cuenca
ALCALDÍA

DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN

ANEXO 4:

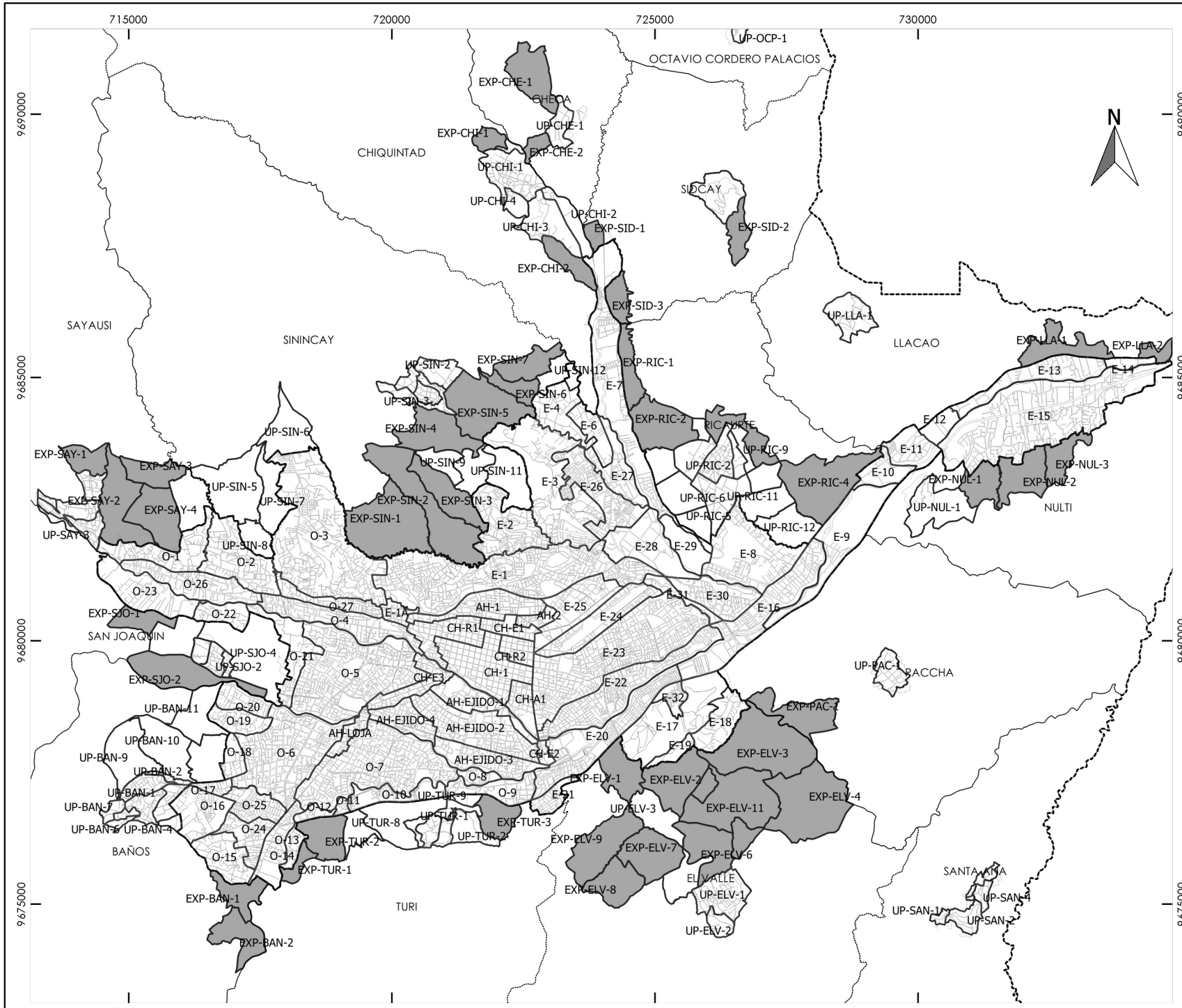
FICHAS NORMATIVAS



PDOT PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA

PUGS PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA



DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

cuenca
ALCALDÍA

LEYENDA

Polígonos de intervención territorial

SIMBOLOGÍA

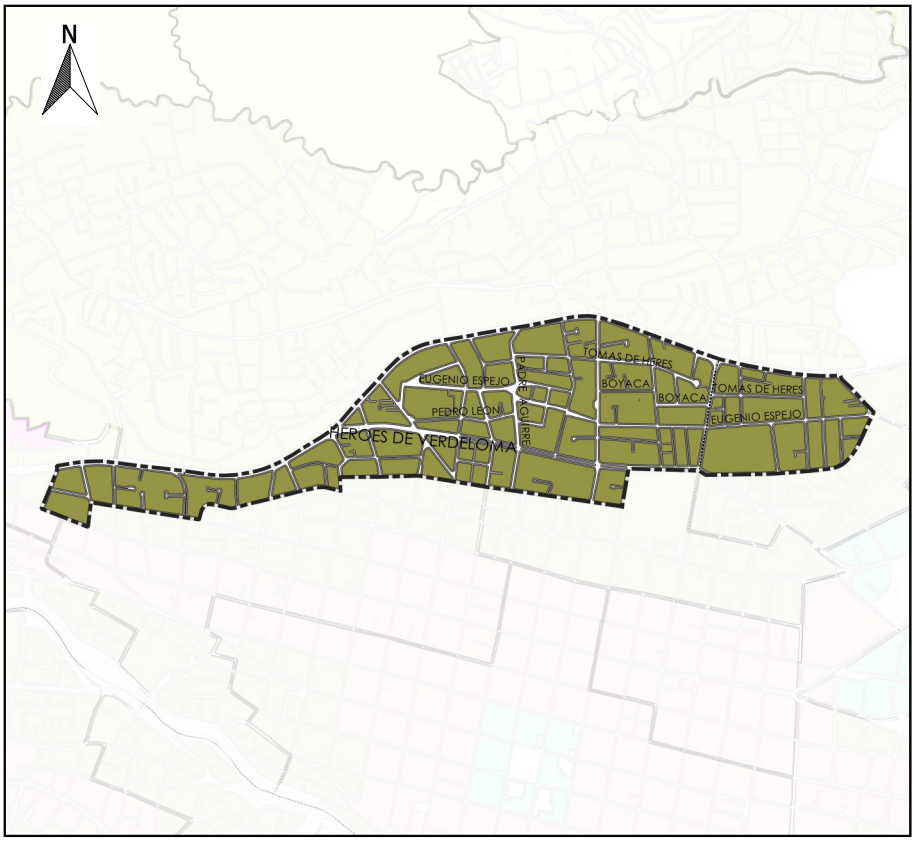
Límites parroquiales

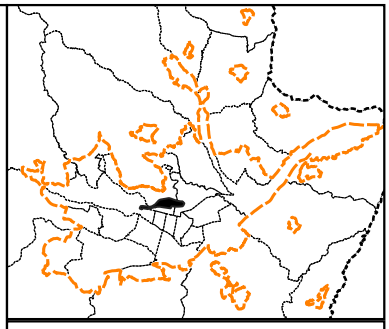
- Limite cantonal
- Parroquias rurales
- Límite urbano administrativo
- Límite cabeceras parroquiales

0 2 4 km

Escala: 1: 100 000
Sistema de Coordenadas UTM WGS84 17S
Elaboración: Equipo PUGS/GAD Cuenca (CA)
Fuente: GAD Municipal de Cuenca
Fecha: Agosto 2021

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Centro	AH-1





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

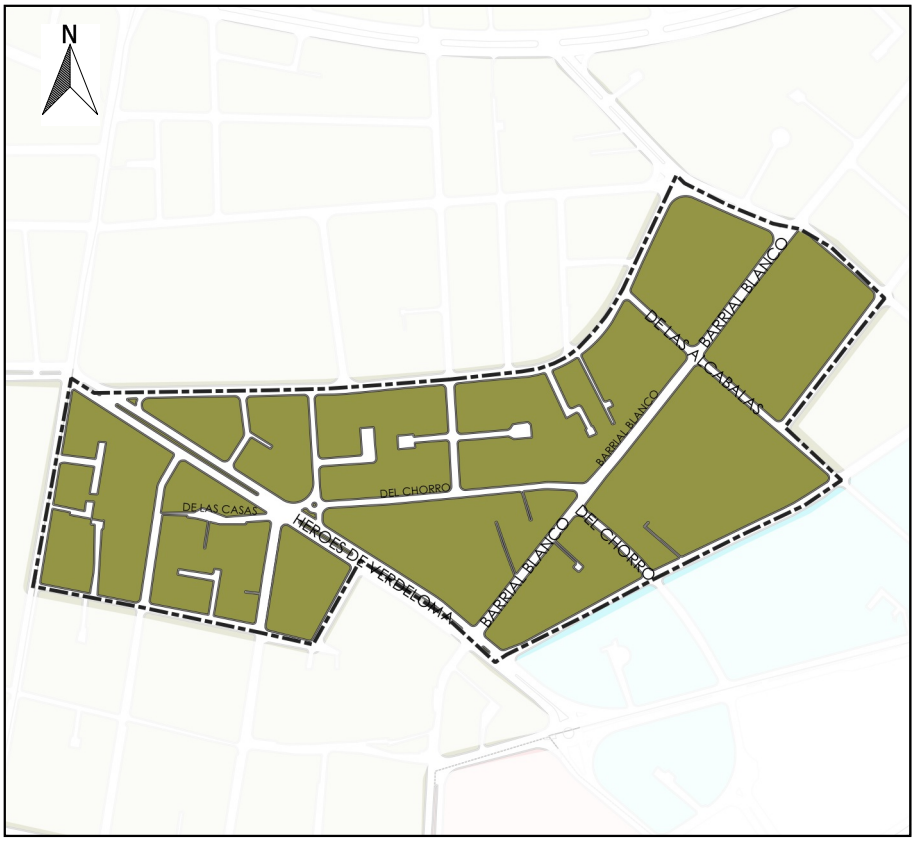
R1

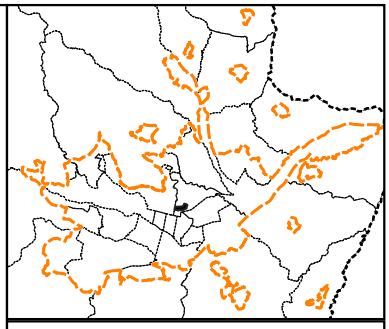
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 2 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.2
3 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	-	1.8

Determinantes adicionales

Para la asignación de determinantes de uso y ocupación, deberá considerarse lo establecido en la Reforma a los artículos de uso y ocupación del suelo de las ordenanzas: "Ordenanza para la gestión y conservación de áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca" y "Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca"; en el ámbito de aplicación de estas ordenanzas.
Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Centro	AH-2





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

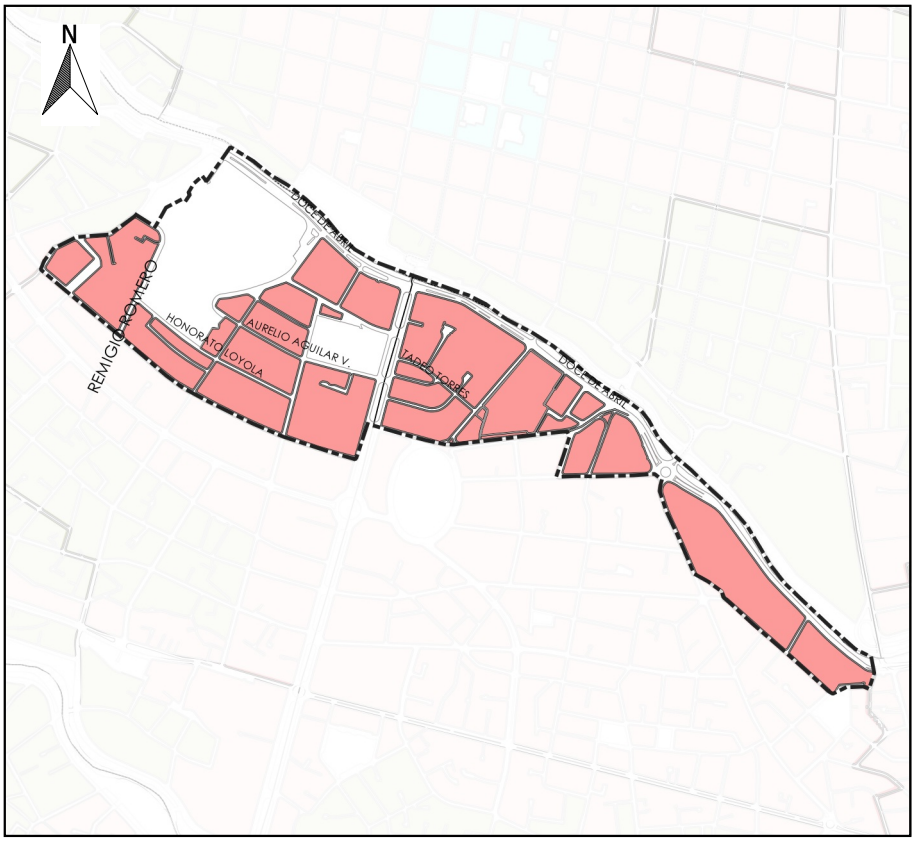
R1

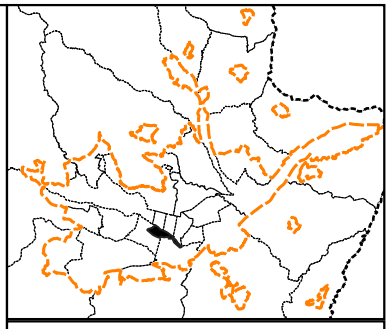
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinantes adicionales

Para la asignación de determinantes de uso y ocupación, los predios pertenecientes a este polígono deberán regirse a lo establecido en la Reforma a los artículos de uso y ocupación del suelo de las ordenanzas: "Ordenanza para la gestión y conservación de áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca" y "Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca"
Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Centro	AH-EJIDO-1





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Mixto

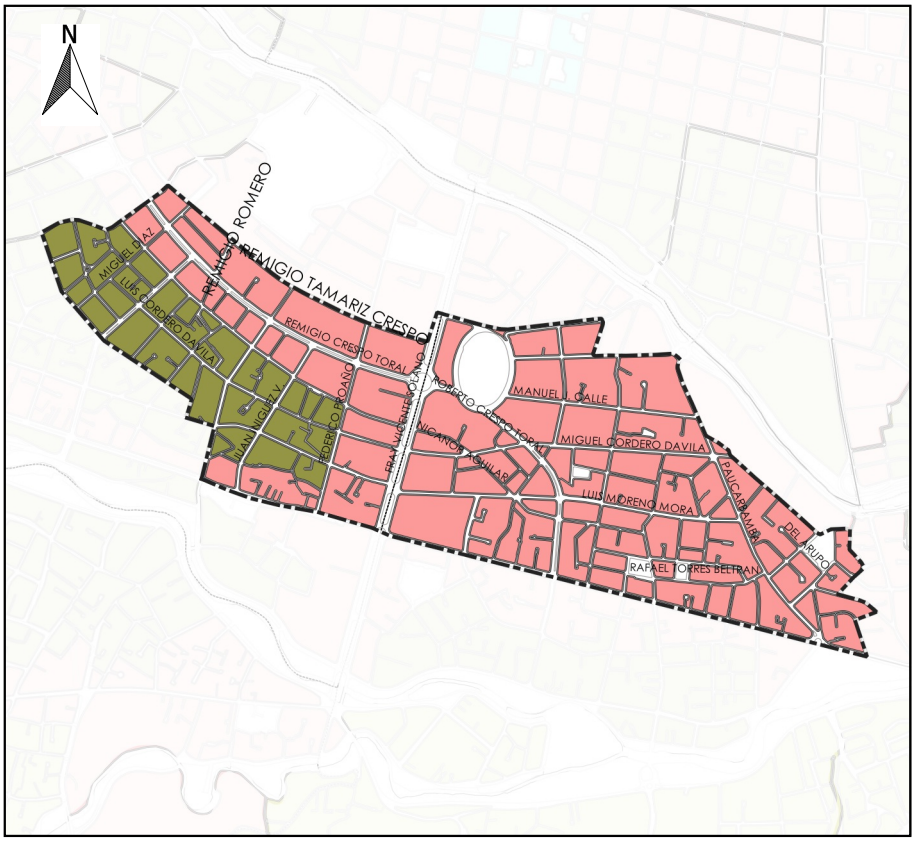
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

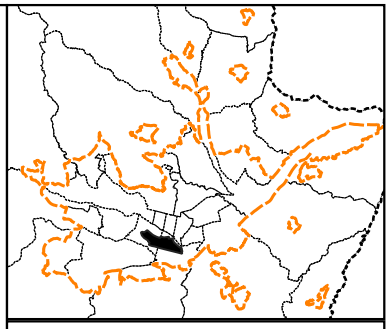
Determinantes adicionales

Para la asignación de determinantes de uso y ocupación, los predios pertenecientes a este polígono deberán regirse a lo establecido en la Reforma a los artículos de uso y ocupación del suelo de las ordenanzas: "Ordenanza para la gestión y conservación de áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca" y "Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca"
Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Centro

AH-EJIDO-2





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Mixto

R1

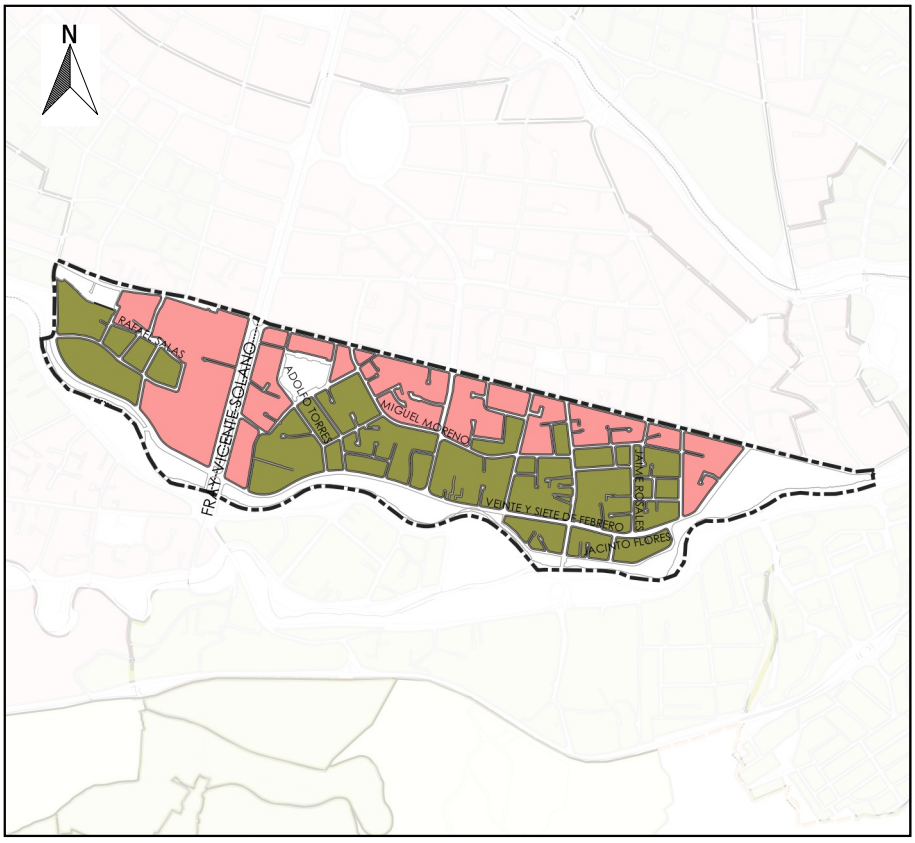
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.1
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	2.5
7 pisos	750	20	360	Aislada	6	4	4	10	2.8

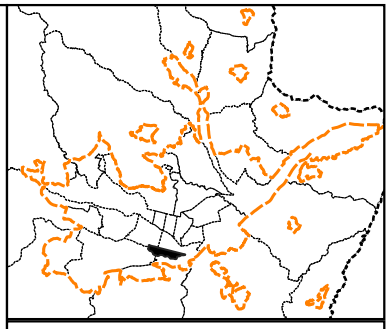
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento en planta baja
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 35 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 300 Viv /Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Centro

AH-EJIDO-3





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Mixto

R1

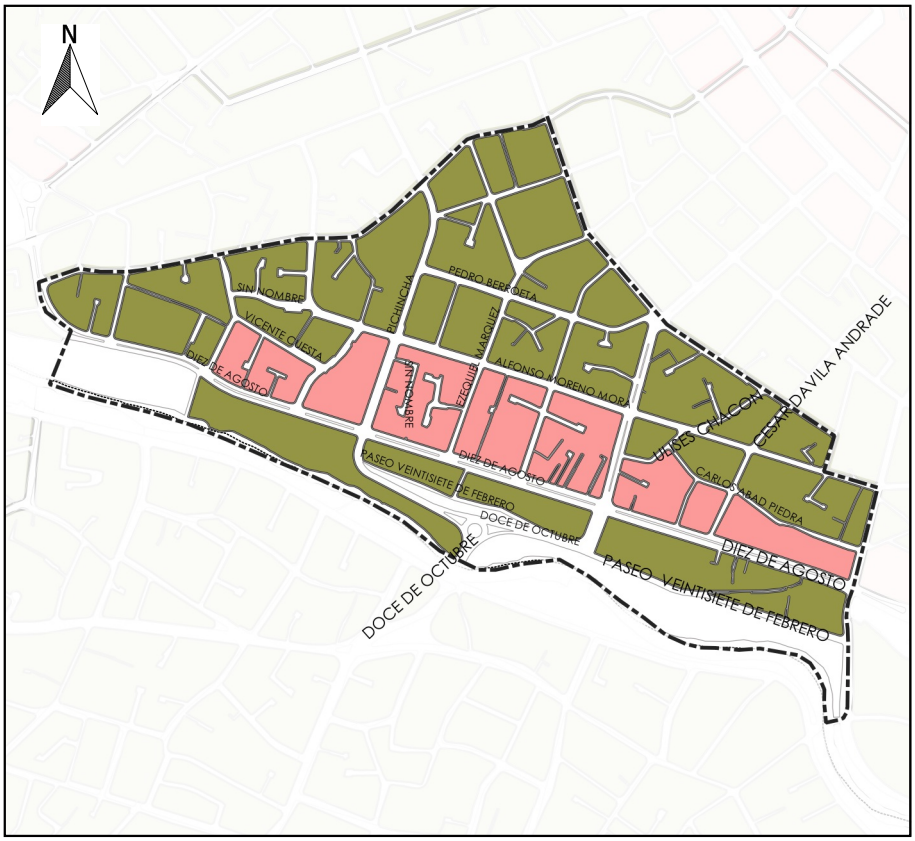
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	200	10	265	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	1.8
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	2.5
7 pisos	750	20	360	Aislada	6	4	4	10	2.8

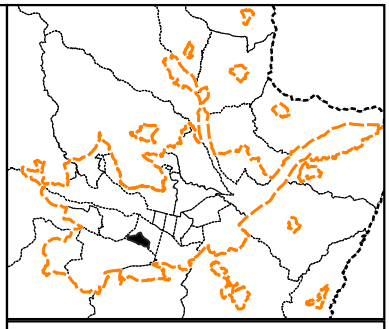
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento en planta baja
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 50 Viv/Ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 265 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Centro

AH-EJIDO-4





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Mixto

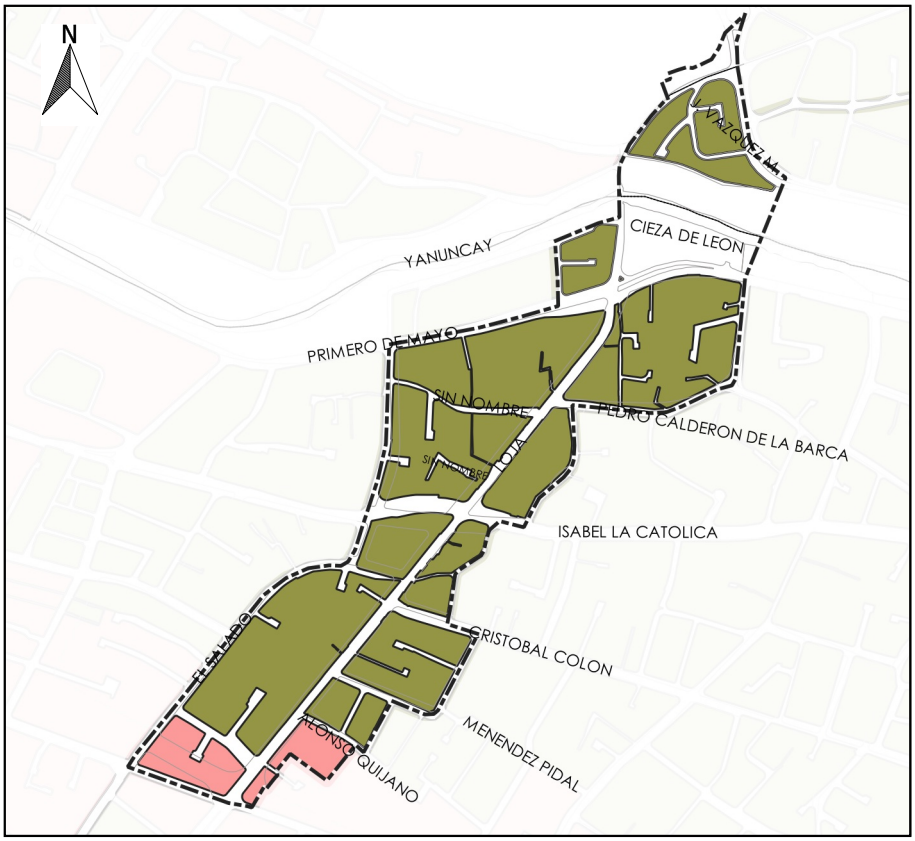
R1

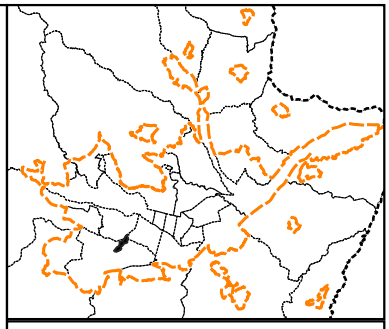
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	200	10	265	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
3 o 4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	1.8
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	2.5
7 pisos	750	20	360	Aislada	6	4	4	10	2.8

Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento en planta baja
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 50 Viv/ha.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 265 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Centro	AH-LOJA





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Mixto

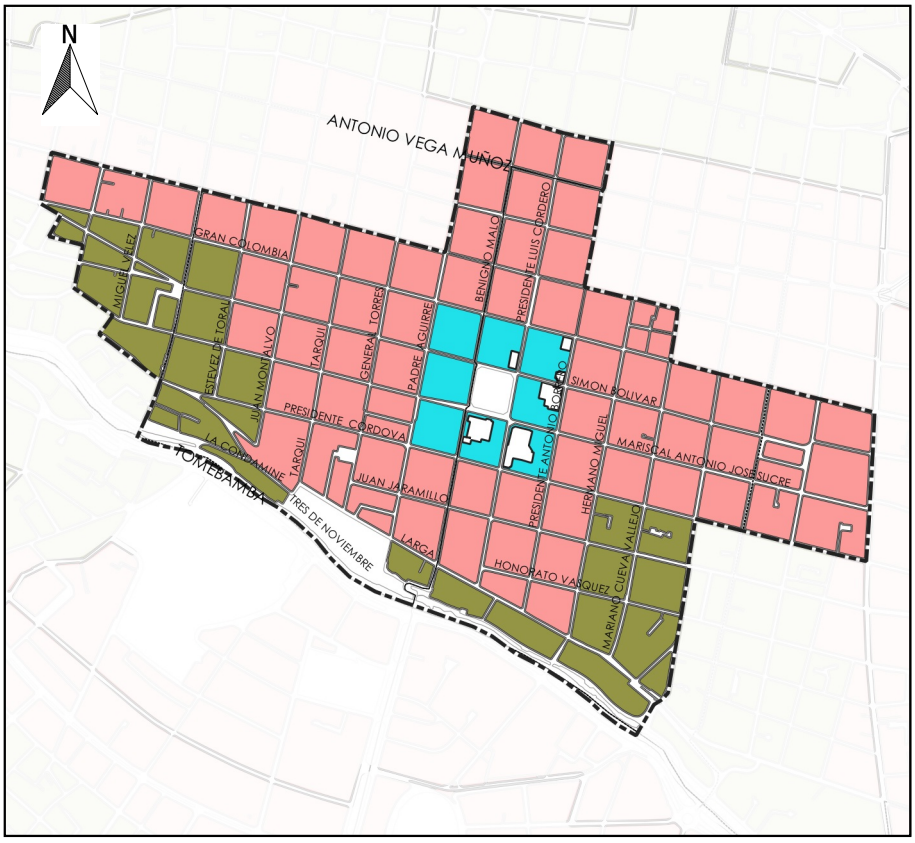
R1

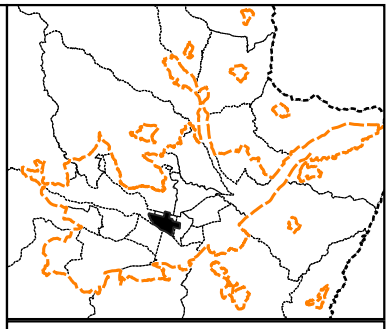
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinantes adicionales

Para la asignación de determinantes de uso y ocupación, los predios pertenecientes a este polígono deberán regirse a lo establecido en la Reforma a los artículos de uso y ocupación del suelo de las ordenanzas: "Ordenanza para la gestión y conservación de áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca" y "Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca"
Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Centro	CH-1





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Mixto

Multiple

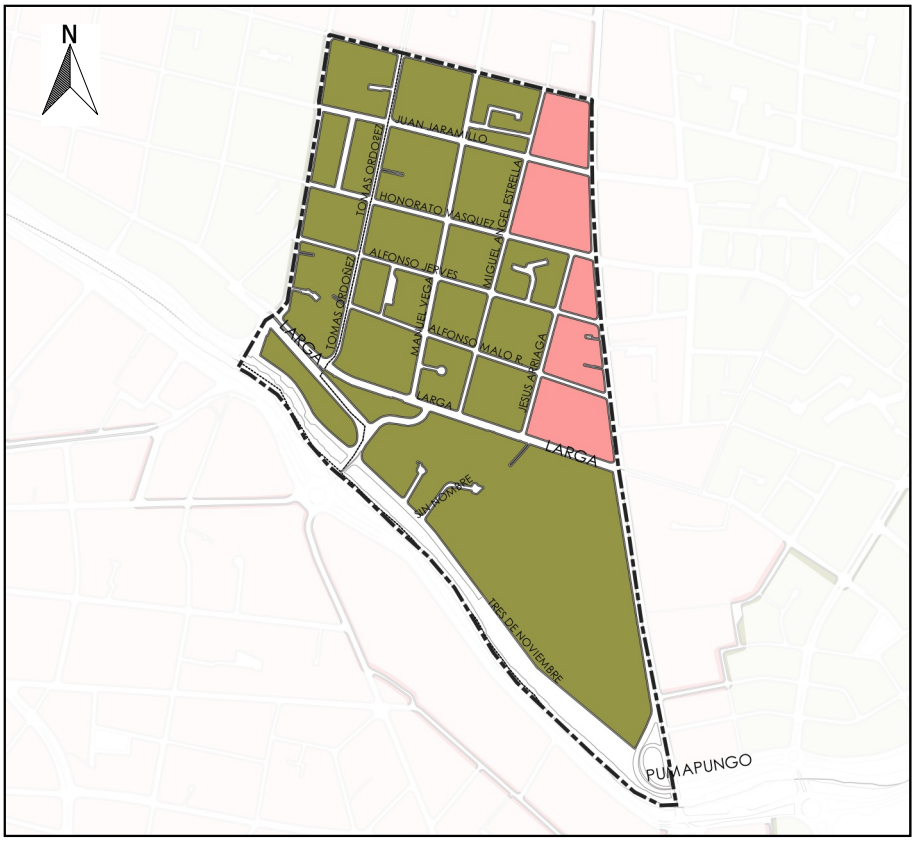
R1

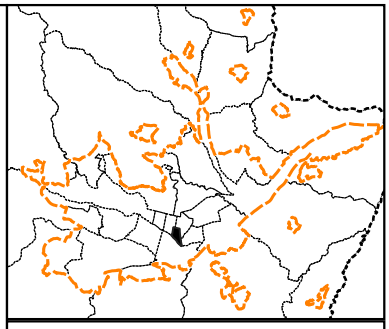
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinantes adicionales

