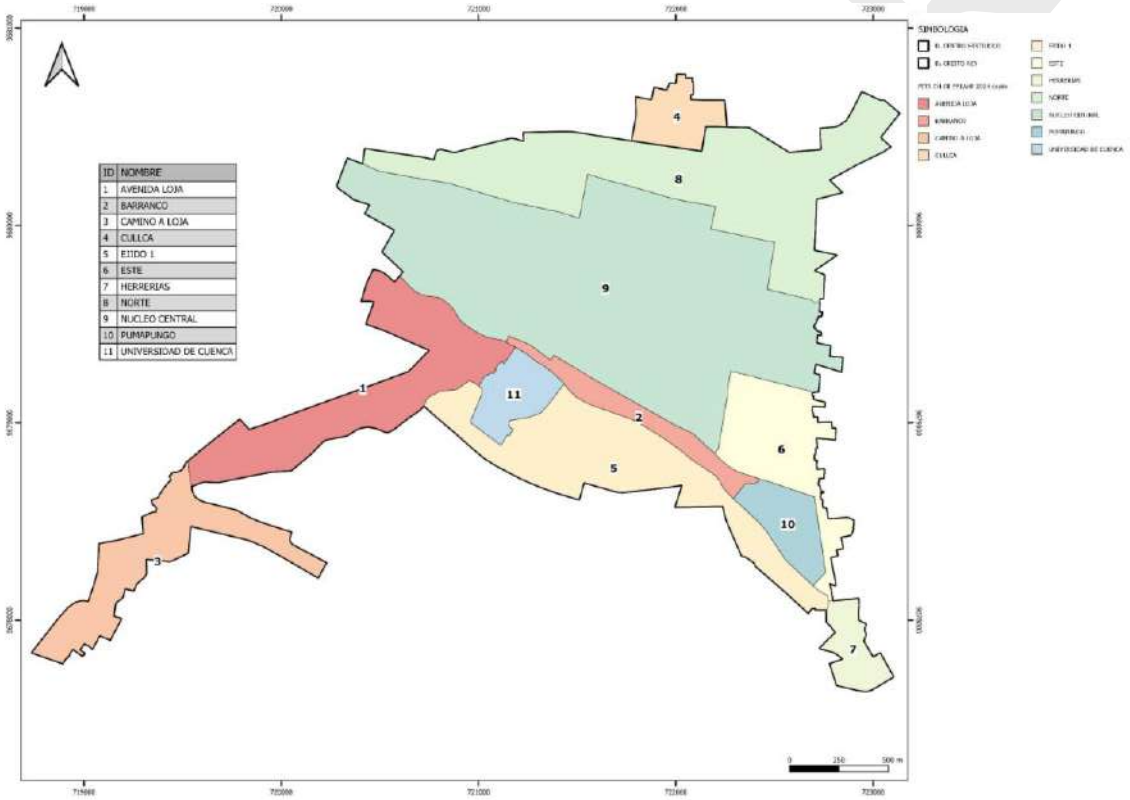
ORDENANZA QUE SANCIONA AL PLAN DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

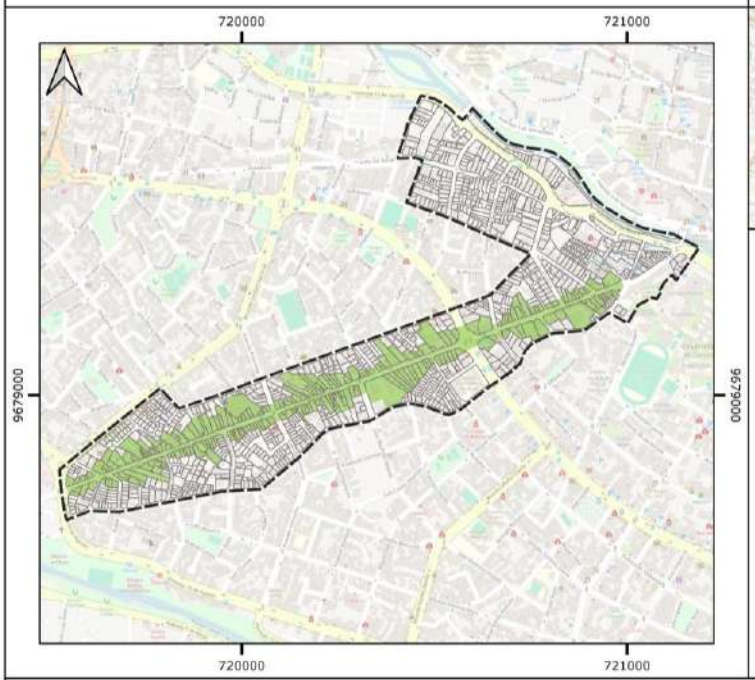
ANEXO 5

FICHAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO DE LOS POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL DEL CENTRO HISTORICO DE CUENCA.



