al doble de la primera, y el cobro se efectuará por vía coactiva.
5. En el caso de bienes inventariados y estos sean afectados por vecinos que realicen construcciones (con /sin permiso de construcción); se impondrá una multa proporcional al grado de protección que

posea el bien inmueble patrimonial en ficha de inventario (en concordancia al cuadro adjunto) y en base al avalúo realizado por la Jefatura de Centro Histórico del GAD Municipal de Loja, por ejecución de trabajos no autorizados en el bien catalogado en el inventario del Patrimonio Cultural y la obligatoriedad de restituirlos a su forma original. El proceso sancionatorio, cumplirá con lo siguiente:

1. Paralización de la obra; hasta la oportuna intervención y reposición en caso de daños a la propiedad.
2. Mediante inspección de los técnicos de la Jefatura de Centro Histórico se definirá la metodología de construcción para la intervención y subsanación de daños a la propiedad colindante
3. Una vez subsanado el daño, continuar con la construcción con autorización del colindante.

CAPÍTULO III

DIRECCIÓN DE MOVILIDAD, TRÁNSITO Y TRANSPORTE

SECCIÓN I

Artículo 1045. **Condiciones para vehículos particulares**

Condiciones para vehículos particulares. - La reserva de espacio para vehículos particulares, incluido el área del SIMERT, sólo podrá autorizarse, el NO ESTACIONAR para el horario nocturno, comprendido entre las 20h00 y las 07h00 del día siguiente. Esta autorización estará condicionada al pago de una regalía anual equivalente al 1.5 % del Salario Básico Unificado (SBU) por cada metro lineal de espacio reservado.

Se prohíbe la reserva de espacio en la vía pública para vehículos particulares fuera del horario nocturno comprendido entre las 20h00 y las 07h00.

Artículo 1046. **Cooperativas y compañías de taxis**

Las cooperativas y compañías de taxis podrán solicitar reserva de espacio durante las 24 horas, con el pago de una regalía anual equivalente al 0.5 % del SBU por cada metro cuadrado de espacio solicitado.

Constituye infracción leve el uso de espacio público por parte de cooperativas o compañías de taxis sin contar con la autorización correspondiente o sin haber efectuado el pago de la regalía anual establecida, equivalente al 0.5 % del SBU por cada metro cuadrado de espacio reservado.

Se impondrá una multa equivalente al 10 % del SBU por cada metro cuadrado utilizado sin autorización, sin perjuicio de la revocatoria de cualquier permiso vigente y del retiro inmediato del vehículo.

Artículo 1047. **Transporte Terrestre, Pesado y similares**

Las cooperativas de transporte público, transporte terrestre, pesado y similares deberán disponer de áreas privadas adecuadas para el estacionamiento de su flota vehicular. Queda prohibido el uso de la vía pública como espacio habitual de parqueo para estas unidades.

Constituye infracción leve que las cooperativas de transporte público utilicen la vía pública como lugar habitual de parqueo para sus unidades, sin disponer de áreas privadas adecuadas para tal fin.

Se impondrá una multa equivalente al 25 % del SBU por unidad detectada en infracción y retiro inmediato de las unidades que ocupen indebidamente el espacio público.

Artículo 1048. Se prohíbe la realización de actividades de carga y descarga por parte de vehículos de transporte de carga en sectores residenciales durante el horario nocturno, comprendido entre las 22h00 y las 06h00 del día

siguiente, salvo autorización expresa otorgada por la autoridad competente en casos excepcionales debidamente justificados.

Constituye infracción leve la ejecución de actividades de carga o descarga en sectores residenciales durante el horario nocturno sin contar con la autorización correspondiente.

Se impondrá una multa equivalente al 40 % del Salario Básico Unificado (SBU) por cada infracción cometida, y en caso de reincidencia, la suspensión temporal del permiso de operación o de la autorización comercial correspondiente.

CAPÍTULO IV

DIRECCIÓN DE CULTURA

SECCIÓN I

Artículo 1049. **Archivos de las instituciones públicas y privadas.**

Representan la gestión de cada una de ellas y la memoria de las actividades cumplidas en la administración. Estos archivos constituyen testimonios jurídicos y administrativos para los ciudadanos y para el propio Estado, por lo que se hace necesario salvaguardar los documentos que forman parte del acervo documental que constituirá la historia y patrimonio del Estado. Estará a cargo de la Dirección de Cultura del Municipio de Loja.

Artículo 1050. **Importancia de los Bienes Documentales.**

Los documentos serán publicados de acuerdo con el criterio; por su contenido textual, prevaleciendo cronológicamente el remoto hacia el próximo; y por su estado de conservación, el de notorio deterioro hacia el que se presentare en mejores condiciones.

Artículo 1051. **Conservación de los documentos.**

Las instituciones están obligadas a establecer programas de seguridad para proteger y conservar los documentos en cada una de las unidades archivísticas, empleando cualquier medio electrónico, informático óptico o telemático, siempre y cuando se hayan realizado los estudios técnicos como conservación física, condiciones ambientales, operacionales, de seguridad, perdurabilidad y reproducción de la información, así como del funcionamiento razonable del sistema.

Artículo 1052. **Acceso y Consulta de Archivos.**

Todos los ciudadanos tienen derecho a consultar los documentos de archivos públicos y a que se les otorgue copia de estos, con excepción de los documentos considerados reservados, previa a la presentación de una solicitud de acceso a la información pública.

Artículo 1053. **Deterioro Físico de documentos.**

Los documentos que presenten deterioro físico que impida su manejo directo, la institución suministrará esta información mediante reproducción, certificando su autenticidad cuando fuere del caso. Se prohíbe la salida del Archivo Histórico cualquier documento original que en él repose, cuando proceda por orden superior, se realizarán guías de responsabilidad sobre los funcionarios bajo cuya custodia se encuentra la documentación.

Artículo 1054. **Recopilación de material Archivístico Extranjero vinculado.**

El GADM del Cantón Loja en sus presupuestos departamentales involucrados y en particular la Dirección de Cultura del Municipio de Loja, destinará anualmente recursos suficientes para realizar investigaciones anuales en archivos extranjeros o nacionales.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Forman parte constitutiva de la presente Ordenanza: la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) periodo 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) 2023-2033 y sus respectivos anexos, los cuales son de obligatorio cumplimiento tanto para el sector público cuanto para el sector privado.

SEGUNDA: En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo; y, demás leyes conexas y ordenanzas que sean aplicables y no se contrapongan.

TERCERA: El GAD Municipal de Loja tiene expresamente prohibido el financiar total o parcialmente, subsidiar, o firmar convenios para ejecutar obras de urbanización y/o servicios básicos con los propietarios de predios en asentamientos legalizados mediante plan parcial y que no sean de interés social. Esta prohibición durará hasta que todas las obras de urbanización y servicios básicos hayan sido construidas en dichos lugares y entregadas al GAD Municipal de Loja a su entera satisfacción.

CUARTA: **Régimen excepcional de fraccionamiento de predios rurales**. Con el propósito de garantizar el acceso equitativo a la propiedad en zonas rurales, fomentar el desarrollo agro productivo y responder a la realidad socioeconómica de la población rural, se establece, de manera excepcional y general, un régimen especial para el fraccionamiento de predios rurales que no sean producto de otro fraccionamiento.

Ámbito de aplicación

a) La presente disposición general se aplicará exclusivamente por temas de herencia en zonas rurales productivas definidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón y Plan de uso y gestión del suelo PUGS.

b) Se excluyen el Suelo Rural de Protección, las áreas protegidas del SNAP, zonas de riesgo geológico, territorios de conservación ambiental y terrenos que formen parte de reservas municipales o nacionales.

Condiciones mínimas para el fraccionamiento

c) El fraccionamiento deberá estar destinado a uno de los siguientes fines:

- Uso habitacional familiar para residentes de la zona rural.
- Producción agrícola, agropecuaria de pequeña escala.
- Emprendimientos rurales o comercio de pequeña escala vinculados al desarrollo económico local.

d) Se prohíbe el fraccionamiento con fines especulativos o de urbanización masiva.

e) Los lotes resultantes podrán tener un rango menor de hasta el 40% con respecto al área del lote mínimo (2500 m2), esto es: LM: 1500 m2, FM: deben ser proporcionales en una relación de ½ frente-fondo, Vivienda unifamiliar, 2 pisos, usos productivos.

f) Accesibilidad: Los predios resultantes deberán contar con acceso a una vía pública o servidumbre legalmente constituida.

g) Infraestructura básica: Se deberá garantizar el acceso a agua potable, saneamiento básico y energía eléctrica, o en su defecto, demostrar la factibilidad técnica de su provisión a través de las juntas de agua.

h) Protección de la producción agrícola: No se permitirá el fraccionamiento en tierras de alta productividad agropecuaria o en suelos destinados a la seguridad alimentaria del cantón; ante ello se requiere certificado de aptitud agrícola emitido por la autoridad agraria.

i) Un mismo propietario no podrá fraccionar y vender más de tres lotes dentro de una misma propiedad bajo esta modalidad.

Medidas de control para evitar especulación y asentamientos irregulares

j) Prohibición de fraccionamiento: Los predios fraccionados bajo esta disposición no podrán ser fraccionados nuevamente, a menos que cumplan con el área mínima y demás requisitos estándar (no excepcionales) que, al momento de solicitarlo, se encuentre vigentes.

k) Supervisión de destino del suelo: Los lotes resultantes deberán ser utilizados exclusivamente para los fines establecidos en esta normativa, bajo sanción de nulidad del fraccionamiento en caso de incumplimiento.

Vigencia y evaluación de impacto
l) El Municipio de Loja deberá realizar un estudio técnico y social sobre el impacto del régimen excepcional, con el objetivo de ajustar la normativa definitiva. Con base en los resultados del estudio, el Concejo Municipal deberá pronunciarse sobre la continuidad, modificación o supresión de la medida
m) Los predios producto de esta transitoria no podrán ser nuevamente fraccionados ni unificados, ni modificar su uso de suelo. Se aplicará esta excepción por una sola vez.

QUINTA. Refórmese la Ordenanza No 006-2014 (Ordenanza que delimita y estructura las parroquias urbanas del cantón Loja), conforme a lo dispuesto en este cuerpo normativo

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. La asignación y compatibilidad de suelo emitidas antes de la presente normativa y que se contrapongan a la propuesta vigente, tendrán el plazo de un año para ser reubicadas, para lo cual la jefatura de regulación y control urbano emitirá la comunicación.

SEGUNDA. En el plazo de seis (6) meses de sancionada esta ordenanza, el Ejecutivo deberá iniciar la elaboración del estudio de las características geológicas y geotécnicas de los suelos de la ciudad de Loja. Una vez recibidos los resultados, el Ejecutivo deberá presentar un proyecto normativo al Concejo Municipal, en el plazo de un (1) mes, para que éste sea incorporado al Plan de Uso y Gestión del Suelo en el componente urbanístico y componente estructurante.

TERCERA. En el plazo de seis (6) meses de sancionada esta ordenanza, el Ejecutivo deberá presentar ante el Cabildo un proyecto normativo que permita viabilizar la ejecución del proyecto de sistema verde urbano y mega parques del cantón. Este proyecto contemplará el mecanismo de adquisición, compensación, aplicación de cargas-beneficios o lo que se contemple necesario para incorporar predios de propiedad privada a este sistema. Si no se lograse aprobar un mecanismo para el efecto en el plazo de un (1) año de aprobada esta ordenanza, los predios de propiedad privada que estén contemplados en este proyecto y que tengan actualmente la categoría de suelo de protección, pero cuya protección no se deba a formar parte de las áreas protegidas del SNAP, zonas de riesgo geológico, terrenos que formen parte de reservas municipales o nacionales y cuenten con su respectivo estudio que descarten riesgos, podrán ser recategorizados como suelo urbano no consolidado, previo pedido de los propietarios con los justificativos correspondientes.

CUARTA. En el año fiscal siguiente a la aprobación de esta ordenanza, mientras se ejecuta la disposición transitoria anterior, el GAD Municipal de Loja exonerará del pago del impuesto predial a los predios considerados en este Plan como Parte del proyecto del sistema verde urbano y mega parques del cantón.

QUINTA. En el plazo de seis (6) meses de sancionada esta ordenanza, el Ejecutivo, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, deberá realizar un revalúo de los predios que se encuentran en suelo urbano de protección para el siguiente bienio, siguiendo la normativa vigente.

SEXTA: En el plazo de un (1) año el Municipio de Loja determinará zonas de bajo, medio y alto valor productivo con la finalidad de establecer parámetros de fraccionamiento mínimo diferenciado en función del análisis por zonas de planificación en el área rural. Esta información deberá ser usada en complemento con los informes técnicos actualizados de los ministerios competentes para proponer reformas normativas.

SÉPTIMA: Hasta que se genere el proyecto de soterramiento de redes eléctricas en núcleos urbanos, se puede autorizar la viabilidad para realizar la conexión aérea.

OCTAVA: En el plazo de tres (3) meses de sancionada esta ordenanza, el Ejecutivo deberá emitir los reglamentos necesarios o, de requerirse, presentar proyectos legislativos ante el Cabildo, para viabilizar los procesos de los Instrumentos de Gestión del Suelo constantes en esta ordenanza y que no los tuviesen aún definidos.

NOVENA: Para el caso de las urbanizaciones particulares aprobadas por el GAD Municipal de Loja y que hayan ya ejecutado las obras de urbanización y en las cuales únicamente se haya realizado la entrega de las obras por medio del Acta Provisional, la administración municipal notificará al promotor inmobiliario para que en el término de 180 días realice el trámite de recepción definitiva de la urbanización. De no realizar este acto, el promotor inmobiliario será sancionado con una multa equivalente al 100% del avalúo municipal de uno de los predios de dicha urbanización.

DÉCIMA: En el plazo de un (1) mes de sancionada esta ordenanza, el Ejecutivo, a través de la Comisaría de Ornato, deberá notificar a los directivos, propietarios o representantes de los asentamientos humanos de hecho identificados en este PDOT para que no realicen ningún traspaso de dominio ni construcción en estas áreas. La contravención a esta disposición será sancionada con una multa de 5 SBU al infractor.

DÉCIMA PRIMERA: En los asentamientos humanos de hecho identificados por el GAD Municipal, por medio de la Comisaría de Ornato, en el plazo de dos (2) meses de sancionada esta ordenanza, se deberá colocar señalética municipal en la que se haga conocer que está prohibido la venta de lotes, así como la construcción al ser un asentamiento ilegal. Finalmente, el listado asentamientos irregulares deberá ser publicado en las redes sociales municipales al menos dos veces por mes junto a una advertencia sobre la prohibición de compraventa y construcción en dichos lugares.

DÉCIMA SEGUNDA: En el plazo de seis (6) meses de sancionada esta ordenanza se iniciarán los estudios y caracterización hidrológica de las cuencas y microcuencas de la ciudad de Loja, con la finalidad de determinar áreas inundables en máximas crecidas ordinarias, y de que se realicen las reformar normativas correspondientes, formando parte ese terreno del dominio hídrico público.

DÉCIMA TERCERA: En el plazo de seis (6) meses de sancionada la ordenanza, el Ejecutivo presentará al Concejo Municipal un diagnóstico sobre los efectos causados por los eventos climáticos acaecidos en el año 2025. Con base en ese diagnóstico, se deberá plantear un plan de reparaciones, reconstrucción y prevención ante eventos climáticos extremos en el cantón; además se deberán incluir las reformas presupuestarias para la ejecución de las obras que se consideren prioritarias.

DÉCIMA CUARTA: En el plazo de un (1) año de sancionada esta ordenanza, el Ejecutivo, a través de la Jefatura de Centro Histórico, realizará el levantamiento y actualización de fichas de bienes inmuebles patrimoniales del cantón.

DÉCIMA QUINTA: En el plazo de seis (6) meses de sancionada la presente ordenanza, el Ejecutivo deberá realizar un cálculo actualizado de los costos de servicios básicos provistos por la institución, incluyendo agua potable, alcantarillado y recolección de basura. Este estudio deberá ser presentado inmediatamente al Concejo Municipal.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. Deróguese las Ordenanzas Municipales 038-2021 denominada "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS), URBANO Y RURAL DEL CANTON LOJA"; la Ordenanza 0045-2022 "REFORMA A LA ORDENANZA Nro. 038-2021 DE APROBACIÓN DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS), URBANO Y RUAL DEL CANTON LOJA"; la Ordenanza 0053-2023 "ORDENANZA QUE DETERMINA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN EL CANTÓN LOJA, ASÍ COMO EL CÁLCULO DEL VALOR Y EL PROCEDIMIENTO DE COBRO"; la Ordenanza 0058-2023 "REFORMA A LA ORDENANZA N°038-2021, DE APROBACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE USO

Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTÓN LOJA, QUE DETERMINA LA VIGENCIA DE LOS PROYECTOS MUNICIPALES VIALES, PROYECTOS URBANÍSTICOS APROBADOS Y SECCIÓN TRANSVERSAL EXISTENTE DEL SISTEMA VIAL URBANO DEL CANTÓN LOJA", Ordenanza No. 02-2014 ORDENANZA QUE REGULA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE SECTORES URBANOS CONSOLIDADOS EN EL CANTÓN LOJA.