Para la asignación de determinantes de uso y ocupación, los predios pertenecientes a este polígono deberán regirse a lo establecido en la Reforma a los artículos de uso y ocupación del suelo de las ordenanzas: "Ordenanza para la gestión y conservación de áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca" y "Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca"
Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Centro	CH-A1





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Mixto

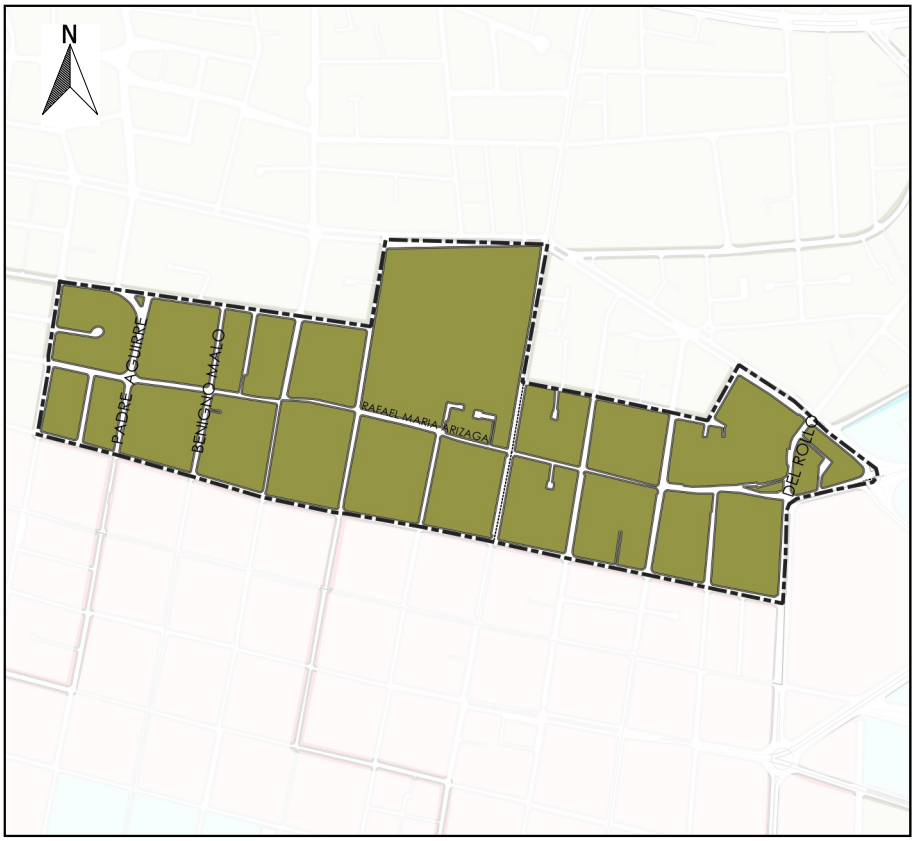
R1

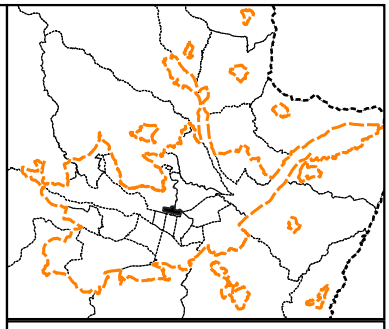
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinantes adicionales

Para la asignación de determinantes de uso y ocupación, los predios pertenecientes a este polígono deberán regirse a lo establecido en la Reforma a los artículos de uso y ocupación del suelo de las ordenanzas: "Ordenanza para la gestión y conservación de áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca" y "Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca"
Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Centro	CH-E1





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

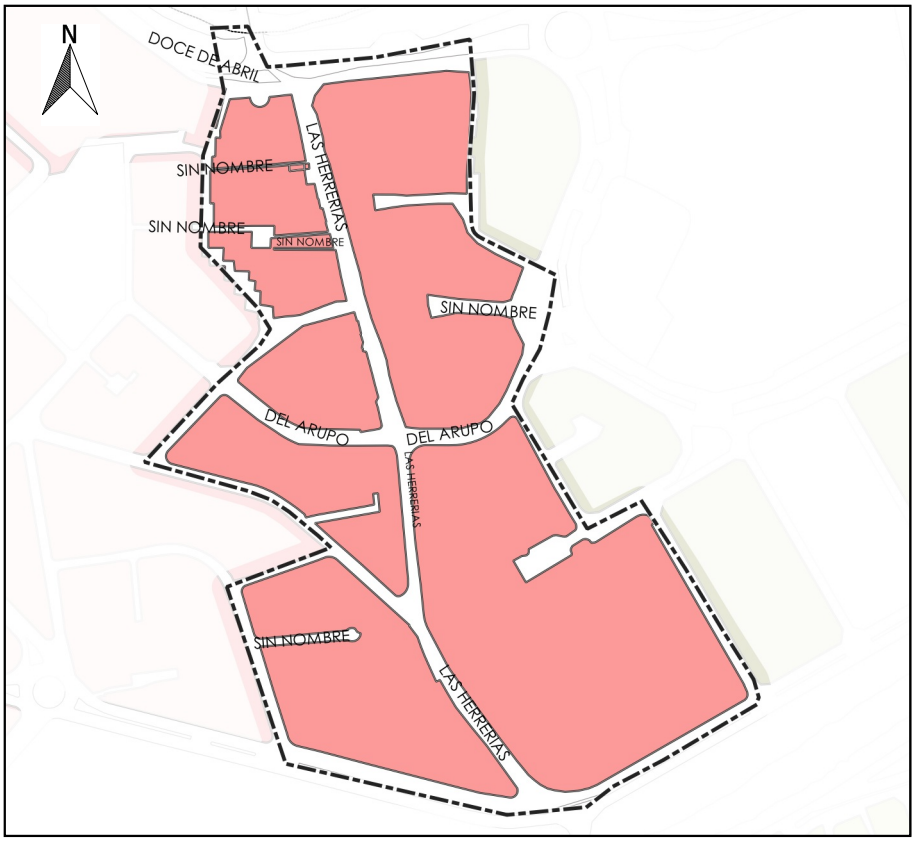
R1

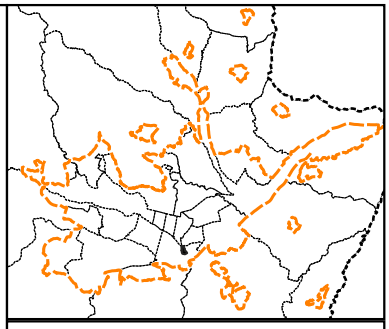
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinantes adicionales

Para la asignación de determinantes de uso y ocupación, los predios pertenecientes a este polígono deberán regirse a lo establecido en la Reforma a los artículos de uso y ocupación del suelo de las ordenanzas: "Ordenanza para la gestión y conservación de áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca" y "Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca"
Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Centro	CH-E2





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

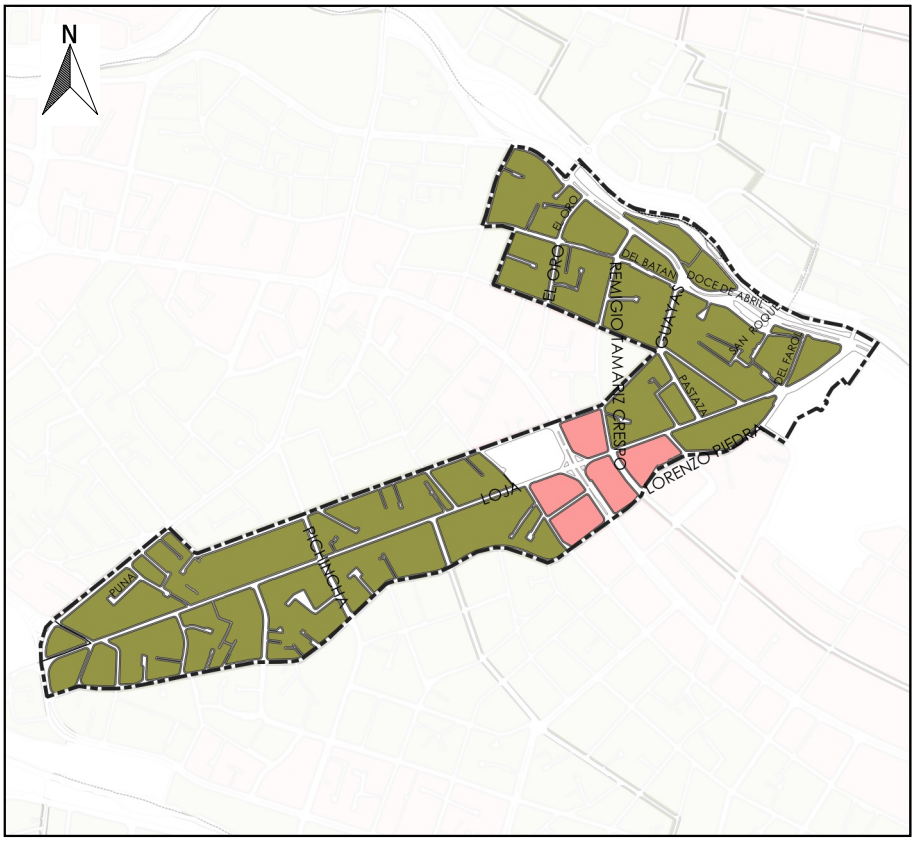
Mixto

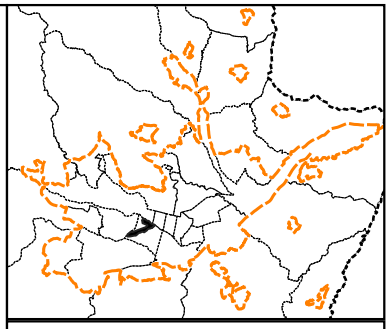
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinantes adicionales

Para la asignación de determinantes de uso y ocupación, los predios pertenecientes a este polígono deberán regirse a lo establecido en la Reforma a los artículos de uso y ocupación del suelo de las ordenanzas: "Ordenanza para la gestión y conservación de áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca" y "Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca"
Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Centro	CH-E3





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Mixto

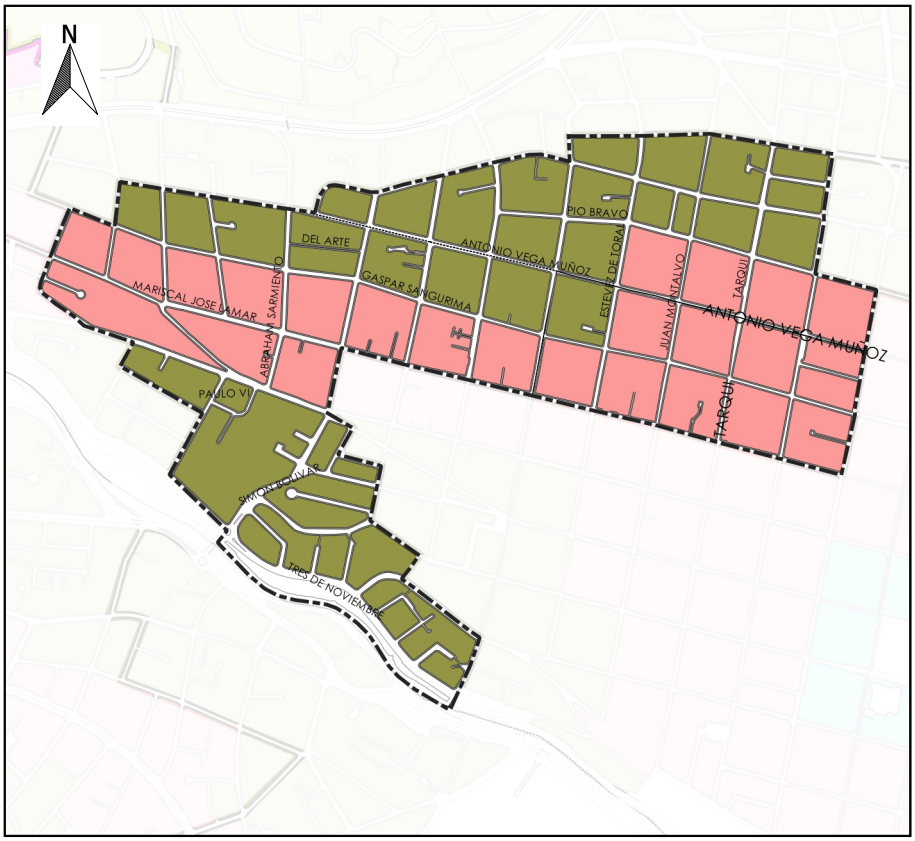
R1

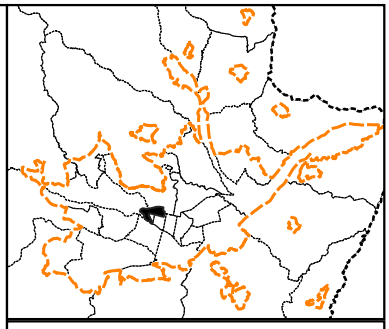
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinantes adicionales

Para la asignación de determinantes de uso y ocupación, los predios pertenecientes a este polígono deberán regirse a lo establecido en la Reforma a los artículos de uso y ocupación del suelo de las ordenanzas: "Ordenanza para la gestión y conservación de áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca" y "Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca"
Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Centro	CH-R1





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Mixto

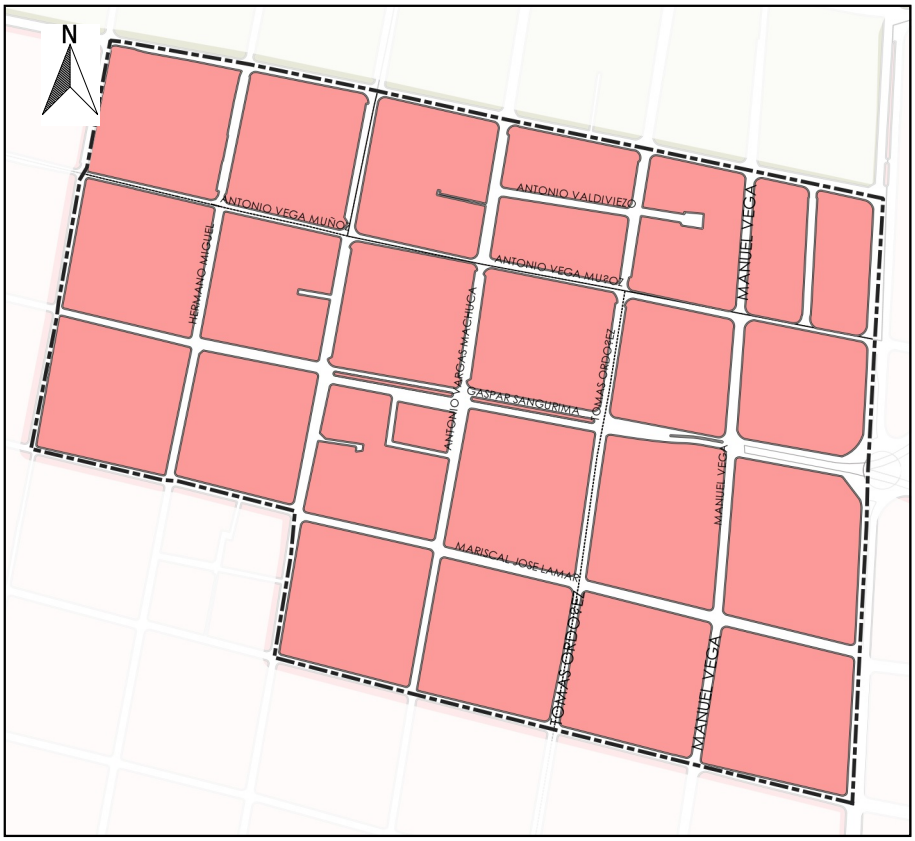
R1

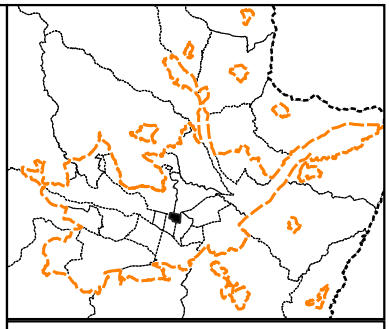
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinantes adicionales

Para la asignación de determinantes de uso y ocupación, los predios pertenecientes a este polígono deberán regirse a lo establecido en la Reforma a los artículos de uso y ocupación del suelo de las ordenanzas: "Ordenanza para la gestión y conservación de áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca" y "Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca"
Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Centro	CH-R2





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Mixto

Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

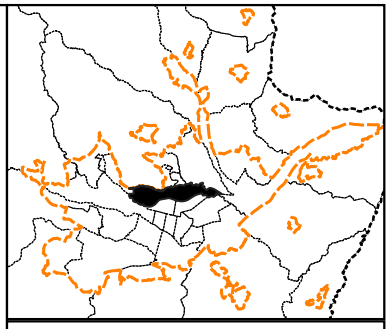
Determinantes adicionales

Para la asignación de determinantes de uso y ocupación, los predios pertenecientes a este polígono deberán regirse a lo establecido en la Reforma a los artículos de uso y ocupación del suelo de las ordenanzas: "Ordenanza para la gestión y conservación de áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca" y "Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca"
Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-1





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

R3

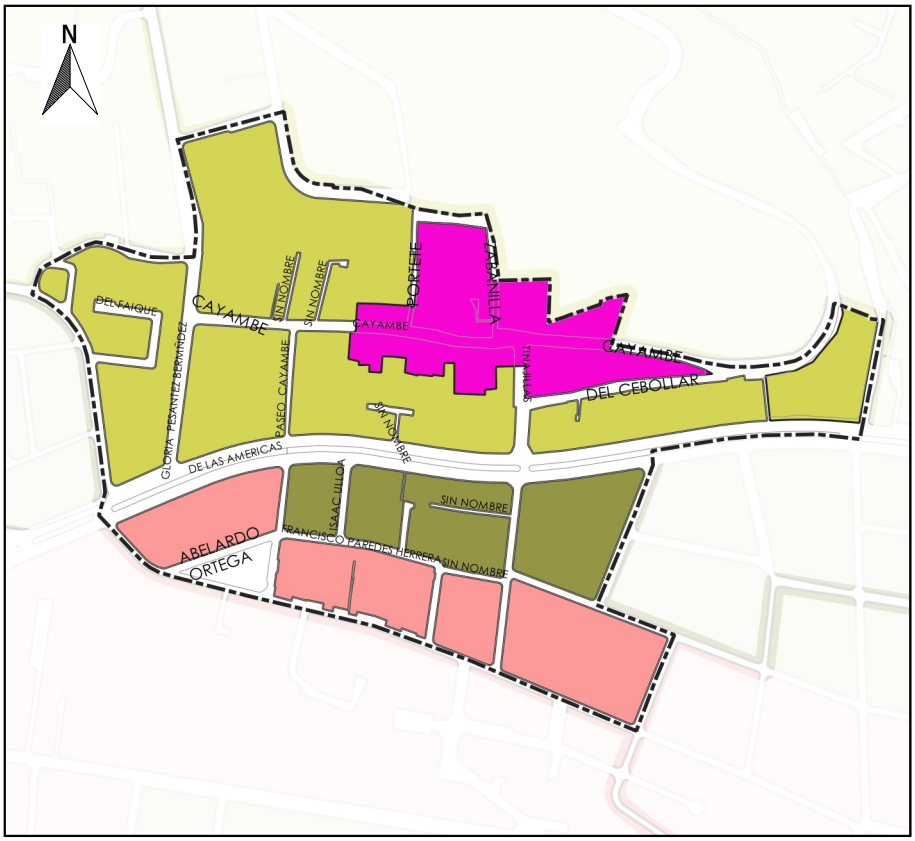
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	8	2.4

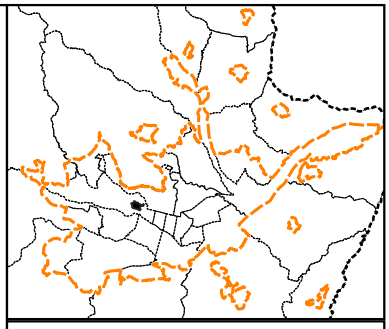
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/Ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv /Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Parea el Poligon Especial de uso restringido se aplica determinates complementarias temporales hasta la puesta en vigencia del Plan Complementario

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-1A





Simbología

- Límite del suelo urbano
- Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

- Mixto
- R1
- R2
- Poligono Especial

Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	8	2.4

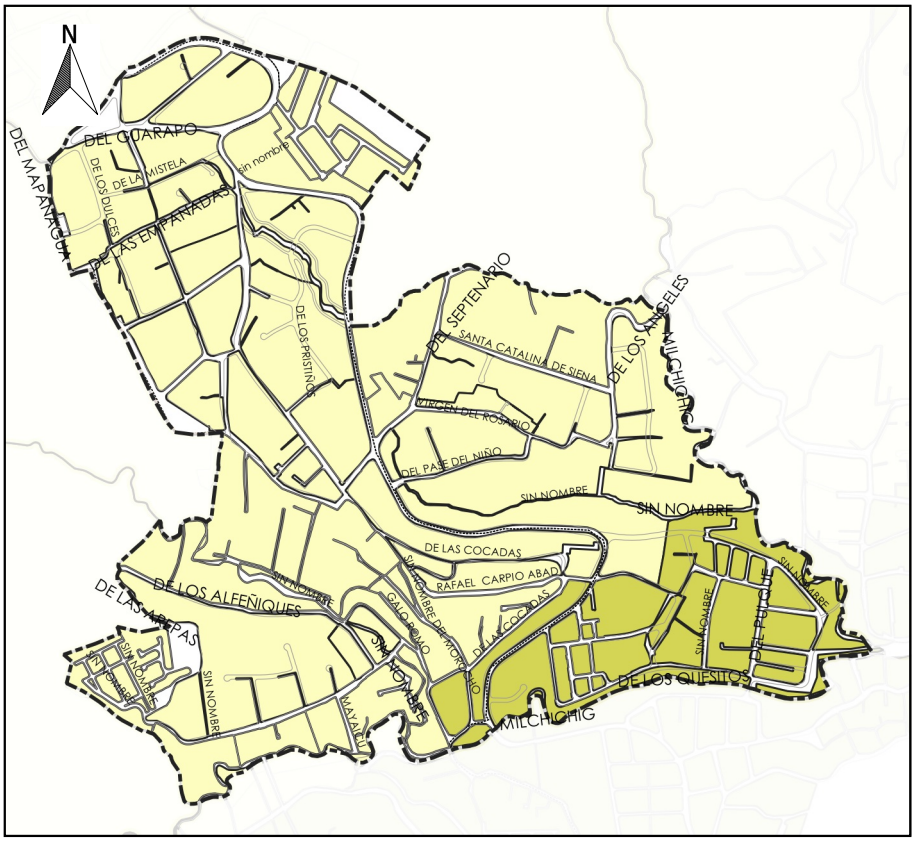
Determinantes adicionales

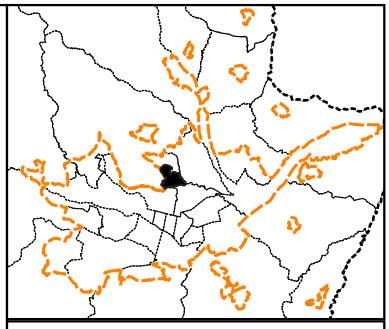
Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/Ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv /Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin

DETERMINANTES COMPLEMENTARIAS:
1. En el área delimitada como polígono especial se permitirá de manera temporal el funcionamiento como uso restringido a los centros de tolerancia que cuentan con Certificado Único de Funcionamiento (CUF) emitido exclusivamente para dicha actividad, y otorgados con anterioridad a la presente ordenanza por parte del GAD Municipal de Cuenca.
2. En el área delimitada como polígono especial se permitirá de manera temporal el funcionamiento como uso restringido a los usos preexistentes que cuentan con Certificado Único de Funcionamiento (CUF) o su equivalente emitido exclusivamente para dicha actividad, y otorgados con anterioridad a la presente ordenanza por parte del GAD Municipal de Cuenca.
3. Se prohíbe la emisión de permisos para el emplazamiento de nuevos centros de tolerancia.
4. Se prohíbe el emplazamiento de nuevos usos de suelo, tales como: parqueaderos, servicios de alojamiento, moteles, spas, licoreras, bares, discotecas y otros usos que complementen la actividad de centros de tolerancia.
5. Se prohíbe todo tipo de ampliación de los centros de tolerancia preexistentes a la presente ordenanza.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-2





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

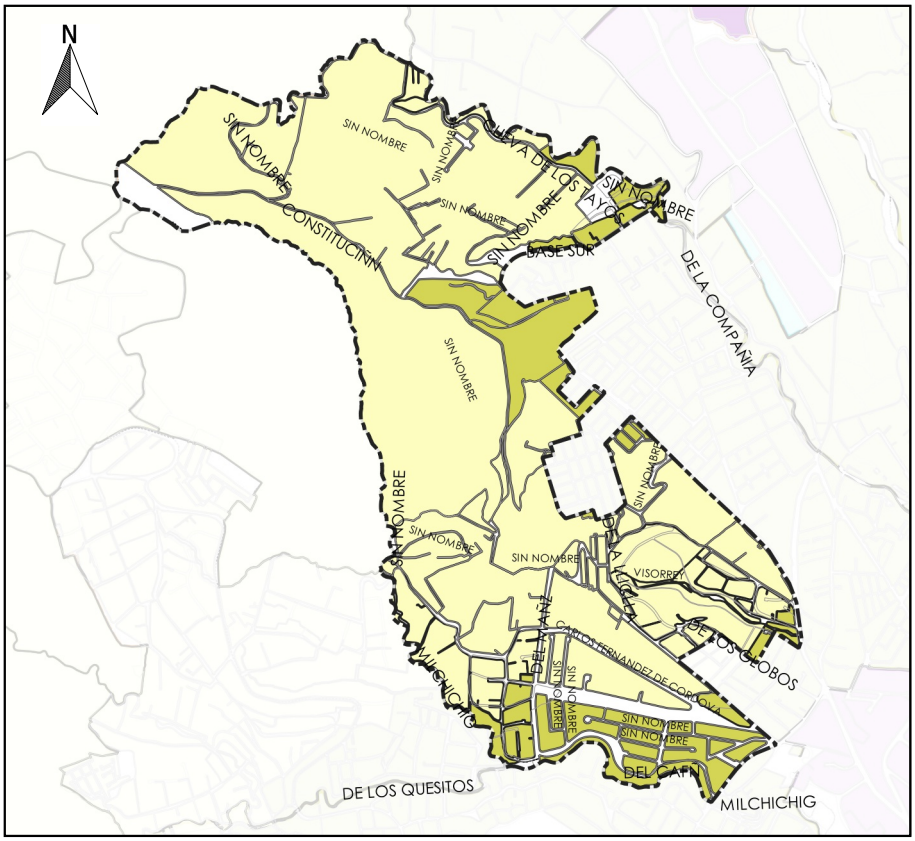
R3

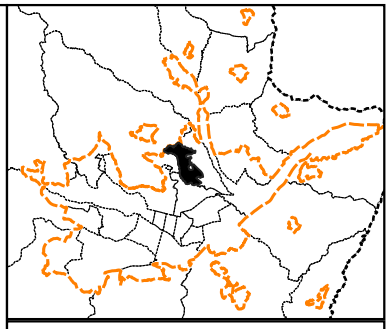
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 2 pisos	200	12	50	Pareada	5	3	3	-	0.9

Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 50 Viv/Ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Este	E-3





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

R3

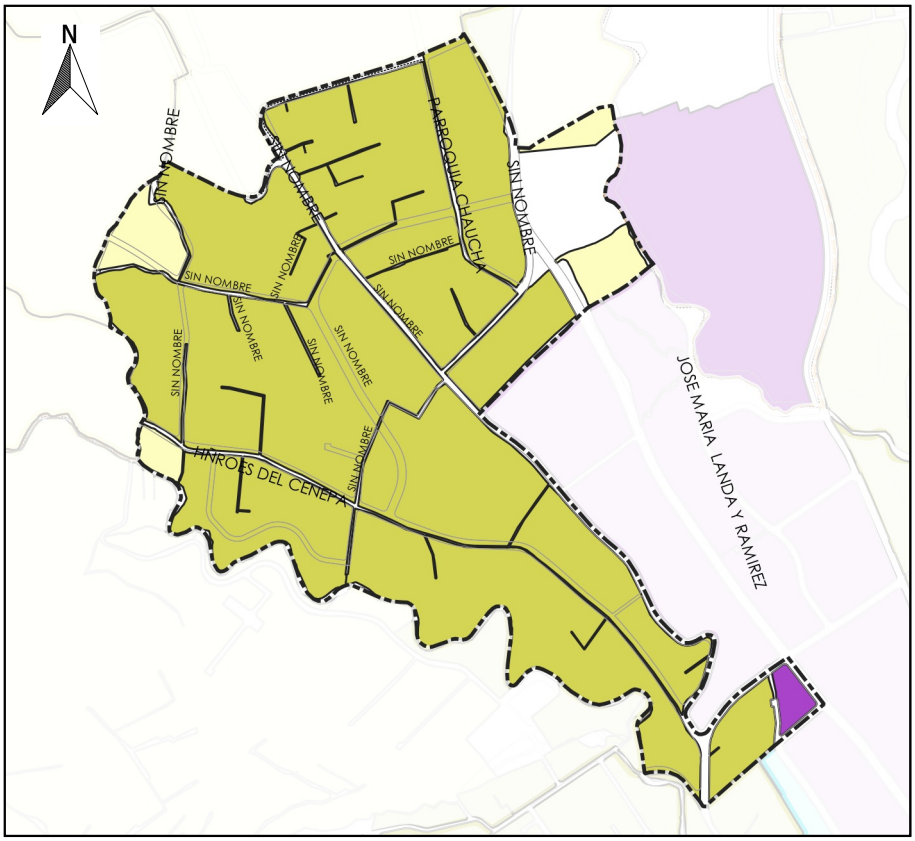
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 2 pisos	300	12	35	Pareada	5	3	3	-	1

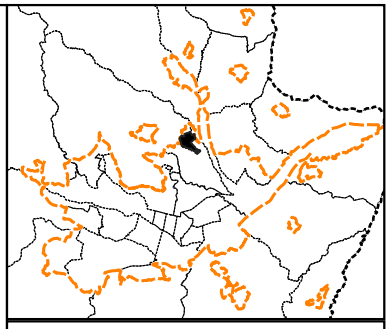
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento en planta baja
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 35 Viv/ha.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-4





