cuenca ALCALDÍA | DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN

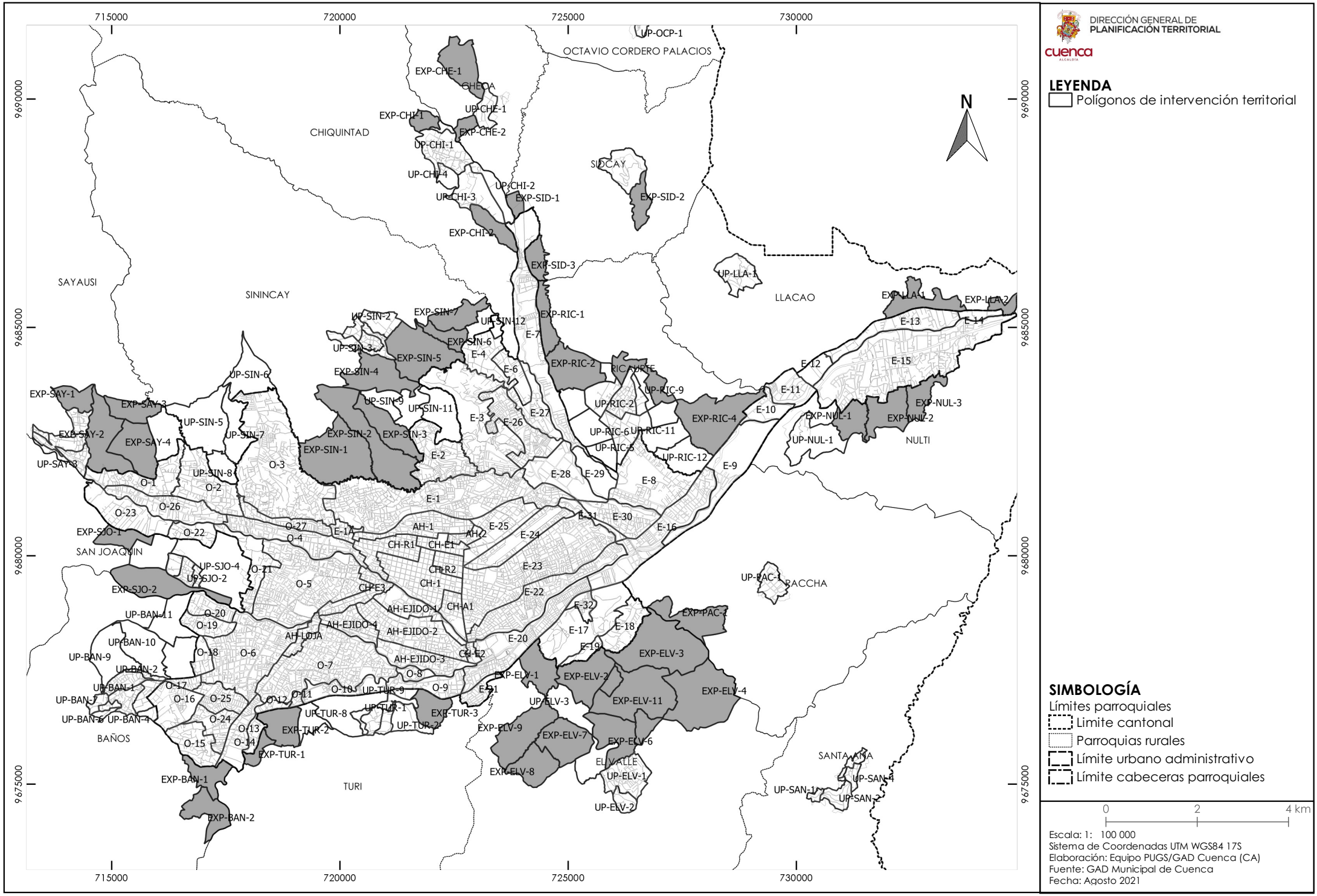
ANEXO 4:

FICHAS NORMATIVAS

PDOT PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA

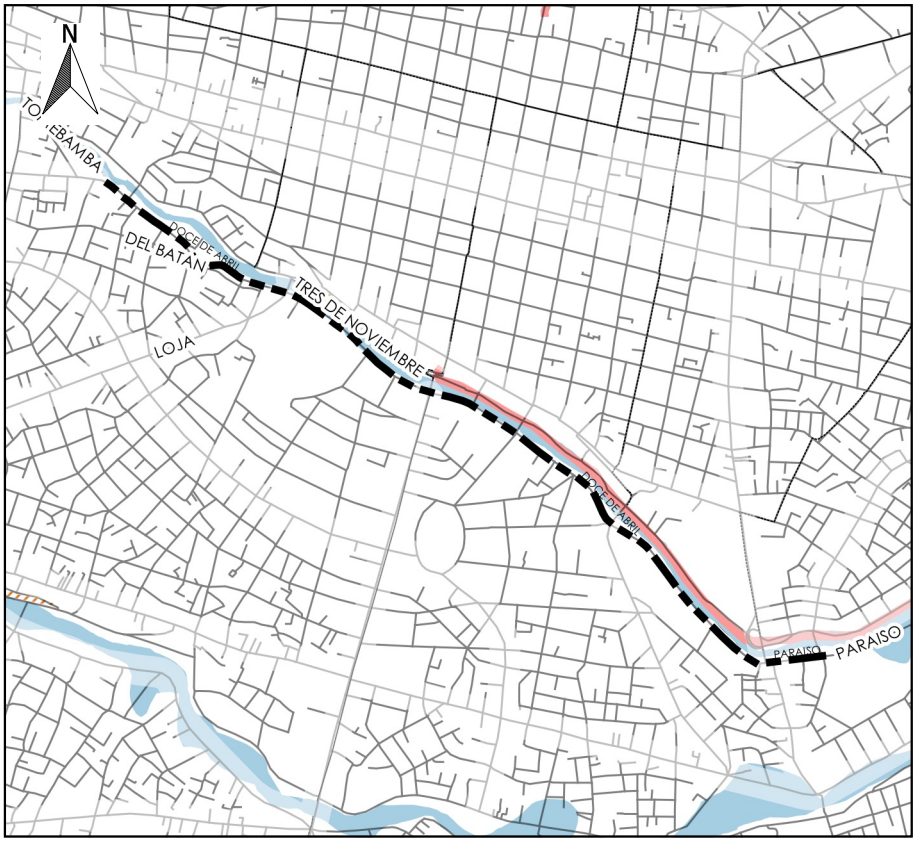
PUGS PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

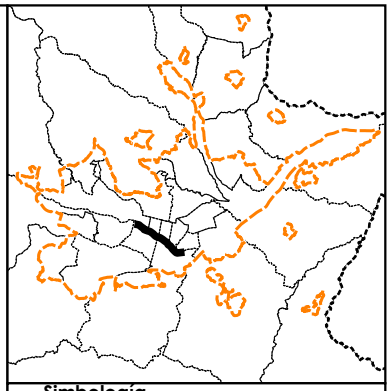
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA



DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
AB-02 - Entre Calle Imbabura y Pasaje del Paraiso

AB-02





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Inundación

No apto para la edificación

Red de alta tensión

22 KVA

Usos Mixto

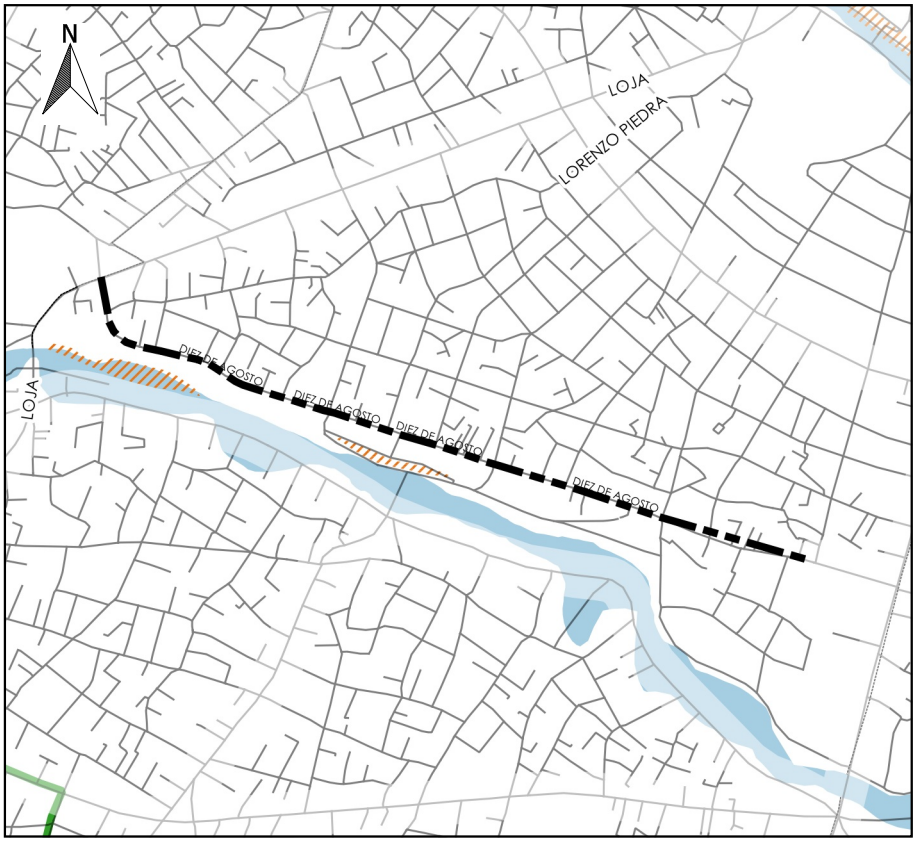
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4

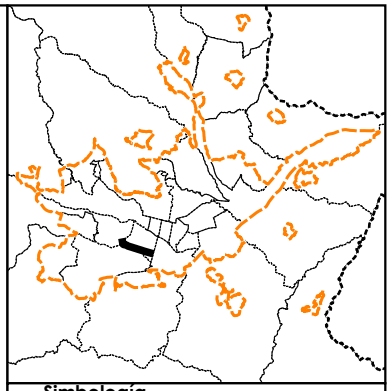
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros de ancho adyacentes a las márgenes de protección de ríos y/o quebradas existentes, con o sin vía de por medio, la altura máxima de la edificación será de 4 pisos.
Para los predios esquineros resultado de la intersección de ejes urbanos con el eje 12 de Abril, prevalecerán las determinantes de este último eje.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Se otorgará el aprov echamiento superior al básico a trav és de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
AG-01 - Entre Av. Loja y calle Federico Proaño

AG-01





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Inundación

No apto para la edificación

Usos Mixto

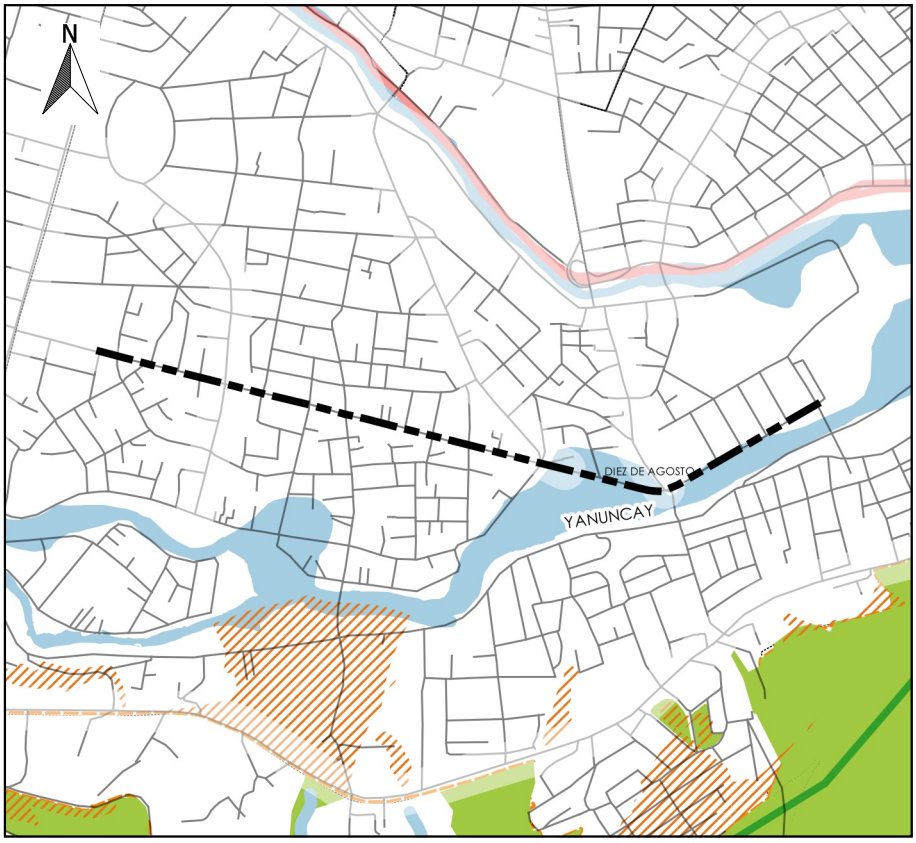
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	7	0	3	-	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	7	4	4	8	3.1

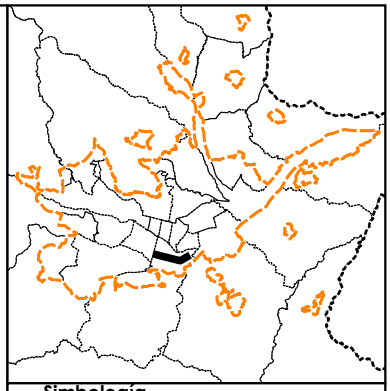
Determinantes adicionales

La implantación de la edificación será a nivel de la calle, a partir del cual se contabilizará el número de pisos.
Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
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 los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
AG-02 - Entre calle Ramirez y redondel Av. 10 de Agosto