SEGUNDA. La presente Ordenanza, entrará en vigor a partir de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y la página institucional, cumpliendo con lo que determina en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada en el Salón del Cabildo, a los veintiocho días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

Firmado electrónicamente por:
FRANCO ANTONIO QUEZADA MONTESINOS

Firmado electrónicamente por:
GUISSELLA STEFANY DOMINGUEZ LAVANDA

Lic. Franco Quezada Montesinos
ALCALDE DEL CANTÓN LOJA

Ab. Guissella Domínguez Lavanda
SECRETARIA GENERAL

RAZÓN. - Ab. Guissella Domínguez Lavanda, Secretaria General del Concejo Municipal de Loja, **CERTIFICA:** que la **REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) 2023-2033 URBANO Y RURAL DEL CANTÓN LOJA, No. 0070-2025,** fue conocida**,** discutida y aprobada por el Concejo Municipal**,** en primer debate en la sesión extraordinaria del cinco de noviembre del dos mil veinticuatro; segundo debate en sesión extraordinaria del veintisiete de febrero del dos mil veinticinco, y el texto final en la sesión extraordinaria del veintiocho de marzo del dos mil veinticinco, de conformidad al artículo 25.1 de la Ordenanza No. 0046-2022 de Procedimiento Parlamentario**;** la que es enviada al señor alcalde Lic. Franco Quezada Montesinos, para la sanción u observación correspondiente de conformidad a lo establecido en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Loja, a los veintiocho días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

Firmado electrónicamente por:
GUISSELLA STEFANY DOMINGUEZ LAVANDA

Ab. Guissella Domínguez Lavanda
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

LIC. FRANCO QUEZADA MONTESINOS, ALCALDE DEL CANTÓN LOJA. - Al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el antes referido Código Orgánico, **SANCIONO**, expresamente la **REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) 2023-2033 URBANO Y RURAL DEL CANTÓN LOJA, No. 0070-2025,** y dispongo su **Promulgación** a través del dominio Web institucional www.municipiodeloja.gob.ec y Registro Oficial de acuerdo con el Artículo 324 del COOTAD, para conocimiento del vecindario lojano.- Loja, a los treinta y un días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

Firmado electrónicamente por:
FRANCO ANTONIO QUEZADA MONTESINOS

Lic. Franco Quezada Montesinos
ALCALDE DEL CANTÓN LOJA

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Lic. Franco Quezada Montesinos, alcalde del cantón Loja, ordenándose la ejecución y publicación en el Registro Oficial de la **REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) 2023-2033 URBANO Y RURAL DEL CANTÓN LOJA, No. 0070-2025.-** Loja, a los treinta y un días del mes de marzo del año dos mil veinticinco. - **LO CERTIFICO.**

Firmado electrónicamente por:
GUISSELLA STEFANY DOMINGUEZ LAVANDA

Ab. Guissella Domínguez Lavanda
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1. RUBROS PRIORIZADOS POR ZONA AGROECOLÓGICA
TABLA 2. SUPERFICIE REFERENCIAL DE LA UPF
TABLA 3. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO RURAL. (VER ANEXO)
TABLA 4. USO Y APROVECHAMIENTO DE PIT DE SUELO RURAL. (VER ANEXO)
TABLA 5. FRACCIONAMIENTO Y TRATAMIENTO DE SUELO PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS DELIMITADOS EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN. (VER ANEXO)
TABLA 6. FRACCIONAMIENTO Y TRATAMIENTO DE SUELO PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS DELIMITADOS EN SUELO RURAL DE PROTECCIÓN. (VER ANEXO)
TABLA 7. CÓDIGO PARA USO DE SUELO
TABLA 8. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO NÚCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL. (VER ANEXO)
TABLA 9. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO CIUDAD DE LOJA. SUELO CONSOLIDADO. (VER ANEXO)
TABLA 10. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO CIUDAD DE LOJA. SUELO NO CONSOLIDADO. (VER ANEXO)
TABLA 11. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO CIUDAD DE LOJA. SUELO DE PROTECCIÓN. (VER ANEXO)
TABLA 12. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE JIMBILLA. (VER ANEXO)
TABLA 13. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SANTIAGO. (VER ANEXO)
TABLA 14. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN LUCAS. (VER ANEXO)
TABLA 15. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE TAQUIL. (VER ANEXO)
TABLA 16. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE CHANTACO (VER ANEXO)
TABLA 17. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE CHUQUIRIBAMBA. (VER ANEXO)
TABLA 18. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE GUALEL. (VER ANEXO)
TABLA 19. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DEL CISNE. (VER ANEXO)
TABLA 20. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE MALACATOS. (VER ANEXO)
TABLA 21. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN PEDRO DE VILCABAMBA. (VER ANEXO) 49
TABLA 22. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE VILCABAMBA. (VER ANEXO)
TABLA 23. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE QUINARA. (VER ANEXO)
TABLA 24. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE YANGANA. (VER ANEXO)
TABLA 25. PUNTOS DE LINDERACIÓN DE LA CIUDAD DE LOJA.
TABLA 24. ZONA DE PROTECCIÓN HÍDRICA (MARGENES DE PROTECCIÓN)
TABLA 26. PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN (%PS)
TABLA 27. PRINCIPALES VÍAS DEL SISTEMA VIAL URBANO DONDE SE PODRÁ APLICAR LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS. 104
TABLA 28. RELACIÓN ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES, ANCHOS MÍNIMOS, FRENTES MÍNIMOS
TABLA 29. EDIFICABILIDAD FRENTE A PARQUES, PLAZAS
TABLA 30. EDIFICABILIDAD FRENTE A AREAS VERDES Y COMUNALES
TABLA 31. RADIOS MÍNIMOS PARA REDONDELES DISTRIBUIDORES DE TRÁFICO
TABLA 32. ESPECIES A SER UTILIZADAS EN VÍAS LOCALES Y AVENIDAS
TABLA 33. ESPECIES A SER UTILIZADAS EN SISTEMA VIAL URBANO DEL PUGS
TABLA 34. BAREMO REFERENCIAL:
TABLA 35. MÁRGENES DE PROTECCIÓN POR DOMINIO HÍDRICO
DIMENSIÓN [M]
TABLA 36. ÁREAS RECREATIVAS COMUNALES PARA CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES O CONJUNTOS HORIZONTALES.
TABLA 37. REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES GENERALES.
TABLA 38. REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA CONJUNTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL.
TABLA 39. CLASIFICACIÓN Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA EDIFICIOS MULTIFAMILIARES.
TABLA 40. TIPOS DE EQUIPAMIENTOS-RADIOS DE INFLUENCIA
TABLA 41. DIMENSIONES MÍNIMAS PARA ESTACIONAMIENTOS
TABLA 42. DISTANCIA DE VISIBILIDAD
TABLA 43. TRAMPOLINE
TABLA 44. ENSAYOS PARA CONTROL DE CALIDAD DE LOS MATERIALES PETREOS

TABLA 45. ENSAYOS PARA CONTROL DE CALIDAD DE CEMENTOS Y MORTEROS
TABLA 46. NORMAS PARA CONTROL DE CALIDAD DEL HORMIGÓN FRESCO Y ENDURECIDO
TABLA 47. ASENTAMIENTOS TOLERABLES
TABLA 48. EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DE EXPANSIÓN.
TABLA 49. REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA SUMINISTRO DE AGUA
TABLA 50. CONSUMOS DE DOTACIÓN PARA DISEÑOS
TABLA 51. DIÁMETRO DE TUBOS DE REBOSE
TABLA 52. UNIDADES DE CONSUMO POR APARATOS SANITARIOS
TABLA 53. UNIDAD DE CONSUMO EN FUNCIÓN DEL DIÁMETRO DE TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN
TABLA 54. UNIDAD DE CONSUMO EN FUNCIÓN DEL DIÁMETRO DE TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN
TABLA 55. DIÁMETRO MINIMO DE TUBO QUE ABASTECE UN APARATO
TABLA 56. ESPACIAMIENTO DE ABRAZADERAS
TABLA 57. UNIDADES DE DESCARGA
TABLA 58. UNIDADES DE DESCARGA PARA APARATOS NO ESPECIFICADOS
TABLA 59. CAPACIDAD DE DESCARGA
TABLA 60. CAPACIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE DESCARGA Y LONGITUDES MÁXIMAS EN TUBERÍAS DE DRENAJE (a).
TABLA 61. Tubería
TABLA 62. CAPACIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE DESCARGA Y LONGITUDES
TABLA 63. ESPACIAMIENTO DE ABRAZADERAS
TABLA 64. DIMENSIONAMIENTO DE RAMALES VERTICALES DE DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS
TABLA 65. DIMENSIONAMIENTO DE RAMALES HORIZONTALES DE DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS
TABLA 66. DIÁMETRO DE LAS CANALES SEMICIRCULARES DE TECHO
TABLA 67. DIÁMETRO DE LAS CANALES SEMICIRCULARES DE TECHO
TABLA 68. NÚMERO DE INODOROS REQUERIDOS PARA EDIFICACIONES COMERCIALES
TABLA 69. NÚMERO DE LAVAMANOS REQUERIDOS PARA EDIFICACIONES COMERCIALES
TABLA 70. APARATOS DE FONTANERÍA EN SANITARIOS COMUNES A VARIOS LOCALES
TABLA 71. INODOROS Y ORINALES EN SANITARIOS PARA RESTAURANTES, CAFETERIAS, FUENTES DE SODA Y SIMILARES 332
TABLA 72. LAVAMANOS EN SANITARIOS PARA RESTAURANTES, CAFETERIAS, FUENTES DE SODA Y SIMILARES
TABLA 73. APARATOS REQUERIDOS EN SANITARIOS PARA EDIFICACIONES DEL GRUPO DE USO INDUSTRIAL (F)
TABLA 74. APARATOS DE FONTANERÍA EN SANITARIOS MÚLTIPLES DE EDIFICACIONES DEL SUBGRUPO DE USO SALUD (I-2 332
TABLA 75. INODOROS REQUERIDOS EN CENTROS DE EDUCACIÓN PREESCOLAR
TABLA 76. LAVAMANOS REQUERIDOS EN CENTROS DE EDUCACIÓN PREESCOLAR
TABLA 77. APARATOS DE FONTANERÍA REQUERIDOS EN CENTROS DE EDUCACIÓN PRIMARIA
TABLA 78. ADULTOS
TABLA 79. INODOROS Y ORINALES EN EDIFICACIONES DEL GRUPO E USO LUGARES DE REUNION
TABLA 80. LAVAMANOS EN EDIFICACIONES DEL GRUPO DE USO LUGARES DE REUNIÓN
TABLA 81. APARATOS DE FONTANERIA EN SANITARIOS COMUNES PARA RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES Y SIMILARES
TABLA 82. DIMENSIONES DE LOS BUZONES
TABLA 83. DIMENSIONES DE LOS MOJONES
TABLA 84. DIMENSIONES BANCOS
TABLA 85. DIMENSIONES PROTECTORES DE ÁRBOL
TABLA 86. DIMENSIONES REJILLA DE PROTECCIÓN
TABLA 87. DIMENSIONES BAÑOS PÚBLICOS
TABLA 88. ESPECIES PARA ARBORIZACIÓN DE PARQUE DE BARRIO:
TABLA 89. ESPECIES PARA ARBORIZACIÓN EN ZONAS ALEDAÑAS AL SISTEMA HIDROLÓGICO (RÍOS, QUEBRADAS, LAGUNAS, ACUÍFEROS).
TABLA 90. ESPECIES PARA ARBORIZACIÓN EN FRANJAS DE CONTROL AMBIENTAL ENTRE 5 Y 12 M.
TABLA 91. ESPECIES PARA ARBORIZACIÓN PARA FRANJAS DE CONTROL AMBIENTAL ENTRE 12 Y 15 M.
TABLA 92. ESPECIES DE ARBUSTOS PARA FORMAR CERCAS VIVAS
TABLA 93. MULTAS POR GRADO DE PROTECCIÓN DE INMUEBLES PATRIMONIALES

ANEXOS

Municipio de Loja

Tabla 3. Polígonos de intervención en suelo rural

Clasificación	Subclasificación	Polígonos de Intervención Territorial
Suelo Rural	Suelo Rural de Expansión	Área de expansión urbana
	Suelo Rural de protección	Sistema Nacional de Áreas Protegidas
		Bosque y vegetación protector
		Corredor de Conectividad
		Páramos
		Humedales
		Bosque y Vegetación natural
		Áreas de conservación individual PSB
		Área de protección hídrica del sur del ecuador
		ACMUS Intangible
		ACMUS Recuperación y Restauración de Ecosistemas
		ACMUS Sostenible
		Conectividad hidrográfica (márgenes de protección)
		Área de máxima protección Arqueológica
		Área de amortiguamiento de protección Arqueológica
		Áreas Arqueológicas y Paleontológicas
		Asentamientos humanos delimitados en suelo rural de protección
	Suelo Rural de Producción	Producción agrícola A
		Producción agrícola M
		Producción agrícola B
		Producción agropecuaria A
		Producción agropecuaria M
		Producción agropecuaria B
		Producción silvopastoril A
		Producción silvopastoril M
		Producción silvopastoril B
		Producción forestal A
		Producción forestal M
		Producción forestal B
		Área de producción sostenible A
		Área de producción sostenible M
		Área de producción sostenible B
		Área de aprovechamiento turístico
		Asentamientos humanos delimitados en suelo rural de producción
	Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo	Área de Explotación de Materiales de construcción

Tabla 4: Uso y Aprovechamiento de suelo rural, según los PITS cantonales.