DETERMINANTES DE OCUPACION

AVENIDA LOJA



SIMBOLOGIA

PIT AVENIDA LOJA

DELIMITACIÓN 1982_AREAS ESPECIALES

0 100 200 300 400 m

Altura	Lote mínimo (m2)	Frente min (m)	Tipo de Implantación	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbrero (m)	Retiros (m)			Sección Mínima de Vía	IE Básico	IE Máximo	Densidad de vivienda (máx) Viv/Ha
								F	L	P				
1 piso	150	6	Continua con retiro frontal	80	80	3,5	7	5	-	3	-	-	-	-
2 pisos	150	6		70	140	7	10,5	5	-	3	-	-	-	100
3 pisos	150	6		70	210	10,5	14	5	-	3	-	2,1	2,1	150
1 piso	120	6	Continua sin retiro frontal / Continua con portal	80	80	3,5	7	-	-	3	-	-	-	-
2 pisos	120	6		70	140	7	10,5	-	-	3	-	-	-	150
3 pisos	120	6		70	210	10,5	14	-	-	3	-	2,1	2,1	250

DETERMINANTES ESPECÍFICAS:

Si el predio se emplaza en un tramo que contiene más del 30% de densidad patrimonial, la altura del nuevo predio se determinará con base en la altura dominante del tramo y sus directrices específicas.

En el caso de predios emplazados en las áreas de la declaratoria de 1982 (áreas especiales) cuyo tramo presente una densidad patrimonial menor al 30% y mayor al 0% pero a nivel de manzana posea dos o más tramos con igual o más del 30% de densidad patrimonial, la altura del nuevo predio se determinará con base en la altura dominante del tramo y sus directrices específicas. En el caso de que el tramo presente una densidad patrimonial del 0%, la altura será determinada según lo establecido en la presente fichas.

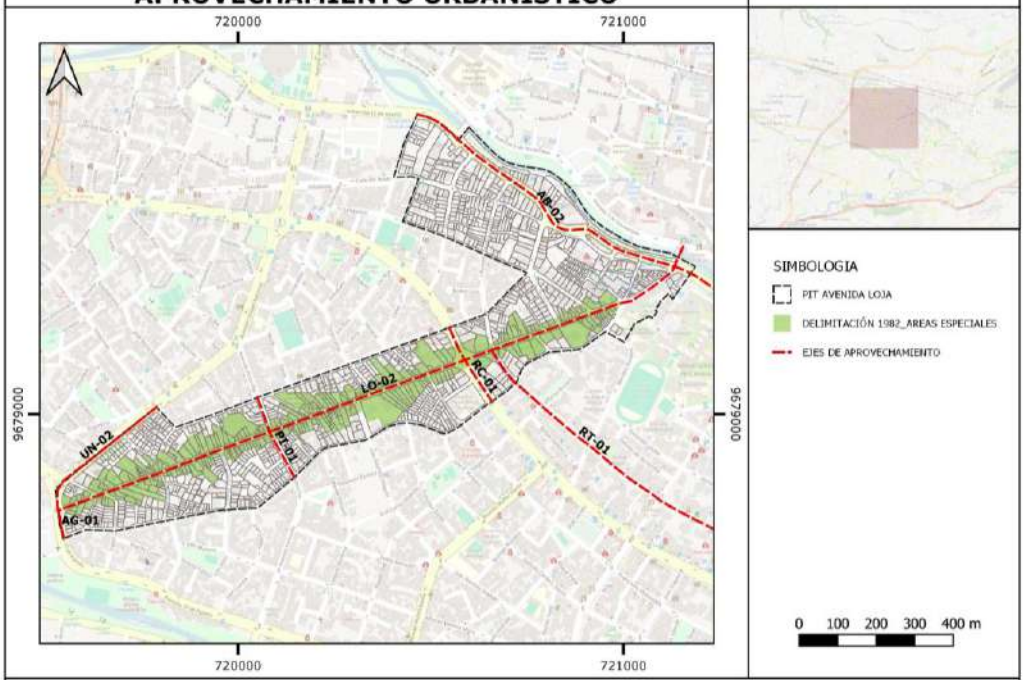
Si el predio se emplaza en un tramo con densidad patrimonial inferior al 30%, la altura será determinada según lo establecido en la presente ficha.

El tipo de implantación estará condicionada al análisis del tramo.

Para los predios emplazados con frente al Eje de Aprovechamiento Urbanístico LO-02, la asignación de determinantes observará obligatoriamente lo establecido en la ficha correspondiente. En el caso de los ejes AB-02, AG-01, PI-01, RC-01, RT-01, UN-02, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en la presente ficha.