AG-02





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Inundación

Usos Mixto

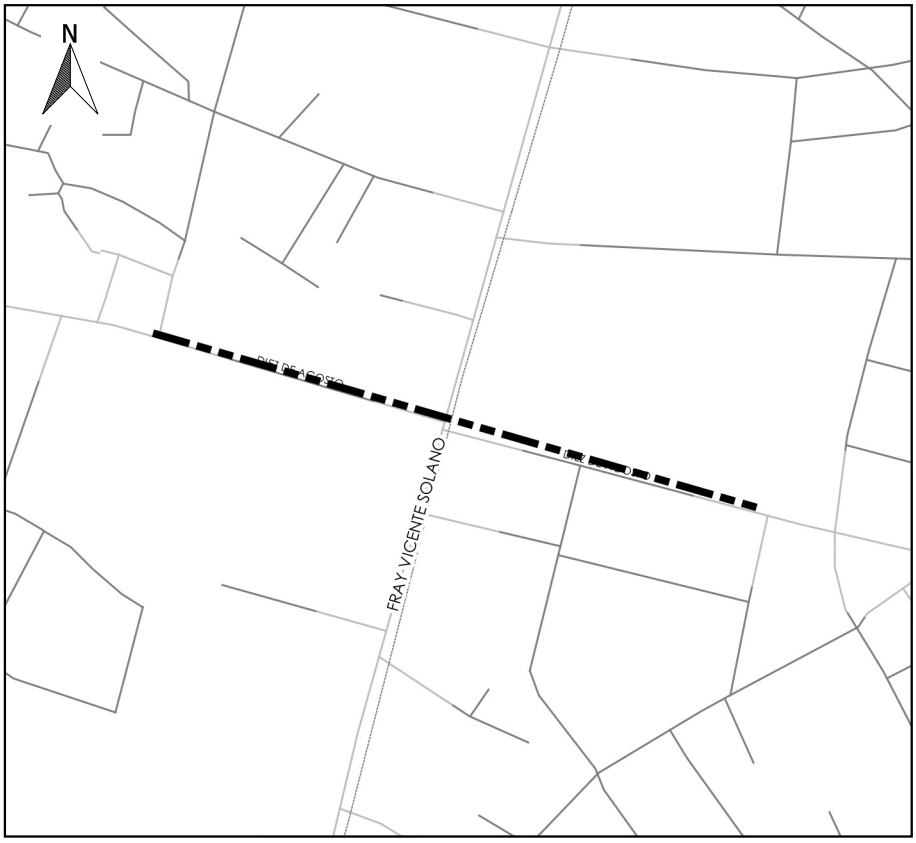
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	7	0	3	-	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	7	4	4	8	3.1

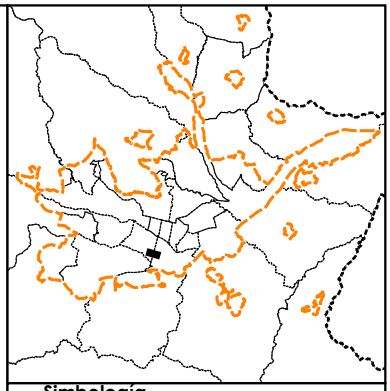
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
AG-03 - Entre Federico Proaño y calle Ramirez

AG-03





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos Mixto

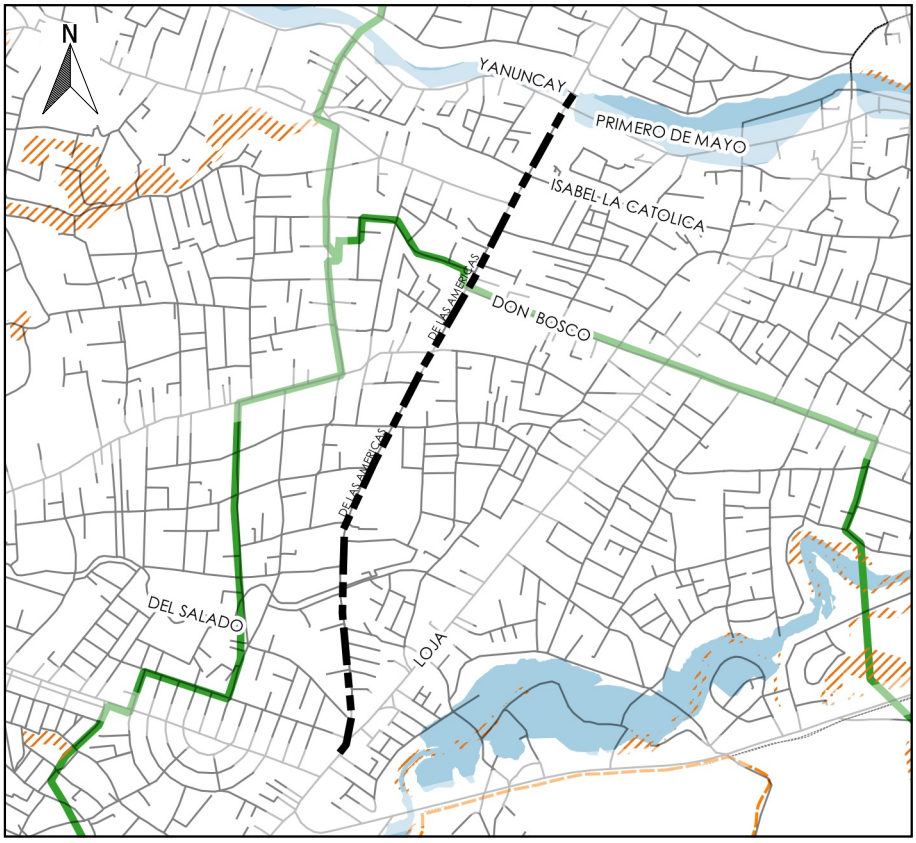
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 3 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	7	0	3	-	2.1

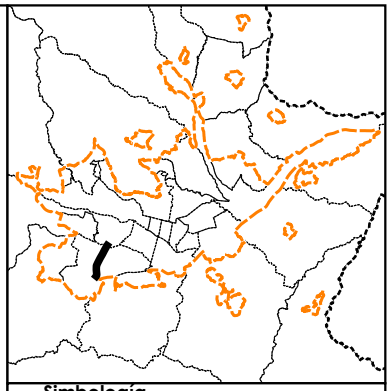
Determinantes adicionales

Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Se otorgará el aprov echamiento superior al básico a trav és de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
AM-01 - Entre Av. Loja y Av. Primero de Mayo

AM-01





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Inundación

Red de alta tensión

69 KVA

Usos Mixto

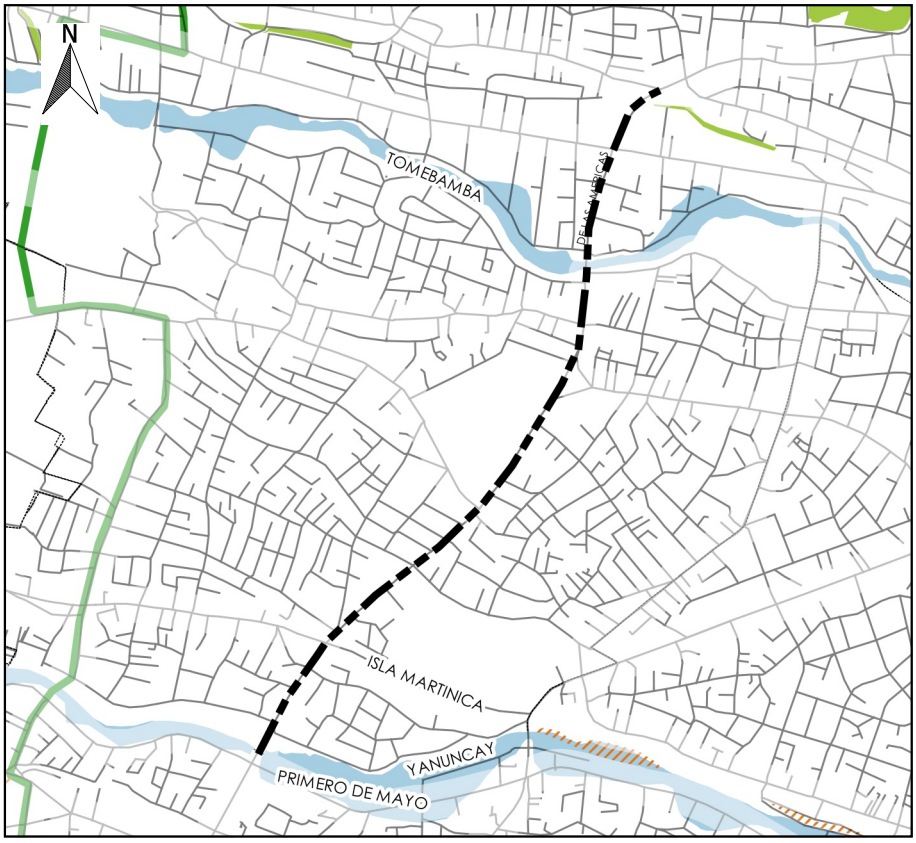
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	7	4	4	8	3.1
8 o 9 pisos	750	20	360	Aislada	7	5	5	10	3.7
10 o 11 pisos	900	22	400	Aislada	8	7	7	10	3.9
12 pisos	1200	25	450	Aislada	8	8	8	14	4.2

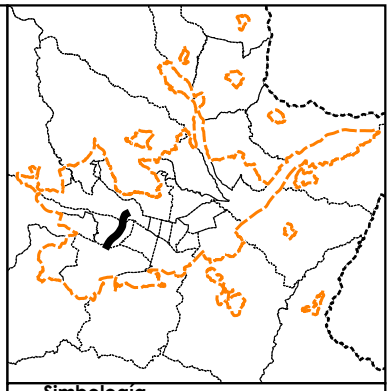
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
AM-02 - Entre Av. Primero de Mayo y Av. del Tejar

AM-02





Simbología

- Límite del suelo urbano
- Límite cantonal

Afectaciones por Protección

- Inundación
- Zona de interes paisajistico

Usos Mixto

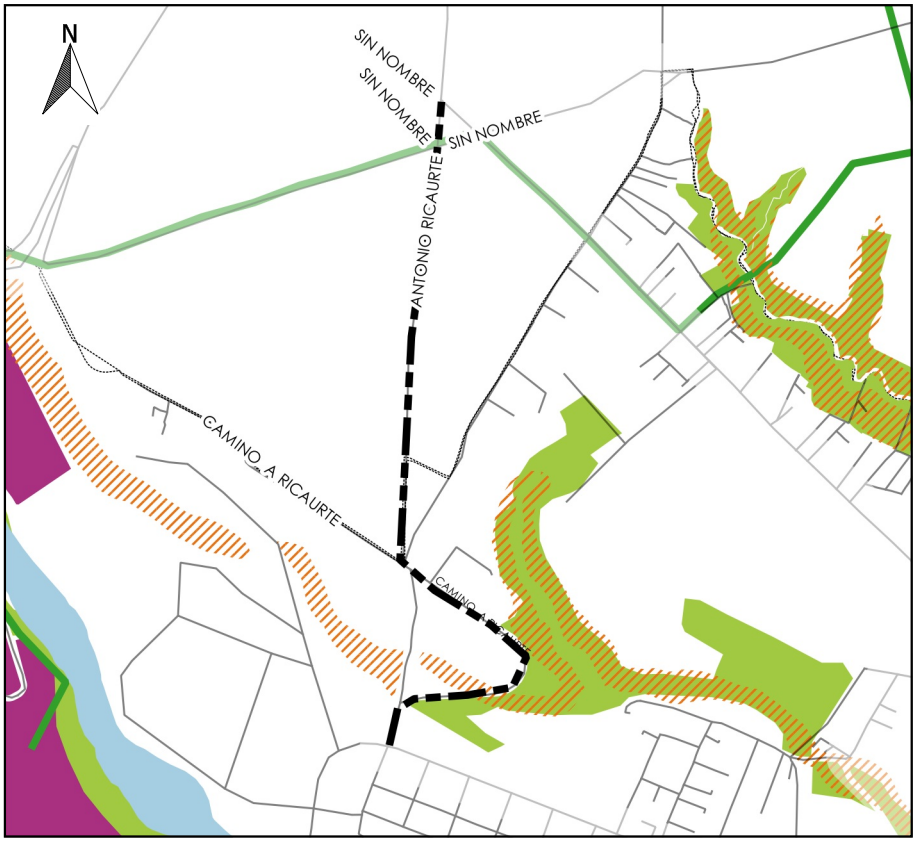
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	7	4	4	8	3.1

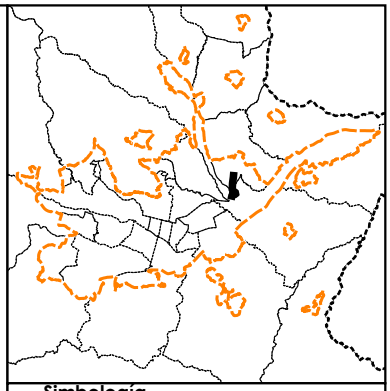
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
AN-01 - Entre Panamericana Norte y Cordillera del Condor

AN-01





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Zona de interes paisajistico

No apto para la edificación

Red de alta tensión

69 KVA

Usos Mixto

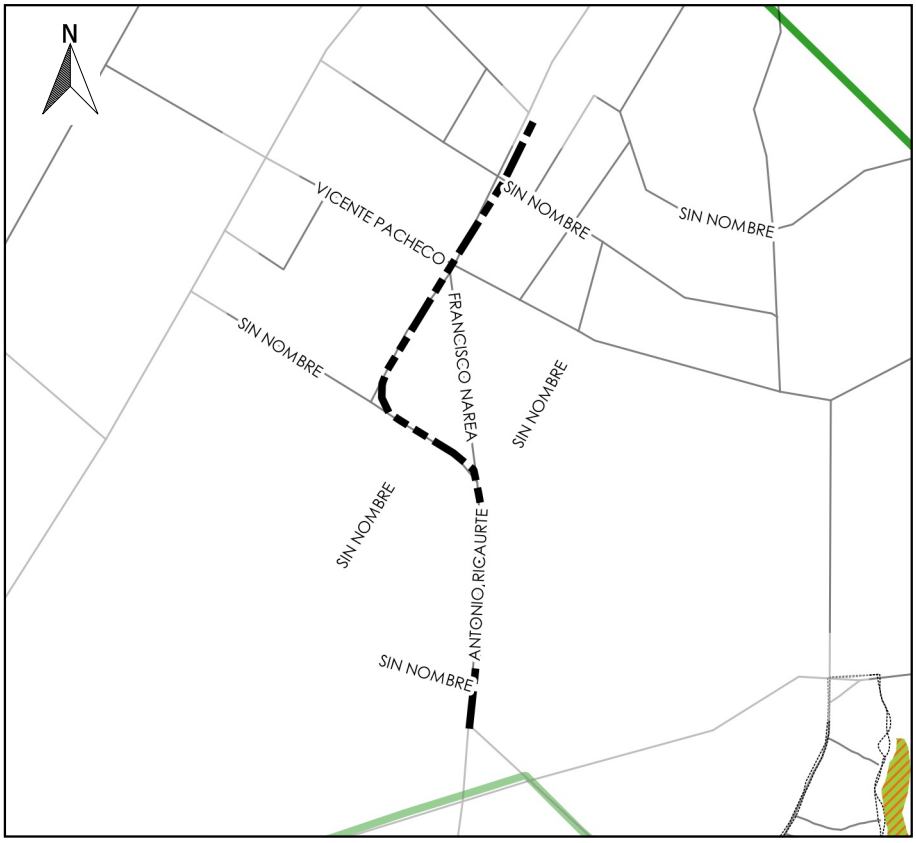
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4