Clasificación	Subclasificación	Poligonos de intervención Territorial	Código PIT	Tratamiento	Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiro Frontal m	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Altura de pisos	Edificabilidad (m²)	Implantación	Uso General	Uso Principal	Código	Usos Complementarios	Usos restringidos	Usos Prohibidos
Suelo Rural	Suelo Rural de Expansion Urbana	Area de expansion urbana	SREAEU	Desarrollo										Residencial	R1	Equipamiento comunal, infraestructura institucional, hostería - hacienda turistica lodge, resort, casa de huéspedes, carreteras, ciclorutas/ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, comercio	Deportes extremos, infraestructura productiva, repoblación forestal, antenas, servicios generales, líneas aéreas de conducción.	Industria de bajo, mediano impacto, industria de alto impacto, vertederos de residuos peligrosos, oleoductos y gaseoductos, zona de tolerancia, zonas militares.
Suelo Rural	Suelo Rural de protección	Sistema Nacional de Areas	SRPSNAP	Conservación	Prohibido	-	-	-	-	-	Prohibida	-	Protección	Preservación estricta	PE	Generación de servicios ambientales, conservación de la biodiversidad, regeneración del ecosistema y/o el paisaje, investigación científica, turismo sostenible, las que determine el PMA o las disposiciones de la entidad competente en la materia.	Excursionismo, contemplación, refugio, campamento turístico, zona camping o las que determine el PMA, obras proyectos o actividades condicionados a requisitos técnicos establecidos por el ente rector (Art. 159 RCOA)	Embalses, deportes extremos, agricultura, vivienda, fraccionamiento, urbanización, industria, escombreras, vertederos de residuos líquidos, sólidos y peligrosos, extracción de recursos renovables/no renovables, o las que determine el PMA o las disposiciones de la entidad competente en la materia.
Suelo Rural	Suelo Rural de protección	Bosque y vegetación protector	SRBVP	Conservación	Prohibido	-	-	-	-	-	Prohibida	-	Protección	Preservación estricta	PE	Generación de servicios ambientales, regeneración del ecosistema y/o el paisaje, actividades científico-culturales, repoblación forestal con especies nativas, turismo de naturaleza.	Excursionismo y contemplación, refugio, campamento turístico, zona camping, actividades productivas sostenibles, proyectos, obras o actividades que requieran una autorización administrativa ambiental, incluyendo obras prioritarias y proyectos estratégicos siempre que no comprometan las funciones de bosque y vegetación. (Art. 289 RCOA)	Embalses, deportes extremos, agricultura, vivienda, fraccionamiento, urbanización, industria, escombreras, vertederos de residuos líquidos, sólidos y peligrosos, extracción de recursos renovables/no renovables, o las que determine el PMA o las disposiciones de la entidad competente en la materia.
Suelo Rural	Suelo Rural de protección	Corredor de Conectividad	SRPCCSP	Conservación	Prohibido	-	-	-	-	-	Prohibida	-	Protección	Preservación estricta	PE	Generación de servicios ambientales, regeneración del ecosistema y/o el paisaje, actividades científico-culturales, turismo de naturaleza.	Excursionismo y contemplación, refugio, campamento turístico, zona camping	Embalses, deportes extremos, agricultura, vivienda, fraccionamiento, urbanización, industria, escombreras, vertederos de residuos líquidos, sólidos y peligrosos, extracción de recursos renovables/no renovables, o las que determine el PMA o las disposiciones de la entidad competente en la materia.
Suelo Rural	Suelo Rural de protección	Páramos	SRPP	Conservación	Prohibido	-	-	-	-	-	Prohibida	-	Protección	Preservación estricta	PE	Generación de servicios ambientales, regeneración del ecosistema y/o el paisaje, actividades científico-culturales, repoblación forestal con especies nativas, turismo de naturaleza.	Excursionismo y contemplación, refugio, campamento turístico, zona camping, antenas.	Embalses, deportes extremos, agricultura, vivienda, fraccionamiento, urbanización, industria, escombreras, vertederos de residuos líquidos, sólidos y peligrosos, extracción de recursos renovables/no renovables, o las que determine el PMA o las disposiciones de la entidad competente en la materia.
Suelo Rural	Suelo Rural de protección	Humedales	SRPH	Conservación	Prohibido	-	-	-	-	-	Prohibida	-	Protección	Preservación estricta	PE	Generación de servicios ambientales, regeneración del ecosistema y/o el paisaje, actividades científico-culturales, turismo de naturaleza, regulación del agua	Pesca deportiva, agricultura intensiva, actividades recreativas.	Drenaje de agua, deportes extremos, agricultura, vivienda, fraccionamiento, urbanización, industria, escombreras, vertederos de residuos líquidos, sólidos y peligrosos, extracción de recursos renovables/no renovables.
Suelo Rural	Suelo Rural de protección	Bosque y Vegetación natural	SRPBVN	Conservación	200000	260	5	5	5	2	Vivienda unifamiliar	Aislada	Protección	Conservación	C	Generación de servicios ambientales, regeneración del ecosistema y/o el paisaje, manejo forestal sostenible	Actividades productivas sostenibles, vivienda rural, proyectos, obras o actividades institucionales e industrias	Embalses, deportes extremos, agricultura, fraccionamiento, urbanización, extracción de recursos renovables/no renovables.
Suelo Rural	Suelo Rural de protección	Areas de conservación individual PSB	SRPPSB	Conservación	Prohibido	-	-	-	-	-	Prohibida	-	Protección	Conservación	C	Actividades científico-culturales, preservación estricta, regeneración del ecosistema y/o el paisaje, repoblacion forestal, generacion de servicios ambientales, regeneración del ecosistema y/o el paisaje, manejo forestal sostenible.	Excursionismo y contemplación, zona camping, senderos, canales hidraulicos.	Embalses, deportes extremos, agricultura, vivienda, infraestructura productiva, fraccionamiento, reestructuración, urbanización, industria, escombreras y vertederos de residuos líquidos, sólidos y peligrosos, extracción de recursos no renovables
Suelo Rural	Suelo Rural de protección	Area de protección hídrica del sur	SRPAPH	Conservación y Recuperacion	Prohibido	-	-	-	-	-	Prohibida	-	Protección	Regeneración del ecosistema y/o el paisaje	REP	Generación de servicios ambientales, actividades científico-culturales, repoblación forestal con especies nativas, preservación estricta, turismo de naturaleza	Refugio, campamento turístico, senderos, vivienda rural, canales hidraulicos, excursionismo y contemplación, zona camping	Embalses, deportes extremos, agricultura, vivienda, infraestructura productiva, fraccionamiento, reestructuración, urbanización, industria, escombreras y vertederos de residuos líquidos, sólidos y peligrosos, extracción de recursos no renovables
Suelo Rural	ACMUS	Intangible	SRPACMUSI	Conservación y Recuperacion	Prohibido	-	-	-	-	-	Prohibido	-	Protección	Generación de servicios ambientales	GSA	Conservación y preservación estricta, regeneración del ecosistema y/o el paisaje, investigación científica, repoblación forestal con especies nativas, los permitidos en ordenanza de acuerdo con la zonificación de ACMUS.	Excursionismo y contemplación, Turismo de bajo impacto. Usos permitidos en ordenanza de acuerdo con la zonificación de ACMUS.	Deportes extremos, Turismo masivo, agricultura extensiva e intensiva, Aprovechamiento forestal, vivienda rural, infraestructura productiva, fraccionamiento, reestructuración y urbanización, polígonos industriales, escombreras y vertederos de residuos líquidos, sólidos y peligrosos, industria extractiva de recursos no renovables, Reforestación con especies exóticas, caza y pesca.
Suelo Rural	ACMUS	Recuperación y Restauración de ecosistemas	SRPACMUSR	Conservación y Recuperacion	Prohibido	-	-	-	-	2	Vivienda unifamiliar	Aislada	Protección	Generación de servicios ambientales	GSA	Aprovechamiento forestal sostenible, Conservación, reforestación y restauración del ecosistema, investigación científica y monitoreo.	Turismo de bajo impacto, senderismo, pesca deportiva, camping, vivienda rural	Deportes extremos, turismo masivo, agricultura, aprovechamiento forestal, fraccionamiento, reestructuración/urbanización, industria, industria extractiva de recursos no renovables, caza.
Suelo Rural	ACMUS	Sostenible	SRPACMUSS	Conservación y Recuperacion	Prohibido	-	5	5	5	2	Vivienda unifamiliar	Aislada	Protección	Generación de servicios ambientales	GSA	Conservación, Reforestación y restauración del ecosistema, Agricultura sostenible, Infraestructura para la producción agropecuaria, Investigación científica y monitoreo, turismo de bajo impacto, senderismo, pesca deportiva, camping.	Vivienda rural, Infraestructura productiva, senderos, obras y proyectos estratégicos	Agricultura intensiva, vertederos de residuos líquidos, sólidos y peligrosos, urbanización, polígonos industriales, industria extractiva de recursos naturales no renovables.
Suelo Rural	ACMUS	Conectividad Hidrográfica (márgenes de	SRPCH	Conservación y Recuperacion	Prohibido	-	-	-	-	-	Prohibida	-	Protección	Regeneración del ecosistema y/o el paisaje	REP	Huertos familiares, preservación estricta, actividades científico-culturales, repoblación forestal con especies nativas.	Zona camping, excursionismo y contemplación, senderos, canales hidraulicos, escombreras, infraestructura de servicios básicos	Deportes extremos, vivienda, infraestructura productiva, fraccionamiento, reestructuración, urbanización, industria, y vertederos de residuos líquidos, sólidos y peligrosos, extracción de recursos no renovables
Suelo Rural	Suelo Rural de protección	Area de maxima protección Arqueológica	SRPAMPA	Conservación y Recuperacion	Prohibido								Protección	Conservación e Investigación Arqueológica	CIA	Conservación, protección ecológica, Acondicionamiento ambiental, ecológicos y paisajístico.	Turismo, recreación pedagógica y ecológica, proyectos de puesta en valor y uso social del patrimonio que cuente con el Estudio de Impacto Patrimonial, transferencia de dominio conforme al Art. 54 del RLOC	Fraccionamiento, extracción de recursos naturales, infraestructura de servicios, explotación minera y materiales pétreos, vivienda, agricultura, ganadería, industria, equipamientos, excavaciones sin autorización, reforestación, escombreras y vertederos de residuos líquidos, sólidos y peligrosos
Suelo Rural	Suelo Rural de protección	Area de amortiguamiento o de protección	SRPAMPA	Conservación y Recuperacion	Prohibido								Protección	Conservación e Investigación Arqueológica	CIA	Turismo, protección ecológica, recreación pedagógica y ecológica, acondicionamiento ambiental, ecológicos y paisajísticos, reforestación con especies nativas. De producirse hallazgos arqueológicos fortuitos durante las actividades desarrolladas se pondrá en conocimiento del ente rector de la Cultura y el Patrimonio, conforme a lo estipulado en el literal h) del Artículo 85 de la LOC	Desarollo sostenible comunitario, proyectos de puesta en valor y uso social del patrimonio que cuente con el Estudio de Impacto Patrimonial, transferencia de dominio conforme al Art. 54 del RLOC	Fraccionamiento, extracción de recursos naturales, explotación minera y de materiales pétreos, vivienda, agricultura, ganadería, industria, equipamientos, excavaciones sin autorización, reforestación, escombreras y vertederos de residuos líquidos, sólidos y peligrosos.

| Suelo Rural de Producción* | | |

| | | |

Tabla 5. FRACCIONAMIENTO Y TRATAMIENTO DE SUELO PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS DELIMITADOS EN SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN

Polígono	PIT	Código PIT	Parroquia	Referencia	Área bruta (Ha)	Área útil (Ha)	Lote Mínimo (m²)	Frente Mínimo (m)	Fondo 1 2 (m)	Densidad Bruta (Hab./Ha)	Densidad Neta (Hab./Ha)	COS (%)	CUS (%)	Altura de Pisos	Retiro Frontal (m)	Retiro Lateral (m)	Retiro Posterior (m)	Implantación	Uso General	Código Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Tratamiento
AHD1	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD1	Loja	Quillollacu	1.29	0.9	500	15	33	47	68	60	120	2	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD2	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD2	Loja	Salapa	16.39	11.47	1000	20	50	24	34	60	120	2	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD3	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD3	Loja	La Florencia	4.09	2.86	1000	20	50	24	34	60	120	2	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD4	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD4	Loja	Salapa bajo	3.83	2.68	1000	20	50	24	34	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD5	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD5	Loja	Salapa Alto	37.5	26.25	1000	20	50	24	34	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD6	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD6	Loja	Yanacocha alto	23.38	16.36	1000	20	50	24	34	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD7	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD7	Loja	Dos puentes	6.96	4.87	500	15	33	47	68	60	120	2	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD8	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD8	Loja	Pueblo nuevo	1.08	0.76	500	15	33	48	68	60	120	2	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva

AHD18	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD18	Malacatos	Loja	La Recta	4.84	3.39	1000	20	50	22	31	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD17	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD17	Malacatos	Loja	San José Alto	25.41	17.78	1000	20	50	22	32	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD16	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD16	Loja	Loja	Parra	4.46	3.12	500	15	33	47	68	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD15	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD15	Loja	Loja	Salapa Las lagunas	2.13	1.49	500	15	33	47	68	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD14	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD14	Loja	Loja	Virgenpamba	7.81	5.46	500	15	33	47	68	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD13	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD13	Loja	Loja	Puzarza Grande	9.41	6.59	500	15	33	47	68	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD12	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD12	Loja	Loja	Cajanuma	1.67	1.17	1000	20	50	24	34	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD11	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD11	Loja	Loja	La Tenería	18.39	12.87	1000	20	50	24	34	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD10	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD10	Loja	Loja	Solamar bajo	1.37	0.96	500	15	33	48	68	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD9	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD9	Loja	Loja	Cristal	3.15	2.2	500	15	33	47	68	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva

| | | |

| | | |

AHD39	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD39	Malacatos	Nangora	5.37	3.76	1000	20	50	22	32	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD40	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD40	Malacatos	El Sauce	4.76	3.33	1000	20	50	22	31	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD41	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD41	Malacatos	Tirana El Cebo	5.99	4.2	1000	20	50	22	31	60	120	2	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD42	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD42	Malacatos	Los Cebos	36.39	25.47	1000	20	50	22	32	60	120	2	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD43	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD43	Malacatos	Malacatos	3	2.1	1000	20	50	22	31	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD44	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD44	Vilcabamba	Sununga	3.28	2.29	400	13	30	54	78	55	110	2	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD45	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD45	Vilcabamba	Cucanamá	26.37	18.46	1000	20	50	22	31	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD46	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD46	Vilcabamba	Linderos	13.95	9.77	1000	20	50	22	31	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD47	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD47	Vilcabamba	Moyococha	4.6	3.22	1000	20	50	22	31	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD48	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD48	Vilcabamba	Santorum	13.48	9.43	500	15	33	44	62	60	120	2	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva

| | | |

| | | |

AHD69	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD69	San Pedro de Vilcabamba	El Chaupi	7.02	4,91	1000	20	50	24	34	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD70	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD70	San Pedro de Vilcabamba	Amaia	3.75	2.62	1000	20	50	24	34	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD71	Asentamiento Humano Delimitado en Suelo	SRPRAHD71	San Pedro de Vilcabamba	Sacapo	5.77	4,04	500	15	33	48	68	60	120	2	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD72	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD72	San Pedro de Vilcabamba	Carrarango	6.63	4.64	1000	20	50	24	34	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD73	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD73	Quinara	Huahuanga	6.07	4.25	200	10	20	112	160	65	195	3	3	0	4	Continua	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD74	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD74	Quinara	La Palmira	4.1	2.87	300	12	25	75	107	70	140	2	3	0	4	Continua	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD75	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD75	Chantaco	El Auxilio	5.09	3.56	1000	20	50	20	28	60	120	2	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD76	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD76	Chantaco	San Nicolás	2.79	1.95	500	15	33	39	56	60	120	2	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva

| | | |

AHD96	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD96	Guabel	Gulaspamba	12.46	8.72	1000	20	50	35	49	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD95	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD95	Guabel	Celen	2.11	1.48	1000	20	50	35	49	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD94	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD94	Guabel	San Francisco	3.96	2.77	500	15	33	69	99	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD93	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD93	El Cisne	San José de Chaquicucha	3.89	2.72	500	15	33	44	63	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD92	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD92	El Cisne	El Pogllo	1.07	0.75	500	15	33	44	63	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD91	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD91	El Cisne	Santa Teresita	2.34	1.64	500	15	33	44	63	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD90	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD90	El Cisne	La Nona	2.5	1.75	1000	20	50	22	32	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD89	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD89	Chuquiribamba	Tesalia	1.17	0.82	1000	20	50	21	30	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD88	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD88	Chuquiribamba	El Calvario	1.89	1.32	1000	20	50	21	30	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD87	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD87	Chuquiribamba	Zañi	2.87	2.01	1000	20	50	21	30	60	120	2	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva

| | | |

| | | |

| | | |

AHD134	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD134	Santiago	Taquil	San Jose Santiago	15.81	11.07	150 0	25	60	13	19	50	100	2	5	5	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD133	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD133	Santiago	Taquil	Manzano	7.98	5.59	100 0	20	50	20	28	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD132	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD132	Santiago	Taquil	Minas	2.44	1.71	500	15	33	39	56	60	120	2	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD131	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD131	Santiago	Taquil	El Limón	2.41	1.69	100 0	20	50	20	29	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD130	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD130	Taquil	Taquil	Paja Blanca	1.09	0.76	100 0	20	50	20	29	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD129	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD129	Taquil	Taquil	Naranjito	4.92	3.44	100 0	20	50	20	29	55	110	2	5	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva
AHD128	Asentamiento Humano Delimitado	SRPRAHD128	Taquil	Taquil	Zenen alto	5.21	3.65	500	15	33	41	58	60	120	2	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	Residencial de baja densidad	Agricultura, Equipamiento comunal, infraestructura de servicios básicos y productiva, infraestructura Institucional, servicios turísticos, carreteras, ciclovías, senderos, huertos familiares, servicios de alimentación, servicios generales, comercio	Canales hidráulicos, motocross trial y deportes extremos, líneas aéreas de conducción, oleoductos y gaseoductos, antenas, pistas aéreas de avionetas, escombreras, zonas militares, servicios industriales, galleras.	Industria de alto impacto	Promoción Productiva

Fuente: Cartografía Municipio de Loja
Elaboración: Equipo PDOT 2023-2027, PUGS 2023-2033

Normativa especial

- Predios frente a la Red vial estatal considerar el Derecho de Vía 25m del eje vial.
- Se deberá respetar los márgenes de protección de 15 metros para quebradas y 30 metros para ríos de acuerdo con el respectivo levantamiento planimétrico y topográfico.
- En comunidades indígenas la competencia es exclusiva de la Autoridad Agraria Nacional. Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Art. 2, Art. 3, Art. 8, Art. 23, Art. 32, Art. 54. Título II de la Regularización de Tierras Rurales, Capítulo V Derechos a la Tierra Comunitaria y Territorios de los Pueblos y Nacionalidades

Tabla 6. FRACCIONAMIENTO Y TRATAMIENTO DE SUELO PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS DELIMITADOS EN SUELO RURAL DE PROTECCIÓN.

Parroquia	PIT	Polígono	Código PIT	Referencia	Área bruta (Ha)	Área útil (Ha)	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)	Fondo 1 2 (m)	Densidad Bruta (Hab./Ha)	Densidad Neta (Hab./Ha)	COS (%)	CUS (%)	Altura de Pisos	Retiro Frontal (m)	Retiro Lateral (m)	Retiro Posterior (m)	Implantación	Uso General	Uso Principal	Código Uso General	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Tratamiento
Jimbilla	Asentamiento Humano Delimitado en Suelo Rural de Protección	AHDP6	SRPAHDP	El Paraíso	1.81	1.27	500	14	0	0	72	20	40	2	3	3	4	Aislada	Protección	Conservación	C	Huertos familiares, preservación estricta, actividades científico-culturales, vivienda rural, reforestación forestal, servicios de alimentación, servicios generales, turismo.	Equipamiento comunal, infraestructura institucional o las que determine el PMA, obras proyectos o actividades condicionados a requisitos técnicos establecidos por el ente rector (Art. 159 y 289 RCOA)	Embalses, deportes extremos, urbanización, industria, escombreras, vertederos, extracción de recursos renovables/no renovables, o las que determine el PMA o las disposiciones de la entidad competente en la materia	Conservación
Jimbilla	Asentamiento Humano Delimitado en Suelo Rural de Protección	AHDP5	SRPAHDP	Montecristi	1.23	0.86	500	14	0	0	72	20	40	2	3	3	4	Aislada	Protección	Conservación	C	Huertos familiares, preservación estricta, actividades científico-culturales, vivienda rural, reforestación forestal, servicios de alimentación, servicios generales, turismo.	Equipamiento comunal, infraestructura institucional o las que determine el PMA, obras proyectos o actividades condicionados a requisitos técnicos establecidos por el ente rector (Art. 159 y 289 RCOA)	Embalses, deportes extremos, urbanización, industria, escombreras, vertederos, extracción de recursos renovables/no renovables, o las que determine el PMA o las disposiciones de la entidad competente en la materia	Conservación
Jimbilla	Asentamiento Humano Delimitado en Suelo Rural de Protección	AHDP4	SRPAHDP	Jesús María Bajo	2.57	1.80	1000	20	0	0	36	20	40	2	3	3	4	Aislada	Protección	Conservación	C	Huertos familiares, preservación estricta, actividades científico-culturales, vivienda rural, reforestación forestal, servicios de alimentación, servicios generales, turismo.	Equipamiento comunal, infraestructura institucional o las que determine el PMA, obras proyectos o actividades condicionados a requisitos técnicos establecidos por el ente rector (Art. 159 y 289 RCOA)	Embalses, deportes extremos, urbanización, industria, escombreras, vertederos, extracción de recursos renovables/no renovables, o las que determine el PMA o las disposiciones de la entidad competente en la materia	Conservación
Jimbilla	Asentamiento Humano Delimitado en Suelo Rural de Protección	AHDP3	SRPAHDP	Illinzhapa	0.85	0.60	1000	20	0	0	36	20	40	2	3	3	4	Aislada	Protección	Conservación	C	Huertos familiares, preservación estricta, actividades científico-culturales, vivienda rural, reforestación forestal, servicios de alimentación, servicios generales, turismo.	Equipamiento comunal, infraestructura institucional o las que determine el PMA, obras proyectos o actividades condicionados a requisitos técnicos establecidos por el ente rector (Art. 159 y 289 RCOA)	Embalses, deportes extremos, urbanización, industria, escombreras, vertederos, extracción de recursos renovables/no renovables, o las que determine el PMA o las disposiciones de la entidad competente en la materia	Conservación
Loja	Asentamiento Humano Delimitado en Suelo Rural de Protección	AHDP2	SRPAHDP	Payanchi	23.87	16.71	1000	20	0	0	36	10	20	2	5	3	4	Aislada	Protección	Conservación	C	Huertos familiares, preservación estricta, actividades científico-culturales, vivienda rural, reforestación forestal, servicios de alimentación, servicios generales, turismo.	Equipamiento comunal, infraestructura institucional o las que determine el PMA, obras proyectos o actividades condicionados a requisitos técnicos establecidos por el ente rector (Art. 159 y 289 RCOA)	Embalses, deportes extremos, urbanización, industria, escombreras, vertederos, extracción de recursos renovables/no renovables, o las que determine el PMA o las disposiciones de la entidad competente en la materia	Conservación
Loja	Asentamiento Humano Delimitado en Suelo Rural de Protección	AHDP1	SRPAHDP	El Carmen-Zamora Huayco	4.77	3.34	500	14	39	49	70	25	50	2	3	3	4	Aislada	Protección	Conservación	C	Huertos familiares, preservación estricta, actividades científico-culturales, vivienda rural, reforestación forestal, servicios de alimentación, servicios generales, turismo.	Equipamiento comunal, infraestructura institucional o las que determine el PMA, obras proyectos o actividades condicionados a requisitos técnicos establecidos por el ente rector (Art. 159 y 289 RCOA)	Embalses, deportes extremos, urbanización, industria, escombreras, vertederos, extracción de recursos renovables/no renovables, o las que determine el PMA o las disposiciones de la entidad competente en la materia	Conservación