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Industrial

R2

R3

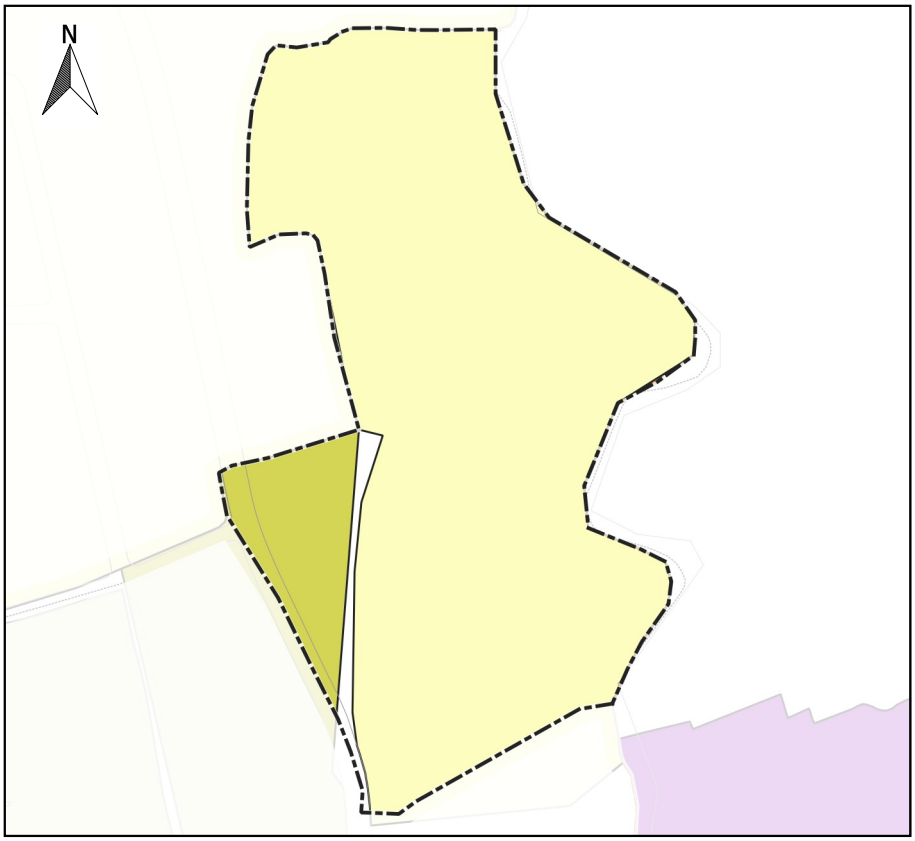
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	300	12	67	Pareada	5	3	3	-	1.7

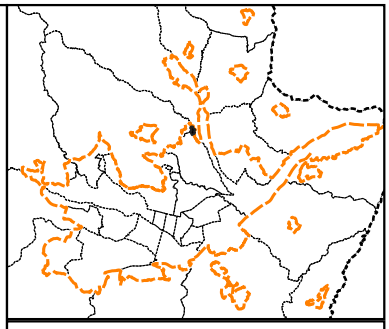
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta en primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 35Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 67Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
Para la asignación de determinantes de ocupación deberá considerarse lo dispuesto en el Título 3; Capítulo 6; Sección 4 de la presente ordenanza: Condiciones para localización y emplazamiento del uso industrial.
Para usos de servicio industrial de medio o alto impacto, los retiros deben aplicarse desde planta baja.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-5





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

R3

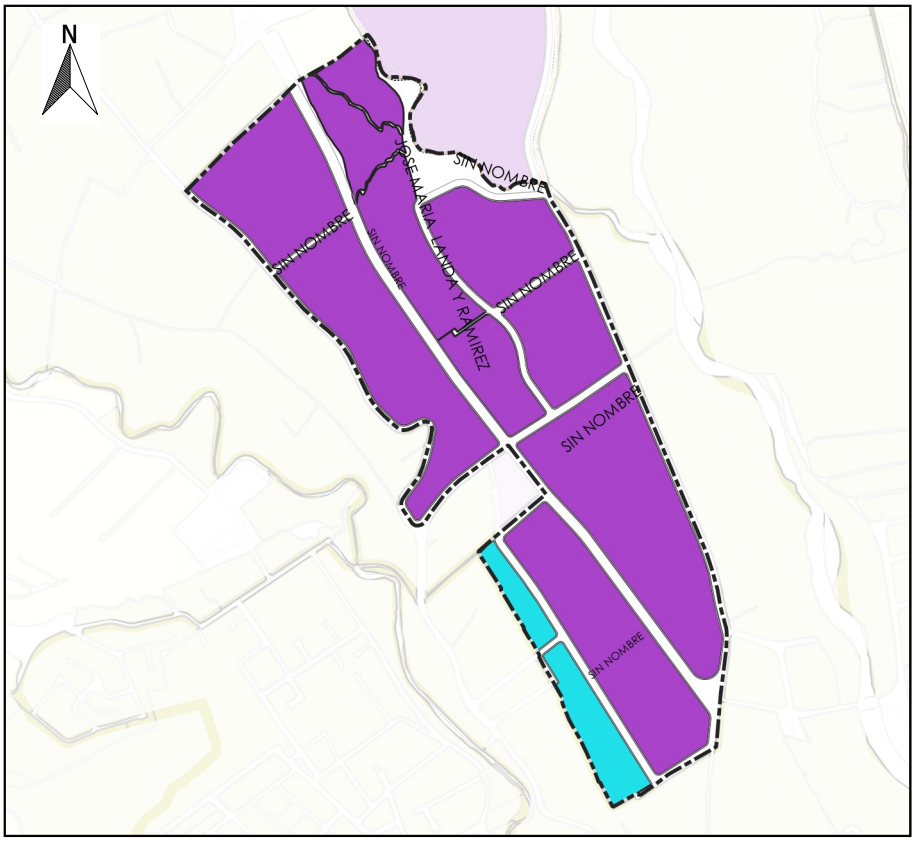
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
1 o 3 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
4 pisos	500	16	340	Aislada	5	4	4	8	2.4
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	5	4	4	8	3
7 pisos	750	20	415	Aislada	6	5	5	10	3.5

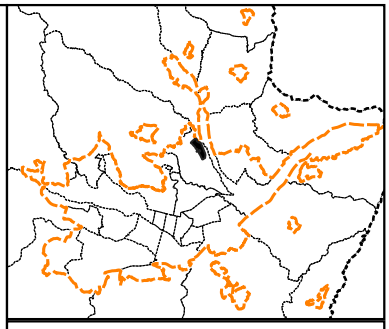
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta en primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-6





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Industrial

Multiple

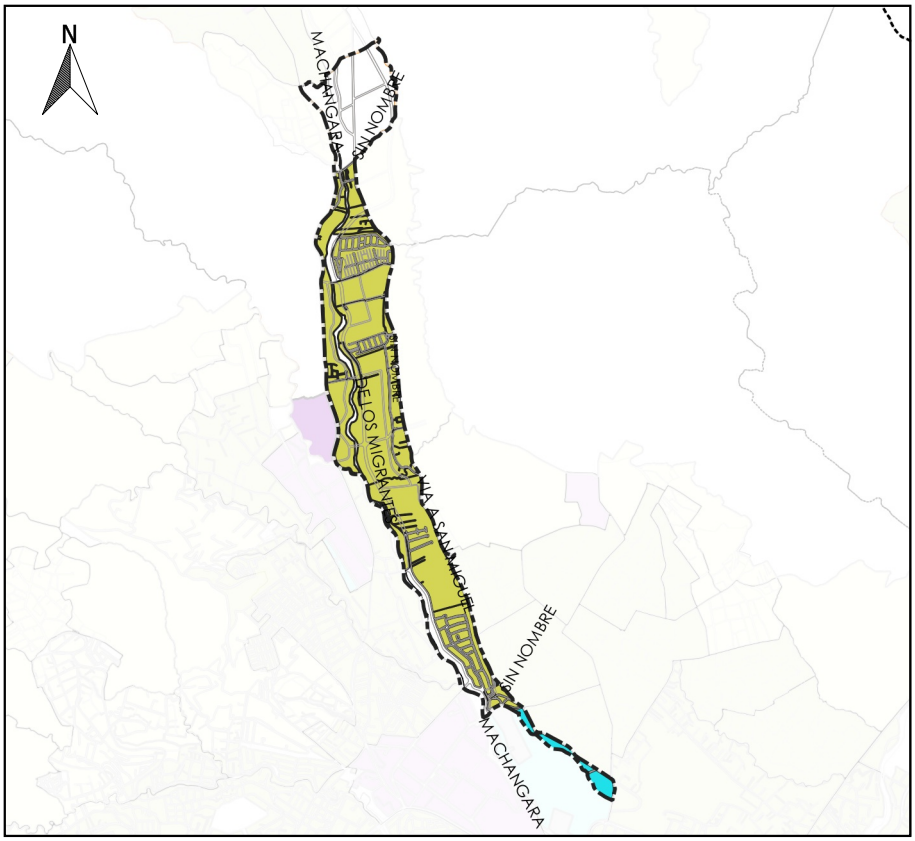
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	-	2.1
20 m.	600	15	-	Continua	5	0	3	8	3.2
20 m.	800	20	-	Continua	5	0	3	8	3.2
20 m.	1000	25	-	Pareada	5	3	3	8	2.8
20 m.	5000	40	-	Aislada	10	3	5	8	3
20 m.	7500	50	-	Aislada	10	5	5	8	2.9

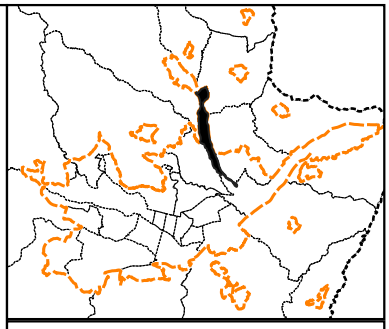
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
Los usos de servicio industrial no podrán emplazarse en un lote inferior a 600m2.
Para la asignación de determinantes de ocupación deberá considerarse lo dispuesto en el Título 3; Capítulo 6; Sección 4 de la presente ordenanza: Condiciones para localización y emplazamiento del uso industrial.
Para usos de servicio industrial de medio o alto impacto, los retiros deben aplicarse desde planta baja.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-7





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Multiple

R2

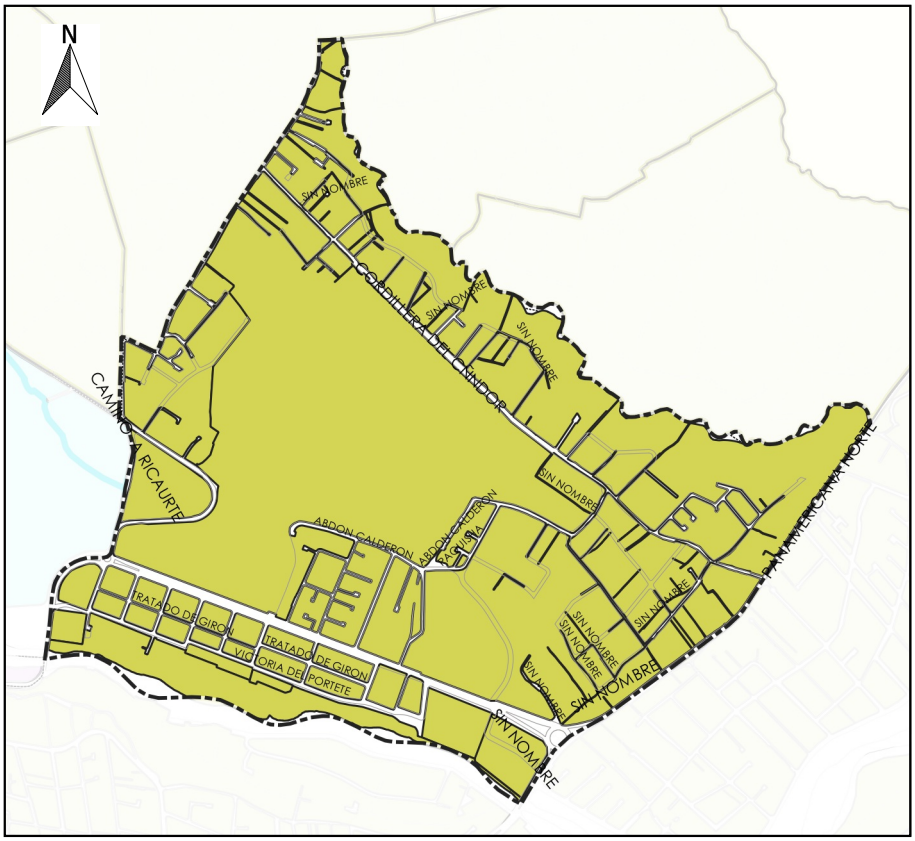
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	5	4	4	8	3
7 o 8 pisos	750	20	340	Aislada	6	5	5	10	3.5
9 o 10 pisos	900	22	340	Aislada	7	7	7	10	4
11 o 12 pisos	1200	25	340	Aislada	8	8	8	14	4
15 pisos	1500	30	340	Aislada	10	10	10	12	4

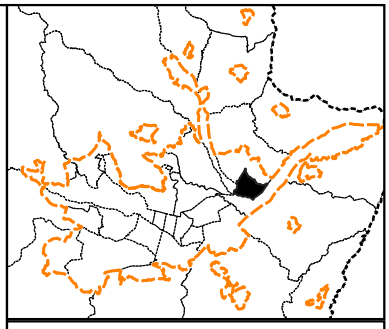
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta en planta baja
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 34Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 186 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-8





Simbología

- Límite del suelo urbano
- Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

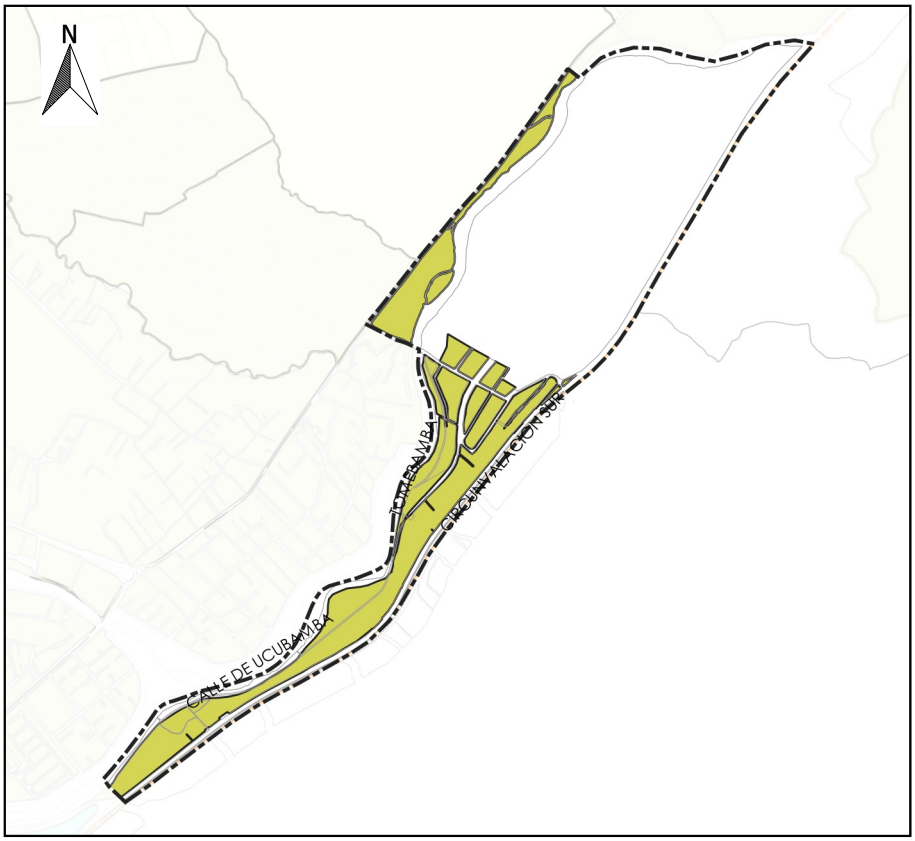
- R2

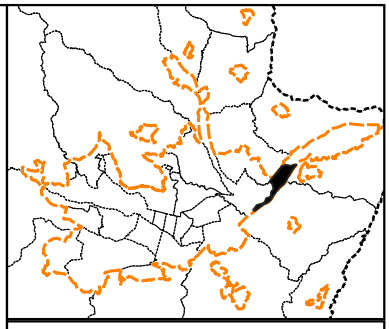
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	-	2.1
4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	8	2.1
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	5	4	4	8	3
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	5	4	4	8	3

Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta en primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas..
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Este	E-9





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

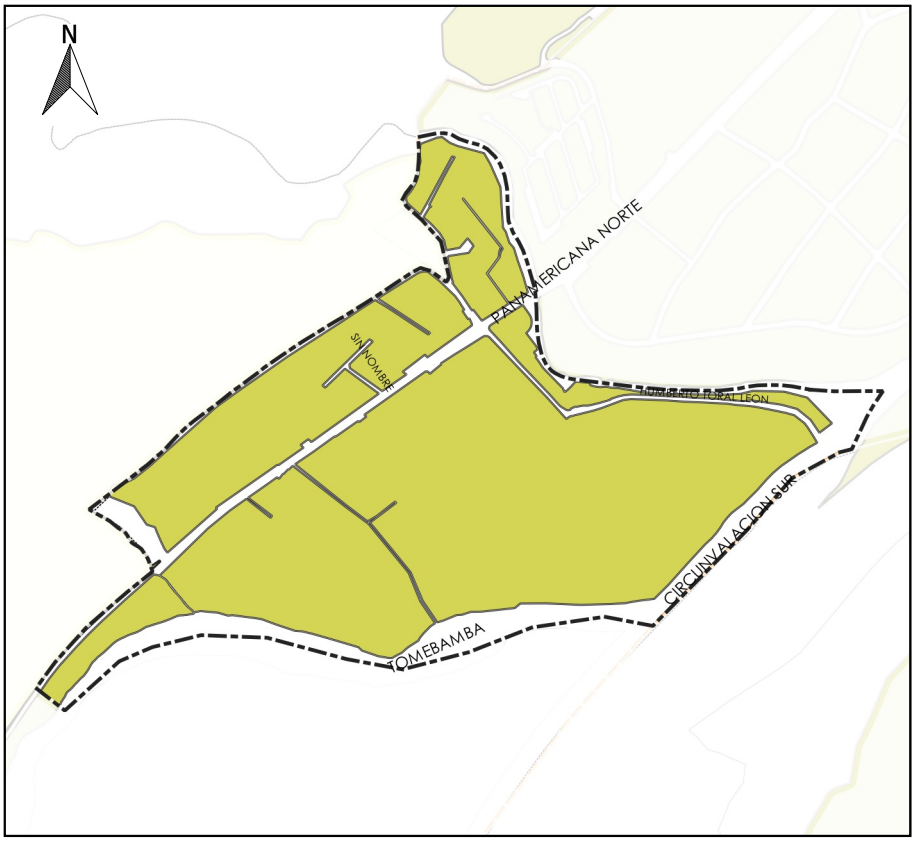
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.1

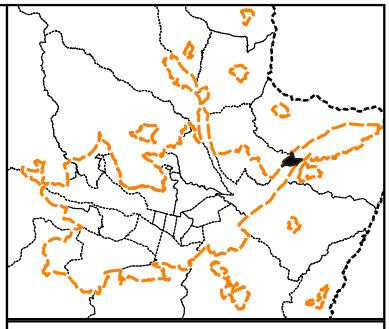
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta en primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-10





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

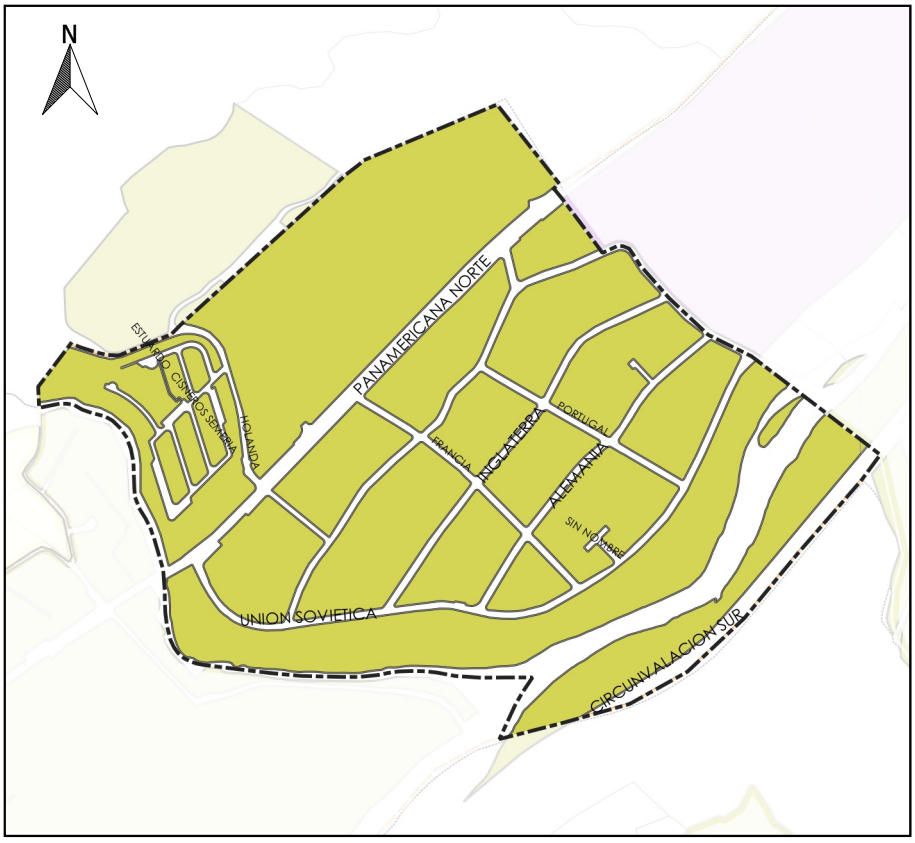
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 4 pisos	500	16	195	Aislada	5	4	4	8	1.4

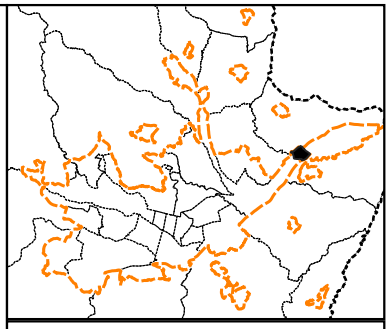
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se prohibe el adosamiento
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 20Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 195 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-11





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

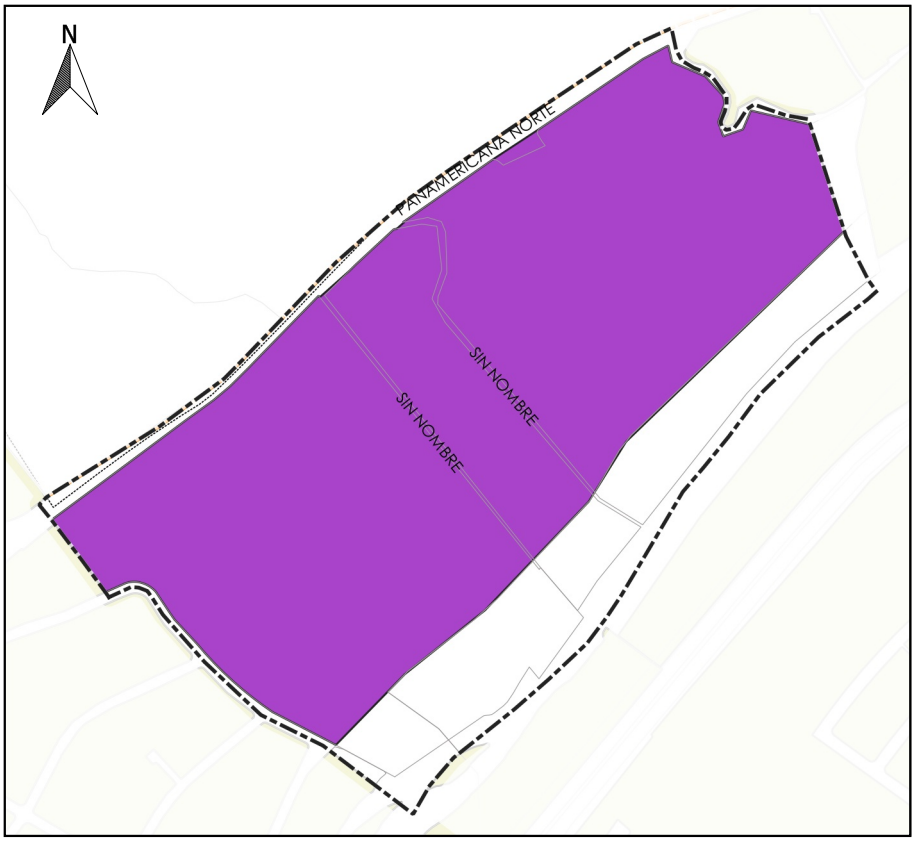
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3

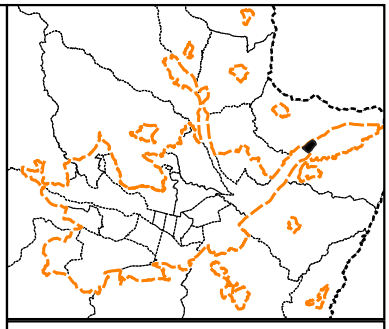
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta en primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-12





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Industrial

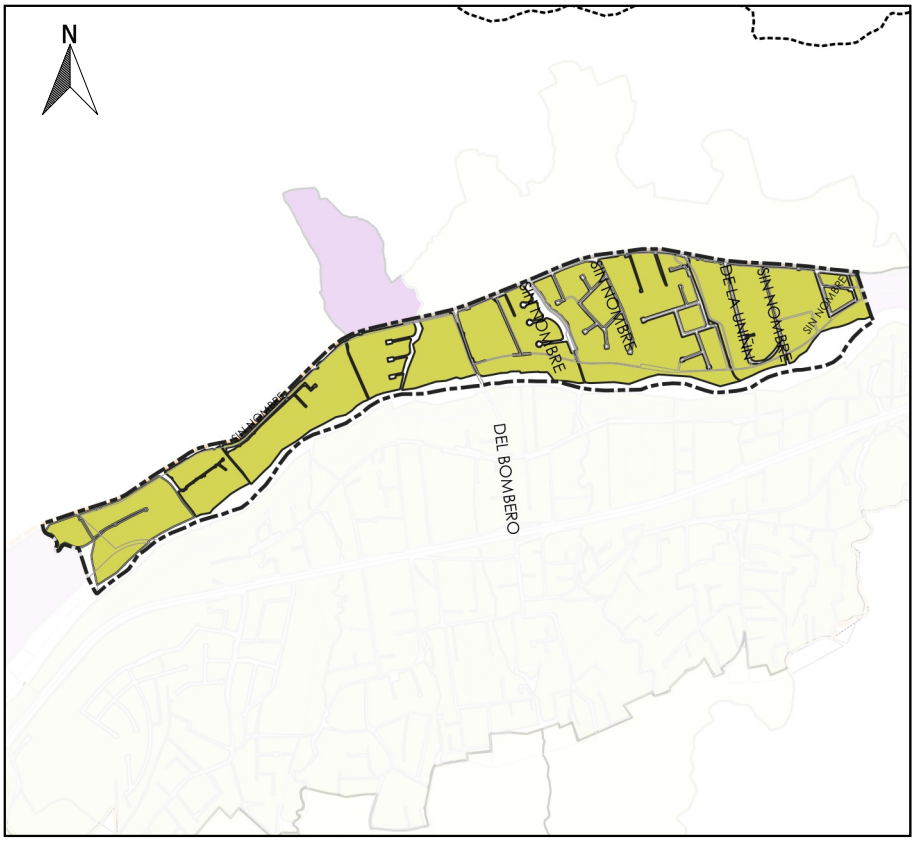
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
20 m.	600	15	-	Continua	5	0	3	8	-
20 m.	800	20	-	Continua	5	0	3	8	-
20 m.	1000	25	-	Pareada	5	3	3	8	-
20 m.	5000	40	-	Aislada	10	3	5	8	-
20 m.	7500	50	-	Aislada	10	5	5	8	-

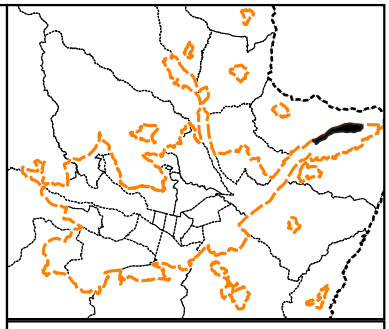
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Para la asignación de determinantes de ocupación deberá considerarse lo dispuesto en el Título 3; Capítulo 6; Sección 4 de la presente ordenanza: Condiciones para localización y emplazamiento del uso industrial.
Para usos de servicio industrial de medio o alto impacto, los retiros deben aplicarse desde planta baja.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-13





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

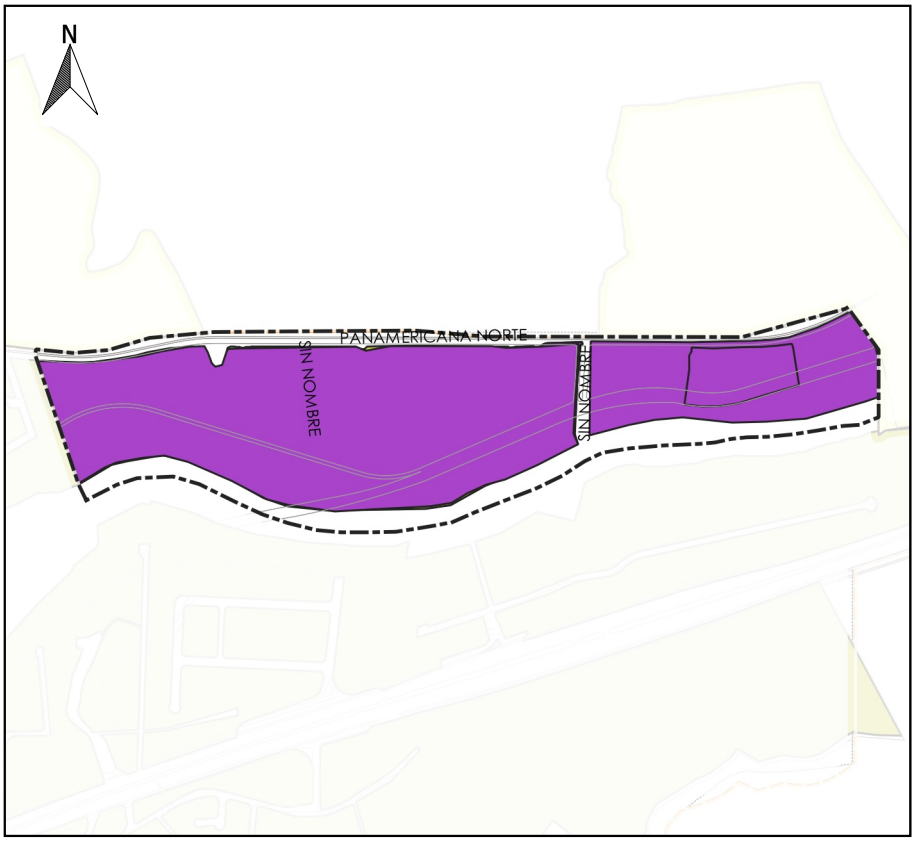
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	750	20	30	Aislada	5	3	3	-	1.1
4 pisos	750	20	30	Aislada	5	3	3	8	1.4

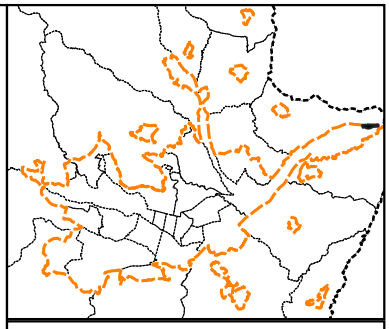
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se prohibe el adosamiento
La densidad máxima para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal será de 13 Viv /ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 30 Viv /Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que no cumplen con el área mínima establecida podrán edificar hasta dos pisos de altura con implantación aislada, respetando los retiros establecidos para el PIT.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-14