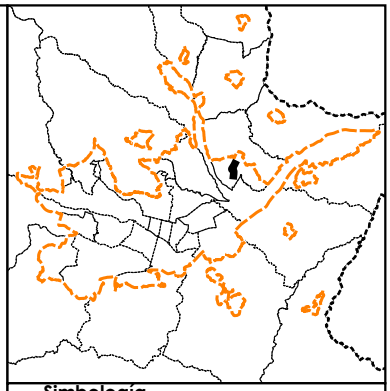
Determinantes adicionales

La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
AN-02 - Entre Cordillera del Condor y Eloy Guambaña

AN-02





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos Mixto

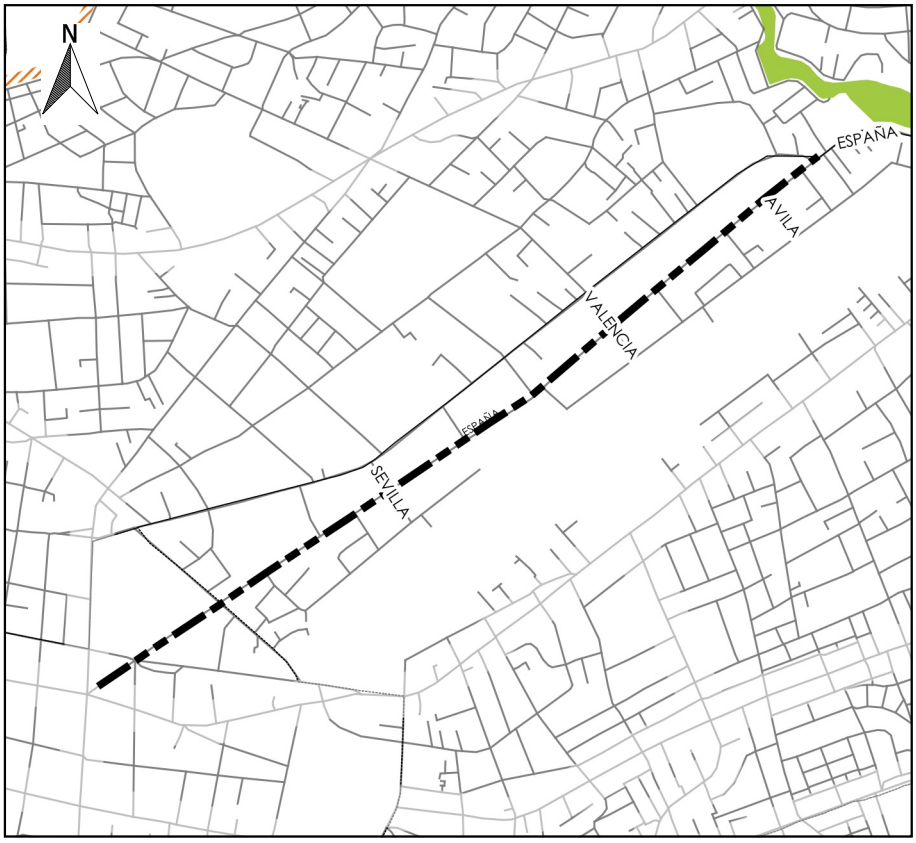
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 3 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4

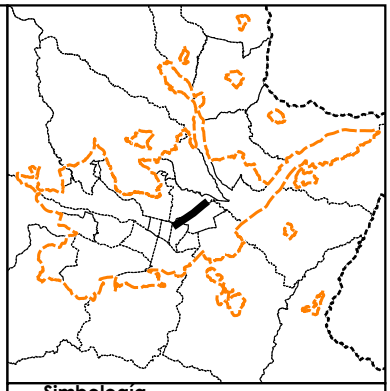
Determinantes adicionales

El tipo de implantación se podrá modificar a partir de la dominancia del tramo, determinada por la mayor longitud del frente edificado, sin superar la altura máxima establecida para el eje.
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Se otorgará el aprov echamiento superior al básico a trav és de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
ES-01 - Entre Av. Huayna Capac y Av. Gil Ramirez Dávalos

ES-01





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos Mixto

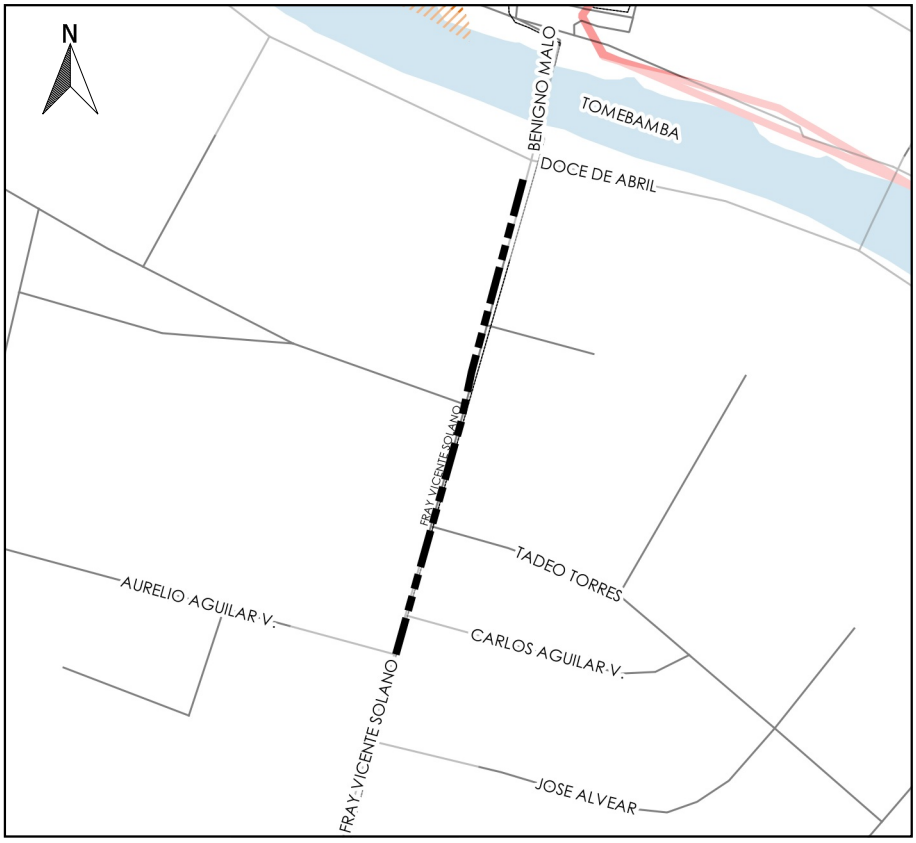
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 2 pisos	300	12	300	Aislada	5	3	3	-	1.4

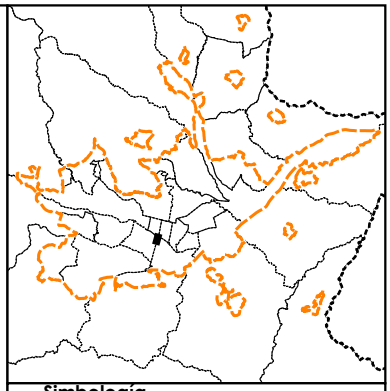
Determinantes adicionales

Para el calculo 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.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
FV-01 - Entre Av. Doce de Abril y Calle Aurelio Aguilar (Colegio Benigno Malo)

FV-01





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Inundación

Usos Mixto

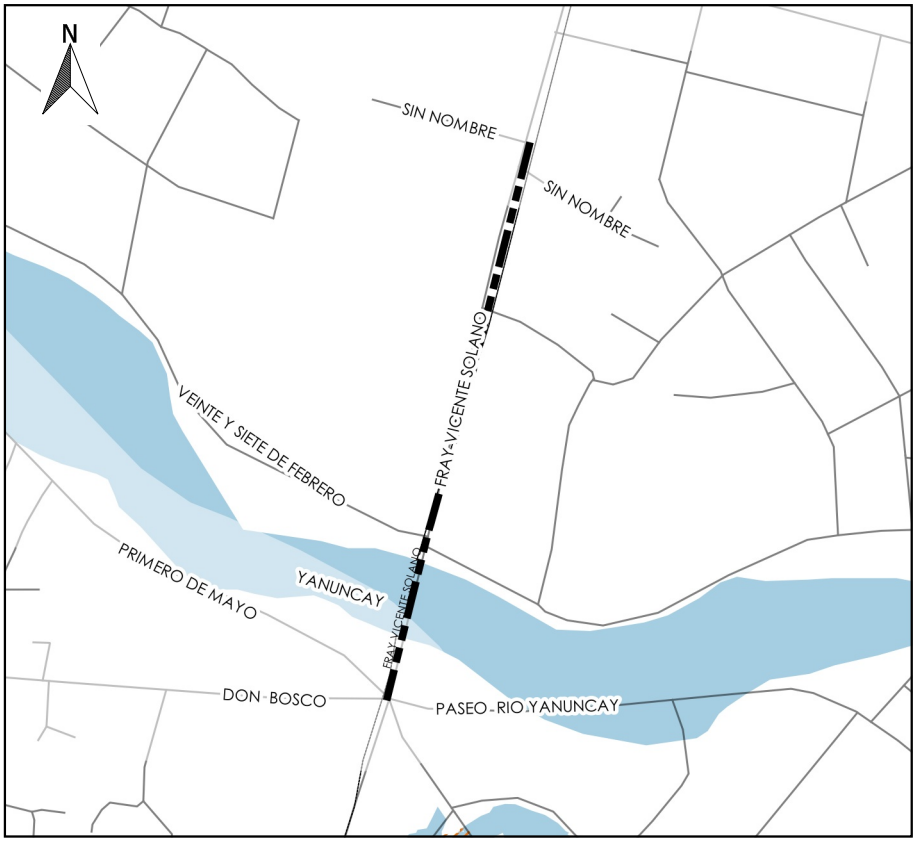
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	7	0	3	-	2.1
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	7	4	4	8	2.4

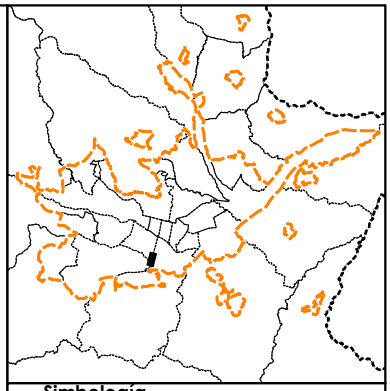
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán para la planta baja, a partir de la primera planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
FV-02 - Entre Rosental y Av. Primero de Mayo

FV-02





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Inundación

Usos Mixto

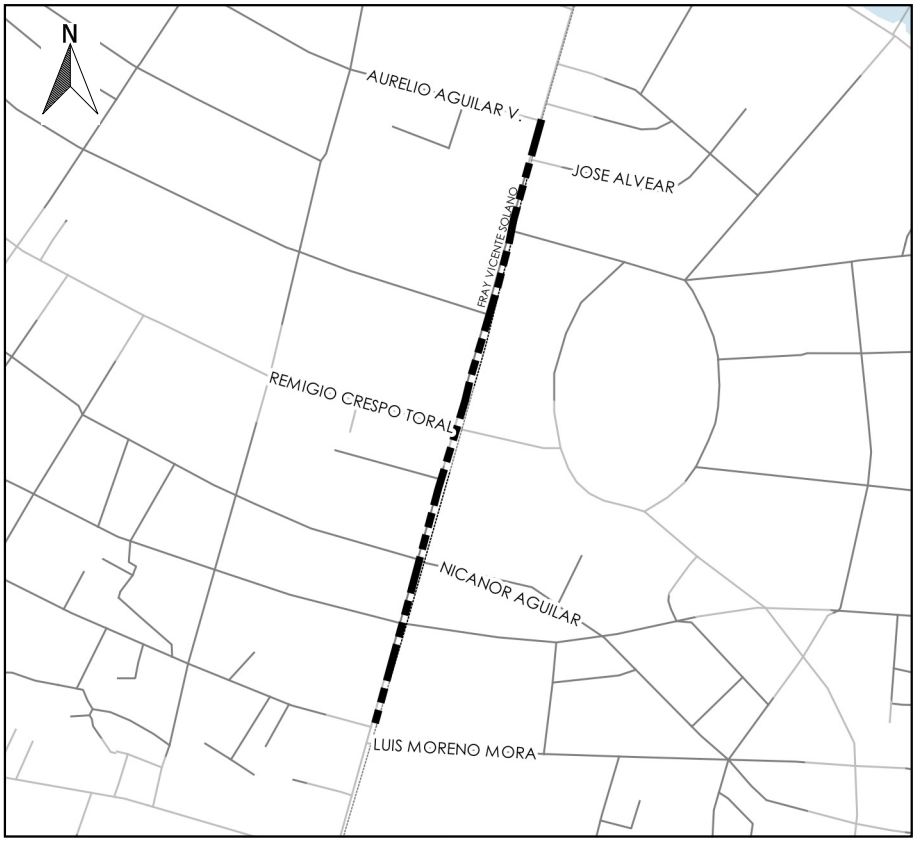
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	7	0	3	-	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	7	4	4	8	3.1

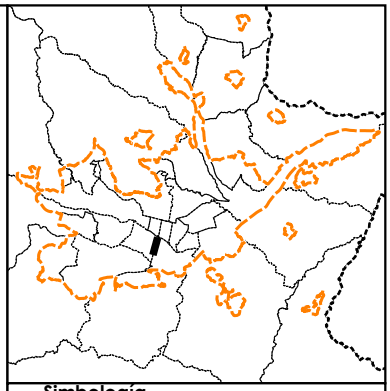
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán para la planta baja, a partir de la primera planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
FV-03 - Entre Aurelio Aguilar y Alfonso Moreno Mora