Normativa especial

- Se deberá considerar lo establecido en el Plan de Manejo Ambiental del Bosque Protector y/o Protegido
- En bosques del SNAP, la autorización de obras, proyectos o actividades se otorgará de manera excepcional; y estará condicionada por criterios y requisitos técnicos adicionales y complementarios al esquema general de calidad ambiental. Art 159. RCOA
- Se permitirá la implementación de actividades productivas sostenibles, así como la ejecución de proyectos, obras o actividades públicas o privadas que requieran una autorización administrativa ambiental conforme al Art.289

Tabla 8. Uso y aprovechamiento del suelo en Núcleos urbanos en suelo rural

Polígono	PIT	Código PIT	Parroquia	Referencia	Área bruta (Ha)	Área útil (Ha)	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Fondo 1 2	Densidad Bruta	Densidad Neta	COS	CUS	Altura de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Implantación	Uso General	Código Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Tratamiento
NU1	Núcleo urbano	SUNU1	Guale	El Ají	3.45	2.41	200	10	20	173	246	65	195	3	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-520-600		100-352	Mejoramiento Integral
NU2S1	Núcleo urbano	SUNCZ1-S1	Taquil	Cera	6.23	4.36	200	10	20	101	145	65	195	3	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-500-600		100	Desarrollo
NU2S2	Núcleo urbano	SUNCZ1-S2	Taquil	Cera	4.01	2.81	1875	26	71	11	15	0	0	0	0	0	0	Prohibida	Agricultura Urbana	AU	813	810	700	100	Mejoramiento Integral
NU2S3	Núcleo urbano	SUCZ1-S3	Taquil	Cera	4.91	3.44	375	11	34	54	77	70	210	3	5	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-370-400-500-600		100	Conservación
NU2S4	Núcleo urbano	SUNCZ1-S4	Taquil	Cera	2.97	2.08	375	11	34	54	77	70	210	3	5	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-370-400-500-600		100	Desarrollo
NU2S5	Núcleo urbano	SUNCZ1-S5	Taquil	Cera	4.11	2.88	375	11	34	54	77	80	240	3	3	0	4	Continua con portal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-500		100	Renovación
NU3	Núcleo urbano	SUNU3	Malacatos	Rumishitana	8.44	5.91	500	15	33	49	70	60	180	3	3	3	4	Aislada	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-520-600		100-352	Desarrollo
NU4	Núcleo urbano	SUNU4	Malacatos	El Carmen	16	11.2	300	10	30	82	117	75	225	3	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-520-600		100-352	Desarrollo
NU5	Núcleo urbano	SUNU5	Malacatos	Landangui	50.85	35.6	1000	20	50	24	35	60	180	3	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	700	200-350-360-370-400-510-520-600		100-352	Desarrollo
NU6	Núcleo urbano	SUNU6	Malacatos	Taxiche	67.93	47.55	500	15	33	49	70	60	180	3	3	3	4	Aislada	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-520-600		100-352	Consolidación
NU7	Núcleo urbano	SUNU7	Malacatos	Quinta Santa Lucía	3.94	2.76	1000	20	50	24	35	60	180	3	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	700	200-350-360-370-400-510-520-600		100-352	Desarrollo
NU8	Núcleo urbano	SUNU8	Malacatos	Trinidad	29.02	20.31	300	10	30	82	117	75	225	3	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-520-600		100-352	Desarrollo

NU19	Núcleo urbano	SUNU19	11.74	Tumiananma	Malacatos	Vilcabamba	7.2	El Salado	Malacatos	Vilcabamba	5.04	1000	20
NU18	Núcleo urbano	SUNU18	7.2	El Salado	Malacatos	Vilcabamba	5.04	1000	20	50	22	180	3
NU17	Núcleo urbano	SUNU17	15.8	San Joaquín	Malacatos	San Pedro de Vilcabamba	11.06	1500	22	67	16	23	180
NU16	Núcleo urbano	SUNU16	44.35	Vista Bella	Malacatos	San Pedro de Vilcabamba	31.05	1500	22	67	16	23	180
NU15	Núcleo urbano	SUNU15	23.74	San Jose de Calbopamba	Malacatos	San Pedro de Vilcabamba	16.61	1000	20	50	24	35	180
NU14	Núcleo urbano	SUNU14	14.93	Huertos Familiares II	Malacatos	San Pedro de Vilcabamba	10.45	300	10	30	82	117	225
NU13	Núcleo urbano	SUNU13	11.66	Huertos Familiares I	Malacatos	San Pedro de Vilcabamba	8.16	400	12	36	61	88	255
NU12	Núcleo urbano	SUNU12	4.57	El Algodonal	Malacatos	San Pedro de Vilcabamba	3.2	1000	20	50	24	35	180
NU11	Núcleo urbano	SUNU11	9.8	Calbopamba	Malacatos	San Pedro de Vilcabamba	6.86	500	15	33	49	70	180
NU10	Núcleo urbano	SUNU10	24.29	El Pedregal	Malacatos	San Pedro de Vilcabamba	17	500	15	33	49	70	180
NU9	Núcleo urbano	SUNU9	16.93	Country Club	Malacatos	San Pedro de Vilcabamba	11.85	1000	20	50	24	35	180

4	0	3	4	5	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	5	3	5	3	3	3	4	4	4	4
Continua con retiro frontal	Aislada	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-520-600		100-352	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo
4	0	3	4	5	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	5	3	5	3	3	3	4	4	4	4
Continua con retiro frontal	Aislada	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-520-600		100-352	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Mejoramiento Integral
4	0	3	4	5	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	5	3	5	3	3	3	4	4	4	4
Continua con retiro frontal	Aislada	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-520-600		100-352	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo

Normativa especial

- Predios frente a la Red vial estatal respetar el Derecho de Vía 25m del eje vial.
- Predios que den hacia senderos no definidos, su implantación será Aislada con retiro mínimo de 10m.
- Los predios que den hacia el eje vial Interparroquial se dejará un retiro de 5m.Uso 300 frente a la vía Interparroquial
- Predios con frente hacia calles definidas se respetará el tipo de implantación existente y Altura de pisos: 3. Se deberá dejar remate en cubierta
- Plan parcial en el caso de fraccionamientos y se requiera cualquiera de los casos previstos en el art 32 de la LOOTUGS

Tabla 9. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO CIUDAD DE LOJA. SUELO CONSOLIDADO.

Polígono	Código PUT	Parroquia	Referencia	Área bruta (Ha)	Área útil (Ha)	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Fondo 1/2	Densidad Bruta	Densidad Neta	COS	CUS	Altura de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Implantación	Uso General	Código Uso General	Uso Principal	Usos Complementarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos	Tratamiento
P1	SCR33250	El Sagrario	Centro Histórico	35.44	24.81	250	11	22	112	160	80	240	3	0	0	4	Continua en línea de fábrica	Residencial	R3	700	210-220-230-342-351-360-370-382-383-390-410-422-430-440-520-530-630-670-680-900		100-352-240-421-683	Conservación
P2	SCR34250	El Sagrario	Zona de respeto del Centro Histórico	62.47	43.73	250	11	22	112	160	80	320	4	0	0	4	Continua en línea de fábrica	Residencial	R3	700	200-342-344-350-360-370-382-383-390-400-500-630-670-680-900	450	100-240-314-315-316-325-345-347-352-683	Conservación
P3	SCR36200	El Sagrario	Estadio Reina del Cisne	12.28	8.6	200	10	20	140	200	65	390	6	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-340-350-360-370-382-383-390-400-500-630-670-900	450	100-240-314-315-316-325-345-347-352-421	Sostenimiento
P4	SCR36225	El Sagrario	24 de Mayo	13.19	9.24	225	10	22	124	178	80	480	6	0	0	4	Continua en línea de fábrica	Residencial	R3	700	200-340-350-360-370-382-383-390-500-600-900	450	100-240-314-315-316-325-345-347-352-421	Sostenimiento
P5	SCR36250	El Sagrario	Piileta, Beatriz Cueva	15.69	10.98	250	11	22	112	160	65	390	6	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-340-350-360-370-382-383-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Sostenimiento
P6	SCEU00	El Sagrario	Colegio La Salle	4.43	3.1	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	610	810-344		100-352	Renovación
P7	SCR35250	El Sagrario	Migas, Los Faiques	1.9	1.33	250	11	22	112	160	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-342-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Sostenimiento
P8	SCR14250	El Sagrario	El Churo, vía antigua a Zamora	3.74	2.62	250	11	22	112	160	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Renovación
P9	SCR25250	El Sagrario	Colegio de Arquitectos	19.3	13.51	250	11	22	112	160	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600	450	100-240-345-347-352	Sostenimiento
P10	SCR26250	El Sagrario	El Rincón, Ciudadela Zamora	7.77	5.44	250	11	22	112	160	65	390	6	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Sostenimiento
P11	SCEU00	El Sagrario	EERSA	2.53	1.77	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	600	810		352	Renovación
P12	SCR36200	El Sagrario	IV Centenario	21.1	14.77	200	10	20	140	200	80	480	6	0	0	4	Continua en línea de fábrica	Residencial	R3	700	200-340-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Sostenimiento
P13	SCR36200	El Sagrario	Perpetuo Socorro	14.58	10.2	200	10	20	140	200	65	390	6	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-340-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Sostenimiento
P14	SCR34150	San Sebastián	Tejar de Jericó	5.03	3.52	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Renovación
P15	SCR25225	San Sebastián	Parque Infantil, Pucará	14.16	9.91	225	10	22	124	178	80	400	5	0	0	4	Continua en línea de fábrica	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Sostenimiento
P16	SCEU00	San Sebastián	Bernardo Valdivieso	15	10.5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	600	900		352	Sostenimiento
P17	SCEU00	San Sebastián	Carcel - Cazadores de los Ríos - Caballería.	18.78	13.15	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	600	810		352	Renovación
P18	SCR24200	San Sebastián	Colinas del Pucará, Paseo del Bosque	23.78	16.64	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-345-347-352-240	Renovación
P19	SCR35200	San Sebastián	Supermaxi, Los Molinos	16.31	11.42	200	10	20	140	200	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-340-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-314-315-316-325-345-347-352	Sostenimiento
P20	SCR24150	San Sebastián	Los Geranios	9.25	6.48	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-314-315-316-325-345-347-352	Renovación
P21	SCR24150	San Sebastián	Los Faiques	4.08	2.85	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Sostenimiento
P22	SCR24250	San Sebastián	Rodríguez Witt	12.62	8.83	250	11	22	112	160	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	400-360-370-390-500	450	100-352	Sostenimiento
P23	SCR24150	San Sebastián	Zamora Huayco, Precaristas	17.32	12.12	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Sostenimiento
P24	SCEU00	San Sebastián	Planta de agua potable, Parque Pucará	8.58	6	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	600	800		352	Renovación
P25	SCR34200	San Sebastián	Sierra Nevada	18.74	13.12	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Renovación
P26	SCR24150	San Sebastián	Pradera	16.38	11.47	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-314-315-316-325-345-347-352	Sostenimiento
P27	SCR24120	San Sebastián	Geraneos	5.65	3.96	120	8	15	233	333	60	240	4	2,3	0	3	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Sostenimiento
P28	SCR24120	San Sebastián	Yaguarcuna	19.78	13.85	120	8	15	233	333	60	240	4	2,3	0	3	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-314-315-316-325-345-347-352	Renovación
P29	SCIS390	San Sebastián	El Rosal	20.13	14.09	90	6	15	311	444	60	180	3	2	0	3	Continua con retiro frontal	Interés Social	IS	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Sostenimiento
P30	SCEU00	El Valle	Universidad Técnica Particular de Loja	16.28	11.4	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	610	900		352	Renovación
P31	SCR24200	El Valle	Choferes San Cayetano Alto	9.71	6.79	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-242-345-347-352	Sostenimiento
P32	SCR24250	El Valle	Vía a Yanaccocha	7.04	4.93	250	11	22	112	160	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P33	SCR25225	El Valle	Samana	21.93	15.35	225	10	22	124	178	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Sostenimiento
P34	SCEU00	El Valle	Complejo ferial, SOLCA, Teatro	14.01	9.81	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	600	350-360-370-390-400-500-600-900	450	352	Sostenimiento
P35	SCR34150	El Valle	Río Blanco, Jipiro Paraíso	10.08	7.05	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Sostenimiento
P36	SCR25225	El Valle	Molinos UTPL, Estancia Norte, El Portal	39.36	27.55	225	10	22	124	178	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Renovación
P37	SCR24200	El Valle	Colegio Eugenio Espejo, Cataluña, Sierra Dorada	16	11.2	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Sostenimiento
P38	SCR24150	El Valle	Riveras de Jipiro	7.32	5.12	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-345-347-352	Renovación
P39	SCR36250	El Valle	Las Palmas, Isaac Ordoñez, El Valle	44.37	31.06	250	11	22	112	160	65	390	6	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-350-360-370-390-400-500	450	100-240-347-352	Sostenimiento
P40	SCEU00	El Valle	Parque Jipiro	9.84	6.89	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	660	390-600-813-815-900		352	Conservación
P41	SCR25200	El Valle	San Cayetano	34.6	24.22	200	10	20	140	200	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-310-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P42	SCR36200	Punzara	Electricista, San Isidro	45.17	31.62	200	10	20	140	200	65	390	6	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P43	SCR35200	Punzara	La policía, San Pedro de Bellavista, Bomba Quemada	49.07	34.35	200	10	20	140	200	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Sostenimiento
P44	SCR24250	Punzara	Época, Isidro Ayora, Reinaldo Espinoza	80.2	56.14	250	11	22	112	160	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-340-350-360-370-390-400-500-600-800	450	100-352	Sostenimiento
P45	SCR24250	Punzara	Daniel Alvarez, Connecional de Menores	28.06	19.64	250	11	22	112	160	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-340-350-360-370-390-400-500-600-800	450	100-352	Sostenimiento
P46	SCR35150	Punzara	Santa Teresita, Unión Lojana	24.01	16.81	150	8	19	187	267	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Sostenimiento
P47	SCR34200	Punzara	Umbría, SOMEC, Daniel Alvarez	38.79	27.15	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-310-340-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Sostenimiento
P48	SCR24150	Punzara	Sol de los Andes, Las Zarzas, PROUNVI, Juan José Castillo	69.1	48.37	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Sostenimiento
P49	SCR25150	Punzara	Jardines del Sur	6.6	4.62	150	8	19	187	267	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Sostenimiento
P50	SCIS390	Punzara	Las Ramblas	2.94	2.06	90	6	15	311	444	60	180	3	3	0	3	Continua con retiro frontal	Interés Social	IS	700	400	450	100-352	Sostenimiento