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Industrial

R2

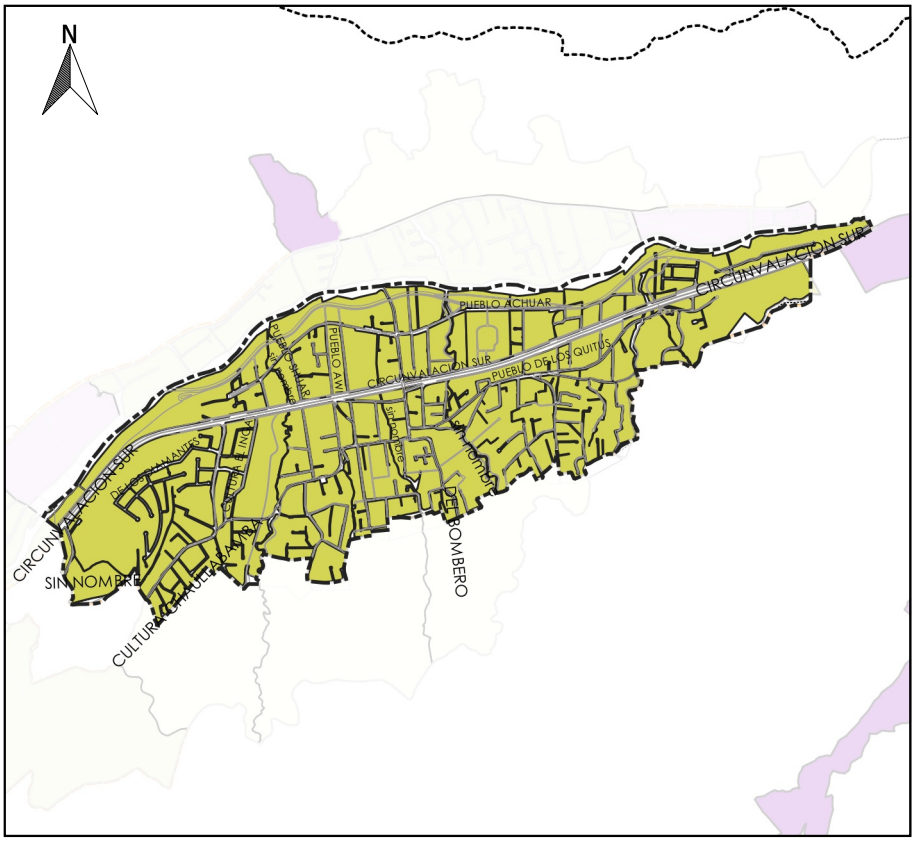
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 2 pisos	750	20	15	Aislada	5	3	3	-	1.2

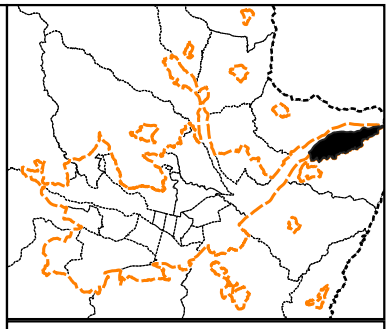
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
La densidad máxima para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal será de 15 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
Para la asignación de determinantes de ocupación deberá considerarse lo dispuesto en el Título 3; Capítulo 6; Sección 4 de la presente ordenanza: Condiciones para localización y emplazamiento del uso industrial.
Para usos de servicio industrial de medio o alto impacto, los retiros deben aplicarse desde planta baja.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-15





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

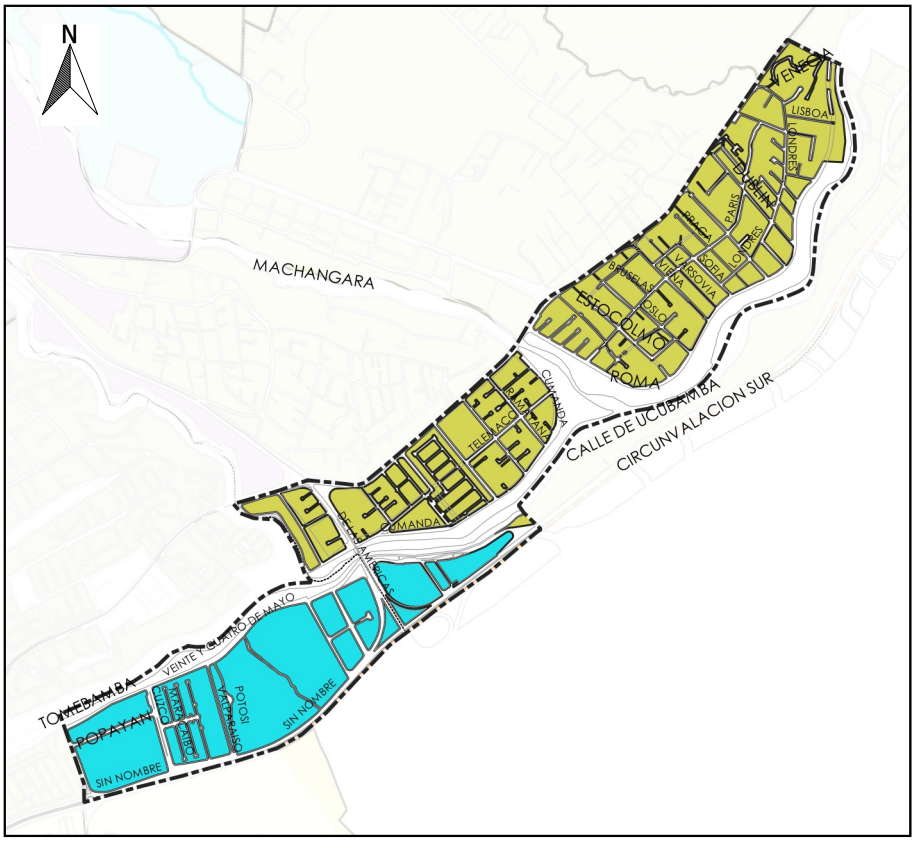
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 2 pisos	500	16	20	Aislada	5	4	4	-	0.7
3 pisos	500	16	20	Aislada	5	4	4	-	1.4

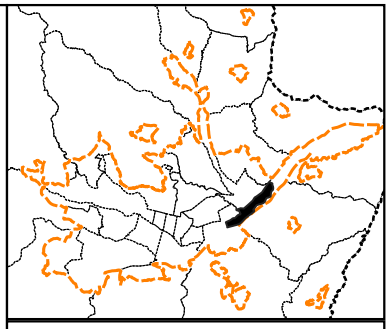
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se prohibe el adosamiento
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 20Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-16





Simbología

- Límite del suelo urbano
- Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

- Multiple
- R2

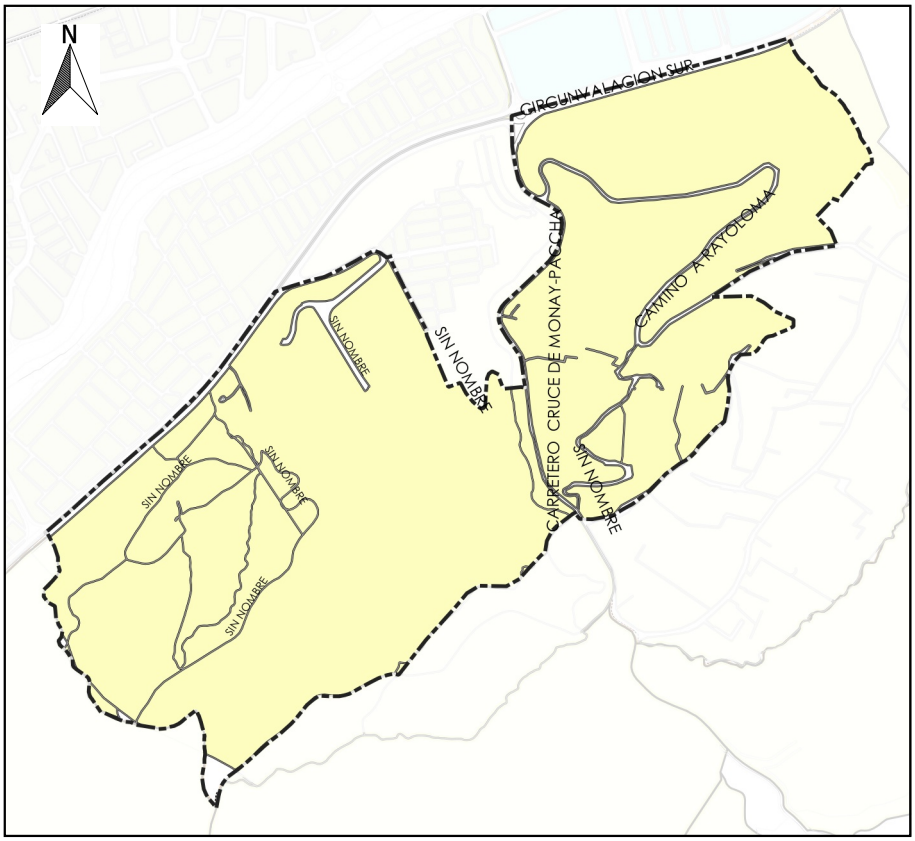
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.1
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3
8 o 9 pisos	750	20	415	Aislada	6	5	5	10	3.5
10 o 11 pisos	900	22	450	Aislada	8	7	7	10	4
12 o 13 pisos	1200	25	mayor a 450	Aislada	8	8	8	14	4.5
15 pisos	1500	30	mayor a 450	Aislada	9	9	9	12	5

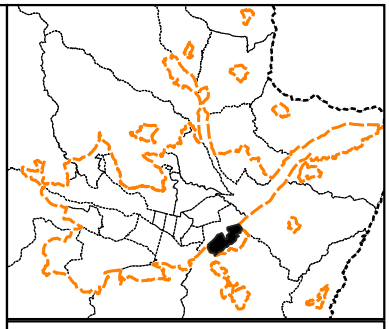
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
En los predios que dan frente a los ríos, a partir del sexto piso de altura el retiro frontal se incrementará en tres metros por cada piso adicional.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-17





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R3

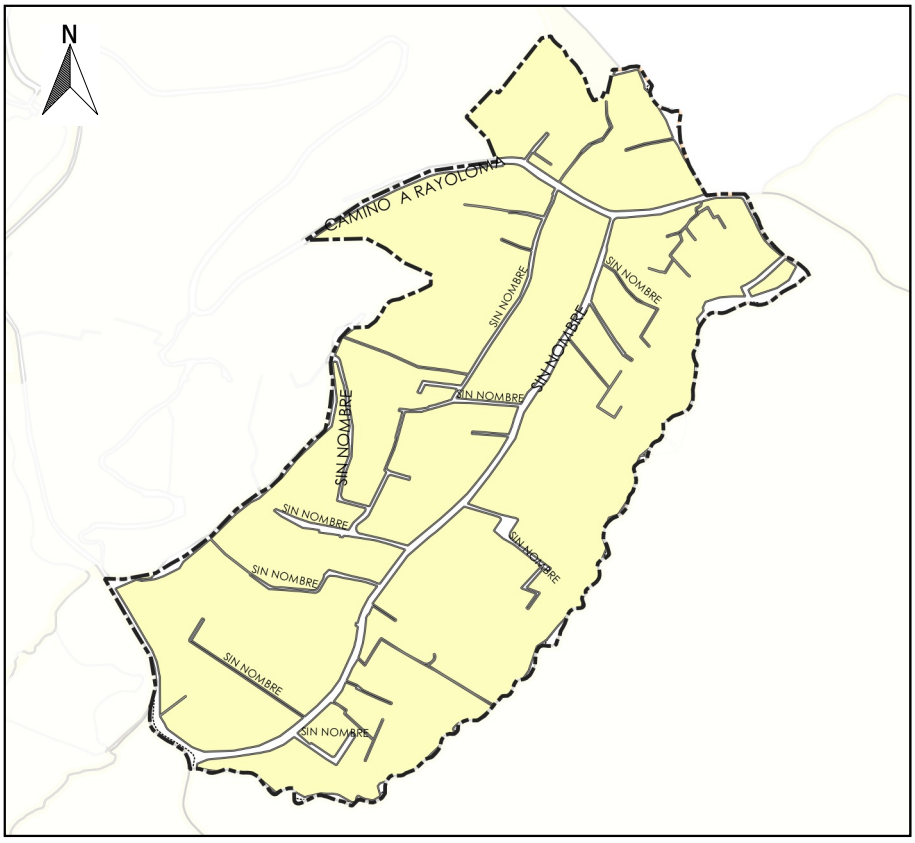
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 2 pisos	1000	25	15	Aislada	5	5	5	-	0.9

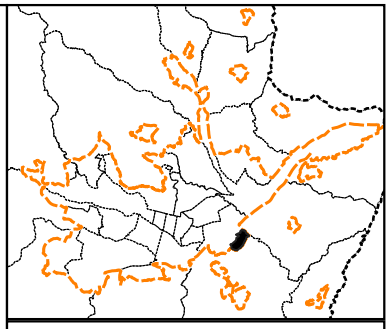
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se prohibe el adosamiento
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 10 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-18





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R3

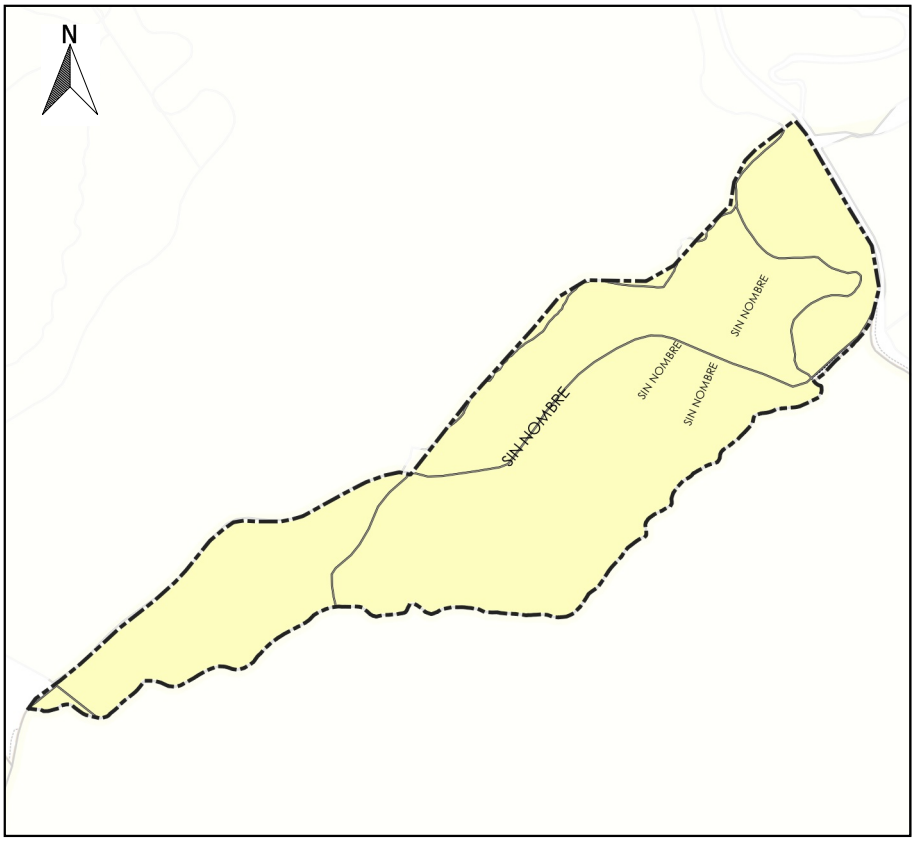
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	500	16	20	Aislada	5	4	4	-	1.8

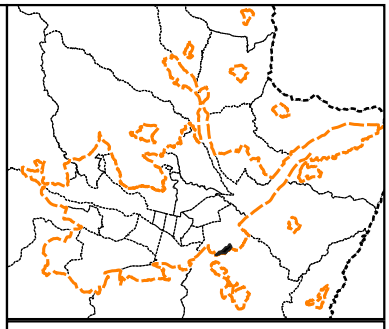
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se prohibe el adosamiento
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 20Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-19





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R3

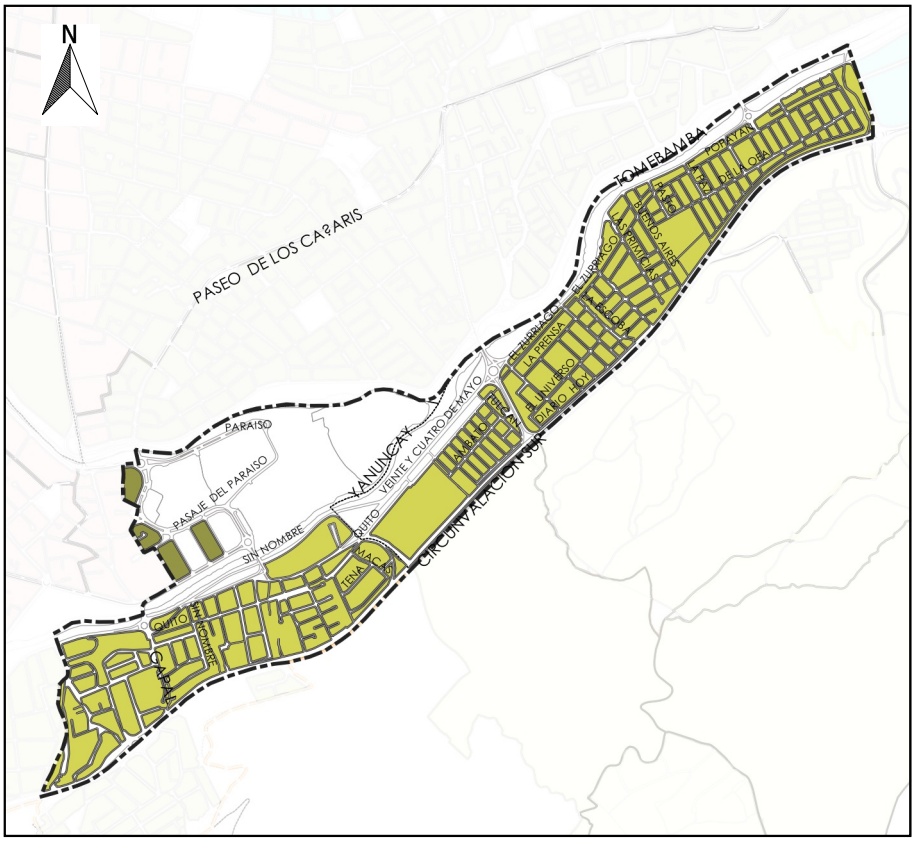
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 2 pisos	300	12	67	Pareada	5	3	3	-	1

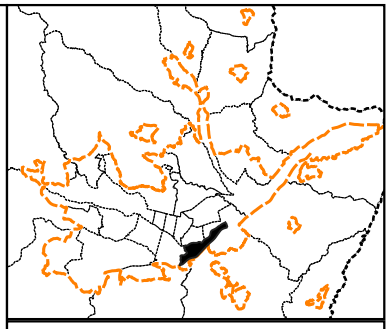
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se prohibe el adosamiento
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 35Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 68 Viv /Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-20





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R1

R2

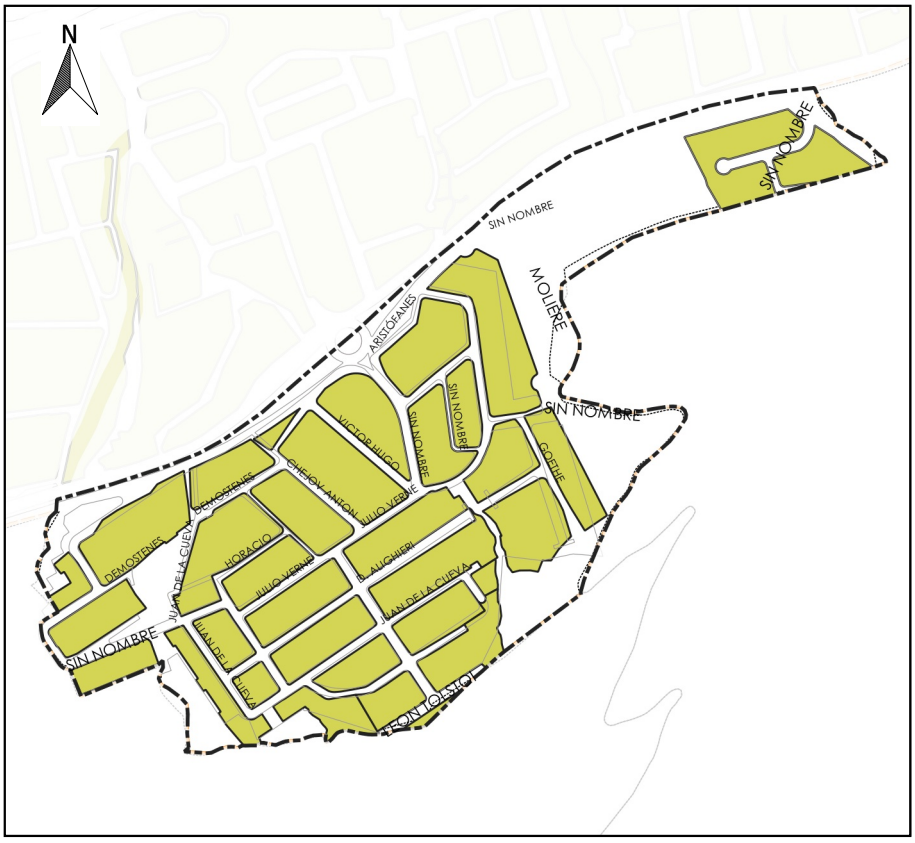
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	5	4	4	8	3

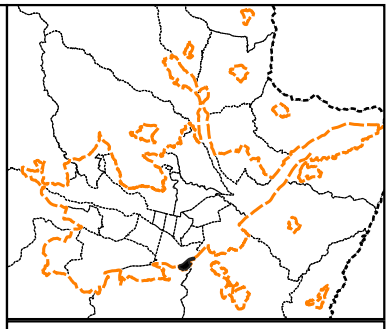
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta en primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 33Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-21





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

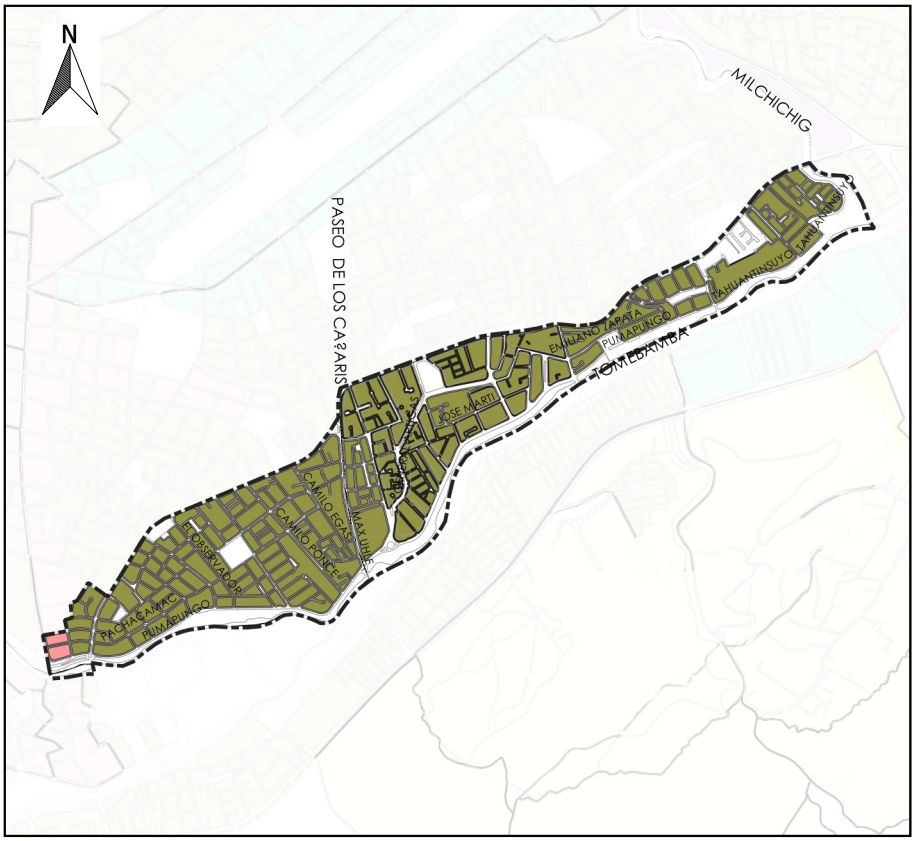
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 pisos	-	12	-	Aislada	5	3	3	-	-

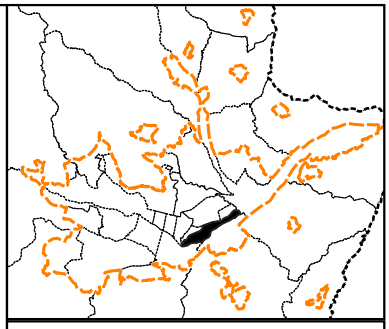
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se prohibe el adosamiento
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 15Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-22





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Mixto

R1

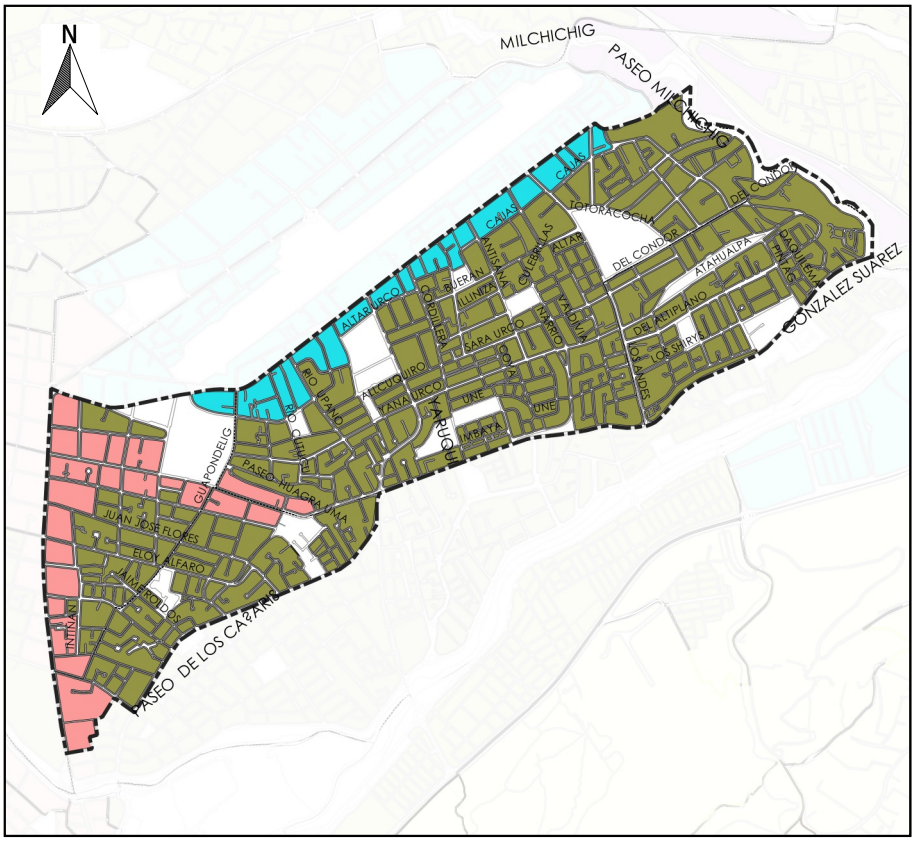
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3

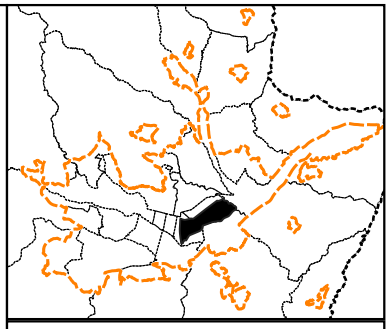
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
En los predios que dan frente a los ríos, a partir del sexto piso de altura el retiro frontal se incrementará en tres metros por cada piso adicional.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-23





Simbología

- Límite del suelo urbano
- Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

- Mixto
- Multiple
- R1

Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.1

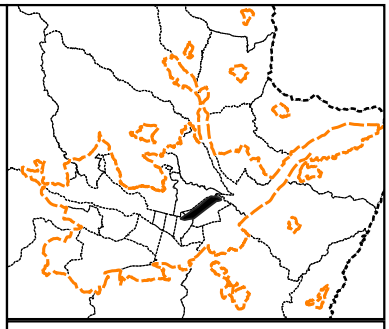
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-24





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Mixto

Multiple

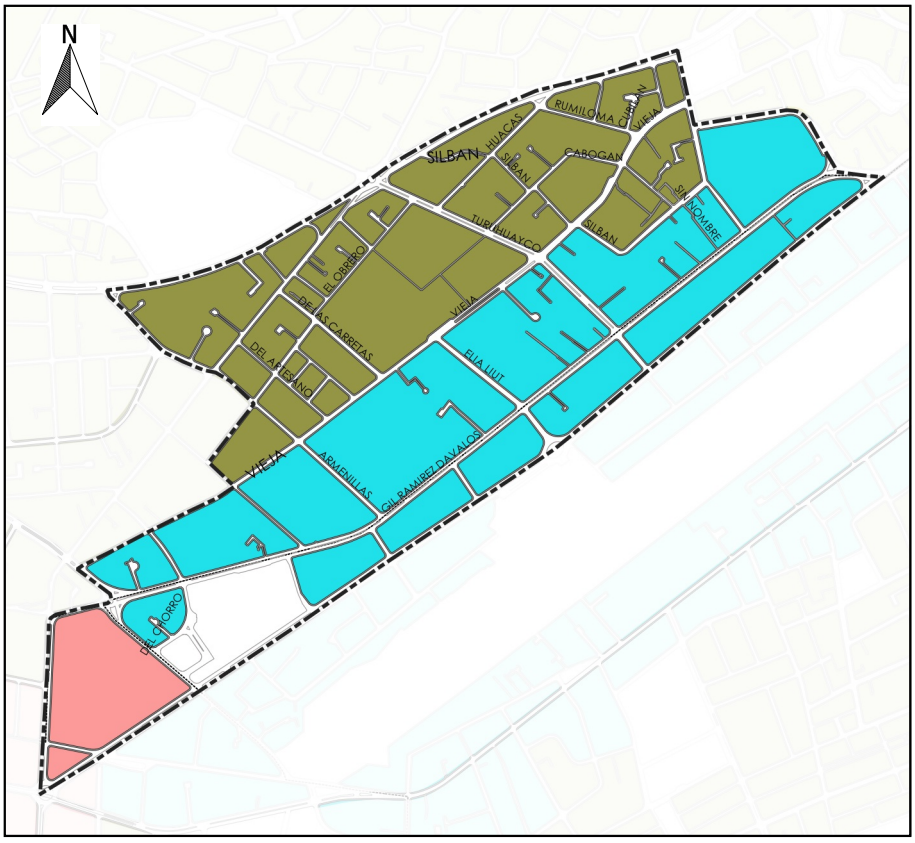
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 2 pisos	120	6	170	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.2