FV-03





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos Mixto

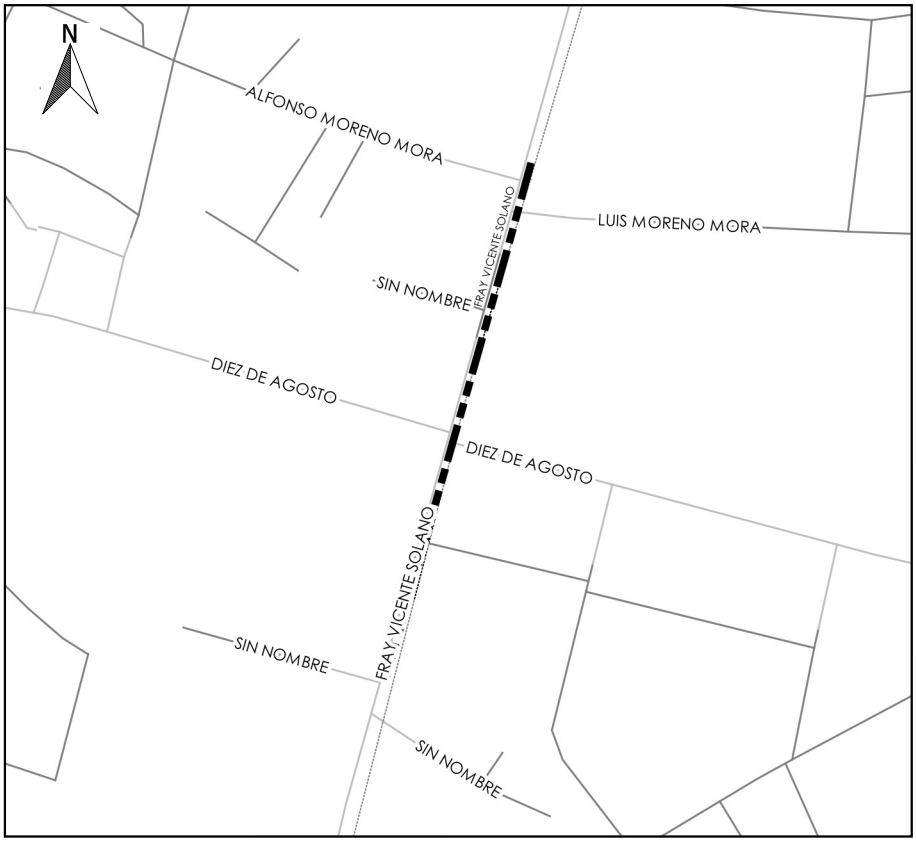
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	7	0	3	-	2.4
5 o 7 pisos	500	16	360	Aislada	7	4	4	10	3.1

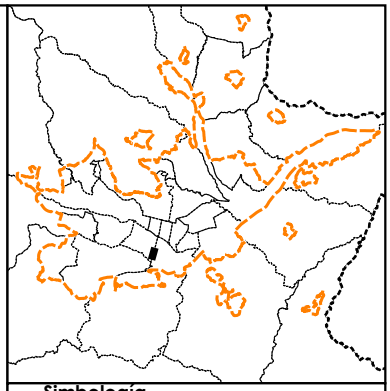
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán para la planta baja, a partir de la primera planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
FV-04 - Entre Alfonso Moreno Mora y Rosental

FV-04





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos Mixto

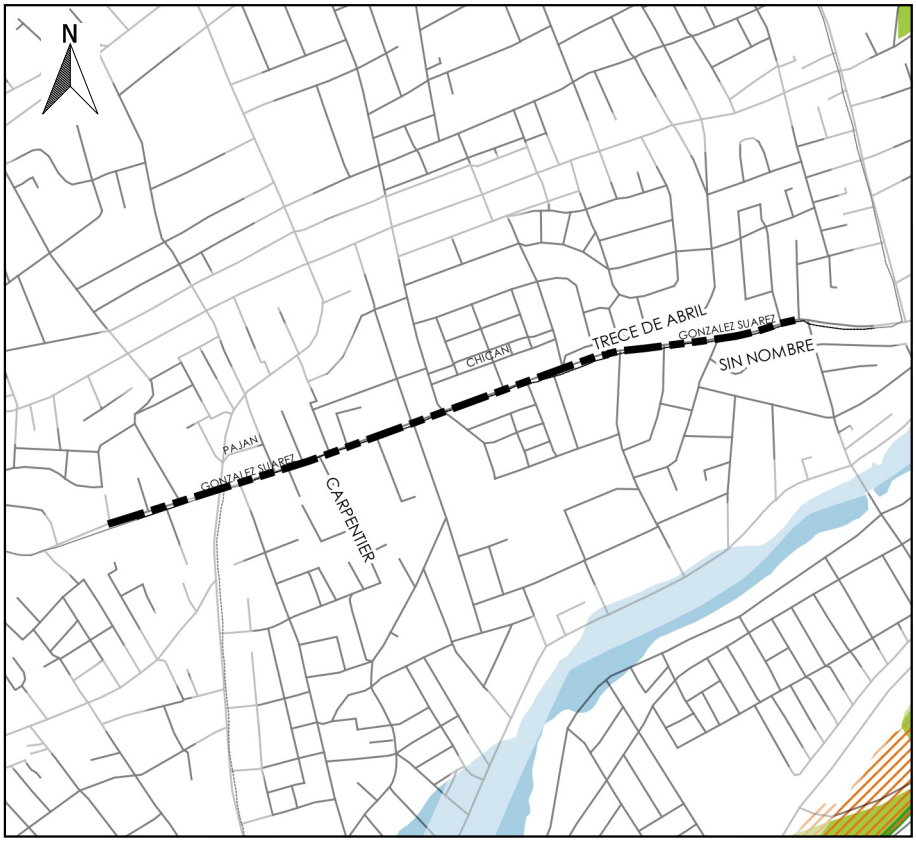
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 3 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	7	0	0	-	1.9

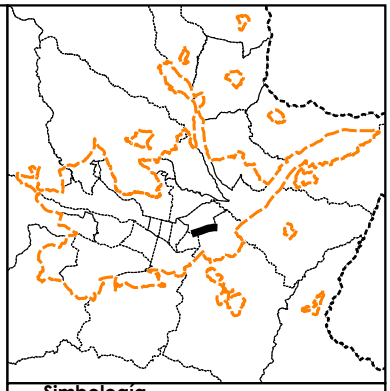
Determinantes adicionales

La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
GS-02 - Entre calle R?o Aguarico y calle Rayoloma

GS-02





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos Mixto

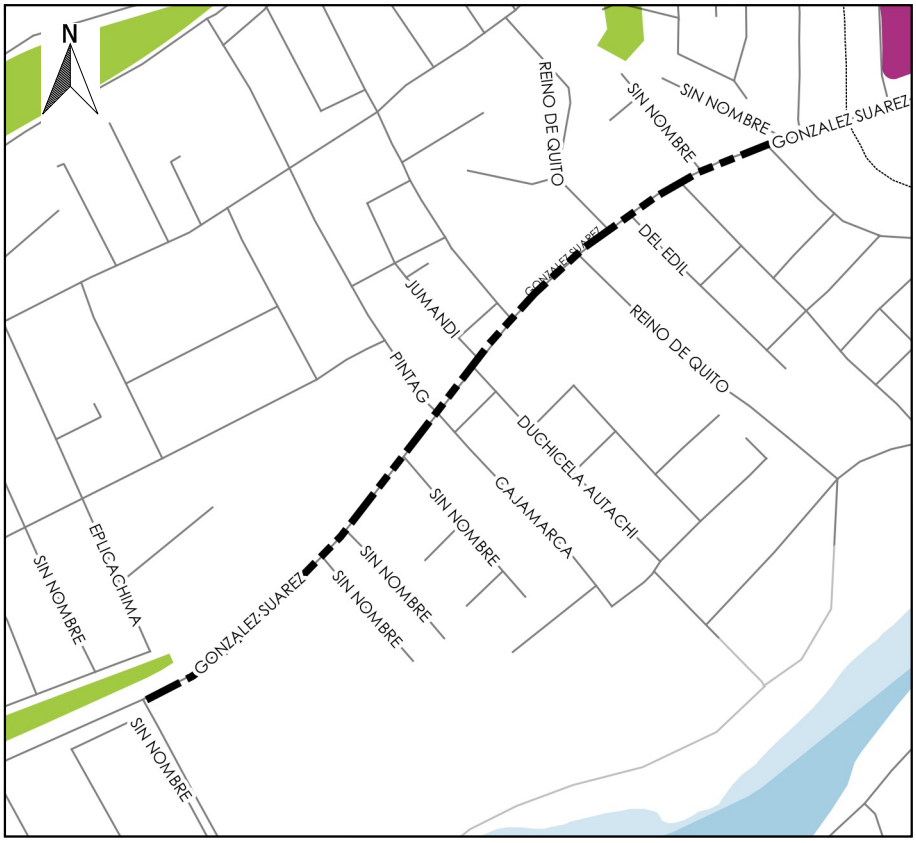
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3.2

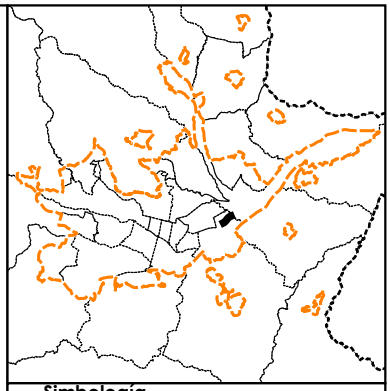
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
GS-03 - Entre calle sin nombre y Av. Tahuantinsuyo

GS-03





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Zona de interes paisajistico

Usos Mixto

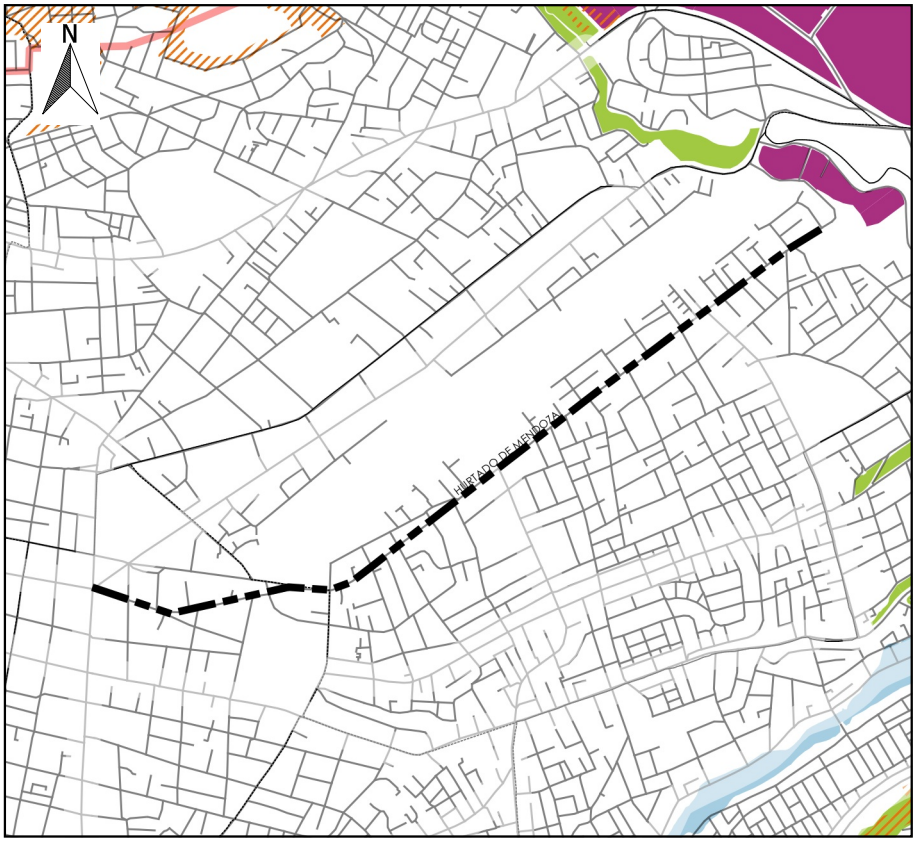
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3.2
8 pisos	750	20	415	Aislada	6	5	5	10	4.2

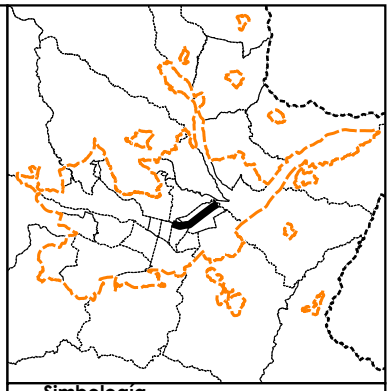
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
HM-01 - Entre Av. Huayna Capac y Calle Huila

HM-01





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos Mixto

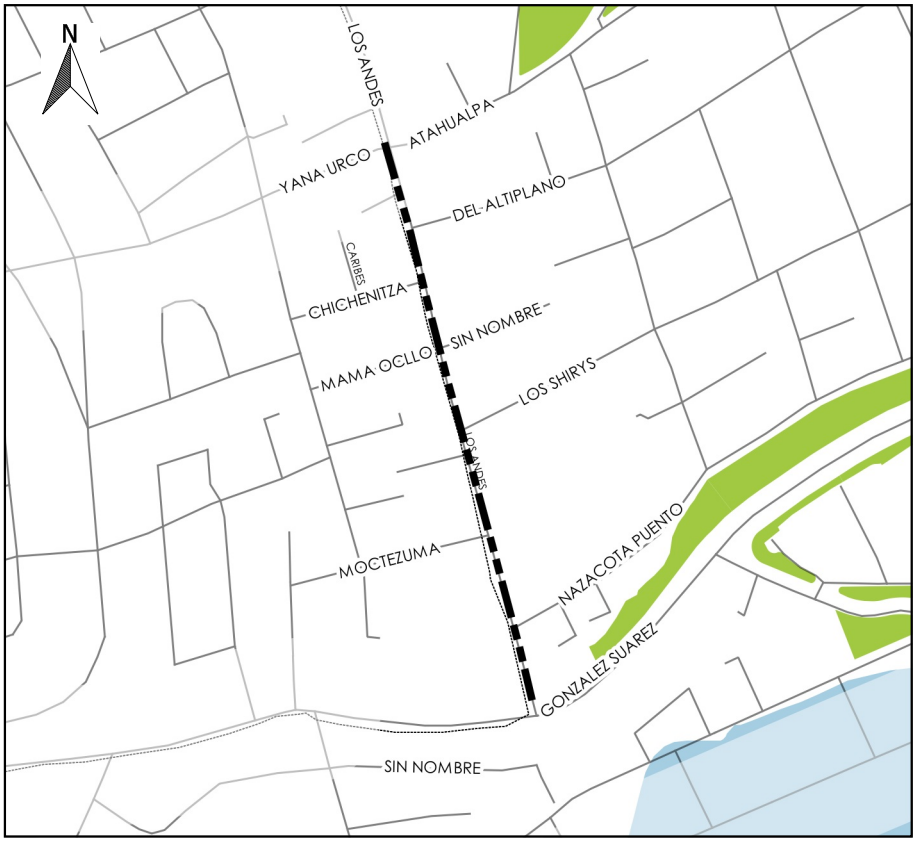
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 3 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	7	0	3	-	2.1