P51	SCR24200	Punzara	Los Ciprés	9.12	6.38	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Sostenimiento
P52	SCR24150	Punzara	Punzara II, Julio Ordoñez	27.18	19.02	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P53	SCR34225	Punzara	Ciudad de Loja, junto a la Universidad Nacional	7.61	5.33	225	10	22	124	178	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P54	SCR24150	Punzara	Eugenio Espejo, Av. de Los Paltas	22.07	15.45	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Sostenimiento
P55	SCR24150	Punzara	Bellmonte, Nuevo Amanecer, Colinas Lojanas	65.68	45.97	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P56	SCIS390	Punzara	Ciudad Alegría	16.8	11.76	90	6	15	311	444	60	180	3	3	0	3	Continua con retiro frontal	Interés Social	IS	700	360-370-390-400-510-520	450	100-352	Sostenimiento
P57	SCEU00	Punzara	Universidad Nacional de Loja	44.48	31.14	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	610	810		352	Renovación
P58	SCEU00	Punzara	Cementerio General	12.59	8.81	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	680	810		100-352	Renovación
P59	SCEU00	Punzara	Liceo Americano	1.61	1.12	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	600	900		352	Renovación
P60	SCIS390	Punzara	Héroes del Cenepa, Av. Eloy Alfaro.	18.27	12.79	90	6	15	311	444	60	180	3	2; 3	0	3	Continua con retiro frontal	Interés Social	IS	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P61	SCR24150	Sucre	Sector Shushuhuayco	12.66	8.86	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Consolidación
P62	SCIS390	Sucre	Lote bonito	19.05	13.33	90	6	15	311	444	60	180	3	3	0	3	Continua con retiro frontal	Interés Social	IS	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Consolidación
P63	SCEU00	Sucre	Terminal terrestre	12.55	8.78	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	600	350-600-900		100-352	Renovación
P64	SCR26250	Sucre	Frente al Terminal Terrestre, La Cuadra	8.17	5.72	250	11	22	112	160	65	390	6	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-342-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-352	Sostenimiento
P65	SCR26200	Sucre	Gran Colombia, Ciudadela Fabiola	26.93	18.85	200	10	20	140	200	65	390	6	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-342-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-352	Sostenimiento
P66	SCR24200	Sucre	Conjunto Habitacional Elite	8.72	6.1	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-100-500-600-900	450	100-240-352	Renovación
P67	SCR24150	Sucre	Nueva Granada, Pitas II	32.66	22.86	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-352	Renovación
P68	SCR24200	Sucre	Clodoveo Jaramillo	18.96	13.27	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-352	Renovación
P69	SCR25200	Sucre	Las Américas, San Rafel, Celi Román, Lojana de Turismo	63.01	44.11	200	10	20	140	200	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-240-352	Sostenimiento
P70	SCR25200	Sucre	Graciela Eguiguren, El Bosque, San José Alto, San Vicente	30.85	21.6	200	10	20	140	200	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P71	SCR24150	Sucre	El Dorado, Balcón Lojano	20.95	14.67	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-342-350-360-390-400-500-600-900	450	100-240-352	Renovación
P72	SCR25150	Sucre	El Pedestal, El Dorado	6.19	4.33	150	8	19	187	267	80	400	5	0	0	4	Continua en línea de fábrica	Residencial	R2	700	200-342-350-360-390-400-500-600-900	450	100-240-352	Renovación
P73	SCR24150	Sucre	Miraflores, Las Peñas	26.29	18.4	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Sostenimiento
P74	SCR24150	Sucre	Ladera de Shushuhuayco	22.68	15.88	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P75	SCR24200	Sucre	Acacias, Santa Bárbara, San Francisco de Obrapía, La Dolorosa	56.8	39.76	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P76	SCIS390	Sucre	Ciudad Victoria	13.59	9.51	90	6	15	311	444	60	180	3	3	0	3	Continua con retiro frontal	Interés Social	IS	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P77	SCR24150	Sucre	Víctor Emilio Valdivieso	15.68	10.98	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Sostenimiento
P78	SCR14150	Sucre	Cóndor Mirador Bajo	2.72	1.9	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P79	SCR24200	Sucre	Nueva Granada	13.42	9.39	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-510-520-900	450	100-352	Sostenimiento
P80	SCR36400	Sucre	Turunuma, Monte Verde	20.36	14.25	400	13	30	70	100	40	240	6	3	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-320-342-350-360-370-390-400-600-900	450	100-352	Renovación
P81	SCEU00	Sucre	Parque Jipiro	2.99	2.09	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	660	390-600-813-815-900		100-352	Conservación
P82	SCIS390	Carigan	Sauces Norte	11.15	7.81	90	6	15	311	444	70	210	3	0	0	3	Continua en línea de fábrica	Interés Social	IS	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P83	SCR25200	Carigan	Aguas Hediondas, Pucacocha	20.74	14.52	200	10	20	140	200	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P84	SCR24150	Carigan	Choferes Lavanda, Colinas del Norte	14.69	10.28	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P85	SCR24200	Carigan	Pitas I	26.47	18.53	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P86	SCR24200	Carigan	Pitas II, Las Riveras	24.95	17.46	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Sostenimiento
P87	SCR24200	Carigan	Agustín Quinde junto a Pitas I	22.73	15.91	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Renovación
P88	SCR25225	Carigan	Ciudadela Máximo Palacios Mejía	9.42	6.59	225	10	22	124	178	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Sostenimiento

Se permite los usos 200, 300, 500 frente a las vías que conforman el Sistema Vial Urbano

Para los usos 100 y 450 se requerirá certificado de factibilidad ambiental.

Retiro frontal: 5 m, frente a las vías del sistema vial urbano, en suelo consolidado se realizará análisis de tramo.

Predios frente a Ejes culturales y de Influencia aplica Arquitectura Tradicional. Altura máxima 3 pisos o lo que indique el estudio de tramo tradicional, se respetará el tipo de implantación

Los predios frente a las vías del Sistema Vial Urbano: RF: 5m, Lote min: 300m2, FM: 12m, ancho de vía: 15 m, Pisos:6, COS:60%, CUS:360% (edificabilidad básica)

Tabla 10. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CIUDAD DE LOJA. SUELO NO CONSOLIDADO.

Polígono	Código PUT	Parroquia	Referencia	Área Bruta (Ha)	Área Útil (Ha)	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Fondo 1/2	Densidad Bruta	Densidad Neta	COS	CUS	Altura de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Implantación	Uso General	Código Uso General	Uso Principal	Usos Complementarios	Usos restringidos	Usos Prohibidos	Tratamiento
P89	SNCR14200	El Sagrario	Santa Mariana de Jesús, Palmeras	24.21	16.95	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-340-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Consolidación
P90	SNCEU00	El Sagrario	Vivero del Consejo Provincial	8.03	5.62	0	0	0	0	0	50	0	5	3	4		Aislada	Equipamiento Urbano	EU	600	200-340-350-400-500-710-814-815	450	100-352	Desarrollo
P91	SNCR14500	El Sagrario	San José, atrás de Rodríguez Wht	4.98	3.49	500	15	33	56	80	50	200	4	3	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Residencial	R1	710	200-400-510-520-813-814-815	450	100-352	Desarrollo
P92	SNCR24300	El Sagrario	Las Palmeras bajo, El Calvario	17.42	12.2	300	12	25	93	133	70	280	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-340-350-360-370-400-500-600-814-815	450	100-352	Mejoramiento Integral
P93	SNCR100	El Sagrario	Ciudadela Zamora, Sonesta	0.83	0.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-370-400-510-520-600-900	450	100-352	Desarrollo
P94	SNCR14300	San Sebastián	Capulí	19.26	13.48	300	12	25	93	133	70	280	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-400-510-520-600	450	100-352	Mejoramiento Integral
P95	SNCR25300	San Sebastián	Centro de Medicina Forense	2.9	2.03	300	12	25	93	133	70	350	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-400-510-520-600	450	100-352	Mejoramiento Integral
P96	SNCAU4500	San Sebastián	Camposanto Los Rosales	5.52	3.87	500	15	33	56	80	45	180	4	5	3	4	Aislada	Agricultura Urbana	AU	813	200-350-360-400-510-520-600-710	450	100-352	Desarrollo
P97	SNCAU4500	San Sebastián	Frente al Jardín Botánico Reinaldo Espinoza	3.26	2.28	500	15	33	56	80	45	180	4	5	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Agricultura Urbana	AU	813	200-350-360-400-510-520-600-710-814-815	450	100-352	Desarrollo
P98	SNCR14450	San Sebastián	Parte Alta frente al Centro Forense	2.34	1.64	450	15	30	62	89	45	180	4	3	3	4	Aislada	Residencial	R1	700	350-360-400-500-600-810	450	100-352	Desarrollo
P99	SNCEU00	San Sebastián	Jardín Botánico Reinaldo Espinoza	16.63	11.64	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4		Aislada	Equipamiento Urbano	EU	660	810-600		100-352	Conservación
P100	SNCR24300	San Sebastián	El Rosal Alto	4.9	3.43	300	12	25	93	133	70	280	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-400-510-520-600	450	100-352	Desarrollo
P101	SNCR25200	San Sebastián	Cruz de Yaguarcuna	4.65	3.26	200	10	20	140	200	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-400-510-520-600-900	450	100-352	Desarrollo
P102	SNCR14200	San Sebastián	Capulí, junto al río	5.68	3.97	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-400-510-520-600-900	450	100-352	Consolidación
P103	SNCAU41000	San Sebastián	Vía a Vilcabamba	2.09	1.46	1000	20	50	27	38	60	240	4	5	3	4	Aislada	Agricultura Urbana	AU	813	350-360-400-500-600	450	100-352	Desarrollo
P104	SNCR25300	El Valle	Urbanización Los Pinos	1.52	1.06	300	12	25	93	133	70	350	5	3	4	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-340-350-360-370-400-500-600-814-815	450	100-352	Mejoramiento Integral
P105	SNCR14500	El Valle	Vía a Zamora	43.54	30.48	500	15	33	56	80	50	200	4	3	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Residencial	R1	710	200-340-350-360-400-500-600-814-815	450	100-352	Mejoramiento Integral
P106	SNCAU4500	El Valle	San Cayetano Bajo	7.5	5.25	500	15	33	56	80	50	200	4	3	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Agricultura Urbana	AU	813	200-340-350-360-400-500-600-814-815	450	100-352	Mejoramiento Integral
P107	SNCR14200	El Valle	Samana	23.14	16.2	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-340-350-360-370-400-500-600	450	100-352	Mejoramiento Integral
P108	SNCR14200	El Valle	Jipiro Mirador, La Libertad, Jipiro Alto, Cartagena	58.7	41.09	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-340-350-360-370-400-510-520-600	450	100-352	Consolidación
P109	SNCEU00	El Valle	Terrenos Consejo provincial	3.63	2.54	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4		Aislada	Equipamiento Urbano	EU	600	200-300-900		100-352	Desarrollo
P110	SNCAU4500	El Valle	Chingullanchi	29.06	20.34	500	15	33	56	80	45	180	4	5	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Agricultura Urbana	AU	813	200-350-360-370-390-400-600-900	450	100-352	Mejoramiento Integral
P111	SNCR14150	El Valle	Amable María, Urb. 18 de Noviembre, Zhiara	37.23	26.06	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-370-390-400-510-520-600-900	450	100-352	Consolidación
P112	SNCR25200	El Valle	Estancia del Río, Bella María	26.33	18.43	200	10	20	140	200	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-510-520-600-900	450	100-352	Consolidación
P113	SNCEU00	El Valle	Colegio Militar	6.55	4.59	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4		Aislada	Equipamiento Urbano	EU	600	810		100-352	Mejoramiento Integral
P114	SNCAU4500	El Valle	Iglesia Señor del cautivo.	40.99	28.65	500	15	33	56	80	45	180	4	5	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Agricultura Urbana	AU	813	350-360-710-800		100-352	Mejoramiento Integral
P115	SNCAU4500	El Valle	Vía a Shucos	15.04	10.53	500	15	33	56	80	45	180	4	5	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Agricultura Urbana	AU	813	350-360-710-800		100-352	Desarrollo
P116	SNCB4500	El Valle	Parque industrial	35.01	24.51	500	15	33	56	80	50	200	4	3	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Bienes industriales	BI	100	200-300-500		700-352	Mejoramiento Integral
P117	SNCR25200	El Valle	Amable María, Altos del Valle, Parquenor, Administradores	55.49	38.84	200	10	20	140	200	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-510-520-600-900	450	100-352	Consolidación
P118	SNCB4500	El Valle	Tras del parque industrial	35.4	24.78	500	15	33	56	80	45	180	4	5	3	4	Aislada	Bienes industriales	BI	100	200-300-400-500-710	450	352	Mejoramiento Integral
P119	SNCAU4450	El Valle	San Cayetano Alto	4.23	2.96	450	15	30	62	89	45	180	4	3	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Agricultura Urbana	AU	813	300-400-710	450	100-352	Desarrollo
P120	SNCR14200	El Valle	Choferes San Cayetano Alto	6.63	4.64	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-370-390-400-510-520-600-900	450	100-352	Desarrollo
P121	SNCR14500	El Valle	Alcazar de jipiro	10.19	7.13	500	15	33	56	80	45	180	4	5	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Residencial	R1	710	200-350-360-400-800	450	100-352	Desarrollo
P122	SNCR24300	El Valle	Alto de Amable María, Chingullanchi	16.44	11.51	300	12	25	93	133	70	280	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-510-520-600-900	450	352	Consolidación
P123	SNCR14450	El Valle	Chingullanchi La Paz	20.08	14.06	450	15	30	62	89	45	180	4	3	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Residencial	R1	710	200-350-360-390-400-510-520-600-900	450	100-352	Mejoramiento Integral
P124	SNCR23300	El Valle	El Castillo, Shucos	18.48	12.94	300	12	25	93	133	70	210	3	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-510-520-600-900	450	100-352	Mejoramiento Integral
P125	SNCAU4500	El Valle	San Cayetano	1.95	1.36	500	15	33	56	80	45	180	4	5	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Agricultura Urbana	AU	813	200-300-510-520-600-710		100-352	Mejoramiento Integral
P126	SNCAU4500	Punzara	Vía a Quillollacu	16.78	11.75	500	15	33	56	80	45	180	4	5	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Agricultura Urbana	AU	813	350-360-600-710		100-352	Desarrollo
P127	SNCR14150	Punzara	Junto a Lote bonito	13.45	9.41	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-300-510-520-600		100-352	Desarrollo
P128	SNCEU6500	Punzara	Centralidad urbana Punzara	8.02	5.61	500	15	33	56	80	50	300	6	3	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Equipamiento Urbano	EU	600	350-360-370-390-400-510-520-700-900	450	100-352	Desarrollo
P129	SNCR14150	Punzara	Prados del bosque	7.63	5.34	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-370-400-510-520-600-900	450	100-352	Mejoramiento Integral
P130	SNCR24200	Punzara	Bomberos sector sur	9.54	6.68	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-520-600-900	450	100-352	Consolidación
P131	SNCEU00	Punzara	Relleno Sanitario	35.68	24.98	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4		Aislada	Equipamiento Urbano	EU	600	800		352-700	Mejoramiento Integral
P132	SNCR14150	Punzara	Cementerio Camposanto Jardines del Zamora, La Floresta	25.81	18.07	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-400-510-520-600	450	352	Consolidación
P133	SNCS74500	Punzara	Centro de convenciones Punzara	10.18	7.12	500	15	33	56	80	45	180	4	5	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Servicios turísticos	ST	350	360-370-600-710-813-900		100-352	Desarrollo
P134	SNCR16200	Punzara	PROURVI III	3.19	2.23	200	10	20	140	200	65	390	6	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-370-400-510-520-600-900	450	100-352	Consolidación
P135	SNCR25300	Punzara	Cristo Rey, Orquídeas, Palmeras de Chontacruz	25.1	17.57	300	12	25	93	133	70	350	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-520-600-900	450	100-352	Mejoramiento Integral
P136	SNCAU3500	Punzara	Chontacruz, frente a Lote Bonito	19.03	13.32	500	15	33	56	80	45	135	3	5	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Agricultura Urbana	AU	813	350-360-600-710-900		352	Desarrollo
P137	SNCR14450	Punzara	Capulí, junto a vía de Integración Barrial	10.62	7.43	450	15	30	62	89	45	180	4	3	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-370-400-510-520-600-900	450	100-352	Desarrollo
P138	SNCR14150	Punzara	AGEUL, APUL, PROURVI II	48.94	34.25	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-370-400-510-520-600-900	450	100-352	Mejoramiento Integral
P139	SNCR14200	Punzara	Junto a UNE, Urb. Julio Egüiguren	22.41	15.69	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-370-400-510-520-600-900	450	100-352	Consolidación
P140	SNCAU3500	Punzara	Chontacruz	13.82	9.67	500	15	33	56	80	45	135	3	5	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Agricultura Urbana	AU	813	350-360-600-710-815		352	Desarrollo