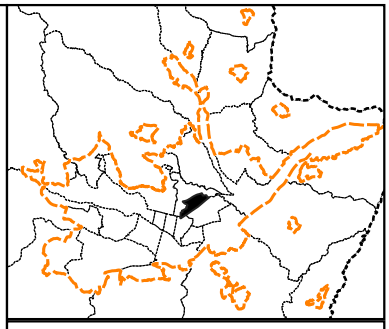
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En este PIT, está prohibido que los elementos como caja de ascensores, caja de gradas, cisternas, gas centralizado, antenas, y similares, sobrepasen la altura máxima permitida.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-25





Simbología

- Límite del suelo urbano
- Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

- Mixto
- Multiple
- R1

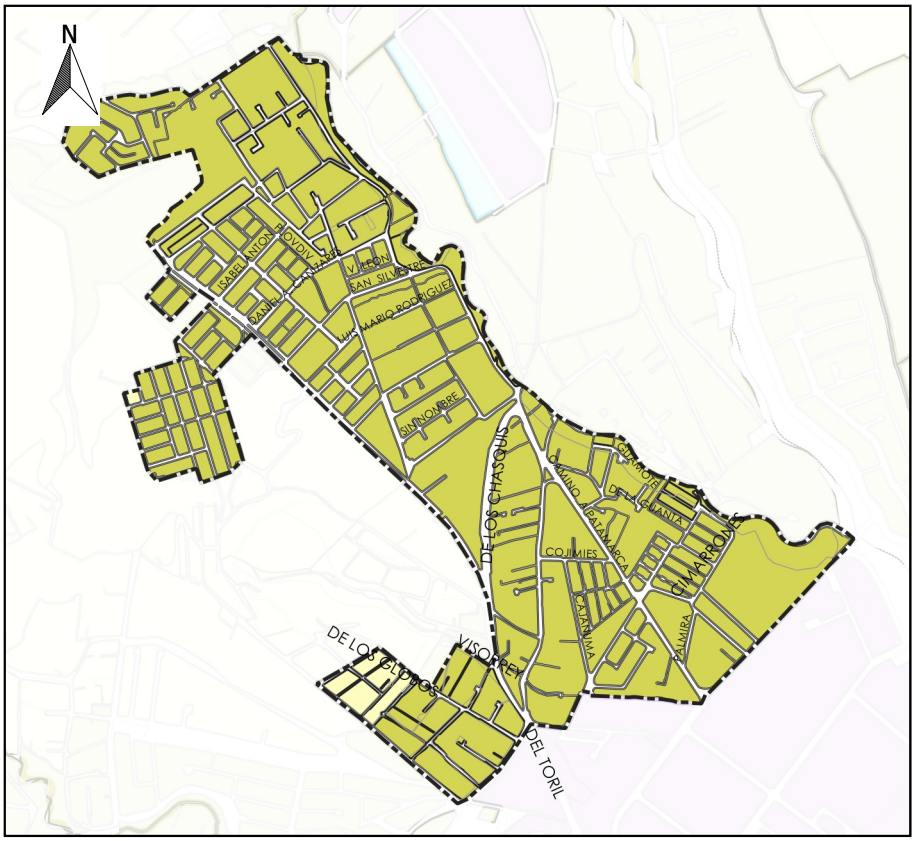
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	5	4	4	8	3

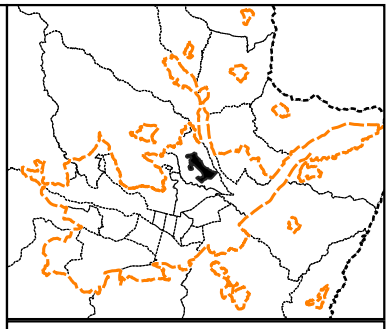
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-26





Simbología

- Límite del suelo urbano
- Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

- R2
- R3

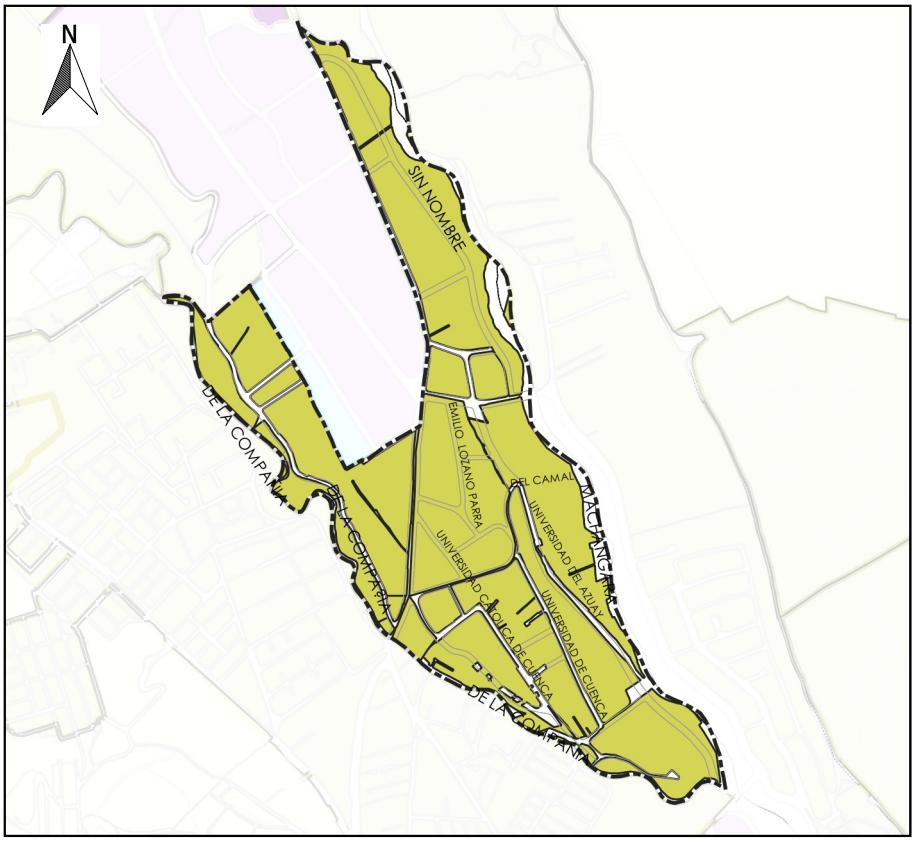
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4

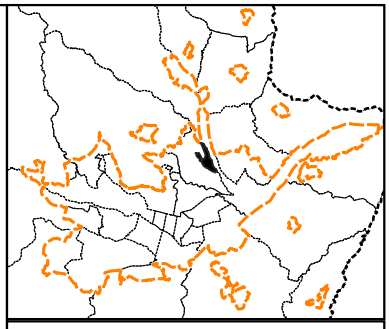
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
Para la asignación de determinantes de ocupación deberá considerarse lo dispuesto en el Título 3; Capítulo 6; Sección 4 de la presente ordenanza: Condiciones para localización y emplazamiento del uso industrial.
Para usos de servicio industrial de medio o alto impacto, los retiros deben aplicarse desde planta baja.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-27





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

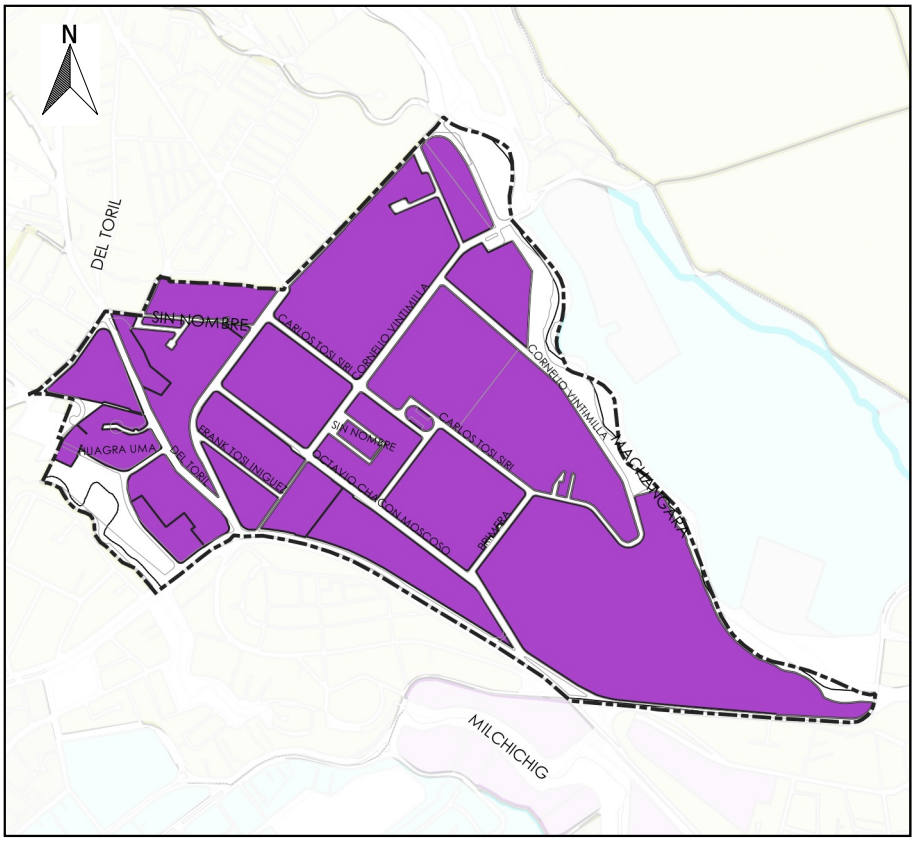
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4

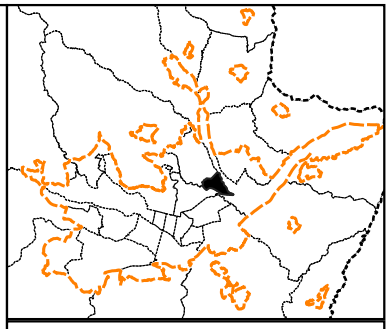
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se prohibe el adosamiento para edificaciones de servicio industrial
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La altura máxima permitida para las edificaciones de servicio industrial será 15 metros, medidos desde el nivel del suelo hasta el cumbrero.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-28





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Industrial

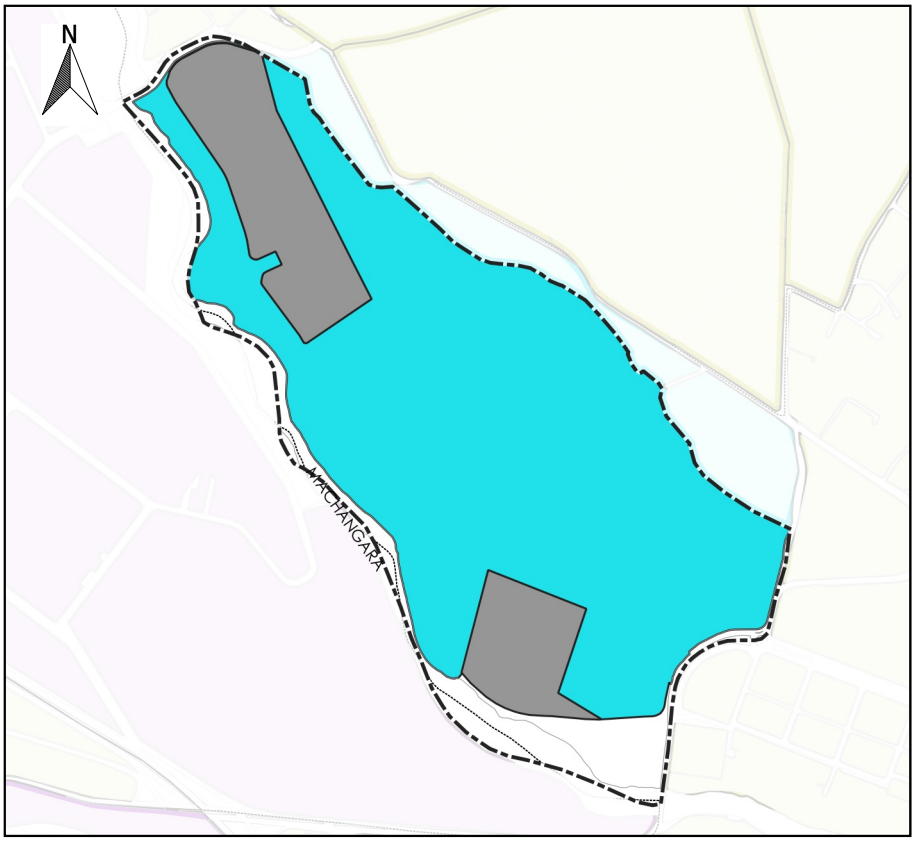
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
20 m.	600	15	-	Continua	5	0	3	8	3
20 m.	800	20	-	Continua	5	0	3	8	3
20 m.	1000	25	-	Pareada	5	3	3	8	2.8
20 m.	5000	40	-	Aislada	10	3	5	8	3
20 m.	7500	50	-	Aislada	10	5	5	8	2.9

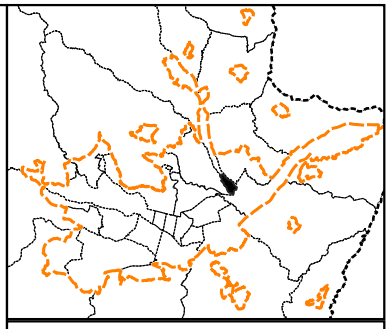
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Para la asignación de determinantes de ocupación deberá considerarse lo dispuesto en el Título 3; Capítulo 6; Sección 4 de la presente ordenanza: Condiciones para localización y emplazamiento del uso industrial.
Para usos de servicio industrial de medio o alto impacto, los retiros deben aplicarse desde planta baja.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se permitirá un altura mayor que se ajuste a la demanda industrial y no sobrepase las restricciones por la superficie limitadora de obstáculos (cota máxima 2520 msnm)
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-29





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Logística

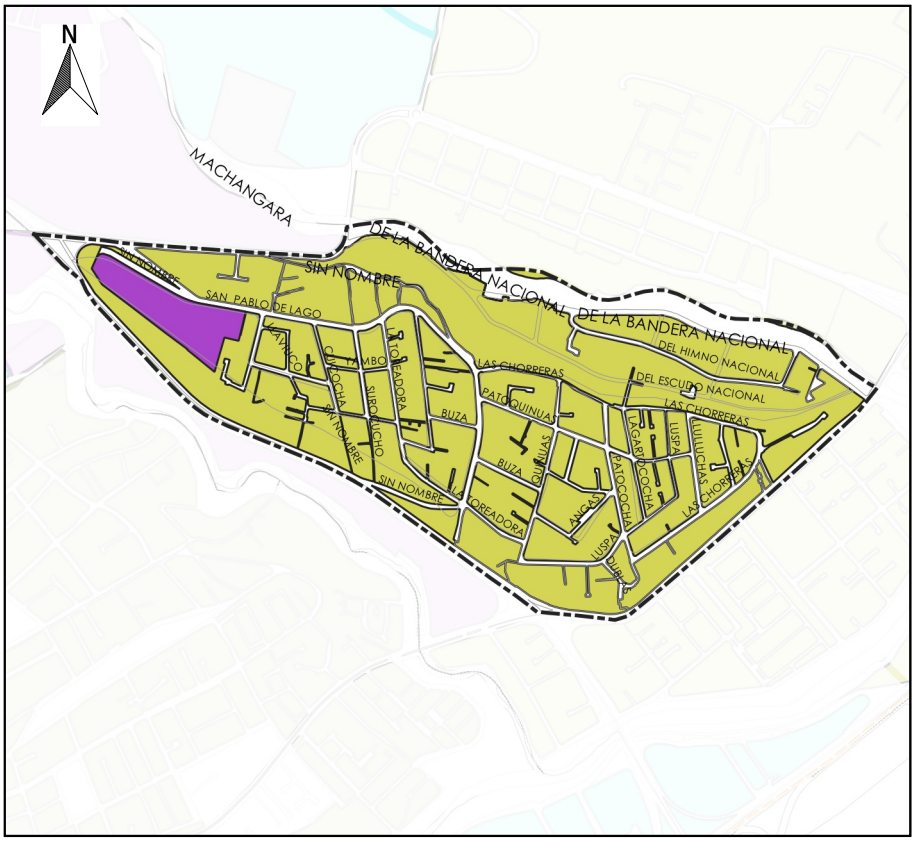
Multiple

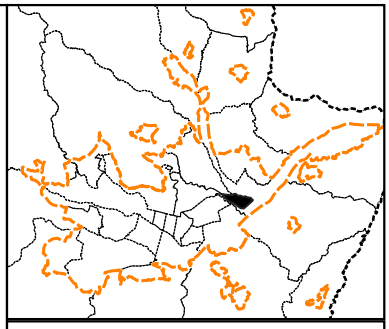
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
20 m.	600	15	-	Continua	5	0	3	8	3
20 m.	800	20	-	Continua	5	0	3	8	3
20 m.	1000	25	-	Pareada	5	3	3	8	2.8
20 m.	5000	40	-	Aislada	10	3	5	8	3
20 m.	7500	50	-	Aislada	10	5	5	8	2.9

Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
La altura máxima permitida para las edificaciones de uso industrial será 15 metros, medidos desde el nivel del suelo hasta el cumbrero.
Para la asignación de determinantes de ocupación deberá considerarse lo dispuesto en el Título 3; Capítulo 6; Sección 4 de la presente ordenanza: Condiciones para localización y emplazamiento del uso industrial.
Para usos de servicio industrial de medio o alto impacto, los retiros deben aplicarse desde planta baja.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
Para la habilitación del uso industrial se deberá contar con el aval del Ministerio de Defensa

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Este	E-30





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Industrial

R2

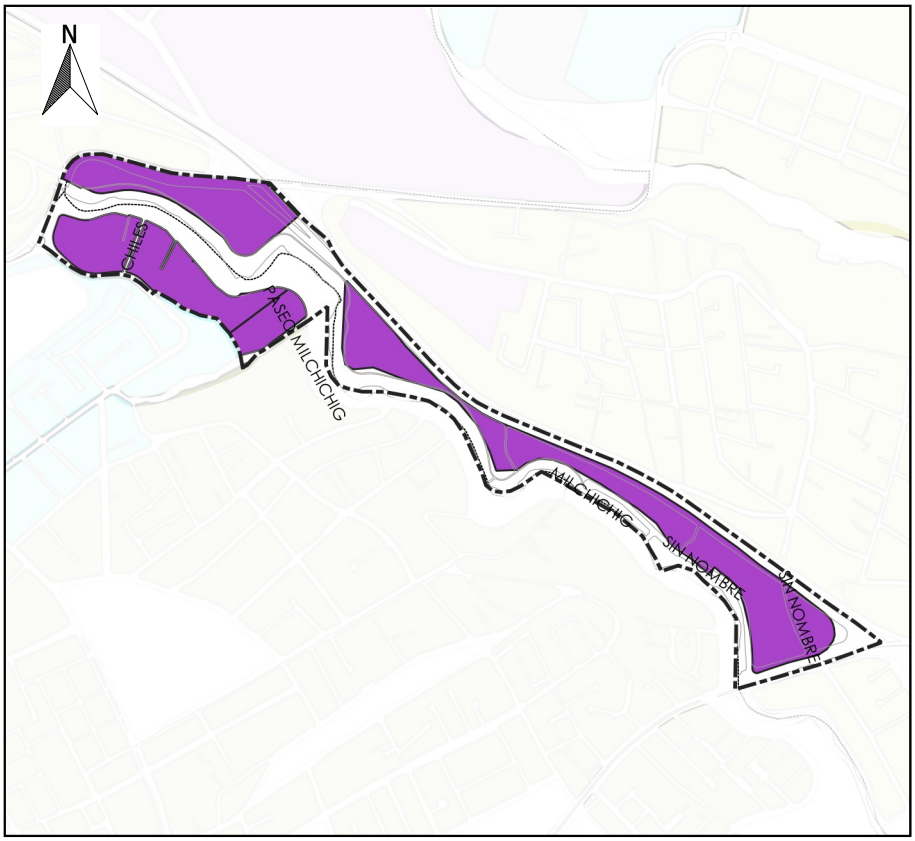
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4

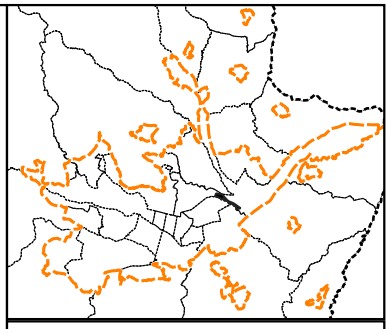
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
Para la asignación de determinantes de ocupación deberá considerarse lo dispuesto en el Título 3; Capítulo 6; Sección 4 de la presente ordenanza: Condiciones para localización y emplazamiento del uso industrial.
Para usos de servicio industrial de medio o alto impacto, los retiros deben aplicarse desde planta baja.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Este

E-31





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

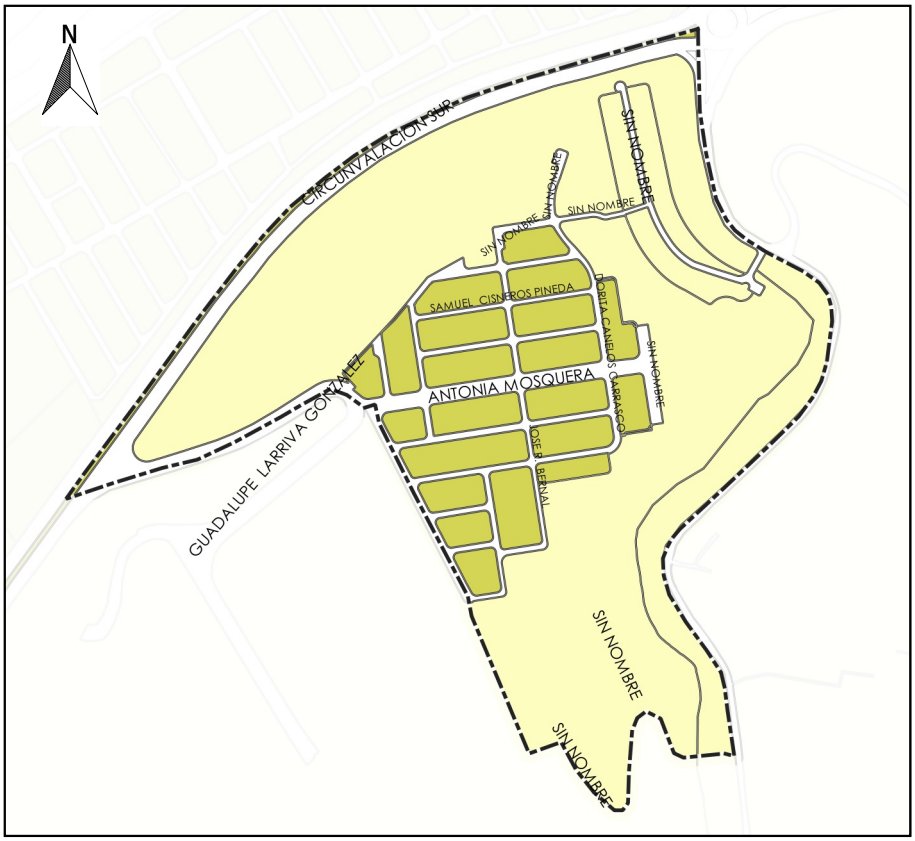
Industrial

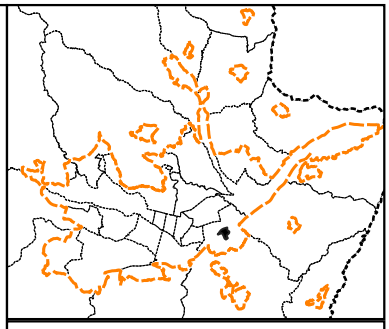
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
20 m.	600	15	-	Continua	5	0	3	8	3
20 m.	800	20	-	Continua	5	0	3	8	3
20 m.	1000	25	-	Pareada	5	3	3	8	3
20 m.	5000	40	-	Aislada	10	3	5	8	3
20 m.	7500	50	-	Aislada	10	5	5	8	3

Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Para la asignación de determinantes de ocupación deberá considerarse lo dispuesto en el Título 3; Capítulo 6; Sección 4 de la presente ordenanza: Condiciones para localización y emplazamiento del uso industrial.
Para usos de servicio industrial de medio o alto impacto, los retiros deben aplicarse desde planta baja.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 15 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
La altura máxima permitida para las edificaciones de uso industrial será 15 metros, medidos desde el nivel del suelo hasta el cumbrero.
Las determinantes de ocupación se especifican en las condiciones generales para el aprovechamiento del suelo calificado como industrial.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Este	E-32





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

R3

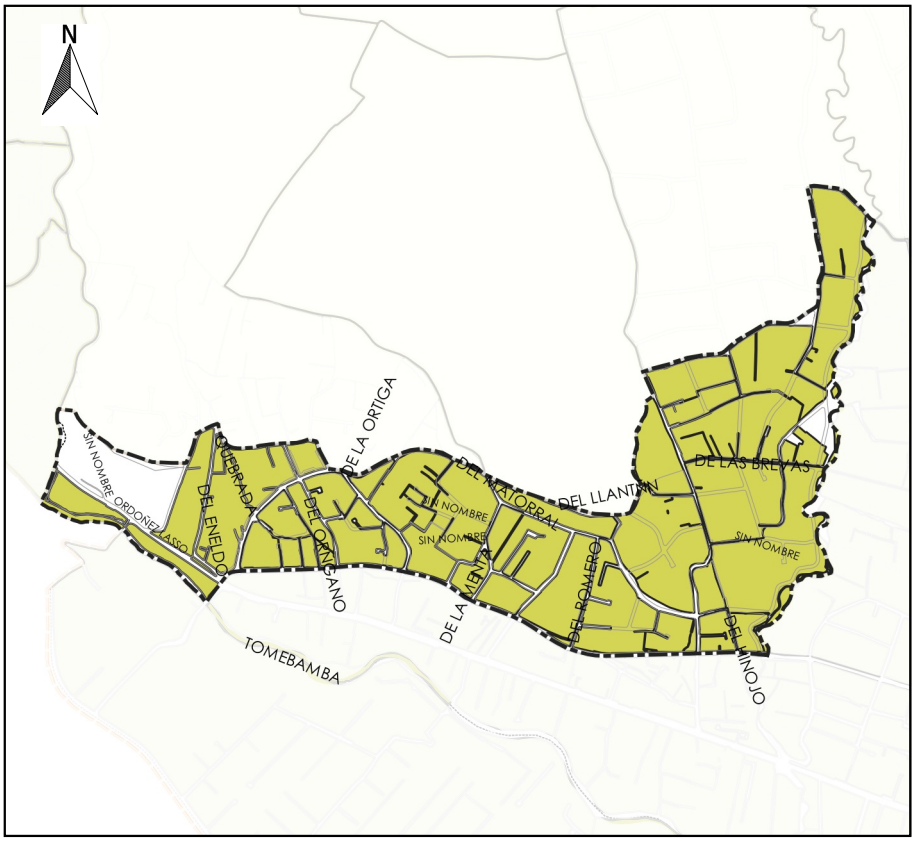
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	170	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8

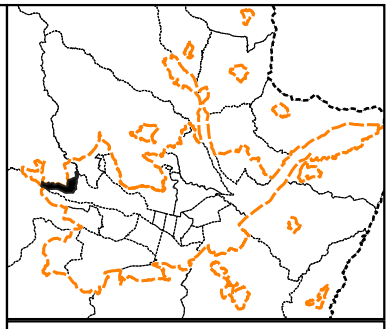
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-1





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

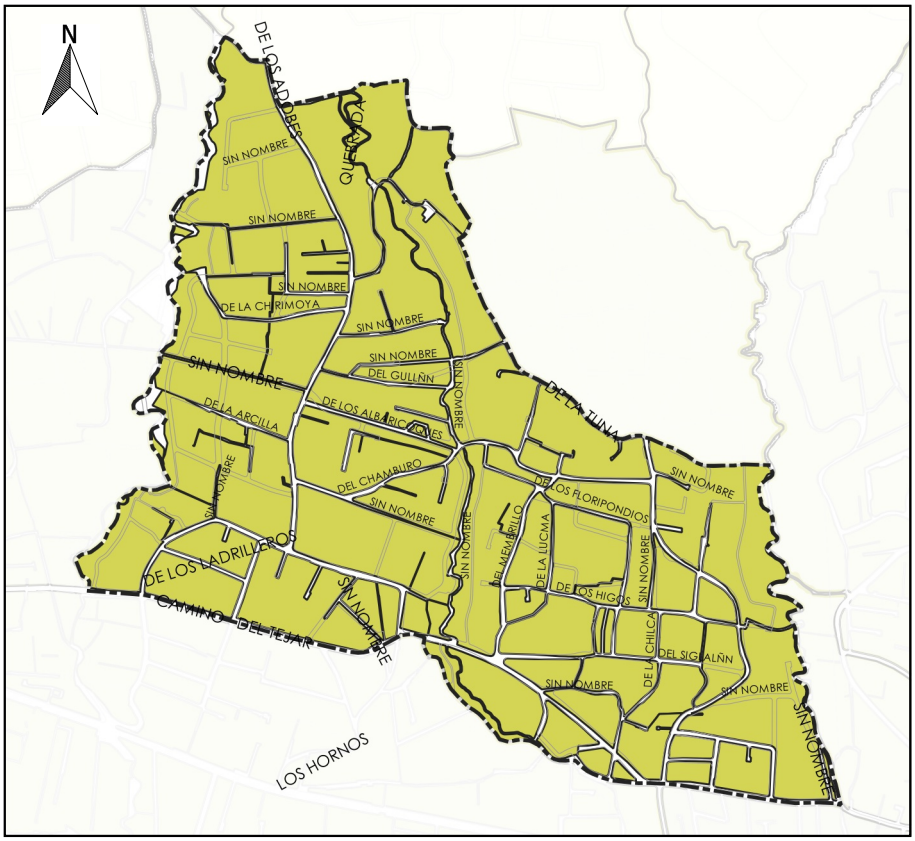
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.1
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	5	4	4	8	3

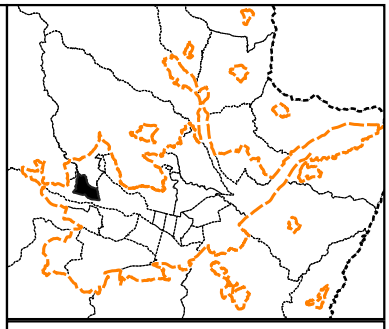
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-2





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

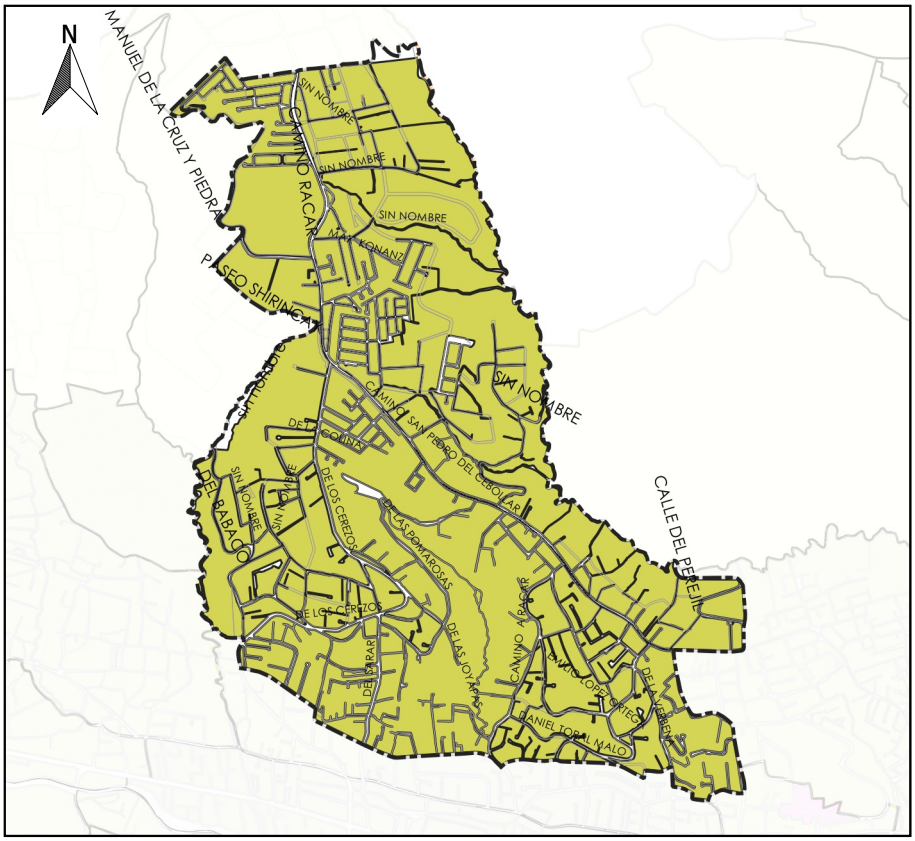
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	5	4	4	8	3