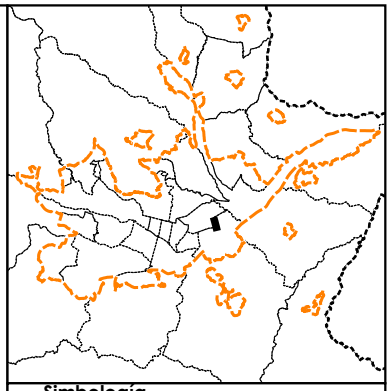
Determinantes adicionales

Los dos pisos aplican para la lateral norte
Los tres pisos aplican para la lateral sur
Las determinantes del eje Hurtado de Mendoza prevalecerá sobre el tramo que se intersecte con este eje.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo 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 eje urbano

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
LAN-02 - Entre Av. Yanahurco y Av. González Suarez

LAN-02





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Zona de interes paisajistico

Usos Mixto

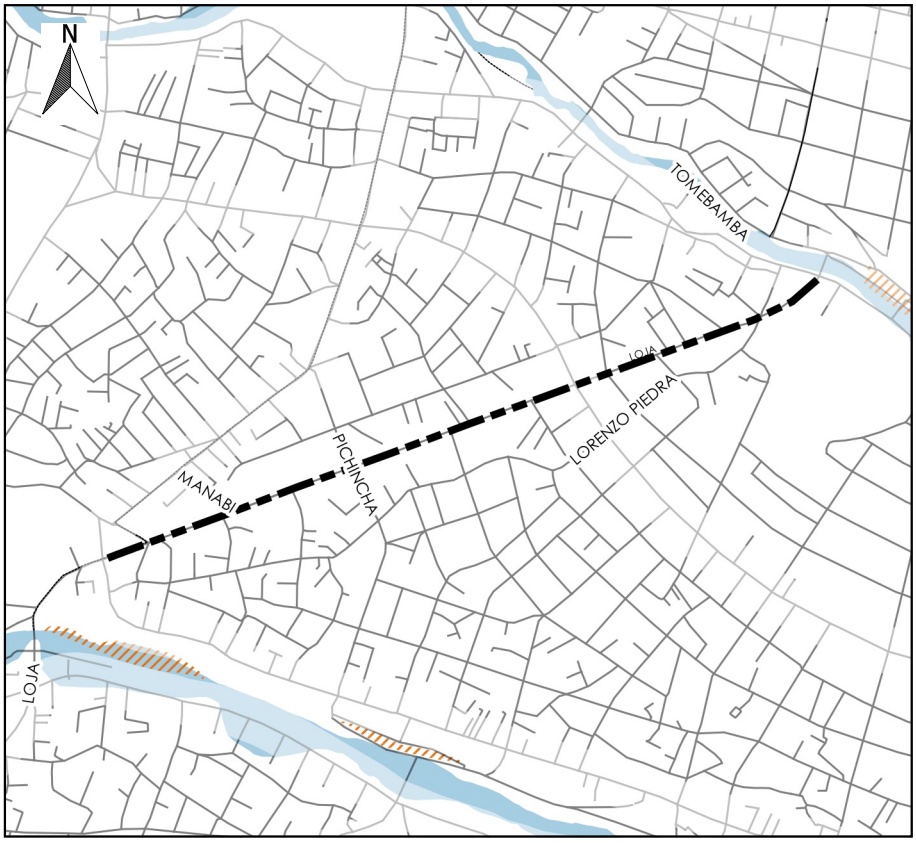
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	2.9

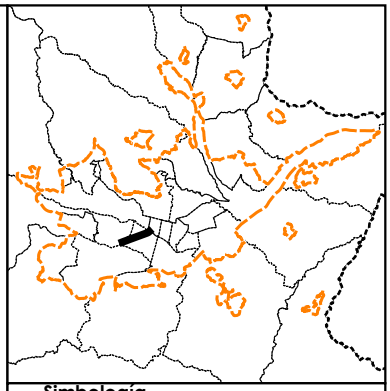
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
LO-02 - Entre Av. Don Bosco y Av. Doce de Abril

LO-02





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Inundación

Usos Mixto

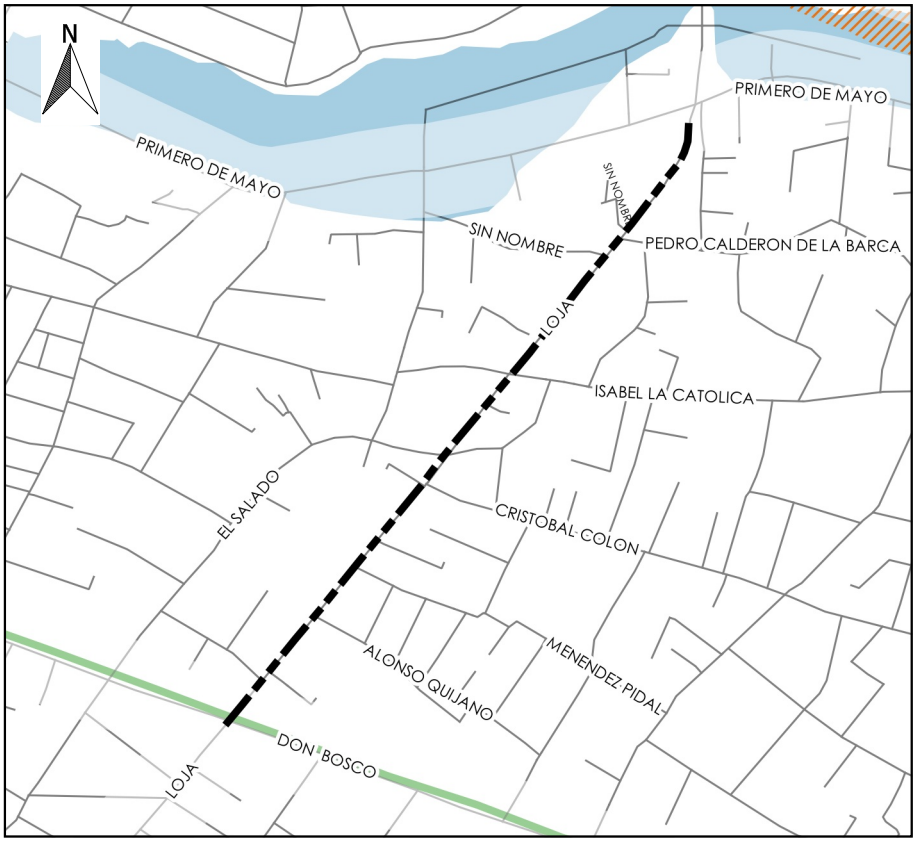
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 3 pisos	250	10	265	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.1

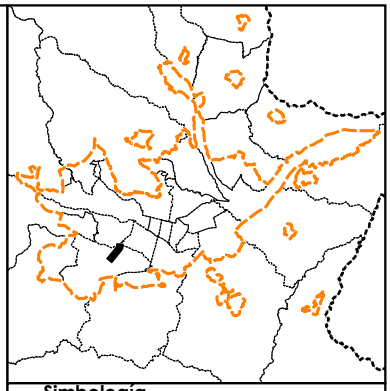
Determinantes adicionales

El tipo de implantación se podrá modificar a partir de la dominancia del tramo, determinada por la mayor longitud del frente edificado, sin superar la altura máxima establecida para el eje.
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten con el eje Av. Loja, prevalecerán las determinantes de éste último eje.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo 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 eje urbano

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
LO-03 - Entre Av. Don Bosco y Av. Primero de Mayo

LO-03





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Red de alta tensión

69 KVA

Usos Mixto

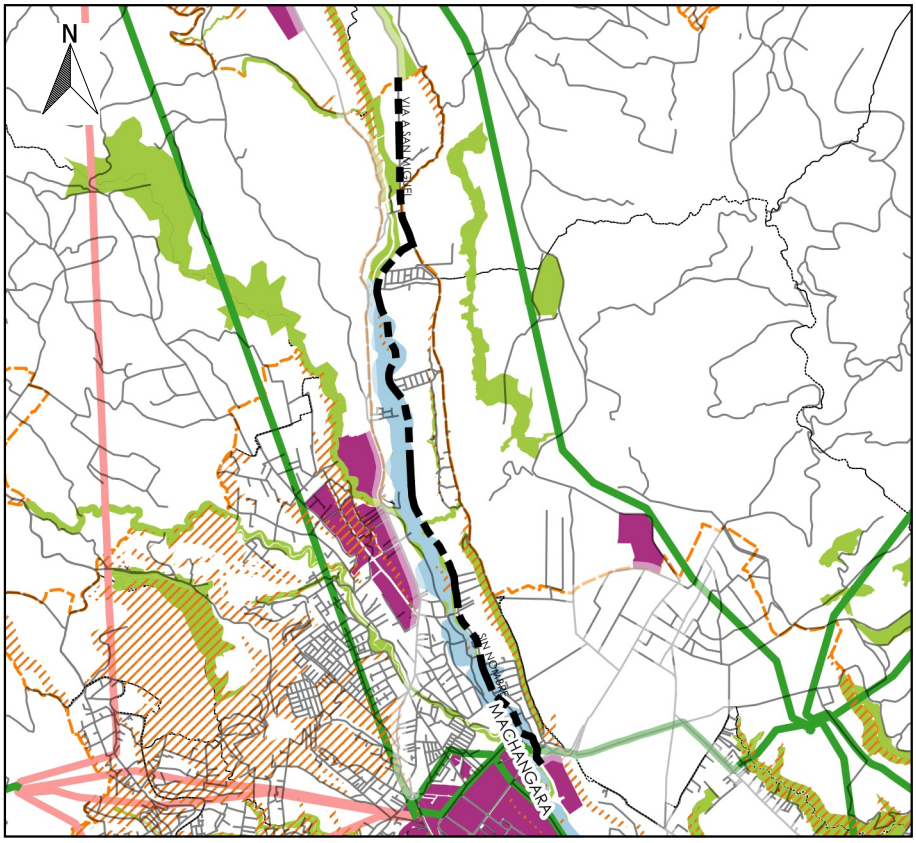
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 3 pisos	250	10	265	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.1

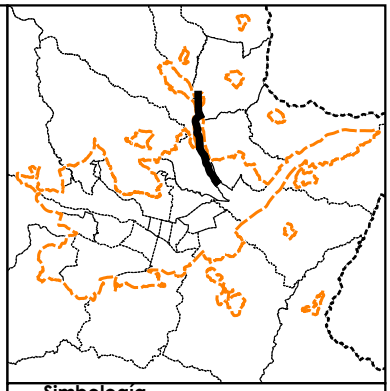
Determinantes adicionales

El tipo de implantación se podrá modificar a partir de la dominancia del tramo, determinada por la mayor longitud del frente edificado, sin superar la altura máxima establecida para el eje.
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten con el eje Av. Loja, prevalecerán las determinantes de éste último eje.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo 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 eje urbano

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
MI-01 -

MI-01





Simbología

- Límite del suelo urbano
- Límite cantonal

Afectaciones por Protección

- Inundación
- Uso industrial
- Zona de interes paisajistico
- No apto para la edificación

Red de alta tensión

- 69 KVA

Usos Mixto

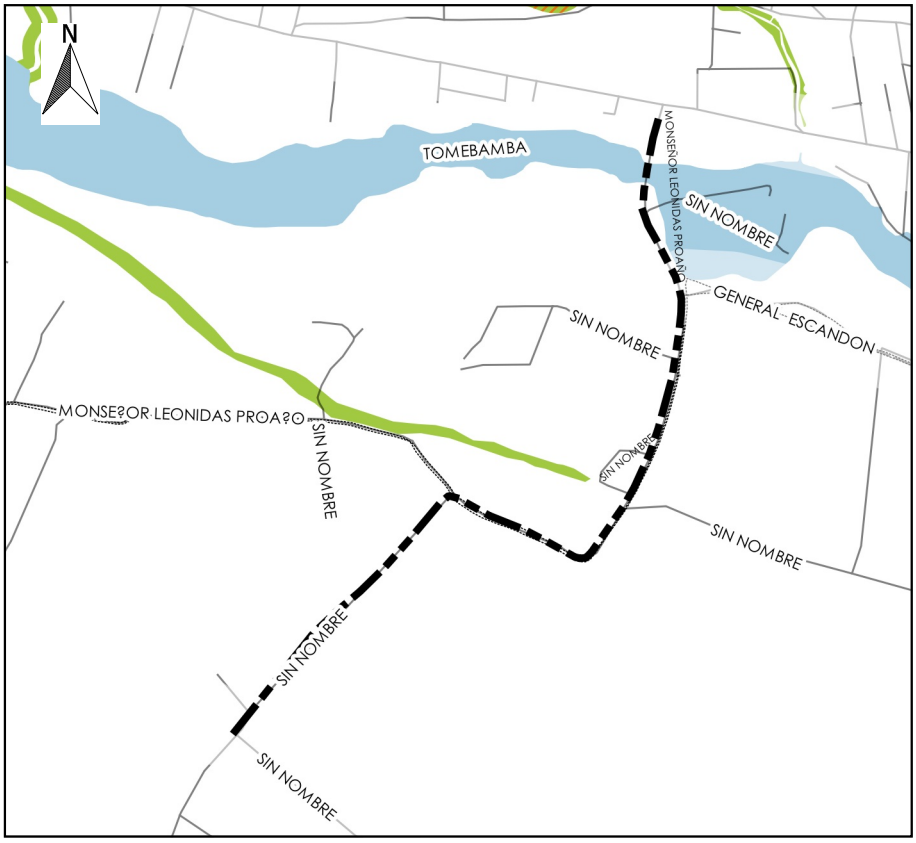
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3.2

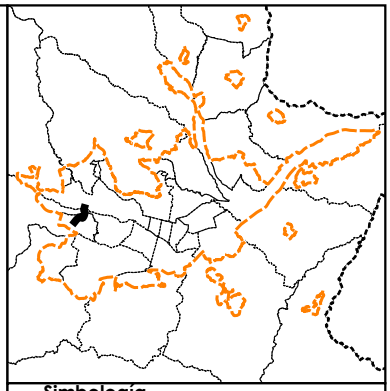
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
El índice de edificabilidad máximo se concederá a través de los instrumentos de gestión que se determinen para este fin.
En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros medidos desde el borde de las márgenes de protección 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 incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo 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.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
MLP-01 - Entre Av. Ordoñez Lasso y Carlos Aízaga Vega

MLP-01





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Inundación

Usos Mixto

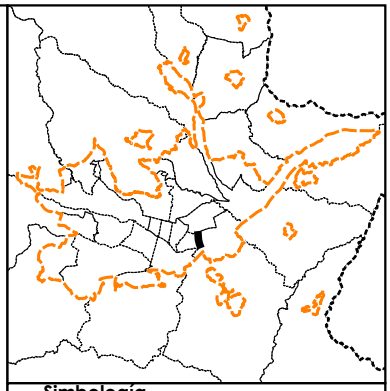
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 3 pisos	200	10	265	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	1.8