P141	SNCR24250	Punzara	San Francisco, Nuevo Amanecer	27.23	19.06	250	11	22	112	160	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-390-400-500-600-900	450	100-352	Desarrollo
P142	SNCR14300	Punzara	Las Rosas, Chontacruz	6.94	4.86	300	12	25	93	133	70	280	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-370-400-510-520-600-900	450	100-352	Desarrollo
P143	SNCIS390	Punzara	Jardines del Punzara	17.95	12.56	90	6	15	311	444	60	180	3	3	0	4	Continua con retiro frontal	Interés Social	IS	700	200-350-360-370-400-510-520-600	450	100-352	Desarrollo
P144	SNCIS390	Punzara	Santa Rosa, atrás del Cementerio	6.13	4.29	90	6	15	311	444	60	180	3	3	0	4	Continua con retiro frontal	Interés Social	IS	700	200-350-360-370-400-510-520-600	450	100-352	Desarrollo
P145	SNCR24300	Punzara	vía a Vilcabamba	3.08	2.15	300	12	25	93	133	70	280	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-400-510-520-600-813	450	100-352	Desarrollo
P146	SNCR24200	Sucre	Colinas de Belén, Rosales de Belén, Bolacachi, Gordillo de Belén	60.9	42.63	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-600	450	100-352	Mejoramiento Integral
P147	SNCR14500	Sucre	Eucaliptos, El Plateado	176.23	123.36	500	15	33	56	80	50	200	4	3	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-370-400-510-520-600	450-324	100-352	Desarrollo
P148	SNCEU6500	Sucre	Centralidad urbana Sucre	33.87	23.71	500	15	33	56	80	75	450	6	3	0	4	Continua con retiro frontal	Equipamiento Urbano	EU	600	350-370-390-500-600-700-900		100-352	Desarrollo
P149	SNCEU00	Sucre	Parque urbano	80.32	56.23	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	600	200-350-360-370-380-390-710-900		100-352	Desarrollo
P150	SNCR23500	Sucre	Alumbre, Borja, Sagrado Corazón	188.51	131.95	500	15	33	56	80	50	150	3	3	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-300-400-510-520-600-813-900	450-324	100-352	Consolidación
P151	SNCR14150	Sucre	Menfis Paraíso, Menfis Policía	73.83	51.68	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-360-370-400-510-520-600-900	450-324	100-352	Consolidación
P152	SNCR24200	Sucre	Sol Naciente	13.68	9.58	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-360-370-400-510-520-600-900	450	100-352	Mejoramiento Integral
P153	SNCAU4500	Sucre	Junto a Shushuguayco	13.38	9.36	500	15	33	27	80	45	180	4	5	3	4	Aislada	Agricultura Urbana	AU	813	350-360-400-500-600-710-815	450	100-352	Desarrollo
P154	SNCR24200	Sucre	Granada, El Chamanal	13.52	9.46	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-520-600-900	450	100-352	Desarrollo
P155	SNCR24200	Sucre	Plateado, Las Lagunas	27.52	19.26	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-520-600-900	450	100-352	Mejoramiento Integral
P156	SNCR14500	Sucre	Belén, Jardines de la Campiña	15.97	11.18	500	15	33	56	80	50	200	4	3	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-370-400-500-600-900	450	100-352	Desarrollo
P157	SNCR35300	Sucre	Colinas de Rondonia, ILE	20.03	14.02	300	12	25	93	133	70	350	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-350-360-370-400-510-520-600	450	100-352	Consolidación
P158	SNCR24300	Sucre	Santa Inés	18.9	13.23	300	12	25	93	133	70	280	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-520-600	450	100-352	Mejoramiento Integral
P159	SNCAU3500	Sucre	El Prado	14.83	10.38	500	15	33	56	80	45	135	3	5	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Agricultura Urbana	AU	813	200-350-360-370-400-510-520-600	450	352	Consolidación
P160	SNCR24300	Sucre	Menfis alto, Rosa Antonio Valdivieso, Menfis las Rosas	94.21	65.95	300	12	25	93	133	70	280	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-600	450	352	Desarrollo
P161	SNCEU00	Sucre	EERSA	7.53	5.27	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	600	810		380	Desarrollo
P162	SNCAU110000	Sucre	Hacienda Granada	26.57	18.6	10000	32	160	3	4	15	15	1	10	5	5	Aislada	Agricultura Urbana	AU	813	710-815		100-352	Desarrollo
P163	SNCR25300	Sucre	Belén, Borja	116.81	81.76	300	12	25	93	133	70	350	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-324-340-350-360-370-400-500-600-900	450	100-352	Consolidación
P164	SNCR14200	Sucre	Menfis Central, Menfis bajo	44.11	30.88	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-340-350-360-370-400-500-600-900	450-324	100-352-380	Consolidación
P165	SNCBI4500	Sucre	La Pequeña Industria	10.56	7.4	500	15	33	56	80	45	180	4	5	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Bienes Industriales	BI	100	200-300-400-500-600-710-900	450	352	Consolidación
P166	SNCST4500	Sucre	La Campiña	9.27	6.49	500	15	33	56	80	75	300	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Servicios turísticos	ST	350	200-360-370-400-510-520-600-700	450	100-352	Desarrollo
P167	SNCST4500	Sucre	Bolacachi, Junto a Gordillo de Belén	6.75	4.73	500	15	33	56	80	45	180	4	5	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Servicios turísticos	ST	350	200-360-400-700-810	450	100-352	Desarrollo
P168	SNCR24150	Sucre	Sector Shushuhuayco	8.33	5.83	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-520-600-900	450	100-352	Consolidación
P169	SNCAU21000	Carigan	Sector Laguna Valle Hermoso	135.94	95.16	1000	20	50	27	38	60	120	2	5	3	4	Aislada	Agricultura Urbana	AU	813	358-710-811		100-352	Desarrollo
P170	SNCR24150	Carigan	Conjunto Residencial Florence, Junto a Urb. El Cisne	11.41	7.99	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-340-350-360-370-400-510-520-600-900	450	100-352	Consolidación
P171	SNCR24200	Carigan	Escuela Marieta de Veintimilla	17.15	12.01	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-340-350-360-370-400-510-520-600-900	450	100-352	Consolidación
P172	SNCAU4750	Carigan	Junto al límite urbano norte, Motupe-Salapa	27.76	19.43	750	16	47	37	53	30	120	4	5	3	4	Aislada	Agricultura Urbana	AU	813	200-340-350-360-370-400-500-600-900	450	100-352	Mejoramiento Integral
P173	SNCR24200	Carigan	Motupe Milagro, La Concepción, Anasquillo	160.31	112.22	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-510-520-600-900	450	100-352	Desarrollo
P174	SNCR24200	Carigan	Aguas Hediondas, La Florida	39.81	27.87	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-340-350-360-370-400-500-600-900	450	100-352	Desarrollo
P175	SNCR25300	Carigan	Florida Bajo, Jaime Roldós	33.83	23.68	300	12	25	93	133	70	350	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-350-360-370-400-500-600-900	450	100-352	Desarrollo
P176	SNCR35200	Carigan	Choferes La Banda, Villas Lindas, Plaza Grande	17.37	12.16	200	10	20	140	200	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-340-350-360-370-400-500-600-900	450	100-352	Consolidación
P177	SNCR25200	Carigan	25 de Diciembre, bernardo Valdivieso, Consacola	67.26	47.08	200	10	20	140	200	65	325	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-340-350-360-370-400-500-600-900	450	100-352	Desarrollo
P178	SNCR14150	Carigan	La Primavera	5.33	3.73	150	8	19	187	267	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-350-360-370-400-500-600-900	450	100-352	Desarrollo
P179	SNCR24200	Carigan	Urbanización El Cisne	12.26	8.58	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-340-350-360-370-400-500-600-900	450	100-352	Desarrollo
P180	SNCR14200	Carigan	Reina del Cisne, Cisol, Lolita Samaniego	69.43	48.6	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-340-350-360-370-400-500-600-900	450-324	100-352	Desarrollo
P181	SNCR24200	Carigan	Pucacocha, Apangora, PROINJAR	148.35	103.84	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-340-350-360-370-400-500-600-900	450	100-352	Desarrollo
P182	SNCEU41000	Carigan	Centralidad Urbana - Parque Carigan	49.32	34.52	1000	20	50	27	38	60	240	4	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	600	350-360-370-390-815-900		100-352	Desarrollo
P183	SNCR14200	Carigan	La Loma, Asentamiento San Lorenzo	26.17	18.32	200	10	20	140	200	65	260	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R1	700	200-340-350-360-370-400-500-600-900	450	100-352	Mejoramiento Integral
P184	SNCEU00	Carigan	Zoológico, Colegio de Médicos	26.24	18.37	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	4	Aislada	Equipamiento Urbano	EU	660	350-813-815		700-352	Mejoramiento Integral
P185	SNCSG4500	Carigan	Junto al Colegio de Médicos	5.74	4.02	500	15	33	56	80	45	180	4	5	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Servicios Generales	SG	300	200-400-500-600-900-700	450	352	Consolidación
P186	SNCST5500	Carigan	Intersección redondel del Violín, Carigán	10.96	7.67	500	15	33	56	80	45	225	5	5	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Servicios turísticos	ST	350	360-370-383-390-400-500-600-700-900	450	100	Desarrollo
P187	SNCBI51000	Carigan	Intersección Av. Pablo Palacio y Ángel Felicísimo Rojas	67.67	47.37	1000	20	50	27	38	60	300	5	5	3	4	Aislada	Bienes Industriales	BI	100	300-400-500-600-900-710	450	700	Desarrollo
P188	SNCR24300	Carigan	Monte de los olivos	26.37	18.46	300	12	25	93	133	70	280	4	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-340-350-360-370-400-500-600-900	450	100-352	Desarrollo
P189	SNCST4500	Carigan	Los Pinos, COCAL, Carigan Central	58.87	41.21	500	15	33	56	80	45	180	4	5	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Servicios turísticos	ST	350	200-340-360-370-400-500-600-700-900	450	352	Desarrollo
P190	SNCR25300	Carigan	Belén Alto, Buenos Aires	23.94	16.76	300	12	25	93	133	70	350	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-340-350-360-370-400-500-600-900	450	100-352	Desarrollo
P191	SNCR23300	Carigan	Salapa, Reina Del Cisne, San Francisco	21.16	14.82	300	12	25	93	133	70	210	3	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-340-350-360-400-500-600-900	450	100-352	Mejoramiento Integral
P192	SNCIS390	Carigan	Los Desprotegidos	9.31	6.51	90	6	15	311	444	60	180	3	3	0	4	Continua con retiro frontal	Interés Social	IS	700	350-360-510-520-600		100-352	Desarrollo
P193	SNCST6500	Carigan	Carigán Bajo	47.09	32.96	500	15	33	56	80	50	300	6	3	3	4	Aislada, Continua con retiro frontal	Servicios turísticos	ST	350	200-340-360-370-400-500-600-700	450-324	100-352	Desarrollo
P194	SNCR25300	Carigan	Motupe Alto, Carigán Central	35.64	24.95	300	12	25	93	133	70	350	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R2	700	200-340-350-360-370-400-500-600-900	450-324	100-352	Desarrollo
P195	SNCR35300	Carigan	Junto a Cazadores de los Ríos	2.82	1.97	300	12	25	93	133	70	350	5	3	0	4	Continua con retiro frontal	Residencial	R3	700	200-350-400-510-520-600	450	100-352	Consolidación
P196	SNCAU11000	Carigan	Junto al Limite urbano occidental	36.57	25.6	1000	20	50	27	38	60	60	1	5	3	4	Aislada	Agricultura Urbana	AU	813	300-400-500-600-710	450	352	Desarrollo

Se permite los usos 200, 300, 500 frente a las vías que conforman el sistema vial urbano. Para los usos 100 y 450 se requerirá certificado de factibilidad ambiental.

Retiro frontal: 5 m, frente a las vías del sistema vial urbano. Predios frente a Ejes culturales y de Influencia aplica Arquitectura Tradicional. Altura máxima 3 pisos o lo que indique el estudio de tramo, se respetará el tipo de implantación. Los predios frente a las vías del Sistema Vial Urbano: RF: 5m, Lote min: 300m2, FM: 12m, ancho de vía: 15 m. Pisos:6. COS:60%. CUS:360% (edificabilidad básica)

Tabla 11. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO CIUDAD DE LOJA. SUELO DE PROTECCIÓN.

PIT	SPA	SPMH	SPRG
Código PIT	SPA000	SPMH000	SPRG000
Área bruta (Ha)	315.49	323.46	394.97
Área útil (Ha)	0	0	412
Lote Mínimo	0	0	0
Frente Mínimo	0	0	0
Fondo 1/2	0	0	0
Densidad Bruta	0	0	0
Densidad Neta	0	0	0
Área de Lote	0	0	0
COS	0	0	0
CUS	0	0	0
Altura de Pisos	0	0	0
Retiro Frontal	0	0	0
Retiro Lateral	0	0	0
Retiro Posterior	0	0	0
Implantación	Prohibida	Prohibida	Prohibida
Uso General	Conservación	Conservación	Conservación
Uso Principal	815	815	815
Código Uso General	C	C	C
Usos Complementarios	817-818	811-817-818	817-818
Uso Prohibido	700	700	700
Tratamiento	Conservación	Conservación y Recuperación	Conservación y Recuperación
Riesgos	Suelo de protección ambiental	Suelo de protección por márgenes hidrográficos	Suelo de protección por riesgo geológico y pendientes pronunciadas
Uso Restringido	665	826	665
Observación 1	Reserva forestal	Tratamiento de conservación - Uso condicionado mediante un proyecto	Zona no urbanizable. Se permite infraestructura de mitigación de riesgo
Observación 2	No Urbanizable, Parques Ecológicos, Aplicación de planes específicos de tratamiento	No Urbanizable	Zona en continuo monitoreo
Observación 3	Zona en continuo monitoreo	Márgenes de protección de quebradas, ríos y lagunas	Aplicación de planes específicos de tratamiento
Observación 4	Se permite infraestructura de mitigación de riesgo		

Tabla 12. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE JIMBILLA

Polígono	P252	P253	P254	SPMH6	SPRG17
Código PIT	SC-Z1S1	SNC-Z2S1	SNC-Z2S2	SPMH000	SPRG000
Parroquia	Jimbilla	Jimbilla	Jimbilla	Jimbilla	Jimbilla
Área bruta (Ha)	4.29	1.08	7.56	2.81	3.29
Área útil (Ha)	3	0.76	5.29	0	0
Lote Mínimo	90	90	2250	0	0
Frente Mínimo	6	6	30	0	0
Fondo 1/2	15	15	77	0	0
Densidad Bruta	238	238	10	0	0
Densidad Neta	340	340	14	0	0
COS	80	80	20	0	0
CUS	160	160	20	0	0
Altura de Pisos	2	2	1	0	0
Retiro Frontal	0	3	5	0	0
Retiro Lateral	0	0	5	0	0
Retiro Posterior	3	3	5	0	0
Implantación	Continua en línea de fábrica	Continua con retiro frontal	Aislada, Pareada	Prohibida	Prohibida
Uso General	Residencial	Residencial	Agricultura Urbana	Conservación	Conservación
Código Uso General	R3	R3	AU	C	C
Uso Principal	700	700	813	815	815
Usos Complementarios	200-350-360-370-390-400-500-600-900	200-350-360-400-500-813	350-360-600-710-815	811-817-818	817-818
Usos Restringidos	450	450		826	665
Usos Prohibidos	100-240-540	100-240	103	700	700
Tratamiento	Sostenimiento	Desarrollo	Desarrollo	Conservación y Recuperación	Conservación y Recuperación
Riesgos	Zonas susceptibles a movimientos en masa. Revisar amenaza puntual	Zonas susceptibles a movimientos en masa. Revisar amenaza puntual	Zonas susceptibles a movimientos en masa. Revisar amenaza puntual	Suelo de protección por márgenes hidrográficos	Suelo de protección por riesgo geológico y pendientes pronunciadas
Observación 1	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Tratamiento de conservación - Uso condicionado mediante un proyecto	Zona no urbanizable. Se permite infraestructura de mitigación de riesgo
observación 2	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	No Urbanizable	Zona en continuo monitoreo
Observación 3	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal			Aplicación de planes específicos de tratamiento
Observación 4	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional		Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo		

Para los usos 100 y 450 se requerirá certificado de factibilidad ambiental.

Tabla 13. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SANTIAGO

Polígono	P225	P226	P227	P228	SPMH5
Código PIT	SC-Z1S1	SC-Z1S2	SNC-Z2S1	SNC-Z2S2	SPMH000
Parroquia	Santiago	Santiago	Santiago	Santiago	Santiago
Área bruta (Ha)	7,37	0,53	22,57	16,04	7,14
Área útil (Ha)	5,16	0,37	15,8	11,23	0
Lote Mínimo	120	90	200	1000	0
Frente Mínimo	8	6	10	22	0
Fondo 1/2	15	15	20	45	0
Densidad Bruta	164	219	98	20	0
Densidad Neta	234	312	140	28	0
COS	80	60	65	15	0
CUS	240	180	195	30	0
Altura de Pisos	3	3	3	2	0
Retiro Frontal	0	3	3	5	0
Retiro Lateral	0	0	0	5	0
Retiro Posterior	4	3	4	5	0
Implantación	Continua en línea de fábrica, Continua con portal	Continua con retiro frontal	Continua con retiro frontal	Aislada, Pareada	Prohibida
Uso General	Residencial	Interés Social	Residencial	Agricultura Urbana	Conservación
Código Uso General	R2	IS	R2	AU	C
Uso Principal	700	700	700	813	815
Usos Complementarios	200-350-360-370-390-400-500-600-900	200-400-510-520-600	200-350-360-370-390-400-500-600	200-300-500-600-710	811-817-818
Usos Restringidos	450	450	450		826
Usos Prohibidos	100-240	100	100-240	100-240	700
Tratamiento	Sostenimiento	Sostenimiento	Consolidación	Desarrollo	Conservación y Recuperación
Riesgos	Riesgo Hidrometeorológico. Revisar amenaza puntual	Riesgo Hidrometeorológico. Revisar amenaza puntual	Zona susceptible a deslizamiento y riesgo hidrometeorológico por drenajes intermitentes. Se requiere revisar amenaza puntual	Zonas susceptibles a movimientos en masa. Revisar amenaza puntual	Suelo de protección por márgenes hidrográficos
Observación 1	Uso 310, 340 y 540 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales		Usos 310, 340, 540, 550 se permite en predios frente vías estatales e interparroquiales	Usos 310, 340, 540, 550 se permite en predios frente vías estatales e interparroquiales	Tratamiento de conservación - Uso condicionado mediante un proyecto
Observación 2	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m		Predios con frente hacia vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a vía estatal, permitido crecimiento en altura cuando; LM: 500m2; FM: 16m; N pisos: 5; COS: 50; CUS:250; aislada/adosada, remate en cubierta	Predios con frente hacia vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a vía estatal, permitido crecimiento en altura cuando; LM: 500m2; FM: 16m; N pisos: 5; COS: 50; CUS:250; aislada/adosada, remate en cubierta	No Urbanizable
Observación 3	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y RF: 10m	Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	
Observación 4	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional. Implantación con Portal de 2,1 m en predios frente a la plaza central	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	

Para los usos 100 y 450 se requerirá certificado de factibilidad ambiental.