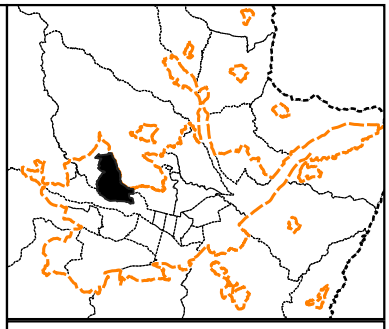
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-3





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

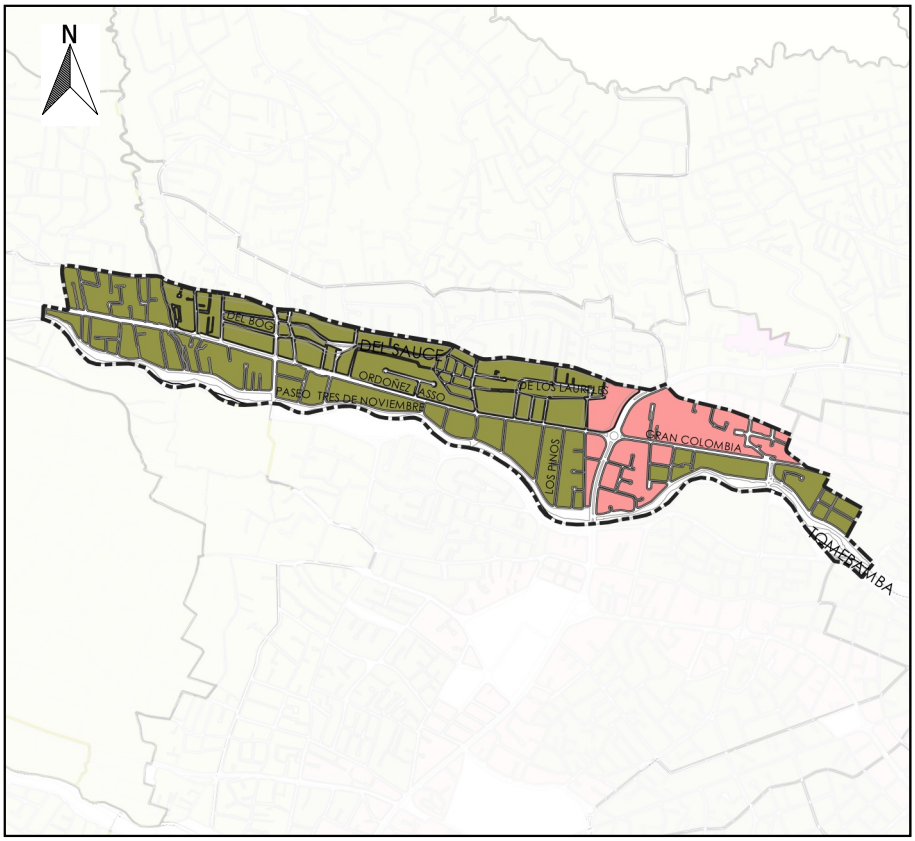
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8

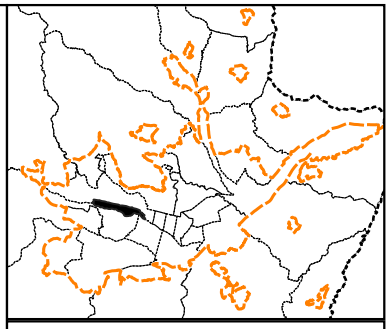
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-4





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

Mixto

R1

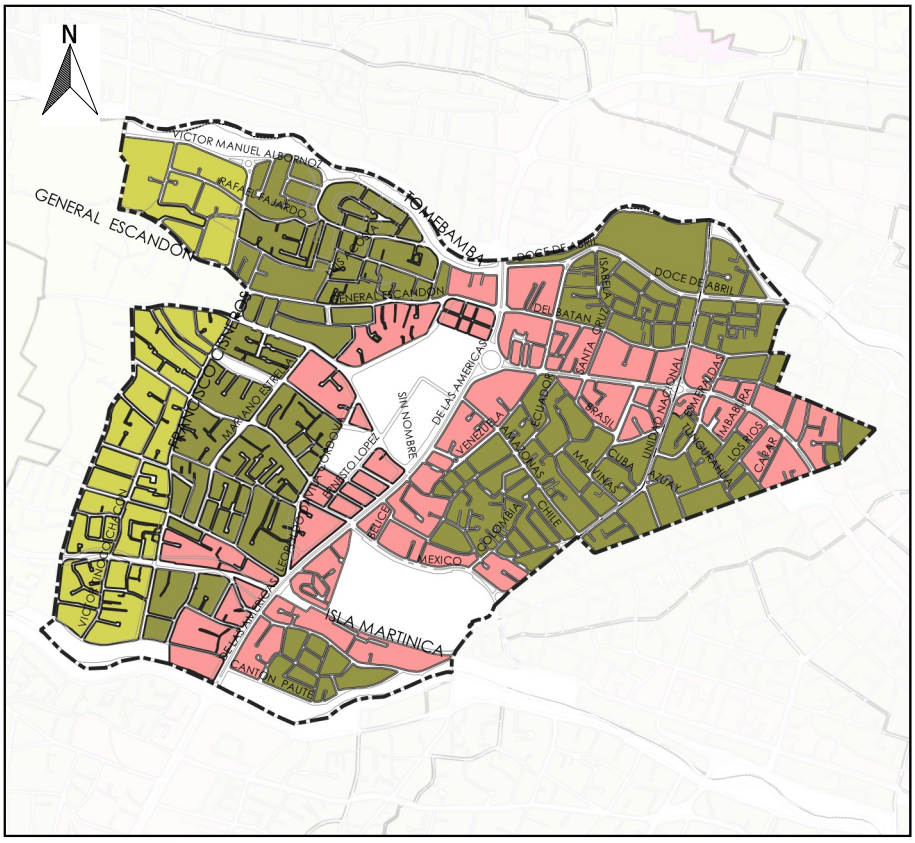
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3
8 o 9 pisos	750	20	415	Aislada	6	5	5	10	3.5
10 o 11 pisos	900	22	450	Aislada	8	7	7	10	4
12 o 13 pisos	1200	25	mayor a 450	Aislada	8	8	8	14	4.5

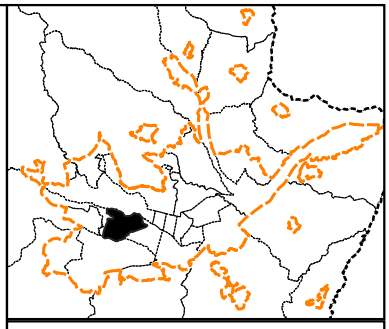
Determinantes adicionales

Bajo ningún motivo se puede edificar el suelo con susceptibilidad alta y muy alta.
Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será la máxima establecida para el PIT, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-5





Simbología

- Límite del suelo urbano
- Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

- Mixto
- R1
- R2

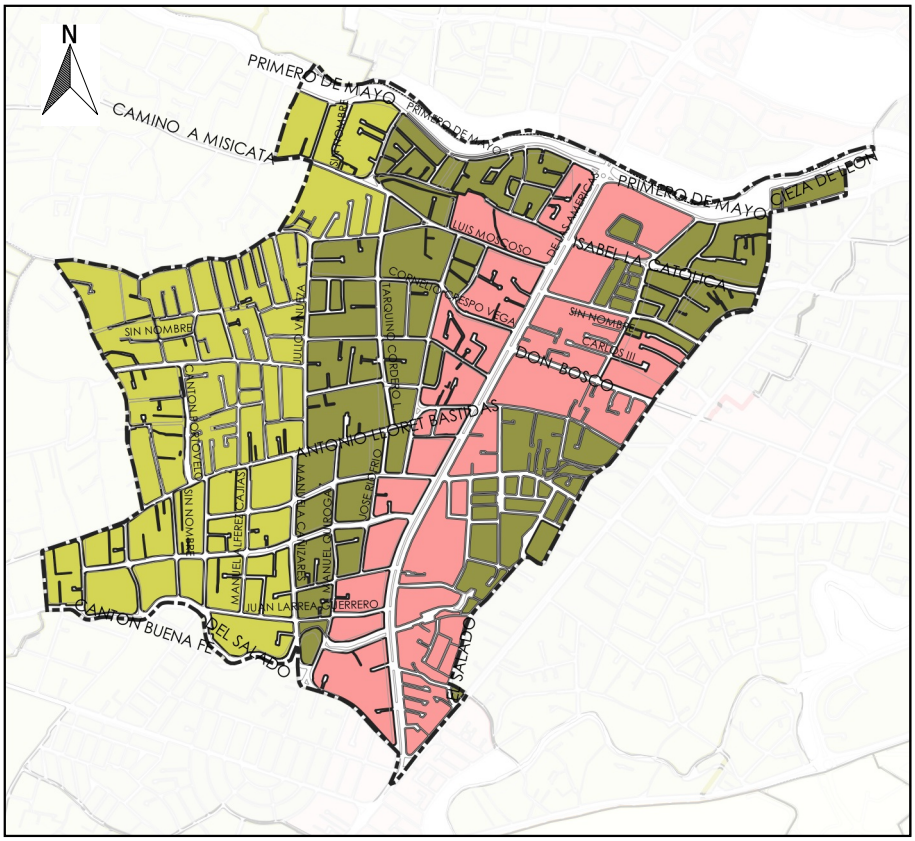
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.1
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3

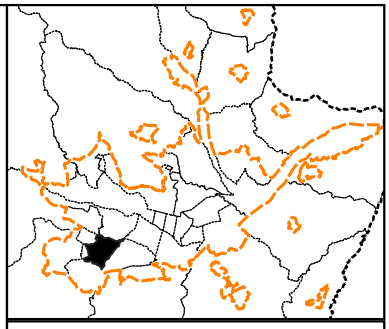
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-6





Simbología

- Límite del suelo urbano
- Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

- Mixto
- R1
- R2

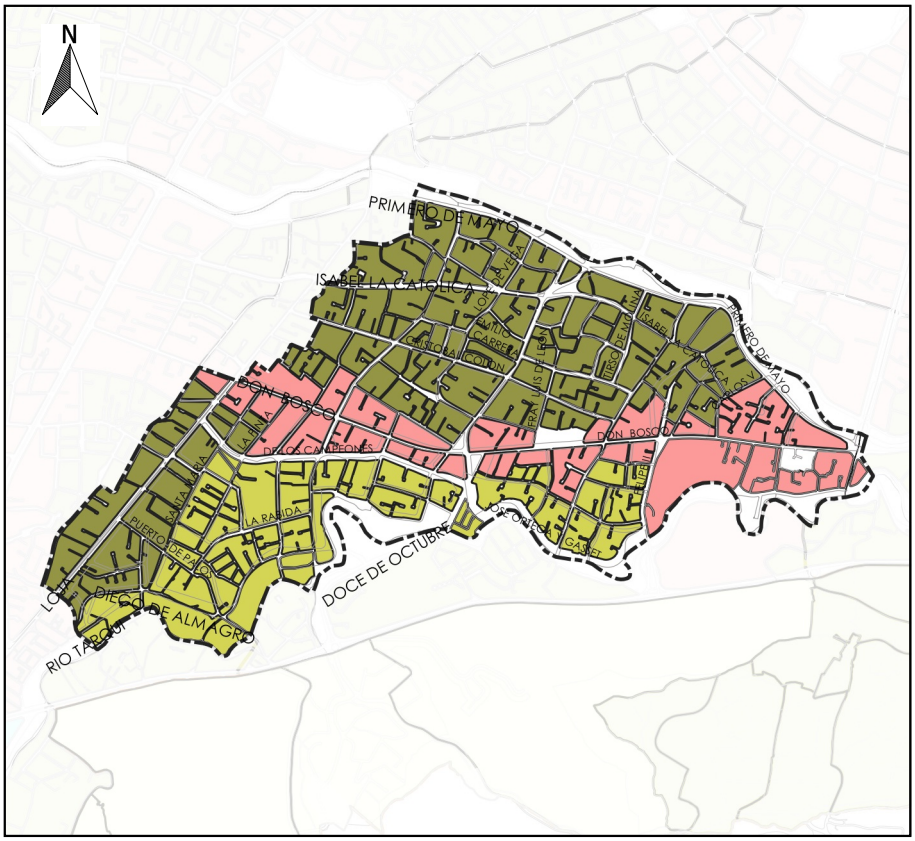
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3
8 o 9 pisos	750	20	415	Aislada	6	5	5	10	3.5

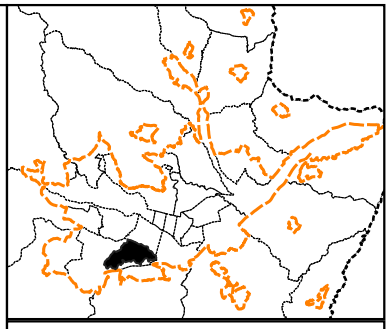
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
En los predios que dan frente a los ríos, a partir del sexto piso de altura el retiro frontal se incrementará en tres metros por cada piso adicional.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-7





Simbología

- Límite del suelo urbano
- Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

- Mixto
- R1
- R2

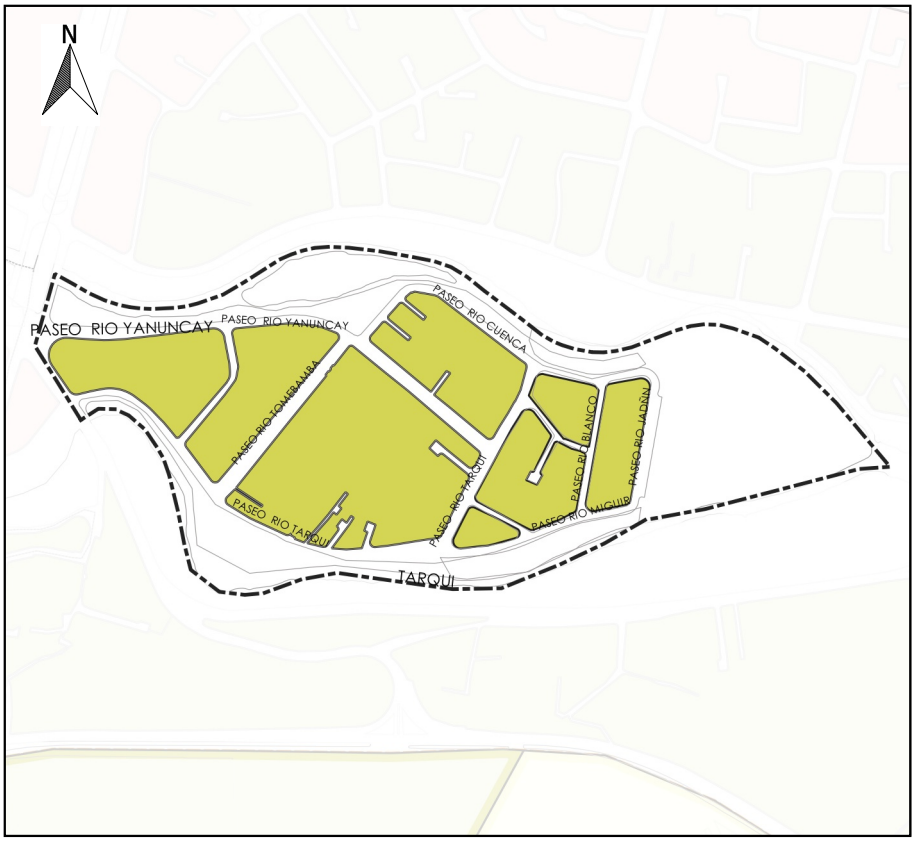
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3
8 o 9 pisos	750	20	415	Aislada	6	5	5	10	3.5

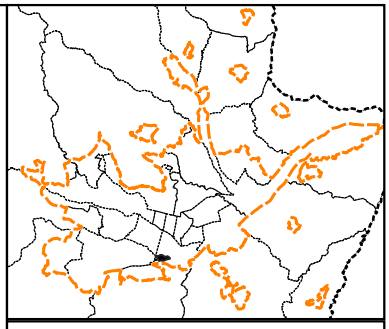
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
En los predios que dan frente a los ríos, a partir del sexto piso de altura el retiro frontal se incrementará en tres metros por cada piso adicional.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-8





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

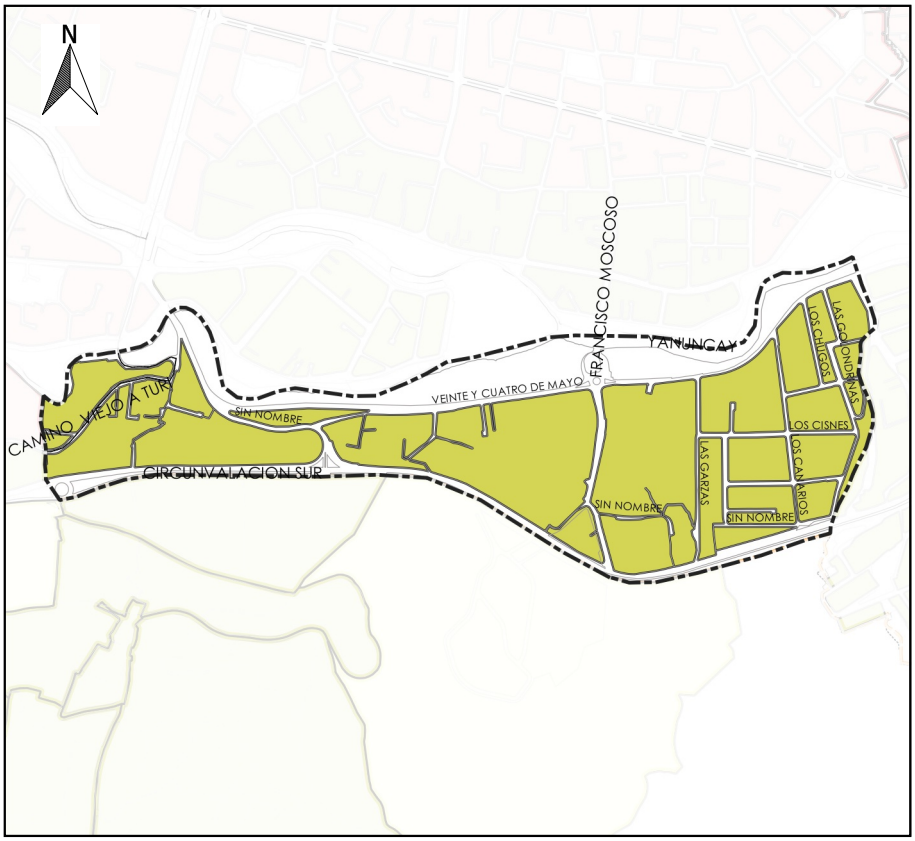
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	5	4	4	8	3

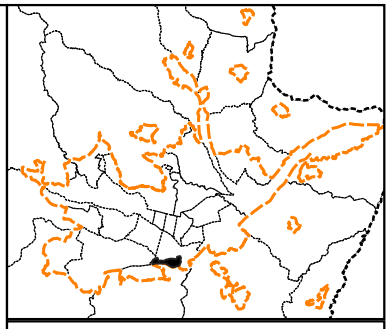
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-9





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

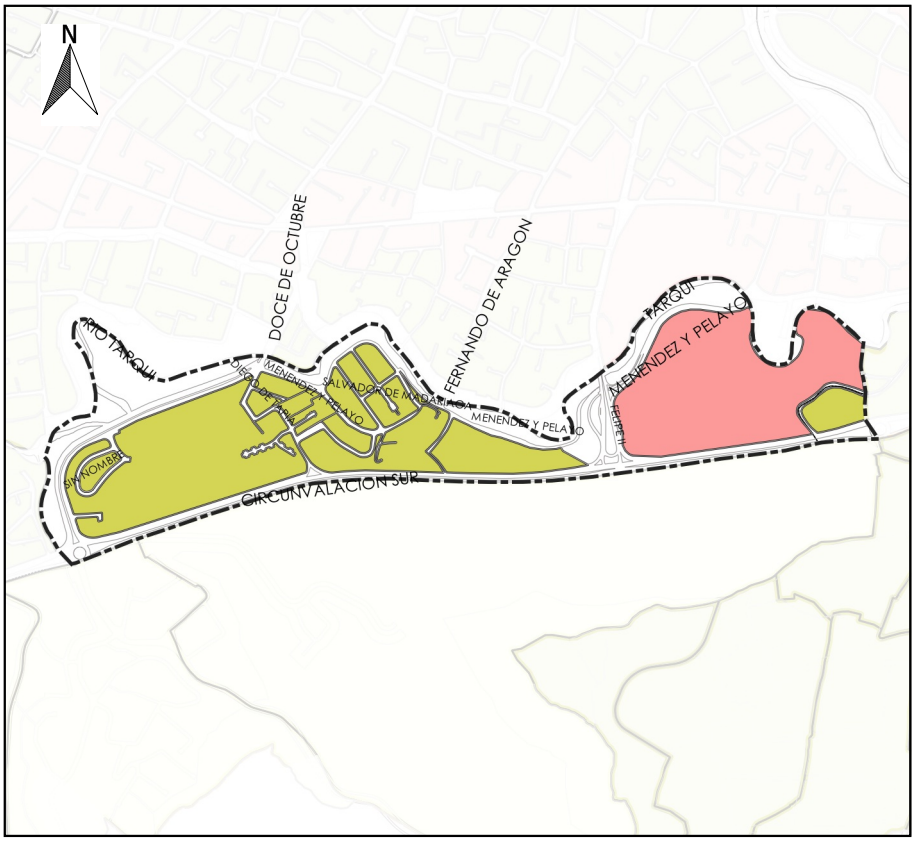
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	170	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.2

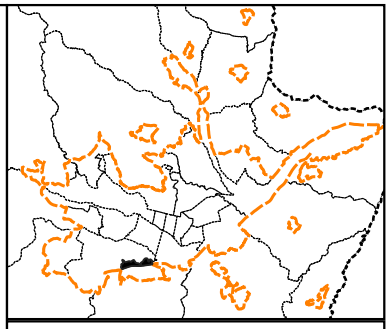
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-10





Simbología

- Límite del suelo urbano
- Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

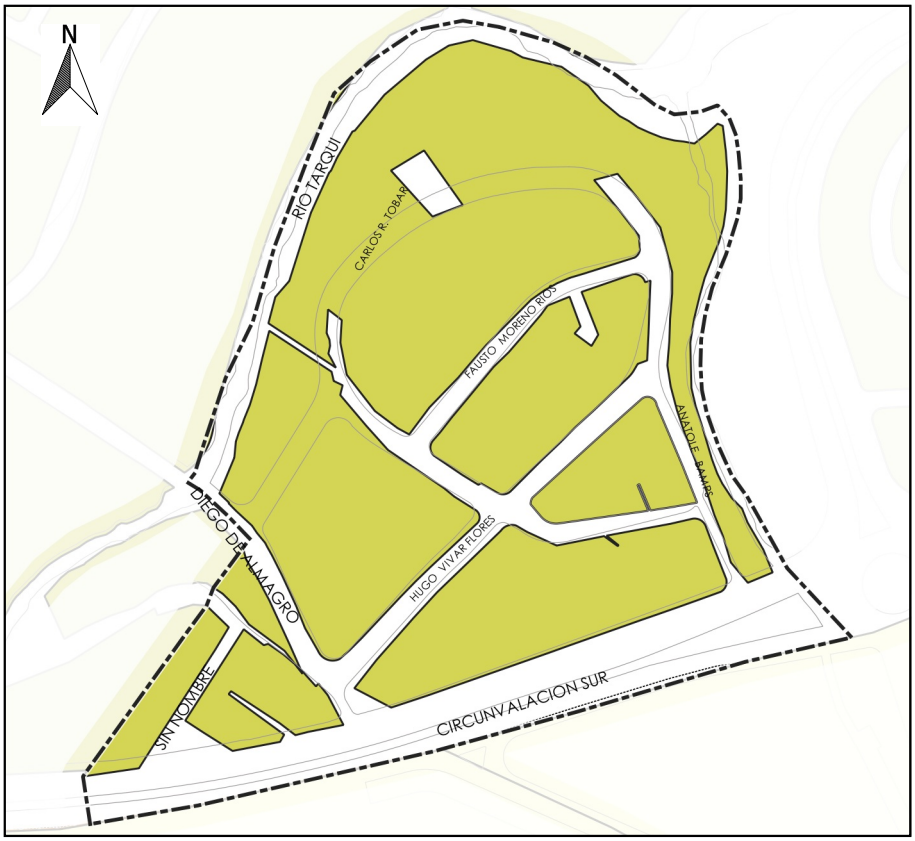
- Mixto
- R2

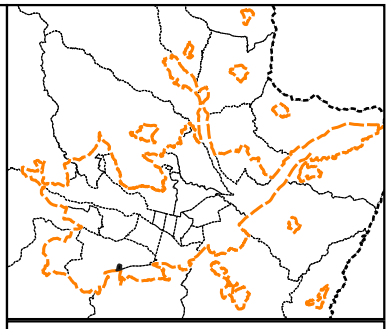
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	5	4	4	8	3
7 o 8 pisos	750	20	415	Aislada	6	5	5	10	3.5
9 pisos	900	22	370	Aislada	6	6	6	10	4

Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 35 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de300 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
En los predios que dan frente a los ríos, a partir del sexto piso de altura el retiro frontal se incrementará en tres metros por cada piso adicional.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Oeste	O-11





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

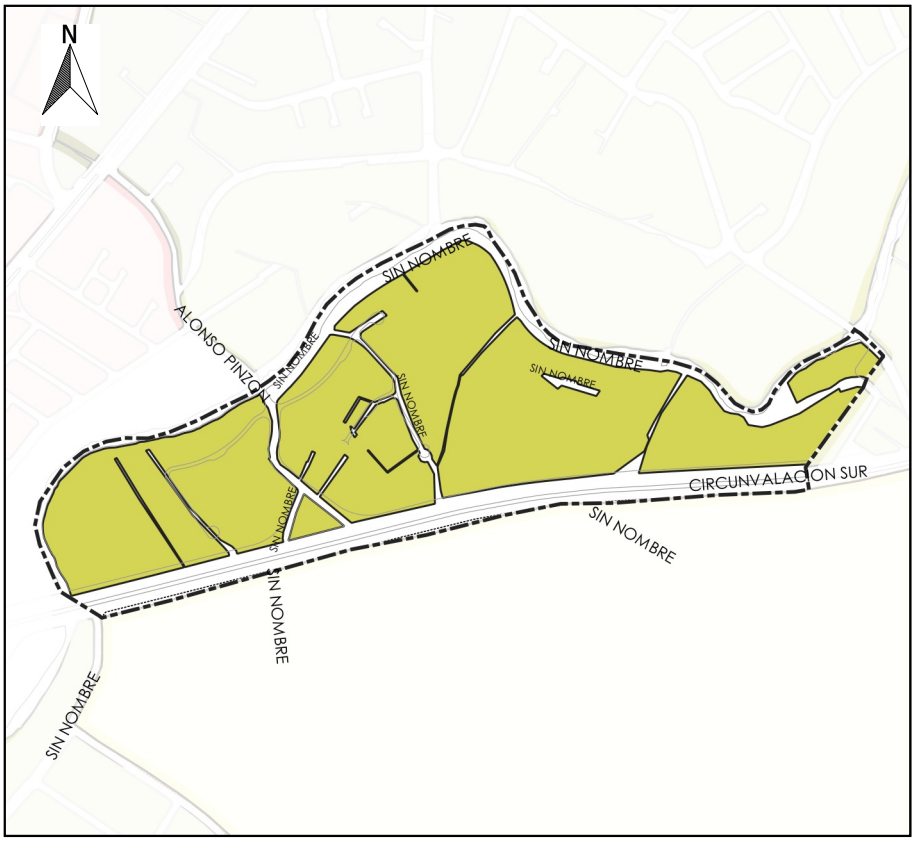
R2

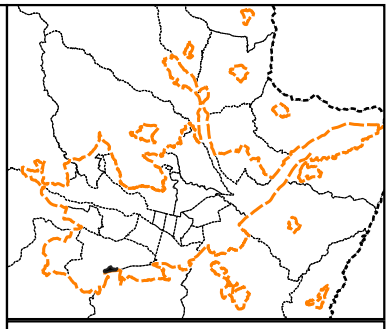
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	170	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8

Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Oeste	O-12





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

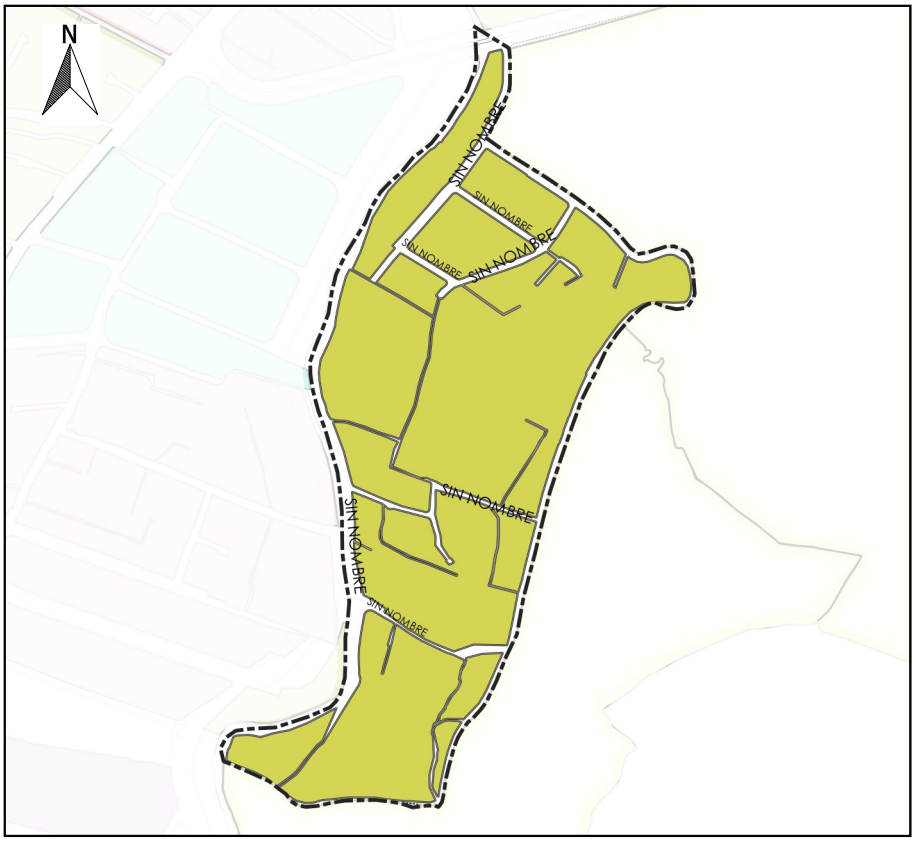
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
-	-		-	-		-		-	-