Determinantes adicionales

Para este eje de conexión urbano-parroquial se aplicará un retiro de 9m desde el eje de la vía al que se sumará el respectivo retiro frontal.
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo 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.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
MU-01 - Entre Av. Paseo de Los Cañaris y Av. Pumapungo

MU-01



Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Inundación

Red de alta tensión

22 KVA

69 KVA

Usos Mixto

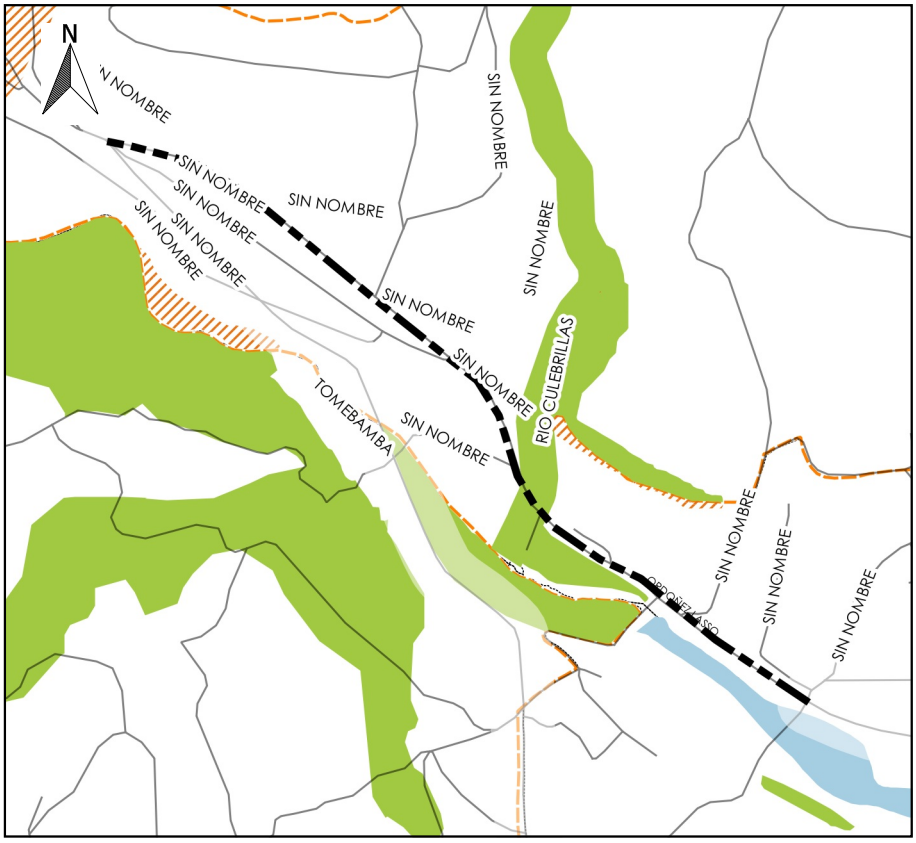
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3.2

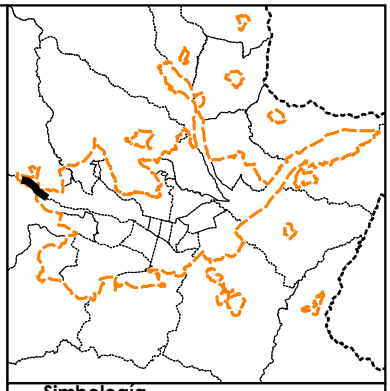
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
OL-01 - Entre Calle de la Dulcamara y Autopista Medio Ejido

OL-01





Simbología

- Límite del suelo urbano
- Límite cantonal

Afectaciones por Protección

- Inundación
- Zona de interes paisajistico

Usos Mixto

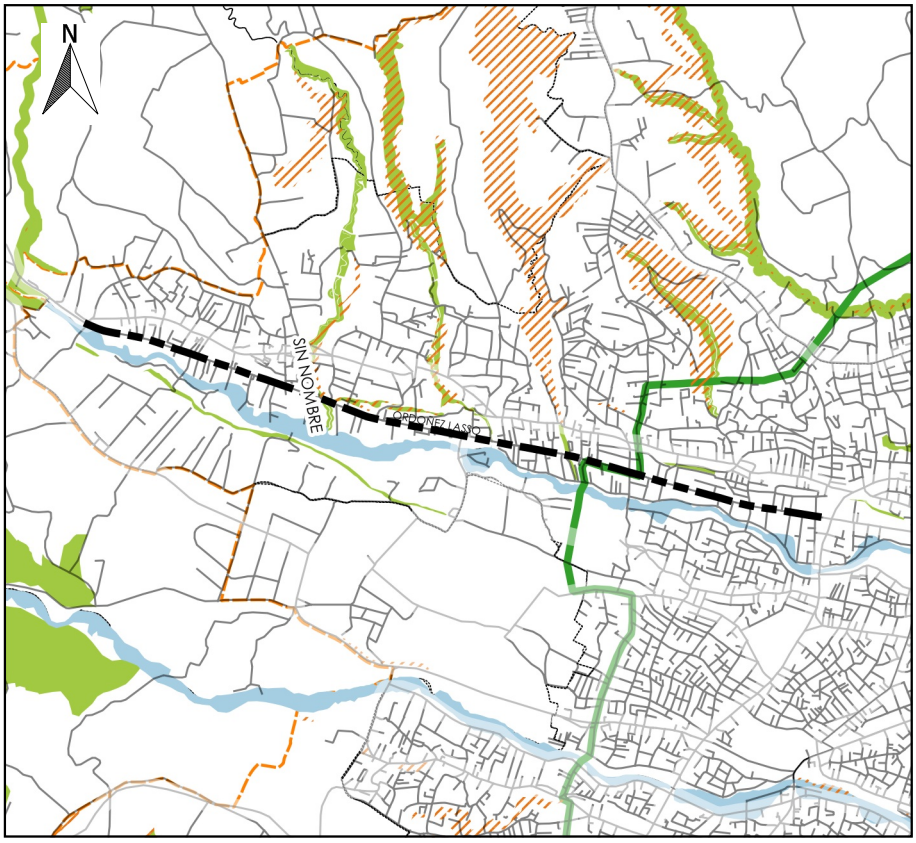
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4

Determinantes adicionales

La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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.
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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

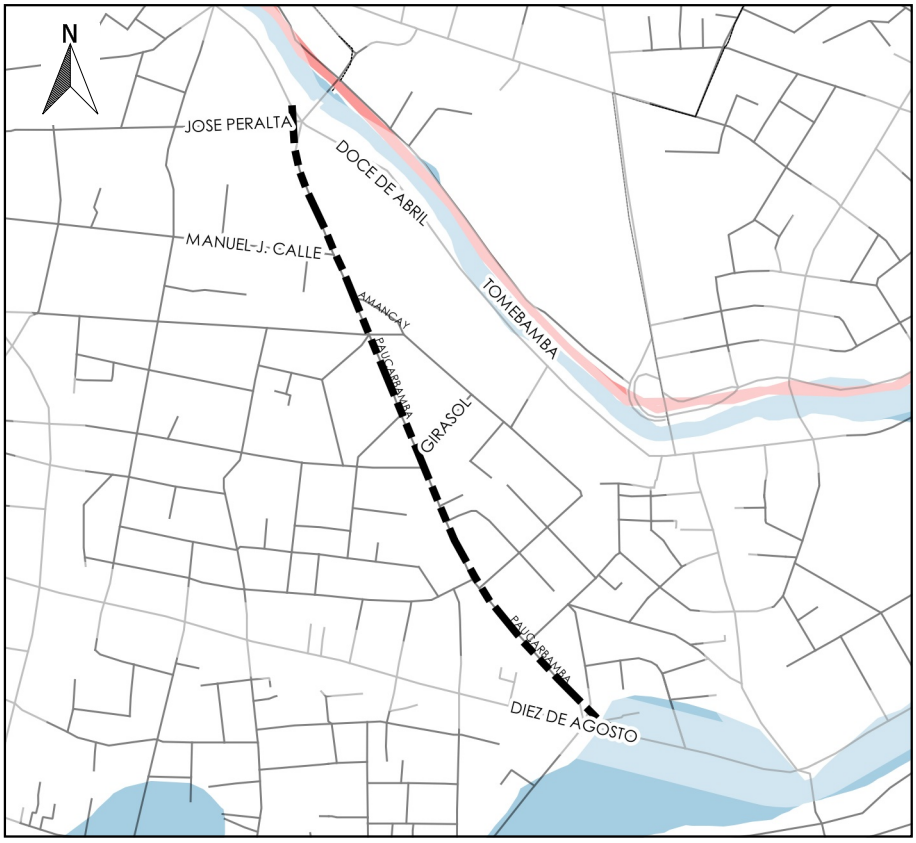
DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
OL-02 - Entre Av. de las Américas y calle de la Dulcamara

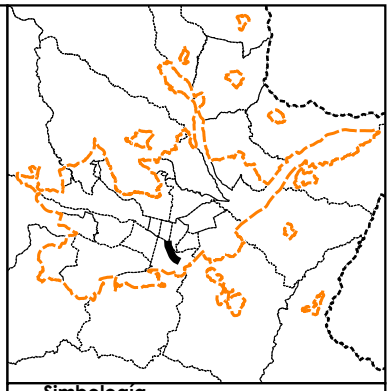
OL-02


N
SIN NOMBRE
ORELLANA
ORELLANA
ORELLANA

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
PA-01 - Entre Av. 12 de Abril y Av. Diez de Agosto

PA-01





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Inundación

Usos Mixto

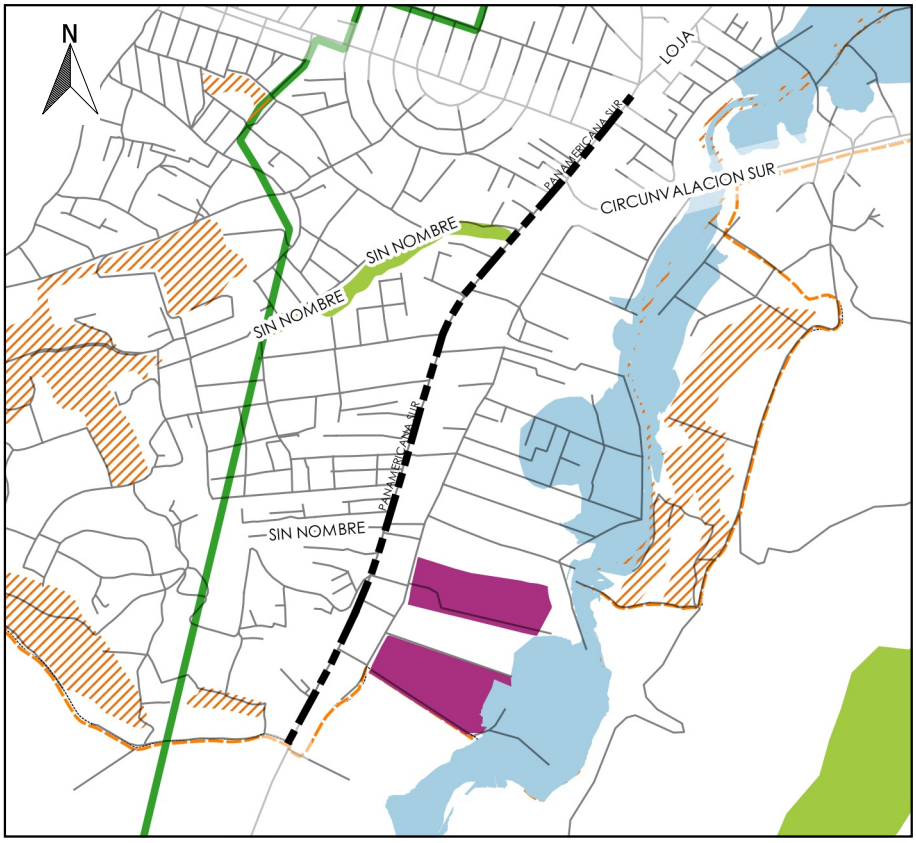
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	7	0	3	-	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	7	4	4	8	3.1

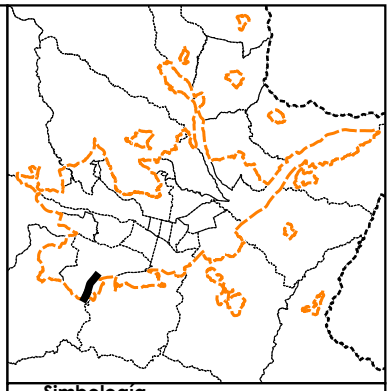
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
PAS-01 - Entre cruce Av. Américas y calle de las Cometas

PAS-01





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Zona de interes paisajistico

Usos Mixto

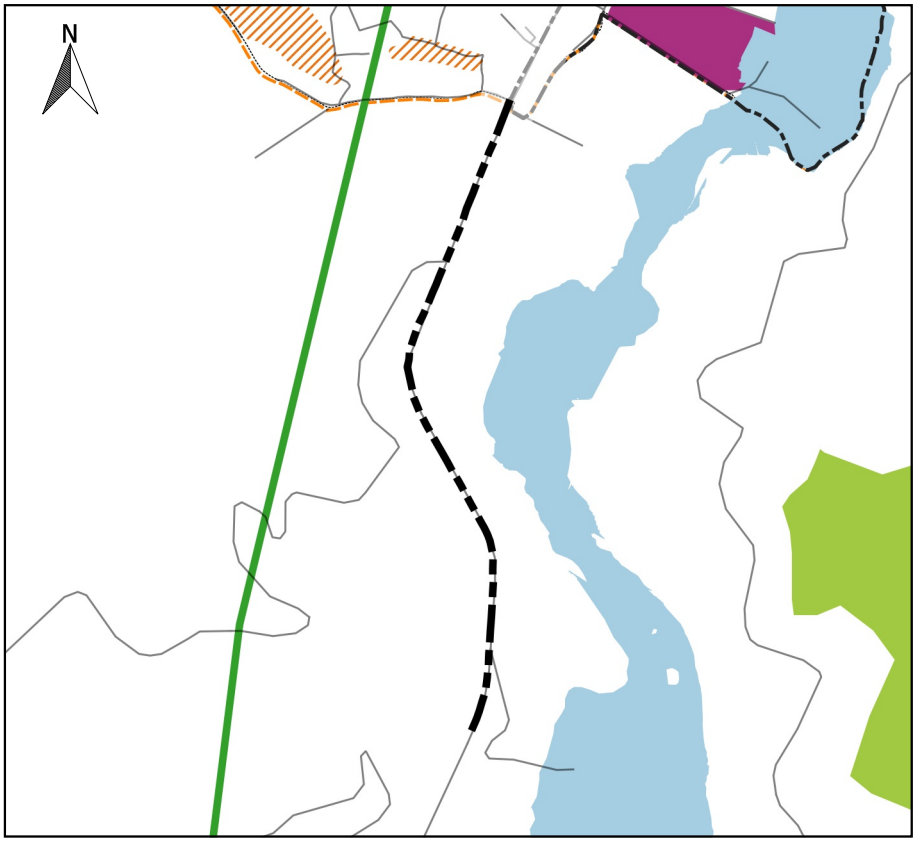
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4