Tabla 14. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN LUCAS

Polígono	P233	P234	P235	P236	P237	SPMH4
Código PIT	SC-Z1S1	SC-Z1S2	SNC-Z2S1	SNC-Z2S2	SNC-Z2S3	SPMH000
Parroquia	San Lucas	San Lucas	San Lucas	San Lucas	San Lucas	San Lucas
Área bruta (Ha)	2.07	4.85	12.69	3.97	12.62	6.64
Área útil (Ha)	1.45	3.39	8.88	2.78	8.83	0
Lote Mínimo	200	90	200	500	500	0
Frente Mínimo	10	6	10	15	15	0
Fondo 1/2	20	15	20	33	33	0
Densidad Bruta	134	297	134	53	53	0
Densidad Neta	191	424	191	76	76	0
COS	80	80	65	60	60	0
CUS	240	240	130	120	120	0
Altura de Pisos	3	3	2	2	2	0
Retiro Frontal	0	0	3	5	5	0
Retiro Lateral	0	0	0	3	3	0
Retiro Posterior	4	4	4	4	4	0
Implantación	Continua en línea de fábrica, Continua con portal	Continua en línea de fábrica, Continua con portal	Continua con retiro frontal, Continua con portal	Aislada, Pareada	Aislada, Pareada	Prohibida
Uso General	Residencial	Residencial	Residencial	Agricultura Urbana	Agricultura Urbana	Conservación
Código Uso General	R2	R3	R2	AU	AU	C
Uso Principal	700	700	700	813	813	815
Usos Complementarios	200-360-360-370-390-400-510-600-900	200-350-360-370-390-400-500-600-900	200-350-360-370-390-400-500-600-813-900	200-350-360-370-390-510-600	200-350-360-510-600-710-900	811-817-818
Usos Restringidos	450	450	450			826
Usos Prohibidos	240	100-240-540	100-240	100-240	100-240	700
Tratamiento	Sostenimiento	Sostenimiento	Desarrollo	Consolidación	Desarrollo	Conservación y Recuperación
Riesgos		Zona susceptible a deslizamiento y riesgo hidrometeorológico por drenajes intermitentes. Se requiere revisar amenaza puntual	Zona susceptible a deslizamiento y riesgo hidrometeorológico por drenajes intermitentes. Se requiere revisar amenaza puntual	Zona susceptible a inundación y saturación del suelo. Se requiere revisar amenaza puntual	Zona susceptible a deslizamiento y riesgo hidrometeorologico por drenajes intermitentes. Se requiere revisar amenaza puntual	Suelo de protección por márgenes hidrográficos
Observación 1	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vias estatales o interparroquiales	Usos 310, 340 y 550 se permite en predios frente vias interparroquiales	Usos 310, 340, 540, 550 se permite en predios frente vias interparroquiales	Usos 310, 340, 540, 550 se permite en predios frente vias interparroquiales		Tratamiento de conservación - Uso condicionado mediante un proyecto
Observación 2	Predios con frente hacia vias estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a vía estatal; permitido crecimiento en altura cuando; LM: 500m2; FM: 16m; N pisos: 5; COS: 50; CUS:250; aislada/adosada, remate en cubierta	Predios con frente hacia vias estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a vía estatal; permitido crecimiento en altura cuando; LM: 500m2; FM: 16m; N pisos: 5; COS: 50; CUS:250; aislada/adosada, remate en cubierta	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	No Urbanizable
Observación 3	Los predios con frente hacia vias definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vias definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vias definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal			
Observación 4	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional. En el centro histórico se mantendrá portal de 2.1 m	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional. En el centro histórico se mantendrá portal de 2.1 m	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	

Para los usos 100 y 450 se requerirá certificado de factibilidad ambiental.

Tabla 15. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE TAQUIL

Polígono	P222	P223	P224	SPMH11	SPA20
Código PIT	SC-Z1S1	SNC-Z2S1	SNC-Z2S2	SPMH000	SPA000
Parroquia	Taquil	Taquil	Taquil	Taquil	Taquil
Área bruta (Ha)	3.29	3.77	7.91	1.84	0.7
Área útil (Ha)	2.3	2.64	5.54	0	0
Lote Mínimo	120	300	200	0	0
Frente Mínimo	8	12	10	0	0
Fondo 1/2	15	25	20	0	0
Densidad Bruta	169	68	101	0	0
Densidad Neta	242	97	145	0	0
COS	75	70	65	0	0
CUS	225	140	130	0	0
Altura de Pisos	3	2	2	0	0
Retiro Frontal	0	3	3	0	0
Retiro Lateral	0	0	0	0	0
Retiro Posterior	4	4	4	0	0
Implantación	Continua en línea de fábrica, Continua con portal	Continua con retiro frontal	Continua con retiro frontal	Prohibida	Prohibida
Uso General	Residencial	Residencial	Residencial	Conservación	Conservación
Código Uso General	R2	R2	R2	C	C
Uso Principal	700	700	700	815	815
Usos Complementarios	200-350-360-370-390-400-500-600-900	200-350-360-370-390-510-600-813	200-350-360-370-390-400-510-520-813	811-817-818	817-818
Usos Restringidos	450		450	826	665
Usos Prohibidos	100-540	100-240	100-240	700	700
Tratamiento	Conservación	Desarrollo	Desarrollo	Conservación y Recuperación	Conservación
Riesgos	Zona susceptible a deslizamiento por pendientes pronunciadas. Revisar amenaza puntual		Zona susceptible a deslizamiento por pendientes pronunciadas. Revisar amenaza puntual	Suelo de protección por márgenes hidrográficos	Suelo de protección ambiental
Observación 1	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310, 340, 540 y 550 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Tratamiento de conservación - Uso condicionado mediante un proyecto	Reserva Forestal
Observación 2	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	No Urbanizable	No Urbanizable, Parques Ecológicos
Observación 3	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal		Zona en continuo monitoreo
Observación 4	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional. En el centro histórico se mantendrá portal de 2.1 m	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo		Se permite infraestructura de mitigación de riesgo

Para los usos 100 y 450 se requerirá certificado de factibilidad ambiental.

Tabla 16. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE CHANTACO

Polígono	P268	P269	P270	SPMH7	SPRG16
Código PIT	SC-Z1S1	SNC-Z2S1	SNC-Z2S2	SPMH000	SPRG000
Parroquia	Chantaco	Chantaco	Chantaco	Chantaco	Chantaco
Área bruta (Ha)	4.6	25.2	2.29	2.11	3.15
Área útil (Ha)	3.22	17.64	1.6	0	0
Lote Mínimo	90	200	750	0	0
Frente Mínimo	7	10	19	0	0
Fondo 1/2	13	20	39	0	0
Densidad Bruta	219	99	26	0	0
Densidad Neta	313	141	38	0	0
COS	70	65	30	0	0
CUS	210	130	30	0	0
Altura de Pisos	3	2	1	0	0
Retiro Frontal	0	3	5	0	0
Retiro Lateral	0	0	3	0	0
Retiro Posterior	4	4	5	0	0
Implantación	Continua en línea de fábrica, Continua con portal	Continua con retiro frontal	Aislada, Pareada	Prohibida	Prohibida
Uso General	Residencial	Residencial	Agricultura Urbana	Conservación	Conservación
Código Uso General	R3	R2	AU	C	C
Uso Principal	700	700	813	815	815
Usos Complementarios	200-350-360-370-390-400-510-520-560-600-900	200-350-360-370-390-400-500-600-900	350-360-600-710-810	811-817-818	817-818
Usos Restringidos	450	450		826	665
Usos Prohibidos	100-240	100-240	100	700	700
Tratamiento	Conservación	Consolidación	Desarrollo	Conservación y Recuperación	Conservación y Recuperación
Riesgos		Zona susceptible a deslizamiento por pendientes pronunciadas. Revisar amenaza puntual	Zona susceptible a deslizamiento por pendientes pronunciadas. Revisar amenaza puntual	Suelo de protección por márgenes hidrográficos	Suelo de protección por riesgo geológico y pendientes pronunciadas
Observación 1	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310, 340 y 540 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales		Tratamiento de conservación - Uso condicionado mediante un proyecto	Zona no urbanizable. Se permite infraestructura de mitigación de riesgo
Observación 2	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	No Urbanizable	Zona en continuo monitoreo
Observación 3	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal			Aplicación de planes específicos de tratamiento
Observación 4	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo		

Para los usos 100 y 450 se requerirá certificado de factibilidad ambiental.

Tabla 17. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE CHUQUIRIBAMBA

Poligono	P265	P266	P267	SPMH9
Código PIT	SC-Z1S1	SC-Z1S2	SNC-Z2S1	SPMH000
Parroquia	Chuquiribamba	Chuquiribamba	Chuquiribamba	Chuquiribamba
Área bruta (Ha)	4.61	5.2	36.21	1.7
Área útil (Ha)	3.23	3.64	25.35	0
Lote Mínimo	90	90	200	0
Frente Mínimo	7	7	10	0
Fondo 1/2	13	13	20	0
Densidad Bruta	230	230	104	0
Densidad Neta	329	329	148	0
COS	70	70	65	0
CUS	210	210	130	0
Altura de Pisos	3	3	2	0
Retiro Frontal	0	0	3	0
Retiro Lateral	0	0	0	0
Retiro Posterior	4	4	4	0
Implantación	Continua en línea de fábrica, Continua con portal	Continua en línea de fábrica	Continua con retiro frontal	Prohibida
Uso General	Residencial	Residencial	Residencial	Conservación
Código Uso General	R3	R3	R2	C
Uso Principal	700	700	700	815
Usos Complementarios	350-360-370-390-400-500-600-900	200-350-360-370-390-400-500-600-900	200-350-360-370-390-400-510-540-600	811-817-818
Usos Restringidos	450	450	450	826
Usos Prohibidos	100-540	100-240	100	700
Tratamiento	Conservación	Conservación	Desarrollo	Conservación y Recuperación
Riesgos			Riesgo Hidrometeorológico. Revisar amenaza puntual	Suelo de protección por márgenes hidrográficos
Observación 1	Uso 310, 340 y 550 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310, 340, 540 y 550 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310, 340, 540 y 550 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Tratamiento de conservación - Uso condicionado mediante un proyecto
Observación 2	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	No Urbanizable
Observación 3	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	
Observación 4	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional. Implantación con Portal de 2.1 m en predios frente a la plaza central y calle Garcia Moreno y calle 10 de Agosto	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional	

Para los usos 100 y 450 se requerirá certificado de factibilidad ambiental.

Tabla 18. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE GUALEL

Polígono	P255	P256	P257	P258	P259	P260	SPMH8	SPA17
Código PIT	SC-Z1S1	SC-Z1S2	SNC-Z2S1	SNC-Z2S2	SNC-Z2S3	SNC-Z2S4	SPMH000	SPA000
Parroquia	Gualel	Gualel	Gualel	Gualel	Gualel	Gualel	Gualel	Gualel
Área bruta (Ha)	6.71	1.60	10.89	7.42	11.79	7.71	6.33	14.61
Área útil (Ha)	4.70	1.12	7.62	5.19	8.25	5.40	0	0
Lote Mínimo	150	150	250	500	700	1000	0	0
Frente Mínimo	8	8	11	15	18	22	0	0
Fondo 1/2	19	19	22	33	39	45	0	0
Densidad Bruta	230	230	144	69	32	35	0	0
Densidad Neta	329	329	205	99	46	49	0	0
COS	80	80	80	60	40	20	0	0
CUS	240	160	240	120	80	20	0	0
Altura de Pisos	3	2	3	2	2	1	0	0
Retiro Frontal	0	0	0	0	0	0	0	0
Retiro Lateral	0	0	0	3	3	3	0	0
Retiro Posterior	4	4	4	4	5	5	0	0
Implantación	Continua en línea de fábrica, Continua con portal	Continua en línea de fábrica	Continua en línea de fábrica, Continua con portal	En línea de fábrica, Pareada, Aislada	En línea de fábrica, Pareada, Aislada	En línea de fábrica, Pareada, Aislada	Prohibida	Prohibida
Uso General	Residencial	Residencial	Residencial	Agricultura Urbana	Agricultura Urbana	Conservación	Conservación	Conservación
Código Uso General	R2	R2	R2	AU	AU	C	C	C
Uso Principal	700	700	700	813	813	815	815	815
Usos Complementarios	200-340-350-360-400-510-520-530-600-900	200-350-360-400-510-600-813-900	200-350-360-400-500-600	200-350-360-510-600	350-360-510-710	814-815-816-817	811-817-818	817-818
Usos Restringidos	450	450	450			811-813	826	665
Usos Prohibidos	100-240	100-240	100-240	100-240		700-710	700	700
Tratamiento	Conservación	Renovación	Mejoramiento Integral	Mejoramiento Integral	Desarrollo	Mejoramiento Integral	Conservación y Recuperación	Conservación
Riesgos		Zona susceptible a deslizamiento por pendientes pronunciadas. Revisar amenaza puntual	Zona susceptible a deslizamiento por pendientes pronunciadas. Revisar amenaza puntual	Zona susceptible a deslizamiento por pendientes pronunciadas. Revisar amenaza puntual	Zona susceptible a deslizamiento por pendientes pronunciadas. Revisar amenaza puntual	Zona con movimientos en masa activos, el uso residencial se encuentra prohibido mientras se realice evaluación y monitoreo a detalle del movimiento	Suelo de protección por márgenes hidrográficos	Suelo de protección ambiental
Observación 1	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310, 340, 540 y 550 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales			Tratamiento de conservación - Uso condicionado mediante un proyecto	Reserva Forestal
Observación 2	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	No Urbanizable	No Urbanizable, Parques Ecológicos
Observación 3	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal		Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal		Necesidad de obras de mitigación emergentes como cambio de morfología del terreno, sistemas de drenajes, cunetas de coronación		Zona en continuo monitoreo
Observación 4	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional. Implantación con Portal de 2.1 m en predios frente a la plaza central y calles Carlos María de la Torre y Velasco Ibarra	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional. Implantación con Portal de 2.1 m en predios frente a las calles Carlos María de la Torre y Velasco Ibarra	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados con evaluación de sistema de riego para evitar infiltración de agua		Se permite infraestructura de mitigación de riesgo

Para los usos 100 y 450 se requerirá certificado de factibilidad ambiental.

Tabla 19. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE EL CISNE

Poligono	P261	P262	P263	P264	SPMH10	SPA18
Código PIT	SC-Z1S1	SNC-Z2S1	SNC-Z2S3	SNC-Z2S2	SPMH000	SPA000
Parroquia	El Cisne	El Cisne	El Cisne	El Cisne	El Cisne	El Cisne
Área bruta (Ha)	9.67	6.78	16	8.01	3.88	24.96
Área útil (Ha)	6.77	4.75	11.2	5.61	0	0
Lote Mínimo	90	300	500	200	0	0
Frente Mínimo	7	12	15	10	0	0
Fondo 1/2	13	25	33	20	0	0
Densidad Bruta	245	74	44	110	0	0
Densidad Neta	350	105	63	157	0	0
COS	70	85	60	80	0	0
CUS	210	255	120	240	0	0
Altura de Pisos	3	3	2	3	0	0
Retiro Frontal	0	0	0	0	0	0
Retiro Lateral	0	0	3	0	0	0
Retiro Posterior	4	4	4	4	0	0
Implantación	Continua en línea de fábrica	Continua en línea de fábrica	En línea de fábrica, Pareada, Aislada	Continua en línea de fábrica	Prohibida	Prohibida
Uso General	Residencial	Residencial	Agricultura Urbana	Residencial	Conservación	Conservación
Código Uso General	R3	R2	AU	R2	C	C
Uso Principal	700	700	813	700	815	815
Usos Complementarios	200-350-360-370-390-400-500-600-900	200-350-360-370-390-400-500-600-900	200-350-360-370-390-510-520-600-700-900	200-350-360-370-390-400-500-600-900	811-817-818	817-818
Usos Restringidos	450	450		450	826-662	665
Usos Prohibidos	100-240-540	100-240	100-240	100-240	700	700
Tratamiento	Conservación	Mejoramiento Integral	Desarrollo	Mejoramiento Integral	Conservación y Recuperación	Conservación
Riesgos	Zona susceptible a deslizamiento por pendientes pronunciadas. Revisar amenaza puntual	Zona susceptible a deslizamiento por pendientes pronunciadas. Revisar amenaza puntual	Zona susceptible a deslizamiento por pendientes pronunciadas. Revisar amenaza puntual	Zona susceptible a deslizamiento por pendientes pronunciadas. Revisar amenaza puntual	Suelo de protección por márgenes hidrográficos	Suelo de protección ambiental
Observación 1	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310, 340 y 540 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310, 340 y 540 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Tratamiento de conservación - Uso condicionado mediante un proyecto	Reserva Forestal
Observación 2	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	No Urbanizable	No Urbanizable, Parques Ecológicos
Observación 3	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal		Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal		Zona en continuo monitoreo
Observación 4	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional. Implantación con Portal de 2.1 m en predios frente a la plaza central	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional		Se permite infraestructura de mitigación de riesgo

Para los usos 100 y 450 se requerirá certificado de factibilidad ambiental.