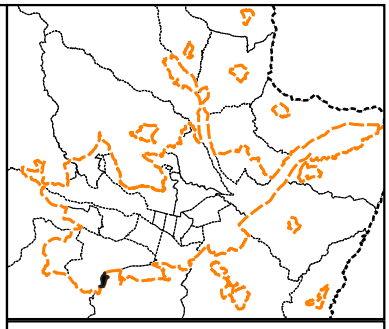
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se prohibe el adosamiento
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 20 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-13





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

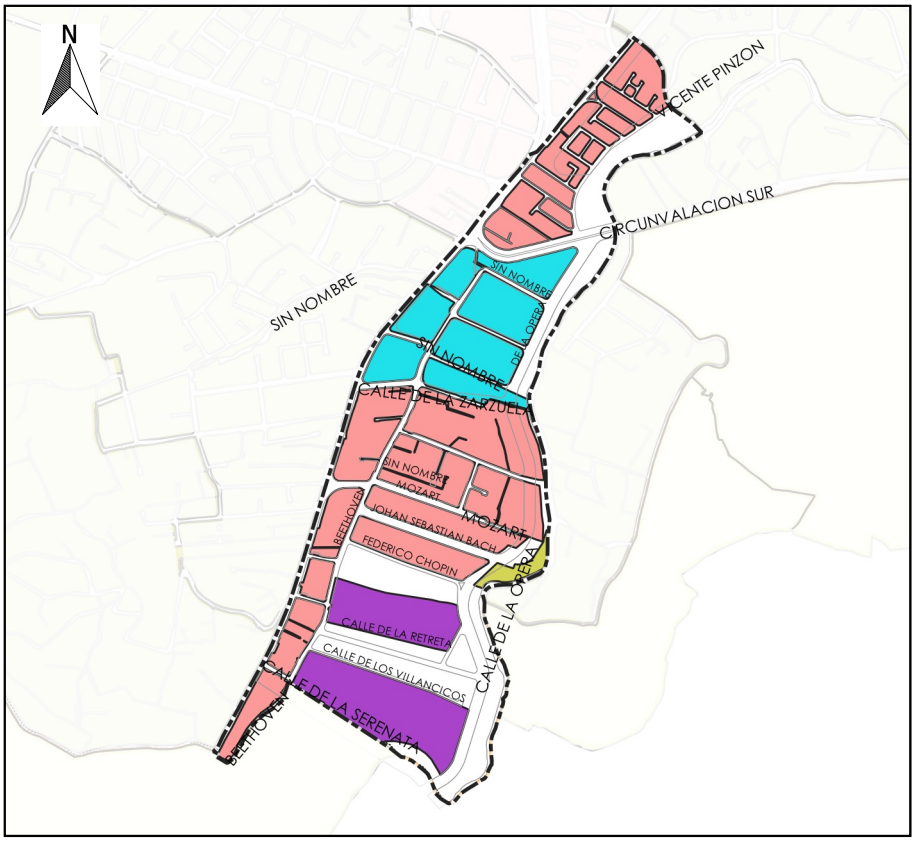
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 2 pisos	200	10	100	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.2

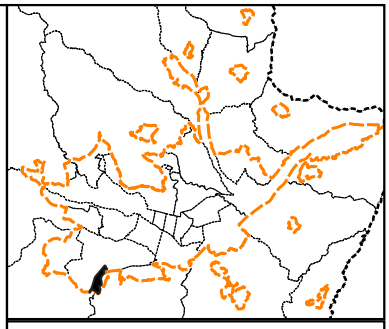
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 50 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 100 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-14





Simbología

- Límite del suelo urbano
- Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

- Industrial
- Mixto
- Multiple
- R2

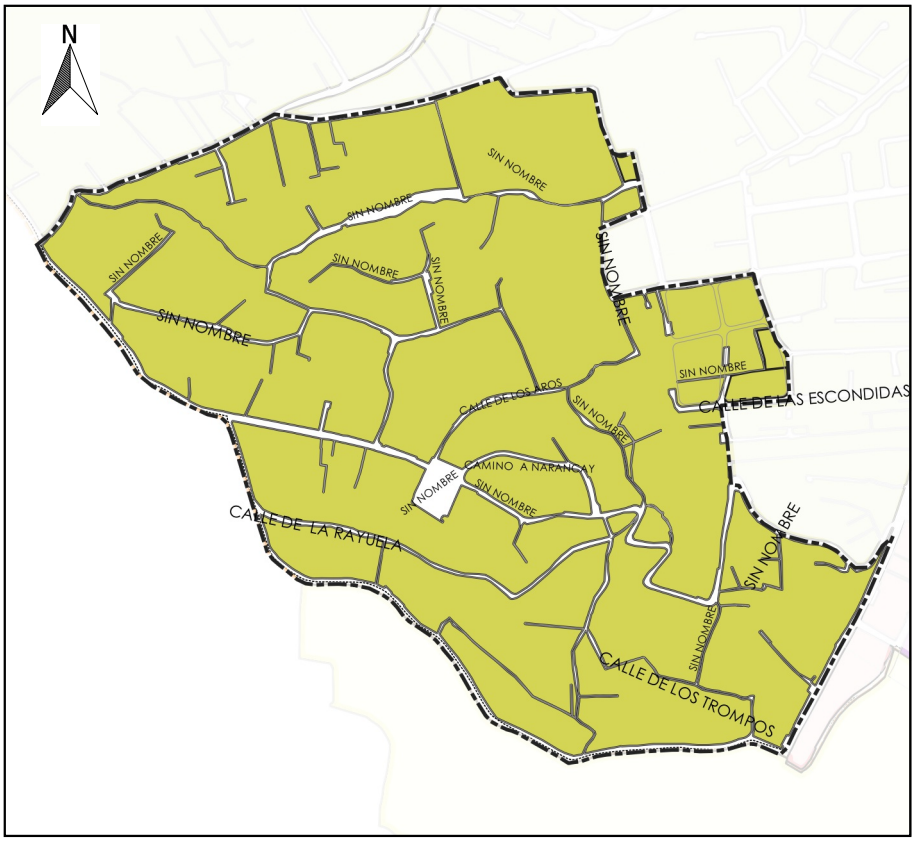
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3
8 o 9 pisos	750	20	415	Aislada	6	5	5	10	3.5
10 o 11 pisos	900	22	450	Aislada	8	7	7	10	4
12 o 13 pisos	1200	25	mayor a 450	Aislada	8	8	8	14	4.5
15 pisos	1500	30	mayor a 450	Aislada	9	9	9	12	5

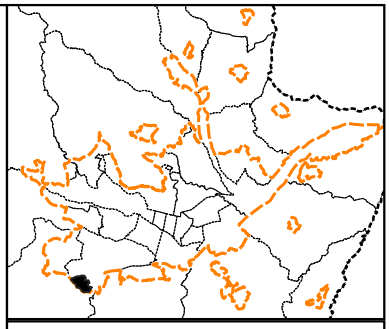
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
En los predios que dan frente a los ríos, a partir del sexto piso de altura el retiro frontal se incrementará en tres metros por cada piso adicional.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional
Para la asignación de determinantes de ocupación deberá considerarse lo dispuesto en el Título 3; Capítulo 6; Sección 4 de la presente ordenanza: Condiciones para localización y emplazamiento del uso industrial.
Para usos de servicio industrial de medio o alto impacto, los retiros deben aplicarse desde planta baja.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-15





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

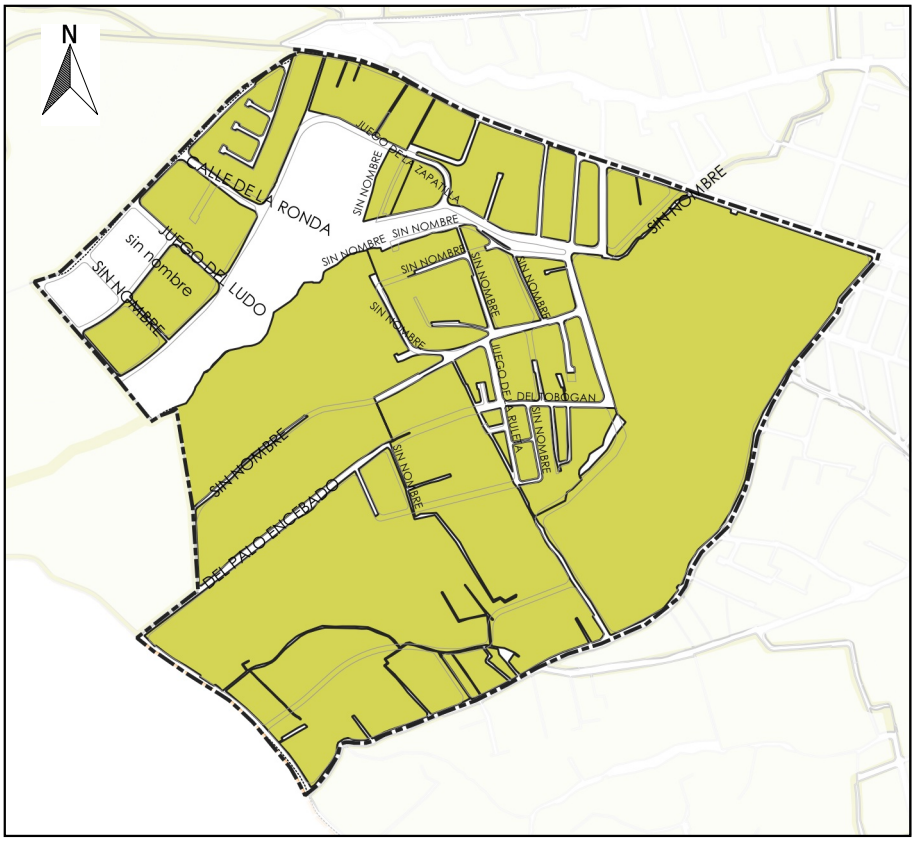
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 2 pisos	200	10	100	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.2

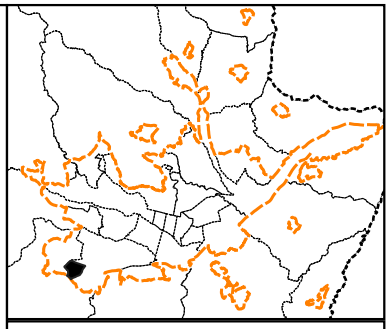
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 50 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 100 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-16





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

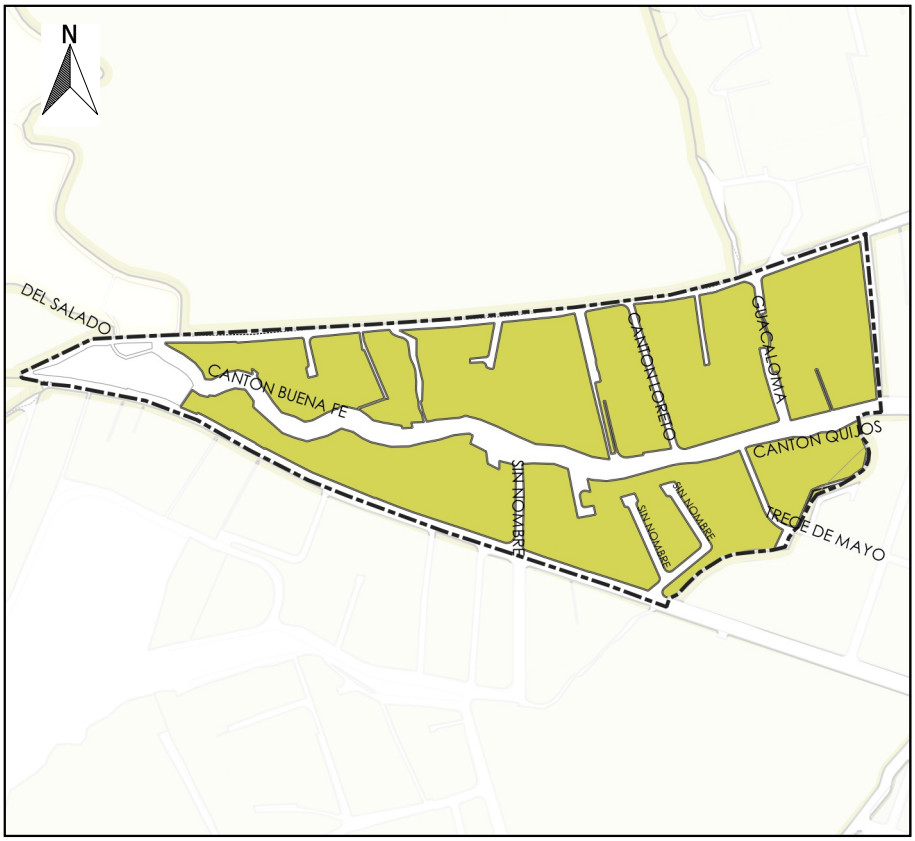
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	5	4	4	8	3

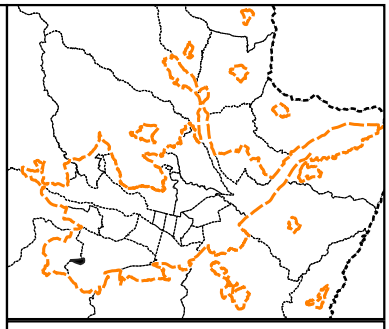
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-17





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

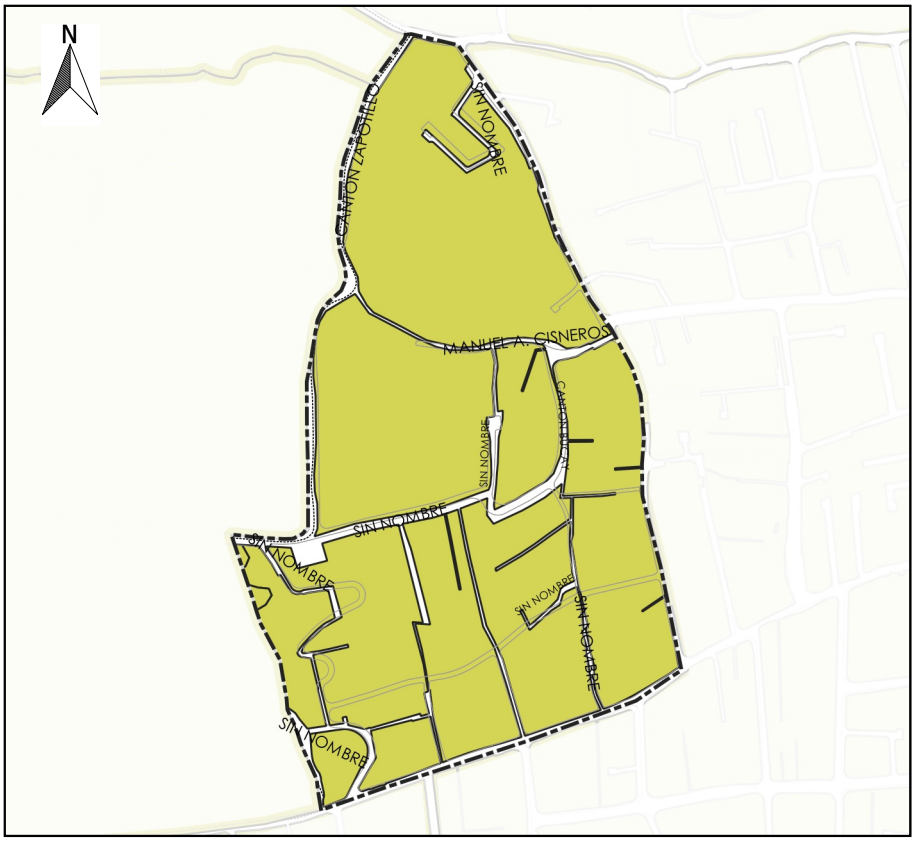
R2

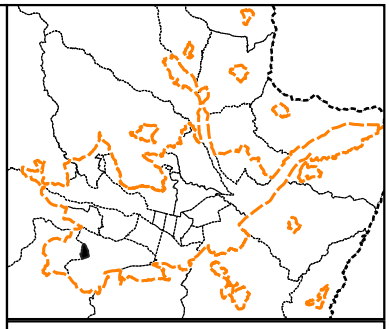
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3

Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Oeste	O-18





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

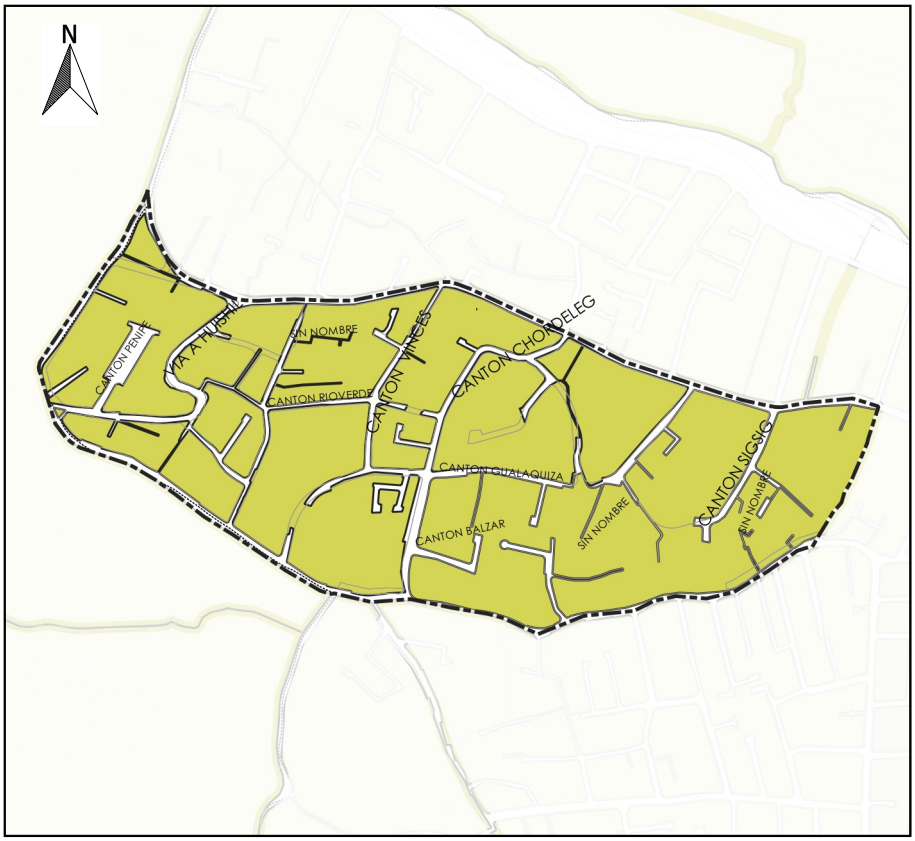
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	170	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8

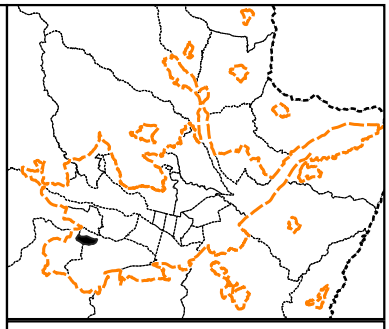
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-19





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

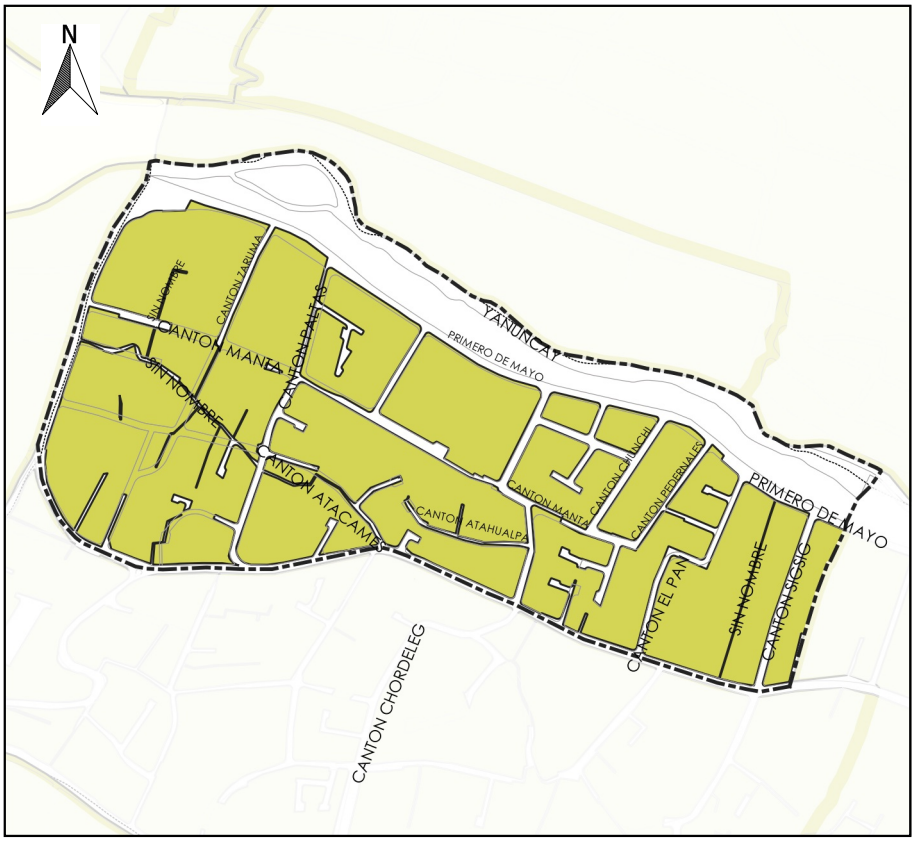
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8

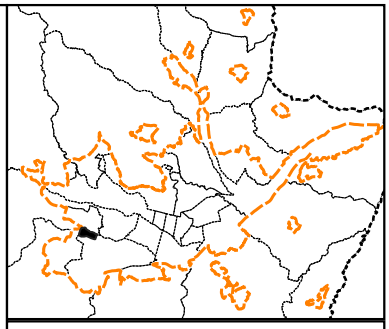
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-20





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

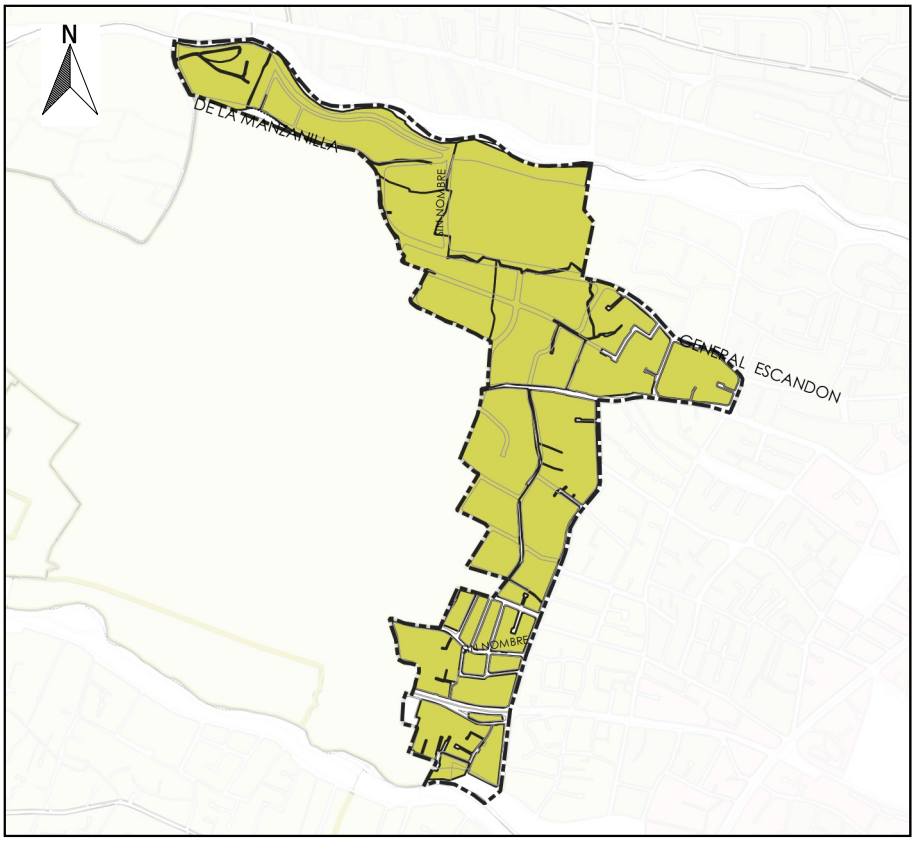
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	5	4	4	8	3

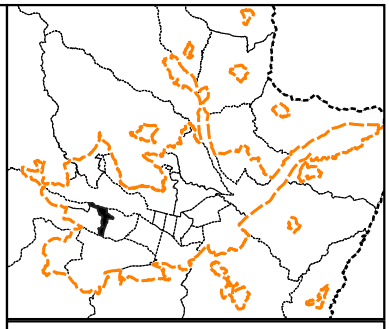
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-21





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

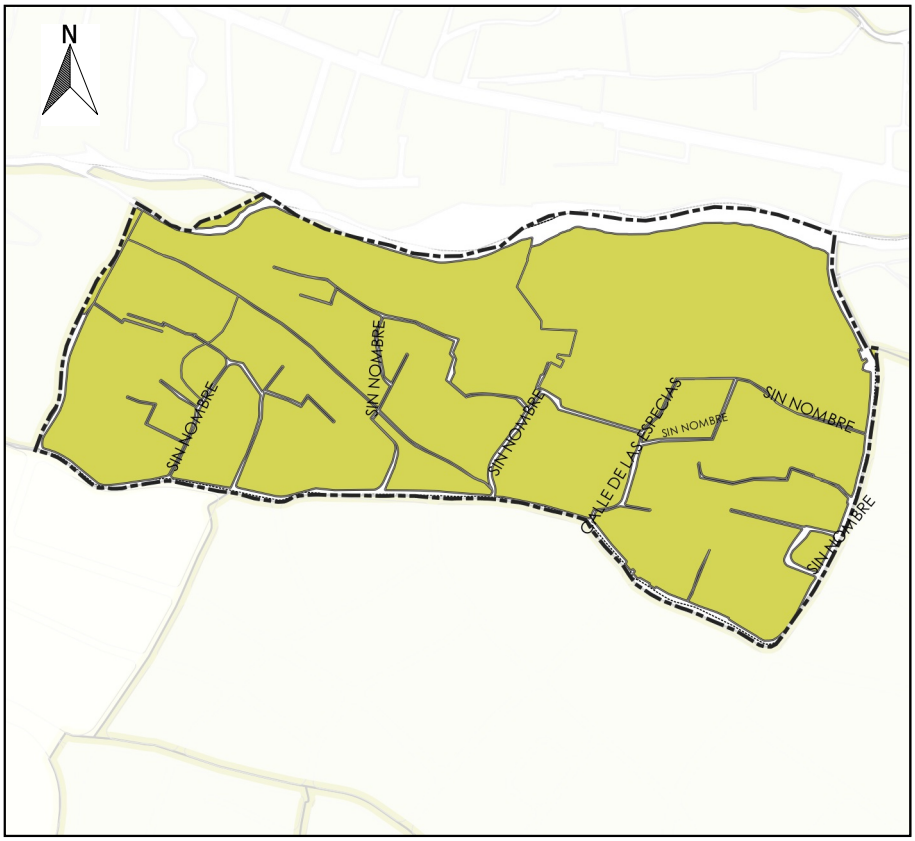
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3
8 o 9 pisos	750	20	415	Aislada	6	5	5	10	3.5
10 o 11 pisos	900	22	450	Aislada	8	7	7	10	4
12 o 13 pisos	1200	25	mayor a 450	Aislada	8	8	8	14	4.5
15 pisos	1500	30	mayor a 450	Aislada	9	9	9	12	5

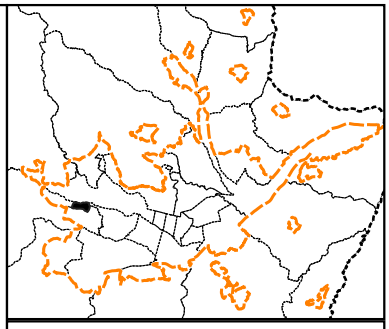
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-22





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

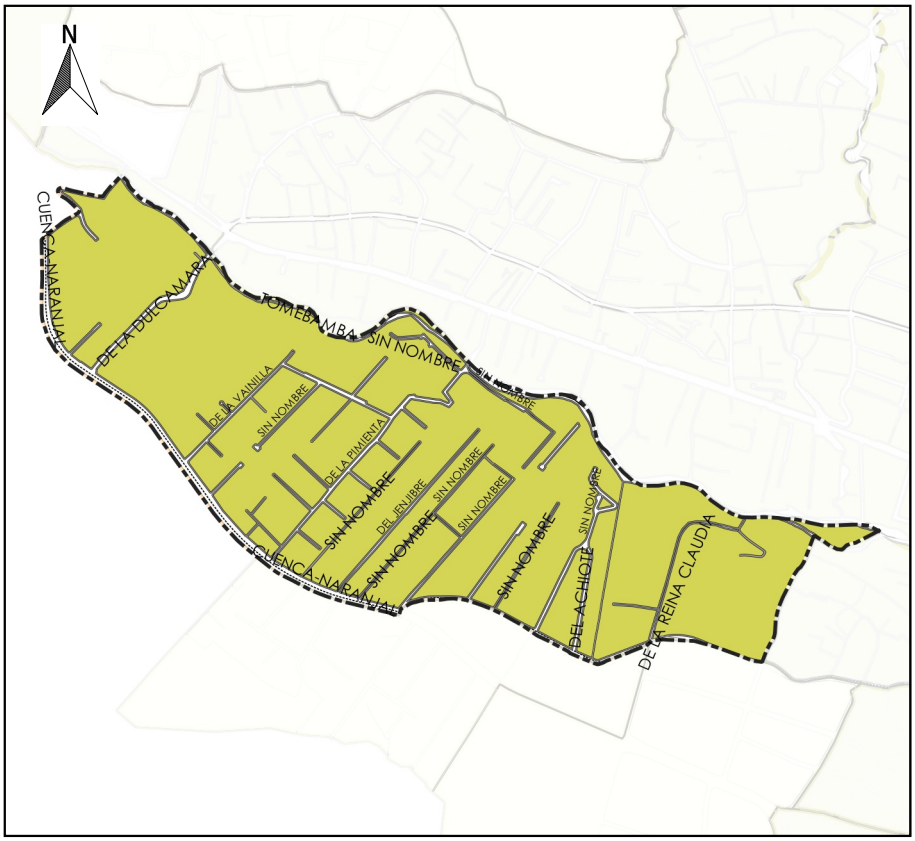
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	300	12	-	Pareada	5	3	3	-	1.8

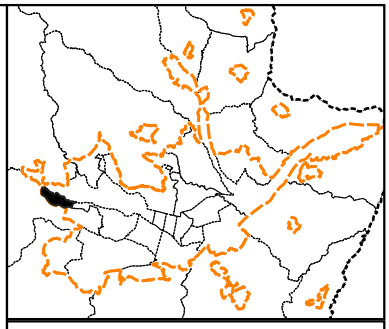
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Los retiros deberán aplicarse desde planta baja.
Para procesos de fraccionamiento y lotización, los predios podrán acogerse a la normativa establecida en el PIT a través del cumplimiento obligatorio de los estándares urbanísticos establecidos en el anexo 2 de la ordenanza que aprueba la actualización del PDOT y el PUGS. Esta disposición aplicará hasta que se apruebe la planificación vial y el sistema de equipamientos y espacios públicos en el polígono establecido.
En este PIT se permite únicamente la vivienda unifamiliar
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-23