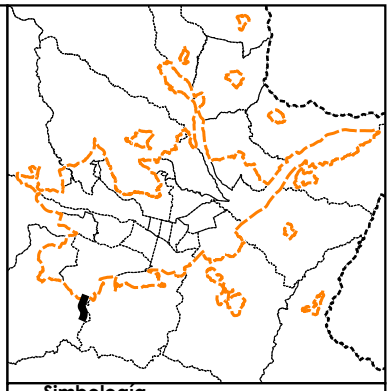
Determinantes adicionales

Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo 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.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
PAS-02 - Entre Calle de Las Cometas y calle sin nombre (Importadora Cumpleaños)

PAS-02





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos Mixto

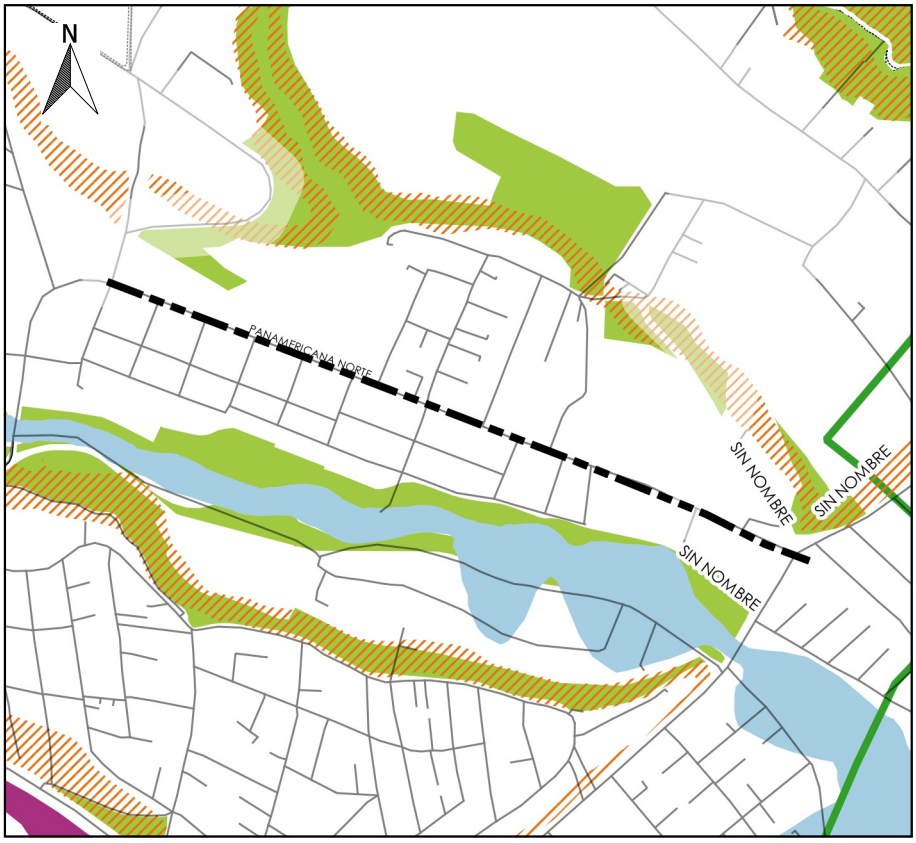
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 3 pisos	750	20	232	Aislada	5	3	3	-	2.1

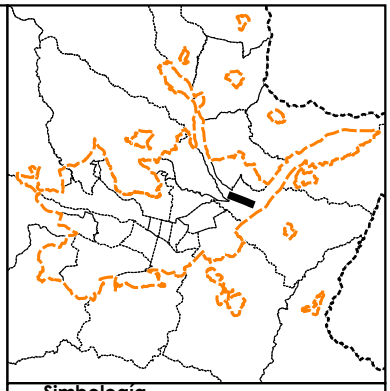
Determinantes adicionales

La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
PN-01 - Entre Antonio Ricaurte y Av. González Suerez

PN-01





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Zona de interes paisajistico

No apto para la edificación

Usos Mixto

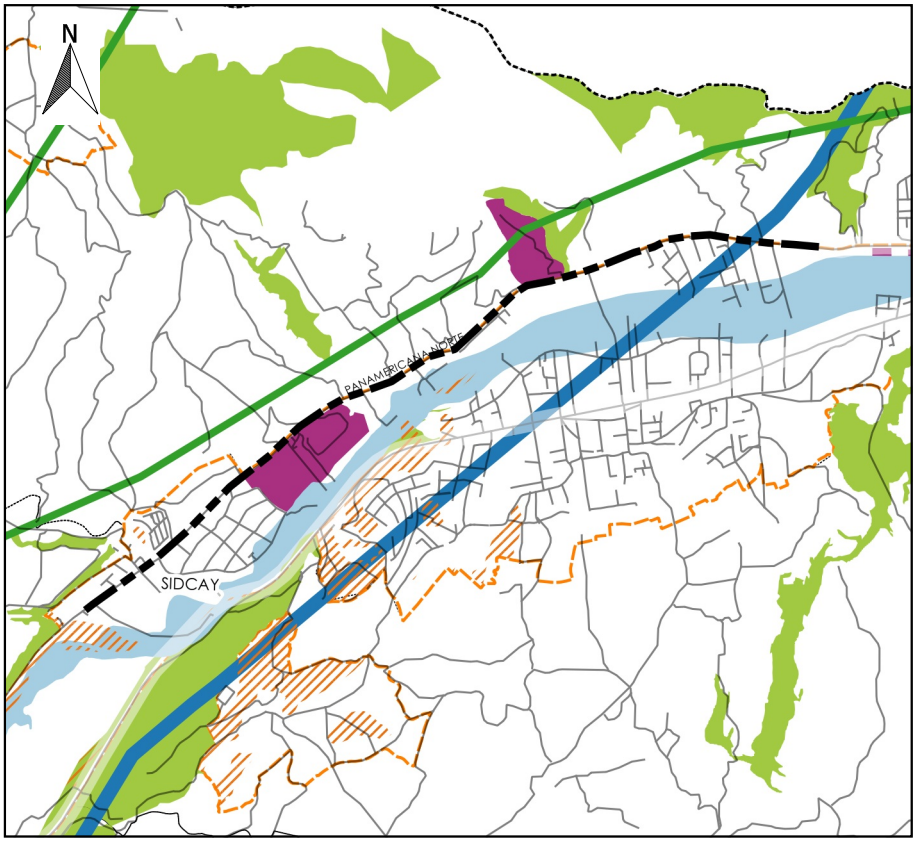
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	5	4	4	8	3

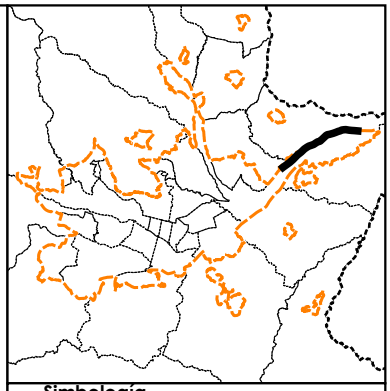
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano.
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
PN-02 - Entre Calle Sin Nombre (Unidad Educativa American School) y a 200 m de la vía de ingreso a Terminal Petroecuador

PN-02





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Uso industrial

Zona de interes paisajistico

Red de alta tensión

138 KVA

Usos Mixto

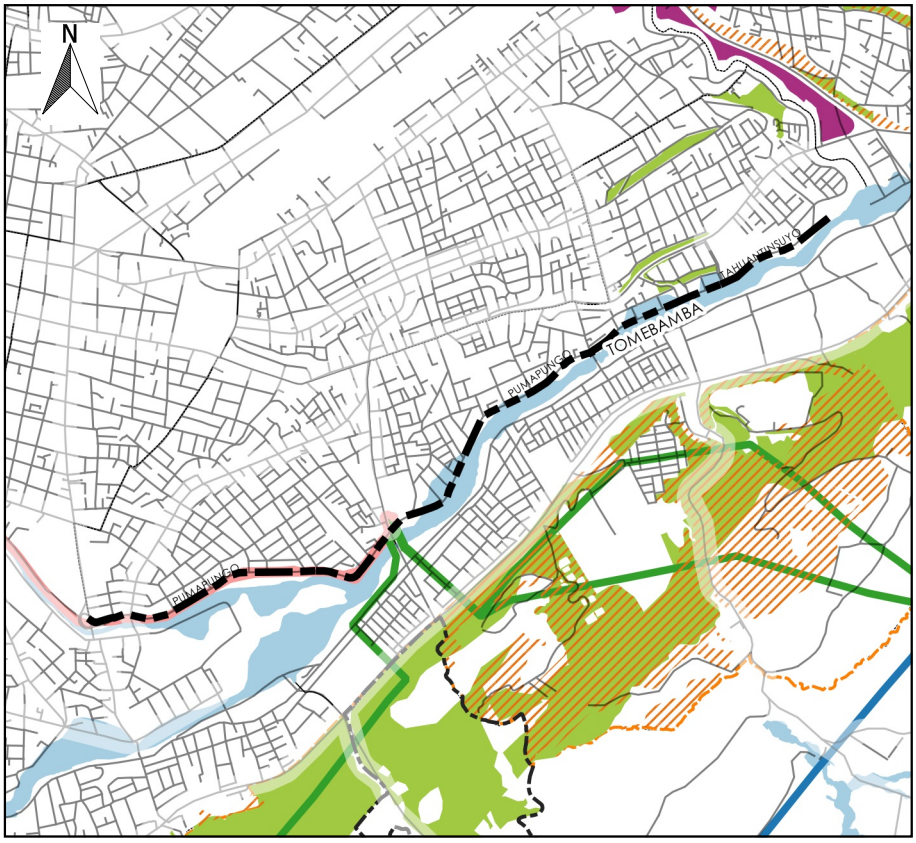
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
20 ml	750	20	0	Aislada	6	6	6	-	0

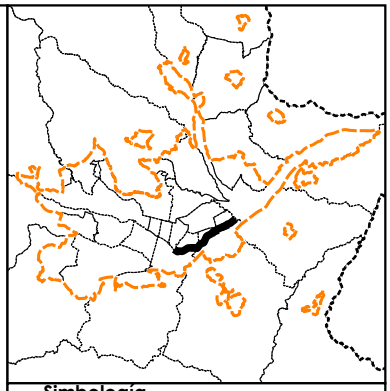
Determinantes adicionales

La altura máxima permitida para las edificaciones de uso industrial será 20 metros lineales, medidos desde el nivel del suelo hasta el cumbrero.
Para el calculo 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 eje urbano.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
PU-01 - Entre Av. Huayna Capac y Av. Tahuantinsuyo

PU-01





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Inundación

Red de alta tensión

22 KVA

69 KVA

Usos Mixto

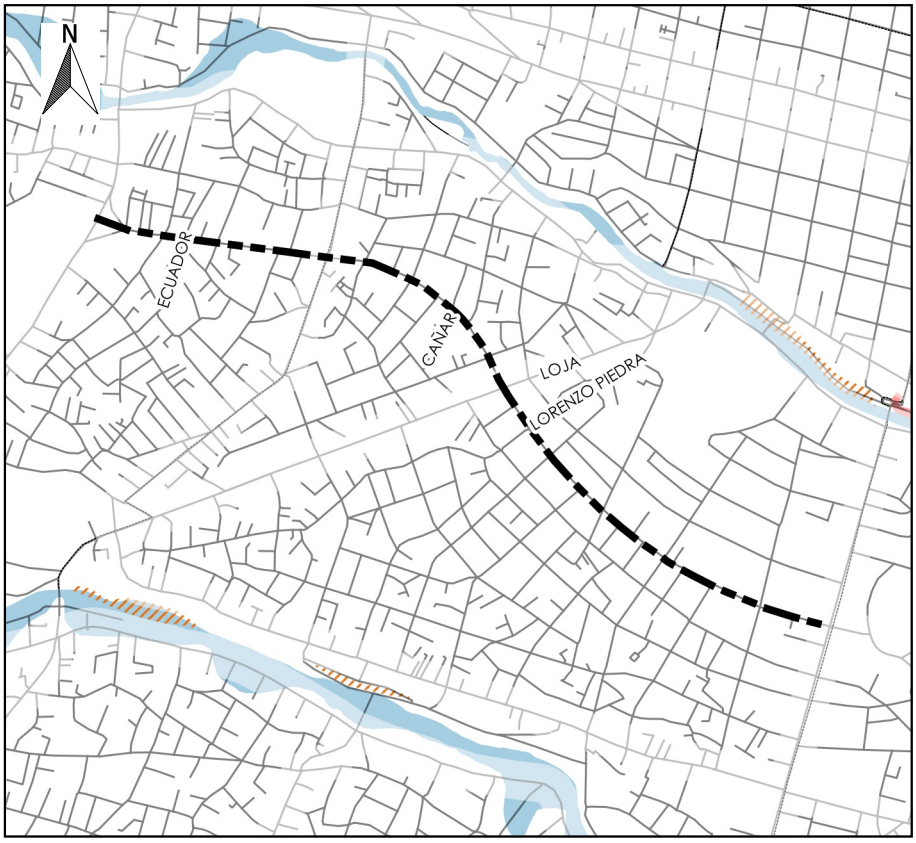
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3.2

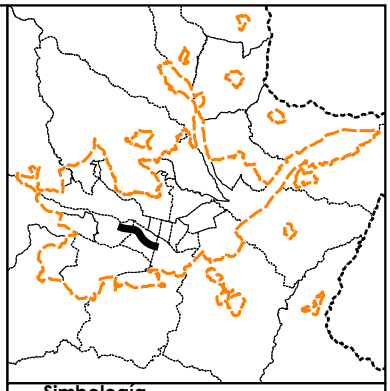
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
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 las márgenes de protección 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 incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo 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.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
RC-01 - Entre Av. Fray Vicente Solano y Av. De las Américas