Tabla 20. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE MALACATOS

Polígono	P243	P244	P245	P246	P247	P248	P249	P250	P251	SPMH12	SPA21
Código PIT	SC-Z1S1	SC-Z1S2	SC-Z2S3	SNC-Z2S1	SNC-Z2S5	SNC-Z2S2	SNC-Z2S3	SNC-Z2S4	SNC-Z2S6	SPMH000	SPA000
Parroquia	Malacatos	Malacatos	Malacatos	Malacatos	Malacatos	Malacatos	Malacatos	Malacatos	Malacatos	Malacatos	Malacatos
Área bruta (Ha)	11.69	10.5	2.79	38.68	16.51	19.88	18.23	9.58	14.91	10.51	7.79
Área útil (Ha)	8.18	7.35	1.95	27.08	11.56	13.92	12.76	6.71	10.44	0	0
Lote Mínimo	120	200	300	200	500	300	500	300	500	0	0
Frente Mínimo	8	10	12	10	15	12	15	12	15	0	0
Fondo 1/2	15	20	25	20	33	25	33	25	33	0	0
Densidad Bruta	184	110	74	110	44	73	44	74	44	0	0
Densidad Neta	262	158	105	158	63	105	63	105	63	0	0
COS	75	65	70	65	60	70	60	70	60	0	0
CUS	225	195	140	130	120	140	120	140	120	0	0
Altura de Pisos	3	3	2	2	2	2	2	2	2	0	0
Retiro Frontal	0	3	3	3	3	3	3	3	3	0	0
Retiro Lateral	0	0	0	0	3	0	3	0	3	0	0
Retiro Posterior	4	4	4	4	4	4	4	4	4	0	0
Implantación	Continua en línea de fábrica	Continua con retiro frontal	Continua con retiro frontal	Continua con retiro frontal	Aislada, Pareada	Continua con retiro frontal	Aislada, Pareada	Continua con retiro frontal	Aislada, Pareada	Prohibida	Prohibida
Uso General	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Agricultura Urbana	Residencial	Agricultura Urbana	Residencial	Agricultura Urbana	Conservación	Conservación
Código Uso General	R2	R2	R2	R2	AU	R2	AU	R2	AU	C	C
Uso Principal	700	700	700	700	813	700	813	700	813	815	815
Usos Complementarios	200-350-360-370-390-400-500-600-900	200-350-360-370-390-400-500-600-900	200-350-360-400-510-520-600	200-350-360-370-390-400-500-600	200-350-360-600-710	200-350-360-370-390-400-500-600-900	350-360-500-600-710-8133-900	200-350-360-370-390-500-600-813-900	200-350-360-400-500-600-710	811-817-818	817-818
Usos Restringidos	450	450	450	450		450			450	826	665
Usos Prohibidos	100-240	100-240	100-300	100-240	100-240	100-240	100	100-240	100-240	700	700
Tratamiento	Conservación	Conservación	Sostenimiento	Mejoramiento Integral	Desarrollo	Consolidación	Desarrollo	Consolidación	Desarrollo	Conservación y Recuperación	Conservación
Riesgos					Zonas susceptibles a movimientos en masa. Revisar amenaza puntual					Suelo de protección por márgenes hidrográficos	Suelo de protección ambiental
Observación 1	Uso 310, 340, 540 y 550 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales. El uso 340 se requiere un análisis vial y del entorno	Uso 310, 340, 540 y 550 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales		Uso 300 y 500 se permite en predios frente a vías estatales. Usos 310, 340, 540, 550 se permite en predios frente vías interparroquiales	Uso 300 y 500 se permite en predios frente a vías estatales. Usos 310, 340, 540, 550 se permite en predios frente vías interparroquiales	Uso 310, 340, 540 y 550 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310, 340, 540 y 550 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 300 y 500 se permite en predios frente a vías estatales. Usos 310, 340, 540, 550 se permite en predios frente vías interparroquiales	Uso 300 y 500 se permite en predios frente a vías estatales. Usos 310, 340, 540, 550 se permite en predios frente vías interparroquiales	Tratamiento de conservación - Uso condicionado mediante un proyecto	Reserva Forestal
Observación 2	Predios con frente hacia vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a vía estatal; permitido crecimiento en altura cuando; LM: 500m2; FM: 16m; N pisos: 5; COS: 50; CUS:250; aislada/adosada, remate en cubierta	Predios con frente hacia vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a vía estatal; permitido crecimiento en altura cuando; LM: 500m2; FM: 16m; N pisos: 5; COS: 50; CUS:250; aislada/adosada, remate en cubierta		Predios con frente hacia vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a vía estatal; permitido crecimiento en altura cuando; LM: 500m2; FM: 16m; N pisos: 5; COS: 50; CUS:250; aislada/adosada, remate en cubierta	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a vía estatal; permitido crecimiento en altura cuando; LM: 500m2; FM: 16m; N pisos: 5; COS: 50; CUS:250; aislada/adosada, remate en cubierta	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	No Urbanizable	No Urbanizable, Parques Ecológicos
Observación 3	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal			Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal		Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal		Zona en continuo monitoreo
Observación 4	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional. Implantación con Portal de 2.1 m en predios frente a la plaza central	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional		Se permite infraestructura de mitigación de riesgo

Para los usos 100 y 450 se requerirá certificado de factibilidad ambiental.

Tabla 21. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN PEDRO DE VILCABAMBA

Polígono	SPMH13	SPRG18	P229	P230	P231	P232
Código PIT	SPMH000	SPRG000	SC-Z1S1	SNC-Z2S1	SNC-Z2S2	SNC-Z2S3
Parroquia	San Pedro de Vilcabamba	San Pedro de Vilcabamba	San Pedro de Vilcabamba	San Pedro de Vilcabamba	San Pedro de Vilcabamba	San Pedro de Vilcabamba
Área bruta (Ha)	3.01	5.07	4.71	9.16	14.4	10.07
Área útil (Ha)	0	0	3,3	6,41	10,08	7,05
Lote Mínimo	0	0	120	500	300	500
Frente Mínimo	0	0	8	15	12	15
Fondo 1/2	0	0	15	33	25	33
Densidad Bruta	0	0	199	48	80	48
Densidad Neta	0	0	285	68	114	68
COS	0	0	75	60	70	60
CUS	0	0	225	120	210	120
Altura de Pisos	0	0	3	2	3	2
Retiro Frontal	0	0	0	3	3	3
Retiro Lateral	0	0	0	3	0	3
Retiro Posterior	0	0	4	4	4	4
Implantación	Prohibida	Prohibida	Continua en línea de fábrica, Continua con portal	Aislada, Pareada	Continua con retiro frontal	Aislada, Pareada
Uso General	Conservación	Conservación	Residencial	Agricultura Urbana	Residencial	Agricultura Urbana
Código Uso General	C	C	R2	AU	R1	AU
Uso Principal	815	815	700	813	700	813
Usos Complementarios	811-817-818	817-818	350-360-370-383-390-510-520-600-900	350-360-510-600-710	200-350-360-370-390-400-500-600-900	350-360-511-600-710
Usos Restringidos	826	665			450	
Usos Prohibidos	700	700	100	100	100-240	100
Tratamiento	Conservación y Recuperación	Conservación y Recuperación	Conservación	Consolidación	Desarrollo	Desarrollo
Riesgos	Suelo de protección por márgenes hidrográficos	Suelo de protección por riesgo geológico y pendientes pronunciadas		Zona susceptible a deslizamiento por pendientes pronunciadas. Revisar amenaza puntual	Zona susceptible a deslizamiento por pendientes pronunciadas. Revisar amenaza puntual	Zona susceptible a deslizamiento por pendientes pronunciadas. Revisar amenaza puntual
Observación 1	Tratamiento de conservación - Uso condicionado mediante un proyecto	Zona no urbanizable. Se permite infraestructura de mitigación de riesgo	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310, 340, 540 y 550 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310, 340, 540 y 550 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 300 y 500 se permite en predios frente a vías estatales. Usos 310, 340, 540, 550 se permite en predios frente vías interparroquiales
Observación 2	No Urbanizable	Zona en continuo monitoreo	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m
Observación 3		Aplicación de planes específicos de tratamiento	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal			
Observación 4			En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional. Implantación con Portal de 2.1 m en predios frente a la plaza central y vía de entrada (S/N 10)	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo

Para los usos 100 y 450 se requerirá certificado de factibilidad ambiental.

Tabla 22. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE VILCABAMBA

Polígono	P210	P211	P212	P213	P214	P215	P216	P217	P218	P219	P220	P221	SPMH14	SPA22
Código PIT	SC-ZTS1	SC-ZTS2	SC-ZZS1	SNC-ZZS2	SNC-ZZS3	SNC-ZZS4	SNC-ZZS5	SNC-ZZS1	SNC-ZZS8	SNC-ZZS6	SNC-ZZS7	SNC-ZZS9	SPMH000	SPA000
Parroquia	Vilcabamba	Vilcabamba	Vilcabamba	Vilcabamba	Vilcabamba	Vilcabamba	Vilcabamba	Vilcabamba	Vilcabamba	Vilcabamba	Vilcabamba	Vilcabamba	Vilcabamba	Vilcabamba
Área bruta (Ha)	10,49	29,1	10,81	9,59	6,84	22,51	11,55	8,1	4,7	11,02	29,68	6,17	20,05	5,45
Área útil (Ha)	7,34	20,37	7,57	6,71	4,79	15,76	8,09	5,67	3,29	7,71	20,78	4,32	0	0
Lote Mínimo	120	200	200	300	300	200	500	300	300	500	500	1000	0	0
Frente Mínimo	8	10	10	12	12	10	15	12	12	15	15	22	0	0
Fondo 1/2	15	20	20	25	25	20	33	25	25	33	33	45	0	0
Densidad Bruta	181	109	109	73	73	109	44	73	73	44	44	22	0	0
Densidad Neta	259	156	156	104	104	156	62	104	104	62	62	31	0	0
COS	75	65	65	70	70	65	60	70	70	60	60	20	0	0
CUS	225	195	195	140	210	195	120	140	140	120	180	40	0	0
Altura de Pisos	3	3	3	2	3	3	2	2	2	2	3	2	0	0
Retiro Frontal	0	3	3	3	3	3	5	3	3	5	5	5	0	0
Retiro Lateral	0	0	0	0	0	0	3	0	0	3	3	5	0	0
Retiro Posterior	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	0	0
Implantación	Continua en línea de fábrica, Continua con portal	Continua con retiro frontal	Continua con retiro frontal	Continua con retiro frontal	Continua con retiro frontal	Continua con retiro frontal	Aislada, Pareada	Continua con retiro frontal	Continua con retiro frontal	Aislada, Pareada	Aislada, Pareada	Aislada, Pareada	Prohibida	Prohibida
Uso General	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Agricultura Urbana	Residencial	Residencial	Agricultura Urbana	Agricultura Urbana	Agricultura Urbana	Conservación	Conservación
Código Uso General	R2	R2	R2	R1	R2	R2	AU	R2	R2	AU	AU	AU	C	C
Uso Principal	700	700	700	700	700	700	813	700	700	813	813	813	815	815
Usos Complementarios	200-350-360-370-383-390-400-500-600-900	200-350-360-370-390-400-500-600-900	200-350-360-370-390-400-510-600	350-360-813	200-350-360-690-810	200-350-360-400-510-520-600-900	114-358-360-710-815	350-360-400-500-600	350-360-510-560-813	350-360-600-813	358-360-813	350-360-710-815	811-817-818	817-818
Usos Restringidos	450	450	450			450		450					826	665
Usos Prohibidos	100-540	100-240	100-240	100	100-240	100-240	100	100	100	380	100	100	700	700
Tratamiento	Conservación	Sostenimiento	Sostenimiento	Desarrollo	Desarrollo	Consolidación	Desarrollo	Desarrollo	Mejoramiento Integral	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Conservación y Recuperación	Conservación
Riesgos					Zonas susceptibles a movimientos en masa. Revisar amenaza puntual				Zonas susceptibles a movimientos en masa. Revisar amenaza puntual			Zonas susceptibles a movimientos en masa. Revisar amenaza puntual	Suelo de protección por márgenes hidrográficos	Suelo de protección ambiental
Observación 1	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales		Uso 300 y 500 se permite en predios frente a vías estatales. Usos 310, 340, 540, 550 se permite en predios frente vías interparroquiales	Uso 300 y 500 se permite en predios frente a vías estatales. Usos 310, 340, 540, 550 se permite en predios frente vías interparroquiales		Uso 300 y 500 se permite en predios frente a vías estatales. Usos 310, 340, 540, 550 se permite en predios frente vías interparroquiales	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310, 340, 540 y 550 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales		Tratamiento de conservación - Uso condicionado mediante un proyecto	Reserva Forestal
Observación 2	Predios con frente hacia vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a vía estatal, permitido crecimiento en altura cuando; LM: 500m2; FM: 16m; N pisos: 5; COS: 50; CUS:250; aislada/adosada, remate en cubierta	Predios con frente hacia vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a vía estatal, permitido crecimiento en altura cuando; LM: 500m2; FM: 16m; N pisos: 5; COS: 50; CUS:250; aislada/adosada, remate en cubierta	Predios con frente hacia vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a vía estatal, permitido crecimiento en altura cuando; LM: 500m2; FM: 16m; N pisos: 5; COS: 50; CUS:250; aislada/adosada, remate en cubierta	Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a vía estatal, permitido crecimiento en altura cuando; LM: 500m2; FM: 16m; N pisos: 5; COS: 50; CUS:250; aislada/adosada, remate en cubierta	Predios con frente hacia vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a vía estatal, permitido crecimiento en altura cuando; LM: 500m2; FM: 16m; N pisos: 5; COS: 50; CUS:250; aislada/adosada, remate en cubierta	Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a vía estatal, permitido crecimiento en altura cuando; LM: 500m2; FM: 16m; N pisos: 5; COS: 50; CUS:250; aislada/adosada, remate en cubierta	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m		No Urbanizable	No Urbanizable, Parques Ecologicos
Observación 3	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal			Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal								Zona en continuo monitoreo
Observación 4	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional. Implantación con Portal de 2.1 m en predios frente a la plaza central y calles Loja, Bolivar, Agua de Hierro, Sucre, Atillo	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional. Implantación con Portal de 2.1 m en predios frente a las calles Loja, Bolivar, Agua de Hierro, Sucre, Atillo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo		Se permite infraestructura de mitigación de riesgo

Para los usos 100 y 450 se requerirá certificado de factibilidad ambiental.

Tabla 23. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE QUINARA

Polígono	SPMH15	P238	P239	P240	P241	P242
Código PIT	SPMH000	SC-Z1S1	SNC-Z2S1	SNC-Z2S4	SNC-Z2S3	SNC-Z2S2
Parroquia	Quinara	Quinara	Quinara	Quinara	Quinara	Quinara
Área bruta (Ha)	12.82	6.33	18.56	13.84	42.46	28.95
Área útil (Ha)	0	4.43	12.99	9.69	29.72	20.26
Lote Mínimo	0	150	200	700	500	300
Frente Mínimo	0	8	10	18	15	12
Fondo 1/2	0	19	20	39	33	25
Densidad Bruta	0	150	112	32	45	75
Densidad Neta	0	214	160	46	64	107
COS	0	80	65	30	60	70
CUS	0	240	195	60	120	210
Altura de Pisos	0	3	3	2	2	3
Retiro Frontal	0	3	3	5	5	3
Retiro Lateral	0	0	0	3	3	0
Retiro Posterior	0	4	4	5	4	4
Implantación	Prohibida	Continua con retiro frontal, Continua con portal	Continua con retiro frontal	Aislada, Pareada	Aislada, Pareada	Continua con retiro frontal
Uso General	Conservación	Residencial	Residencial	Agricultura Urbana	Agricultura Urbana	Residencial
Código Uso General	C	R2	R2	AU	AU	R2
Uso Principal	815	700	700	813	813	700
Usos Complementarios	811-817-818	200-350-360-370-390-400-510-520-530-600-900	200-350-360-370-390-400-500-600-900	350-360-510-710-815	200-350-360-510-600-710-900	200-350-360-400-500-600-900
Usos Restringidos	826	450	450			450
Usos Prohibidos	700	100-240	100-240	100	100-240	100
Tratamiento	Conservación y Recuperación	Conservación	Mejoramiento Integral	Desarrollo	Desarrollo	Consolidación
Riesgos	Suelo de protección por márgenes hidrográficos					
Observación 1	Tratamiento de conservación - Uso condicionado mediante un proyecto	Uso 310, 340, 540 y 550 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales			Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales
Observación 2	No Urbanizable	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m
Observación 3		Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal		Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal
Observación 4		En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo

Para los usos 100 y 450 se requerirá certificado de factibilidad ambiental.

Tabla 24. USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE YANGANA

Polígono	P204	P205	P206	P207	P208	P209	SPMH16
Código PIT	SC-Z1S1	SC-Z1S2	SNC-Z2S1	SNC-Z2S2	SNC-Z2S3	SNC-Z2S4	SPMH000
Parroquia	Yangana	Yangana	Yangana	Yangana	Yangana	Yangana	Yangana
Área bruta (Ha)	3.99	3.24	2.28	4.65	5.6	2.76	4.24
Área útil (Ha)	2.79	2.27	1.6	3.26	3.92	1.93	0
Lote Mínimo	120	200	200	500	300	500	0
Frente Mínimo	8	10	10	15	12	15	0
Fondo 1/2	15	20	20	33	25	33	0
Densidad Bruta	168	101	101	40	67	40	0
Densidad Neta	240	144	144	58	96	58	0
COS	75	80	80	60	70	60	0
CUS	225	240	240	120	140	120	0
Altura de Pisos	3	3	3	2	2	2	0
Retiro Frontal	0	3	3	3	3	3	0
Retiro Lateral	0	0	0	3	0	3	0
Retiro Posterior	4	4	4	4	4	4	0
Implantación	Continua en línea de fábrica, Continua con portal	Continua en línea de fábrica, Continua con retiro frontal	Continua en línea de fábrica, Continua con retiro frontal	Aislada, Pareada	Continua en línea de fábrica, Continua con retiro frontal	Aislada, Pareada	Prohibida
Uso General	Residencial	Residencial	Residencial	Agricultura Urbana	Residencial	Agricultura Urbana	Conservación
Código Uso General	R2	R2	R2	AU	R2	AU	C
Uso Principal	700	700	700	813	700	813	815
Usos Complementarios	200-350-360-370-390-400-500-600-900	200-350-360-370-390-400-500-600	350-360-370-510-520-600	350-360-511-600-710	230-350-360-370-510-600-813-900	350-360-710-510	811-817-818
Usos Restringidos	450	450					826
Usos Prohibidos	100-240-540	100-240	100		100-240	100	700
Tratamiento	Conservación	Sostenimiento	Mejoramiento Integral	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Conservación y Recuperación
Riesgos						Zona susceptible a deslizamiento por pendientes pronunciadas. Revisar amenaza puntual	Suelo de protección por márgenes hidrográficos
Observación 1	Uso 310 y 340 se permite en predios que den frente a vías estatales o interparroquiales	Uso 300 y 500 se permite en predios frente a vías estatales. Usos 310, 340, 540, 550 se permite en predios frente vías interparroquiales	Uso 300 y 500 se permite en predios frente a vías estatales. Usos 310, 340, 540, 550 se permite en predios frente vías interparroquiales	Uso 300 y 500 se permite en predios frente a vías estatales. Usos 310, 340, 540, 550 se permite en predios frente vías interparroquiales			Tratamiento de conservación - Uso condicionado mediante un proyecto
Observación 2	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios con frente hacia las vías estatales e interparroquiales se dejará un retiro de 5m. Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	Predios frente a senderos no definidos: implantación aislada y retiro mínimo de 10m	No Urbanizable
Observación 3	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal	Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal			Los predios con frente hacia vías definidas en tramos consolidados, se respetará el tipo de implantación según el tramo y pisos máx. 3; A partir 3ra planta retranqueo frontal		
Observación 4	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional. Implantación con Portal de 2.1 m en predios frente a la plaza central	En zonas patrimoniales aplica Arquitectura Tradicional	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	Para usos agrícolas se deberá utilizar sistemas productivos tecnificados, riego presurizado enfocado a necesidades de cultivo y tipo de suelo	

Para los usos 100 y 450 se requerirá certificado de factibilidad ambiental.



Mgs. 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

MG/PC

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.