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

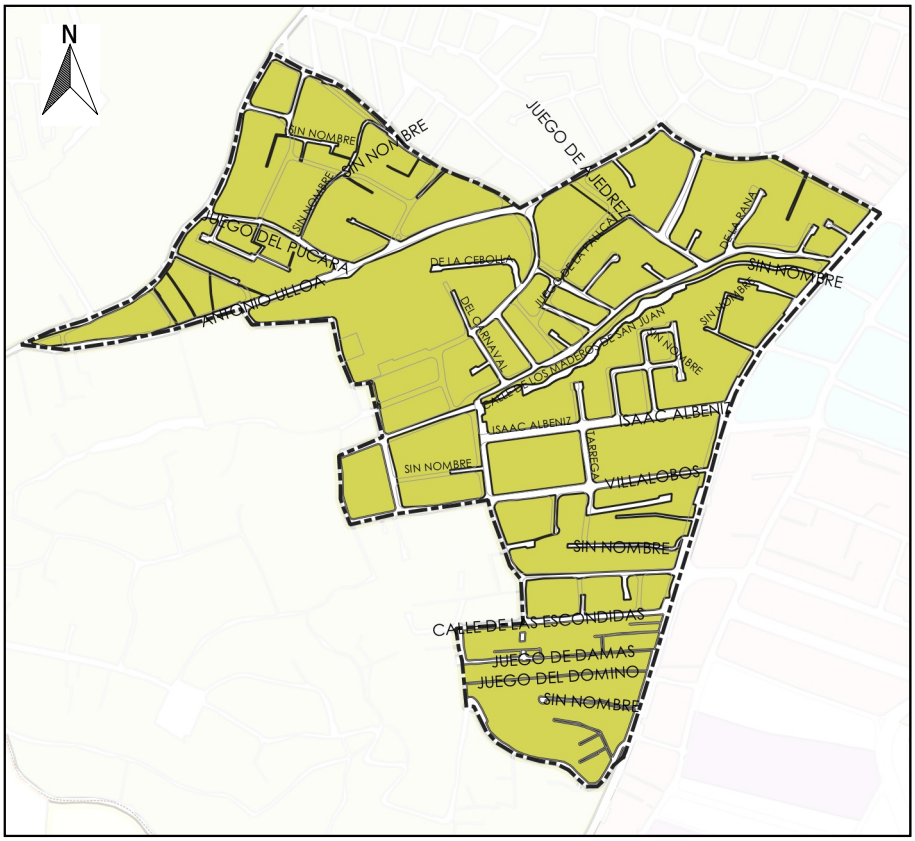
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 2 pisos	500	16	-	Aislada	5	3	3	-	1

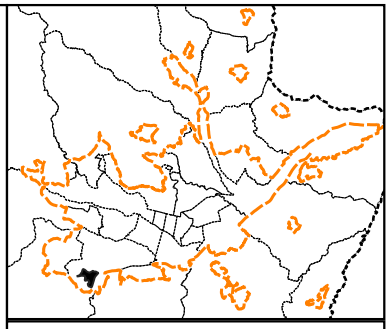
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Los retiros deberán aplicarse desde planta baja.
Para procesos de fraccionamiento y lotización, los predios podrán acogerse a la normativa establecida en el PIT a través del cumplimiento obligatorio de los estándares urbanísticos establecidos en el anexo 2 de la ordenanza que aprueba la actualización del PDOT y el PUGS. Esta disposición aplicará hasta que se apruebe la planificación vial y el sistema de equipamientos y espacios públicos en el polígono establecido.
En este PIT se permite únicamente la vivienda unifamiliar
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-24





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

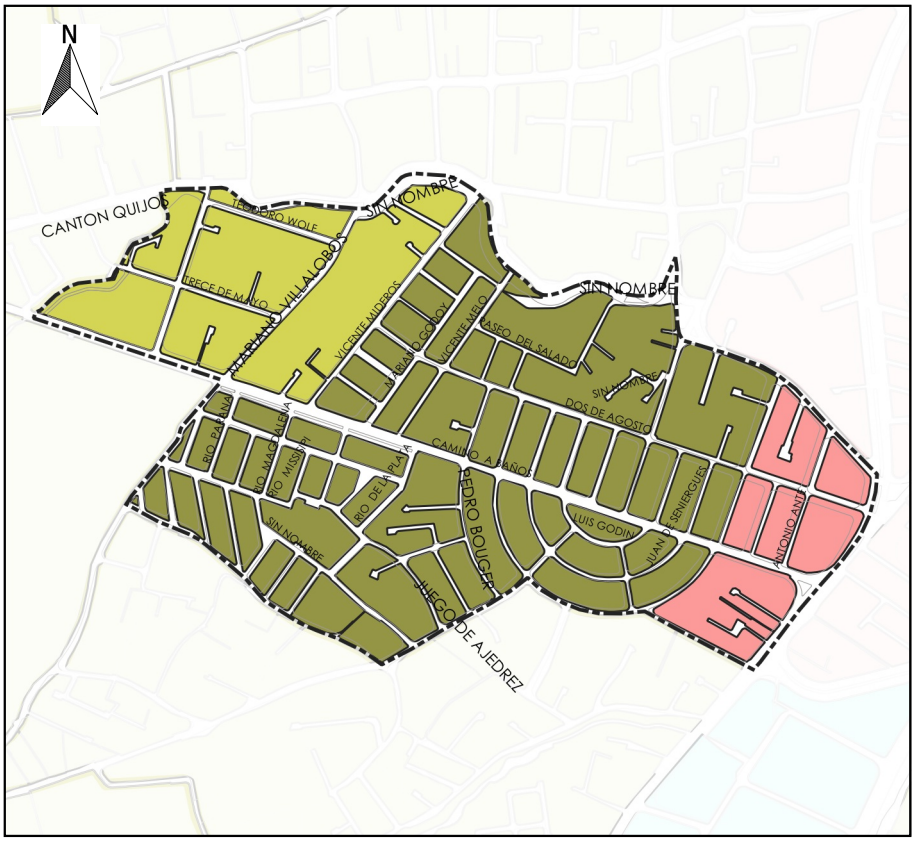
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	5	4	4	8	3

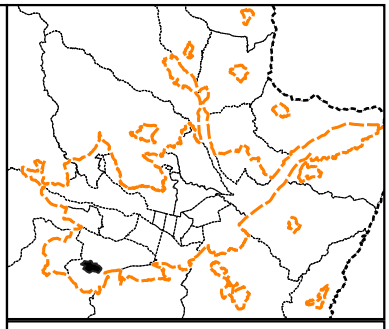
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los retiros deberán respetar el derecho de vía de las vías de carácter estatal.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-25





Simbología

- Límite del suelo urbano
- Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

- Mixto
- R1
- R2

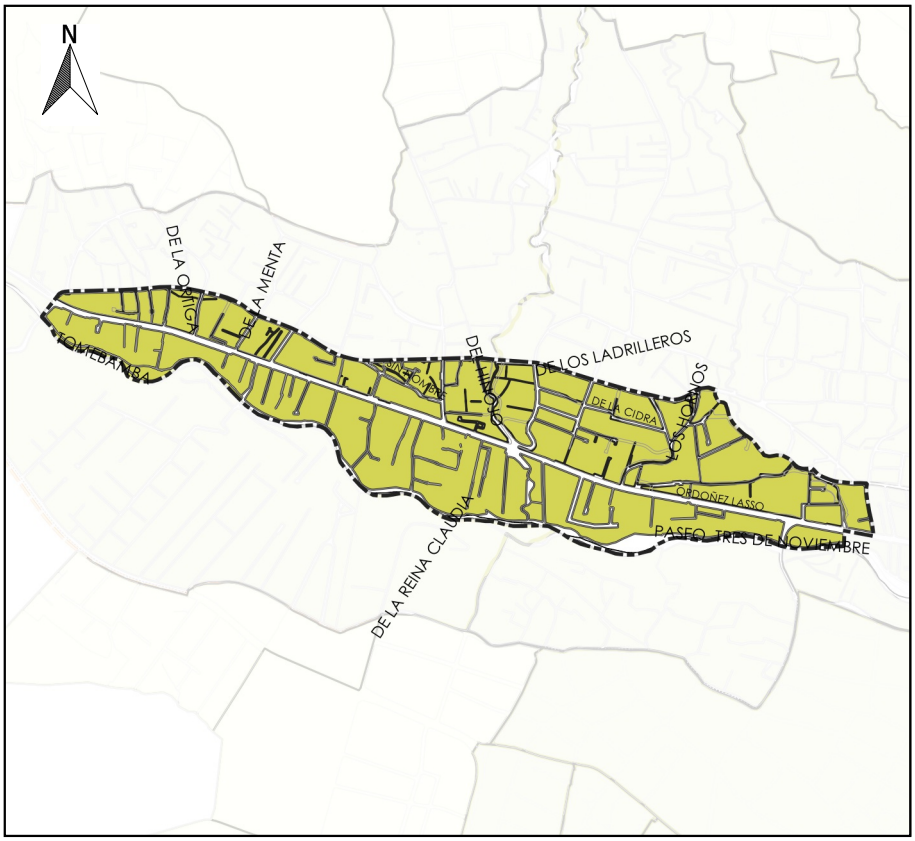
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3

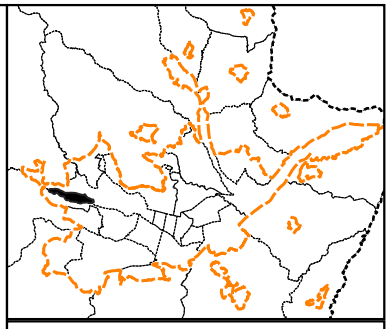
Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-26





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R2

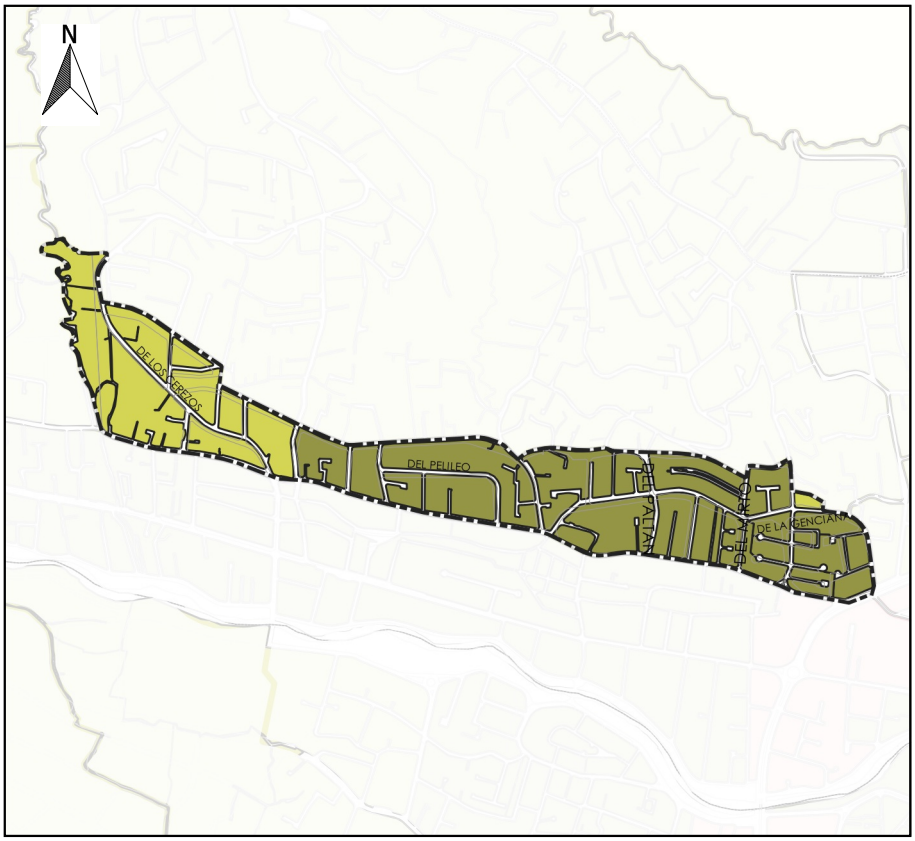
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3
8 o 9 pisos	750	20	415	Aislada	6	5	5	10	3.5
10 o 11 pisos	900	22	450	Aislada	8	7	7	10	4
12 o 13 pisos	1200	25	mayor a 450	Aislada	8	8	8	14	4.5

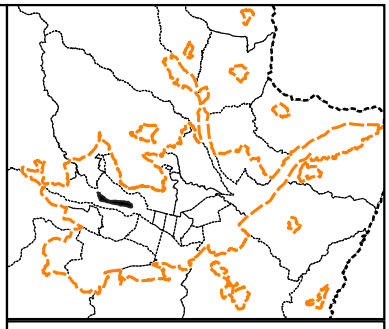
Determinantes adicionales

Bajo ningún motivo se puede edificar el suelo con susceptibilidad alta y muy alta.
Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será la máxima establecida para el PIT, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Oeste

O-27





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos

R1

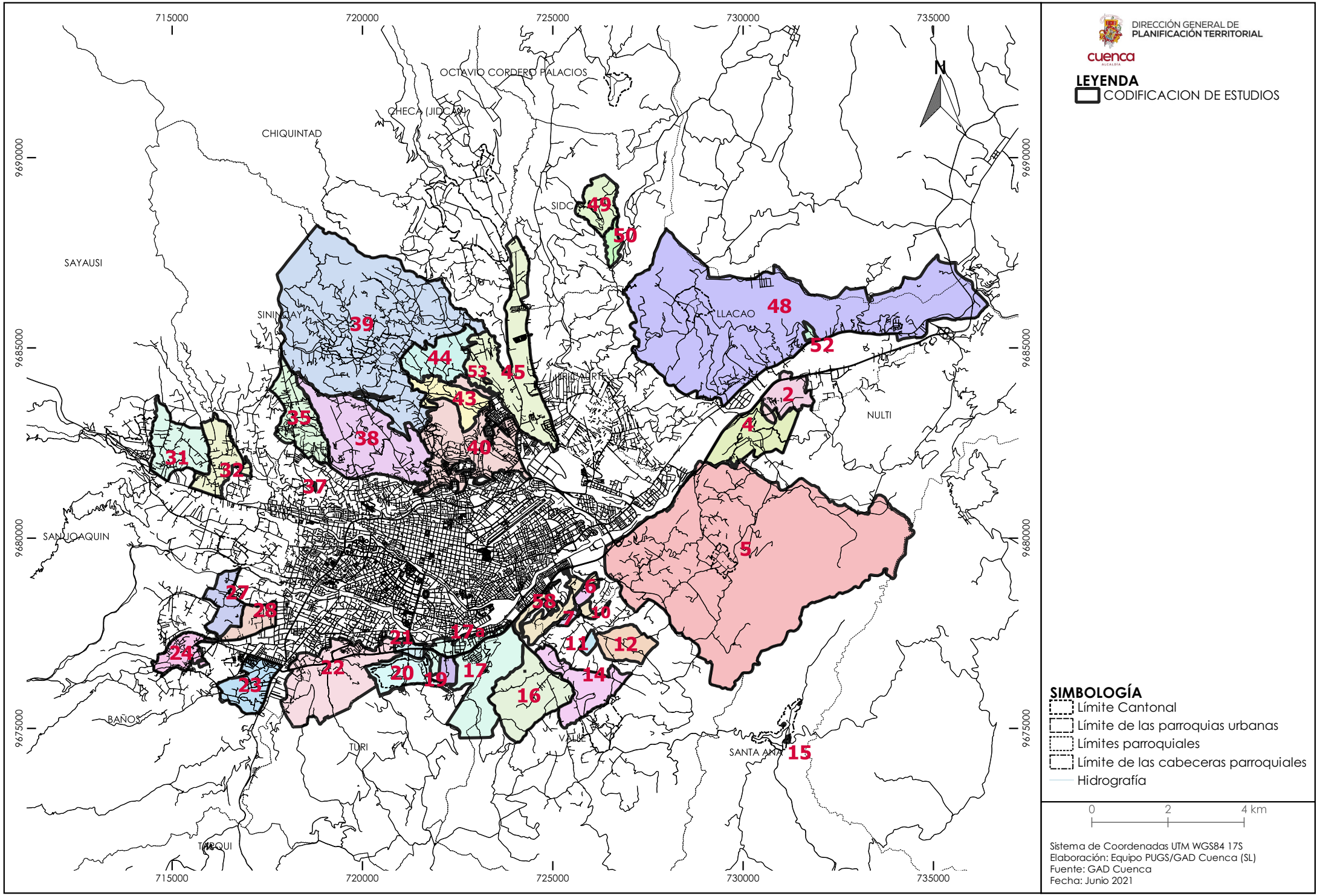
R2

Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
1 o 3 pisos	120	6	250	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8
4 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	8	2.4
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	5	4	4	8	3

Determinantes adicionales

Para las zonas de susceptibilidad media y baja las determinantes se definirán según lo establecido en los estudios geotécnicos existentes.
Bajo ningún motivo se puede edificar en las afectaciones por protección; que impliquen prohibición de construcción
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.
Se permite el adosamiento hasta primera planta
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 83 Viv/ha
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área Edificable en Hectáreas.
La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo vertical se calculará bajo la siguiente fórmula: DNV = Viviendas propuestas del proyecto / Área del terreno en Hectáreas.
Para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal en lotes producto de un fraccionamiento debidamente autorizado por el GAD Municipal o por los GAD Parroquiales con la delegación de competencias, la densidad de vivienda será de 170 Viv/Ha, siempre que haya habido la debida entrega de suelo para área verde y equipamiento.
Se podrá superar la densidad establecida para los diferentes tamaños de lotes cuando se propongan proyectos de vivienda de interés social; esto no aplica para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal, ni en áreas de susceptibilidad por riesgo.
Para el cálculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Los predios que den frente a caminos vecinales, y vías no planificadas por el GAD Municipal deberán dejar un retiro de 9 metros desde el eje de los mismos para su edificación.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de los ríos y/o quebradas en este PIT, con o sin vía de por medio, la altura máxima será de 4 pisos. Se podrá alcanzar la altura máxima establecida en el pit incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional

SUSCEPTIBILIDAD A FENOMENOS DE REMOCIÓN DE MASAS POR CODIGO DE ESTUDIO



DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

cuenca ALCALDÍA

LEYENDA

CODIFICACION DE ESTUDIOS

SIMBOLOGÍA

- Límite Cantonal
- Límite de las parroquias urbanas
- Límites parroquiales
- Límite de las cabeceras parroquiales
- Hidrografía

0 2 4 km

Sistema de Coordenadas UTM WGS84 17S
Elaboración: Equipo PUGS/GAD Cuenca (SL)
Fuente: GAD Cuenca
Fecha: Junio 2021

DETERMINANTES ESPECIALES PARA ZONAS CON SUSCEPTIBILIDAD A FRM POR CODIGO DE ESTUDIO

CODIGO	AMENAZA	FUENTE	DETALLE	LOTE_M	ALTURA	IMPLANTACION	RETIRO_F	RETIRO_L	RETIRO_P	FRENTE	COS	A_CONSTR
2	Media	ACTUALIZACION ESTUDIO RIESGOS CHALLUABAMBA 2018	Urbanizable con restricciones	500	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	5	16	40	
2	Media	ACTUALIZACION ESTUDIO RIESGOS CHALLUABAMBA - POLIGONO S4-1	Urbanizable con restricciones	500	1	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	5	16	40	
2	Baja	ACTUALIZACION ESTUDIO RIESGOS CHALLUABAMBA 2018	Urbanizable	500	2	AISLADA	5	3	3	16	40	
4	Media	ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS DE LA PARROQUIA NULTI EN UN ÁREA APROXIMADA DE 221.62 HECTÁREAS 2018	Urbanizable con restricciones	500	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	20	
5	Baja	ACTUALIZACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS EN LA PARROQUIA PACCHA	Urbanizable	2000	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	30	8	
5	Media	ACTUALIZACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS EN LA PARROQUIA PACCHA	Urbanizable con restricciones	2000	1	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	30	5	
6	Baja	CREACION DE POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL EN EL SECTOR E32 Y E32A 2019_ESTUDIO COLINAS DE MONAY	Urbanizable	1000	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	25	20	
6	Media	CREACION DE POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL EN EL SECTOR E32 Y E32A 2019_ESTUDIO COLINAS DE MONAY	Urbanizable con restricciones	1000	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	25	20	
7	Baja	CREACION DE POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL EN EL SECTOR E32 Y E32A 2019_ESTUDIO BARRIO EL AGUACATE	Urbanizable	300	2	PAREADA	5	3	3	12	30	
7	Media	CREACION DE POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL EN EL SECTOR E32 Y E32A 2019_ESTUDIO BARRIO EL AGUACATE	Urbanizable con restricciones	300	1	PAREADA	5	3	3	12		60
9	Baja	CREACION DE POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL EN EL SECTOR E32 Y E32A 2019_ESTUDIO CIAS	Urbanizable con restricciones	1000	2	AISLADA	5	3	3	25	40	
10	Media	CREACION DE POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL EN EL SECTOR E32 Y E32A	Urbanizable con restricciones	500	2	AISLADA	5	3	3	16	40	
11	Sin amenaza	PLANIFICACION DEL SECTOR DE LOS GERANIOS PARROQUIA EL VALLE	Urbanizable	250	2	PAREADA	5	3	3	12	35	
12	Media	PLANIFICACION DEL SECTOR GUNCAY DE LA PARROQUIA EL VALLE	Urbanizable con restricciones	5000	1	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	40		200
12	Baja	PLANIFICACION DEL SECTOR GUNCAY DE LA PARROQUIA EL VALLE	Urbanizable con restricciones	750	1	BIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	20		180
14	Media	PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR CASTILLA CRUZ 2018	**Área de peligrosidad media:** Se podrá realizar un estudio de manera puntual cuyas consideraciones se basan en el análisis de los antecedentes existentes para el sector donde este se emplaza, a la carga permitida en el sector y a las características determinadas en la inspección realizada por técnicos de la DGR respecto a las condiciones geológicas y morfológicas del predio; para el caso de predios con pendientes leves se presentará Mecánica de Suelos o Estudios Geotécnicos que incluyen Análisis de Estabilidad de Taludes para predios con pendientes moderadas y que ameriten movimientos de tierra,deberá cumplir los establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente. **Áreas de peligrosidad alta:** Para modificar su condición se deberá hacer un estudio geotécnico en un polígono que considere varios predios, mismo que será delimitado por la Dirección de Planificación Territorial y la Dirección de Gestión de Riesgos (Oficio de Referencia de proceso DGR-0813-2020 (MEMO-DGR-0536-2020)).									
15	Media	PLAN DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE SANTA ANA	No urbanizable									
16	Media	CONSULTORIA PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR CHILCAPAMBA	No urbanizable									
17	Baja	REGLAMENTO QUE NORMA LA PLANIFICACION Y CONSTRUCCION DE OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACIONES EN LA ZONA TURI ICTO CRUZ Y AREAS ALEDAÑAS... JUNIO 2000	Urbanizable con restricciones	300	1	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	12	50	
17	Media	REGLAMENTO QUE NORMA LA PLANIFICACION Y CONSTRUCCION DE OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACIONES EN LA ZONA TURI ICTO CRUZ Y AREAS ALEDAÑAS... JUNIO 2000	No urbanizable									
17a	Baja	REGLAMENTO QUE NORMA LA PLANIFICACION Y CONSTRUCCION DE OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACIONES EN LA ZONA TURI ICTO CRUZ Y AREAS ALEDAÑAS... DIC-1999	Rige entre Autopista y Río Tarqui. Aplicará lote mínimo según PIT donde se encuentre. No se permite movimiento de Tierras. se deben realizar estudios geotécnicos		2		5	3	3			

DETERMINANTES ESPECIALES PARA ZONAS CON SUSCEPTIBILIDAD A FRM POR CODIGO DE ESTUDIO

CODIGO	AMENAZA	FUENTE	DETALLE	LOTE_M	ALTURA	IMPLANTACION	RETIRO_F	RETIRO_L	RETIRO_P	FRENTE	COS	A_CONSTR
17a	Media	REGLAMENTO QUE NORMA LA PLANIFICACION Y CONSTRUCCION DE OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACIONES EN LA ZONA TURI ICTO CRUZ Y AREAS ALEDAÑAS... DIC-1999	Rige entre Autopista y Río Tarqui. Aplicará lote mínimo según PIT donde se encuentre. No se permite movimiento de Tierras. se deben realizar estudios geotécnicos		2		5	3	3			
19	Media	MAPA DE AMENAZAS EN LA VÍA TURI – ASUNCIÓN PROLONGACIÓN DE LA CALLE HERNAN MALO	Urbanizable con restricciones	1000	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	25	10	
20	Media	ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL AREA URBANO PARROQUIAL DE TURI 2015	No urbanizable									
21	Baja	CAMBIO DE DETERMINANTES DE OCUPACION DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO S9, S15 Y S16 Y REESTRUCTURACIÓN DE LOS LÍMITES DE LOS SECTORES S9 Y S15	Urbanizable con restricciones, conforme la resolución del Concejo Cantonal del 12 de noviembre de 2018 con el Cambio de Determinantes de ocupación de los sectores de planeamiento S), S15, y S16 y Reestrucutración de los límites de los Sectores S9 y S15									
21	Media	CAMBIO DE DETERMINANTES DE OCUPACION DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO S9, S15 Y S16 Y REESTRUCTURACIÓN DE LOS LÍMITES DE LOS SECTORES S9 Y S15	Urbanizable con restricciones	1000	3	AISLADA	5	3	3	25	80	
22	Media	ESTUDIO DE LA PARROQUIA TURI, YANUNCAY Y HUAYNA CAPAC	Urbanizable con restricciones	500	2	AISLADA	5	3	3	16	30	
23	Media	MAPA DE SUSCEPTIBILIDAD POR FENOMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS, SECTOR: NARANCAY ALTO	Pendientes mayores al 30%	600	2	AISLADA	5	3	3	16	30	
24	Media	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE BAÑOS 2009	Urbanizable con restricciones se requiere estudios geotécnicos y de mecanica de suelos previo a su intervención. No se permite edificar en pendientes mayores al 30%									
27	Media	PROYECTO DE ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN 2019	Urbanizable con restricciones	500	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	20	
28	Media	ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS DEL SECTOR ARENAL ALTO DE LA PARROQUIA YANUNCAY	Urbanizable con restricciones	500	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	40	
31	Media	CONSULTORIA PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHI 2018	Urbanizable con restricciones	500	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	20	
32	Media	PLAN DE ACTUACION URBANISTICA Y ACTUALIZACION DE DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHI Y OTROS 2018	Urbanizable con restricciones	600	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	20	
35	Media	PLAN DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR RACAR 2016	Urbanizable con restricciones	600	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	20	
37	Media	CAMBIO DE USO DE SUELO, MARGEN DE PROTECCIÓN Y PENDIENTES DE LA QUEBRADA DEL CEBOLLAR Y REPLANIFICACIÓN VIAL DE LA CALLE DE LAS JOYAPAS, SECTOR POMAROSAS DEL BARRIO SAN VICENTE DE LAS CALERAS.	Urbanizable con restricciones	500	2	AISLADA	5	3	3	16	30	90 m2 para lotes con áreas inferiores a 500 m2
38	Media	ESTUDIO SININCAY - PUMAYUNGA	Urbanizable con restricciones	1000	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	8	
39	Media	MAPA ACTUALIZADO DE AMENAZA POR TERRENOS INESTABLES PARA LA PARROQUIA SININCAY	Urbanizable con restricciones	1000	2	AISLADA	5	3	3	16	8	
40	Media	ACTUACION URBANISTICA DE LA ZONA DENOMINADA EL TABLON DE PATAMARCA 2013	Urbanizable con restricciones	750	1	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	15	25	
40	Baja	ACTUACION URBANISTICA DE LA ZONA DENOMINADA EL TABLON DE PATAMARCA 2013	Urbanizable con restricciones	350	2	PAREADA UNIFAMILIAR	5	3	3	12	40	
40	Baja	ACTUACION URBANISTICA DE LA ZONA DENOMINADA EL TABLON DE PATAMARCA 2013	Urbanizable con restricciones	350	2	PAREADA UNIFAMILIAR	5	3	3	12	40	
43	Media	ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS DEL SECTOR LA CALZADA- EL TABLÓN DE LA PARROQUIA HERMANO MIGUEL Y SININCAY 2018	Urbanizable con restricciones	500	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	40	
43	Baja	ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS DEL SECTOR LA CALZADA- EL TABLÓN DE LA PARROQUIA HERMANO MIGUEL Y SININCAY 2018	se requiere estudios geotécnicos y de mecanica de suelos previo a su intervención. No se permite edificar en pendientes mayores al 30%									
44	Media	CONSULTORIA PLAN PARCIAL DE MAYANCELA, PARROQUIA SININCAY	No urbanizable									
45	Media	REFORMA A LA PLANIFICACIÓN DE LOS SECTORES EL CAMAL, OCHOA LEÓN Y SAN VICENTE DE PATAMARCA 2016	Urbanizable con restricciones	500	2	AISLADA	5	3	3	12	40	

DETERMINANTES ESPECIALES PARA ZONAS CON SUSCEPTIBILIDAD A FRM POR CODIGO DE ESTUDIO

CODIGO	AMENAZA	FUENTE	DETALLE	LOTE_M	ALTURA	IMPLANTACION	RETIRO_F	RETIRO_L	RETIRO_P	FRENTE	COS	A_CONSTR
48	Media	ACTUALIZACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS EN LA PARROQUIA LLACAO	Urbanizable con restricciones	1500	1	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	30	12	
48	Baja	ACTUALIZACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS EN LA PARROQUIA LLACAO	Urbanizable con restricciones	300	1	PAREADA	5	3	3	12	30	
49	Baja	ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS DE LA PARROQUIA SIDCAY EN UN AREA APROXIMADA DE 144.69 HECTÁREAS 2018	Urbanizable con restricciones	300	2	PAREADA	5	3	3	12	40	
49	Media	ESTUDIO GEOTÉCNICO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS DE LA PARROQUIA SIDCAY EN UN AREA APROXIMADA DE 144.69 HECTÁREAS 2018	Urbanizable con restricciones	1500	1	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	30	12	
50	Baja	PLAN ESPECIAL DEL SECTOR EL GUABO, PARROQUIA SIDCAY	Urbanizable	130	3	CONTINUA	5	0	3	7	50	
50	Media	PLAN ESPECIAL DEL SECTOR EL GUABO, PARROQUIA SIDCAY	Urbanizable con restricciones	500	1	AISLADA	5	3	3	15	25	
52	Media	ESTUDIO GEOLOGICO GEOTECNICO DEL PREDIO DEL SEÑOR CESAR TEODORO MALO ORDOÑEZ UBICADO EN LA PARROQUIA LLACAO DEL CANTON CUENCA DE LA PROVINCIA DEL AZUAY	Urbanizable, para su intervención debe regirse a los estudios geotécnicos existentes									
53	Baja	ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS EN UN ÁREA APROXIMADA DE 2 HECTÁREAS DELIMITADO DENTRO DEL SECTOR SAN VICENTE DE LA PARROQUIA HERMANO MIGUEL	Urbanizable con restricciones debe presentar estudios geotécnicos y de mecánica de suelos previo a su intervención.									
53	Media	ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE INESTABILIDAD DE TERRENOS EN UN ÁREA APROXIMADA DE 2 HECTÁREAS DELIMITADO DENTRO DEL SECTOR SAN VICENTE DE LA PARROQUIA HERMANO MIGU	No urbanizable									
58	Baja	CREACION DE POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL EN EL SECTOR E32 Y E32A 2019	Urbanizable con restricciones	1000	2	UNIFAMILIAR AISLADA	5	3	3	16	10	