RC-01





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos Mixto

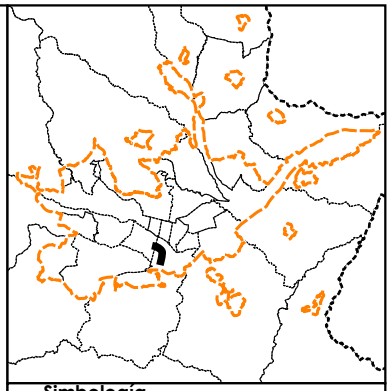
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	7	0	3	-	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	7	4	4	8	3.1

Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
RO-01 - Entre Av. Fray Vicente Solano y Av. Veintisiete de Febrero

RO-01



Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Usos Mixto

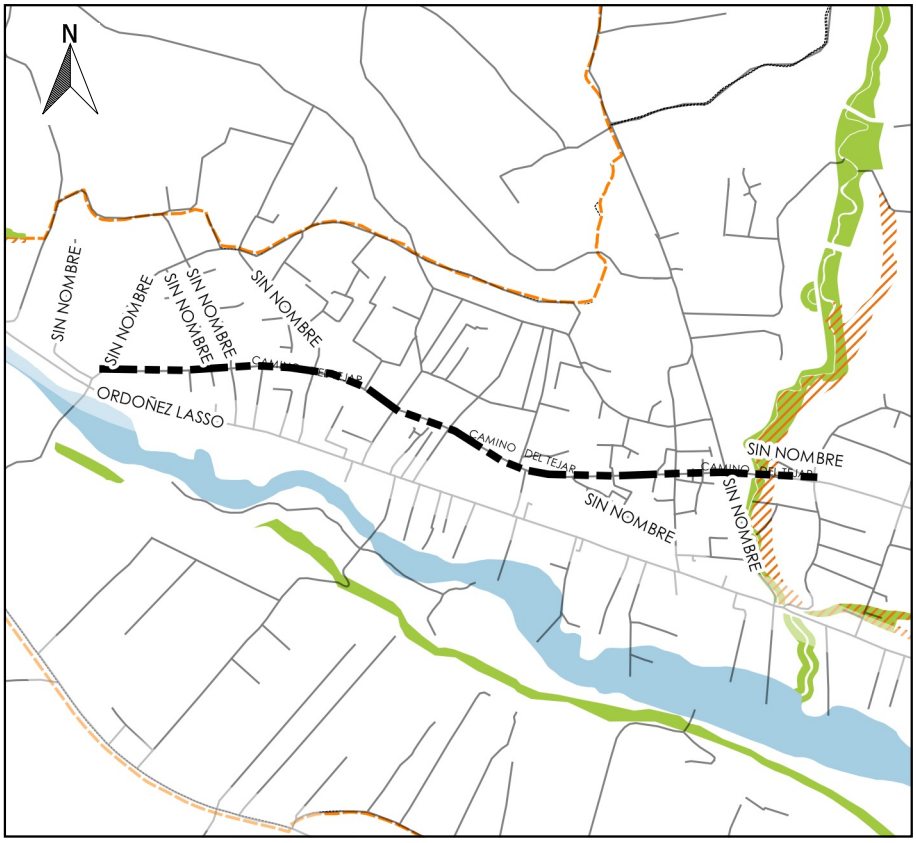
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	7	0	3	-	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	7	4	4	8	3.1

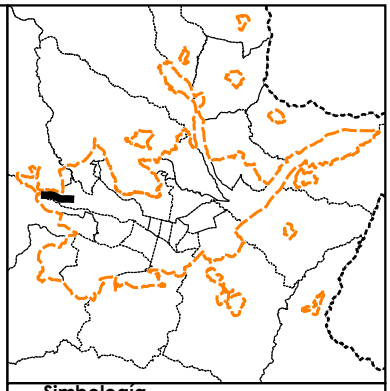
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
TE-01 - Entre calle de la Ruda y calle de los Ladrilleros

TE-01





Simbología

- Límite del suelo urbano
- Límite cantonal

Afectaciones por Protección

- Zona de interes paisajistico
- No apto para la edificación

Usos Mixto

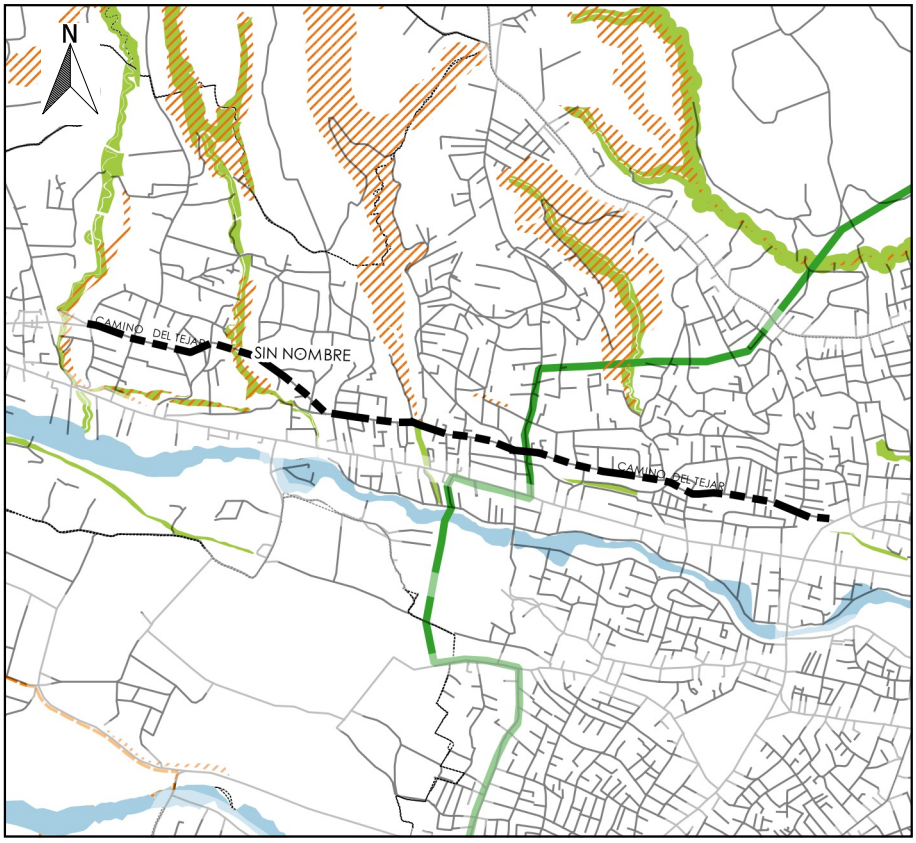
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3.2
8 pisos	750	20	415	Aislada	6	5	5	10	4.2

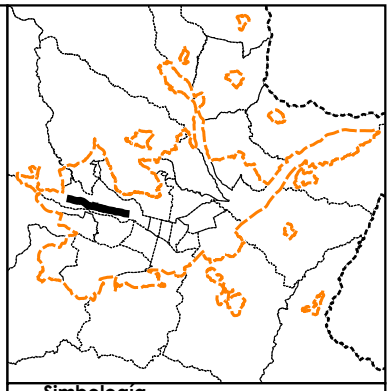
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
TE-02 - Entre calle de los Ladrilleros y Av. Américas

TE-02





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Zona de interes paisajistico

No apto para la edificación

Red de alta tensión

69 KVA

Usos Mixto

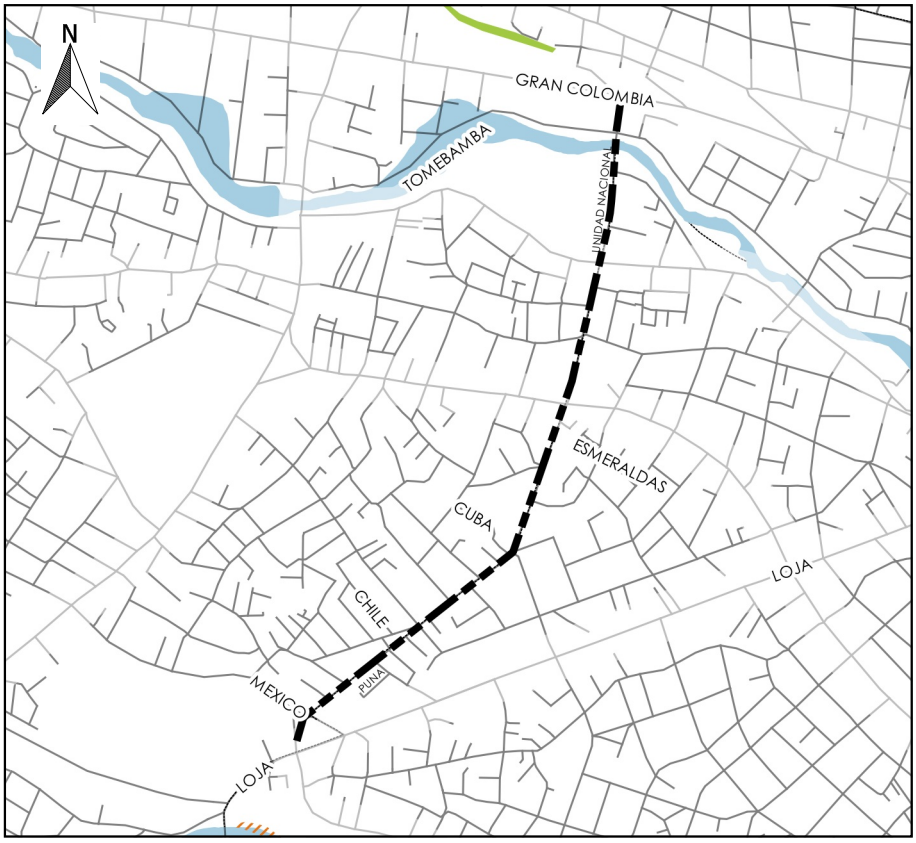
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4
5 o 6 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	2.9

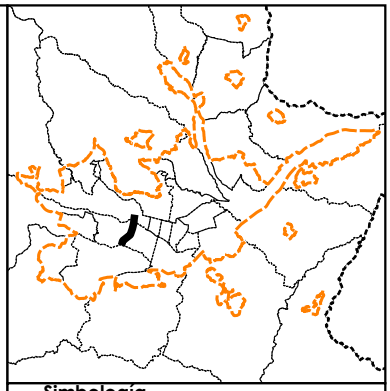
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
UN-01 - Entre Av. Loja y Av. Gran Colombia

UN-01





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Inundación

Usos Mixto

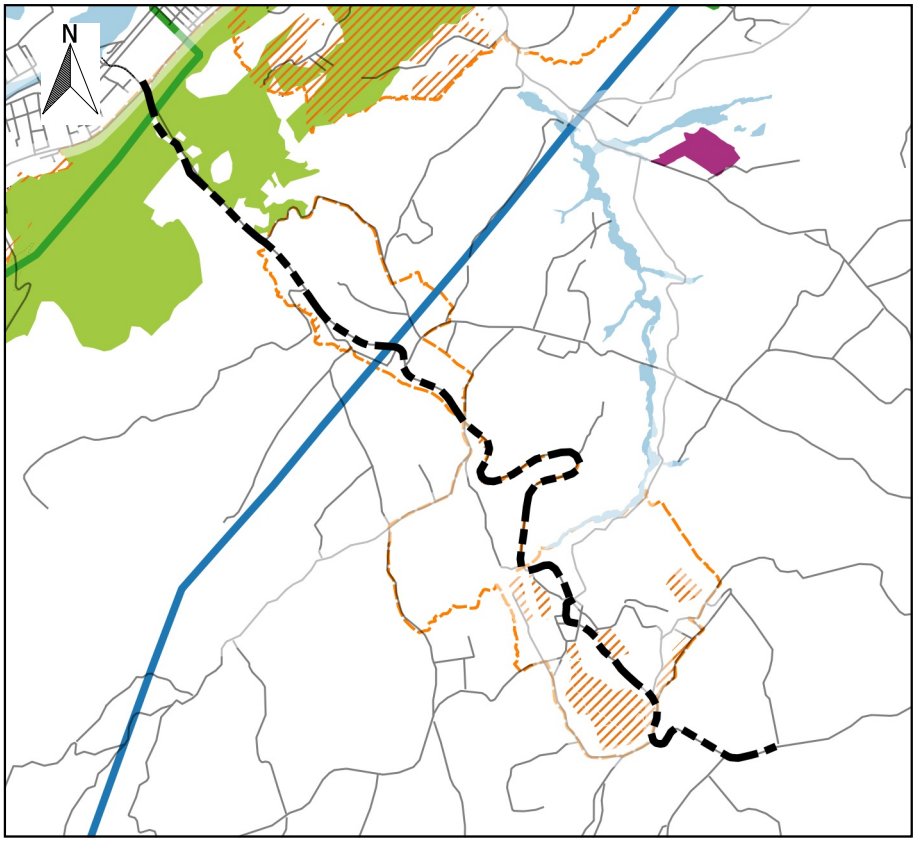
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 4 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	2.4
5 o 7 pisos	500	16	340	Aislada	6	4	4	8	3.2
8 pisos	750	20	415	Aislada	6	5	5	10	4.2

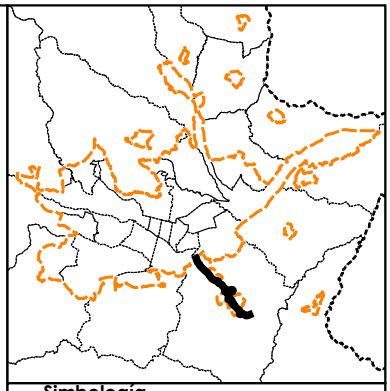
Determinantes adicionales

Los adosamientos regirán hasta la primera planta alta, a partir de la segunda planta alta se aplicarán los retiros laterales correspondientes al mayor número de pisos a edificar.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada eje urbano
Se otorgará el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO EJES URBANOS
VA-01 - Entre Circunvalación Sur y calle sin nombre

VA-01





Simbología

Límite del suelo urbano

Límite cantonal

Afectaciones por Protección

Zona de interes paisajistico

No apto para la edificación

Red de alta tensión

69 KVA

138 KVA

Usos Mixto

Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Basico
1 o 3 pisos	300	12	300	Continua con retiro frontal	7	0	3	-	2.1

Determinantes adicionales

Para este eje de conexión urbano-parroquial se aplicará un retiro de 9m desde el eje de la vía al que se sumará el respectivo retiro frontal.
Los adosamientos regirán para la planta baja, para la primera y segunda planta alta se aplicarán retiros laterales de 3m respectivamente.
Para los predios que se emplacen con frente a ejes urbanos que se intersecten, prevalecerá las determinantes de mayor aprovechamiento.
La densidad máxima permitida para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal es de 100 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 calculo de densidad de vivienda se considerará que dos suits equivalen a una unidad de vivienda.
Se otorgará el aprov echamiento superior al básico a trav és de los instrumentos de gestión definidos para este fin.
La Edificabilidad Máxima será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.