DETERMINANTES DE EJE DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

AVENIDA LOJA



EJE LO-02

Altura	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Tipo de Implantación	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbrero (m)	Retiros (m)			Sección Mínima de Vía	IE Básico	IE Máximo	Densidad de vivienda (máx) Viv/Ha
								F	L	P				
1 piso	120	6	Continua sin retiro frontal/Continua con portal	80	80	3,5	7	-	-	3	-	-	-	-
2 pisos	120	6		70	140	7	10,5	-	-	3	-	1,4	1,4	200
1 piso	150	6	Continua con retiro frontal	80	80	3,5	7	5	-	3	-	-	-	-
2 pisos	150	6		70	140	7	10,5	5	-	3	-	1,4	1,4	200

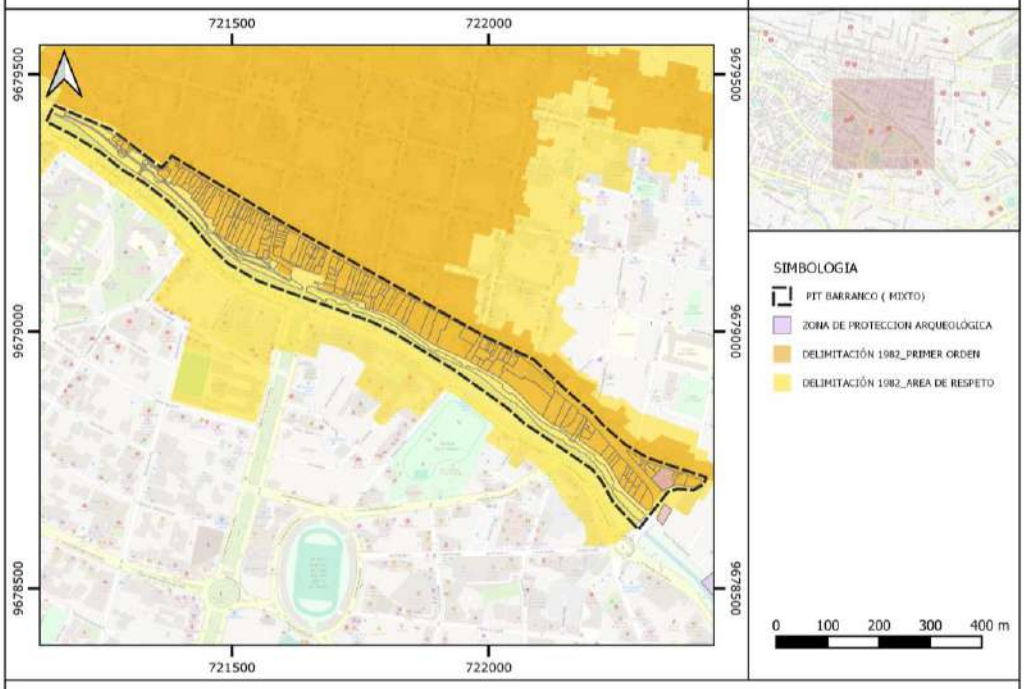
El tipo de implantación estará condicionada al análisis del tramo.

EJE AB-02; AG-01; PI-01; RC-01; RT-01; UN-02

Para los predios frentistas a estos ejes urbanos, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en las fichas de ocupación del PIT Avenida Loja.

DETERMINANTES DE OCUPACION

BARRANCO



Altura	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Tipo de Implantación	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbrero (m)	Retiros (m)			Sección Mínima de Vía	IE Básico	IE Máximo	Densidad de vivienda (máx) Viv/Ha
								F	L	P				
1 piso	120	6	Continua sin retiro frontal	70	70	3,5	7	-	-	3	-	-	-	-
2 pisos	120	6		60	120	7	10,5	-	-	3	-	-	-	150
3 pisos	120	6		60	180	10,5	14	-	-	3	-	1,8	1,8	250
1 piso	150	6	Continua con retiro frontal	70	70	3,5	7	5	-	3	-	-	-	-
2 pisos	150	6		60	120	7	10,5	5	-	3	-	-	-	150
3 pisos	150	6		60	180	10,5	14	5	-	3	-	1,8	1,8	250

DETERMINANTES ESPECÍFICAS:

En el caso de predios emplazados en las áreas de la declaratoria de 1982 (áreas especiales) cuyo tramo presente una densidad patrimonial menor al 30% y mayor al 0% pero a nivel de manzana posea dos o más tramos con igual o más del 30% de densidad patrimonial, la altura del nuevo predio se determinará con base en la altura dominante del tramo y sus directrices específicas. En el caso de que el tramo presente una densidad patrimonial del 0%, la altura será determinada según lo establecido en la presente ficha.

El tipo de implantación estará condicionada al análisis del tramo

En el caso de los predios con frente al Río Tomebamba, la fachada a ese frente aplicará lo establecido en el articulado de retiros en predios con frente a márgenes de protección a ríos especificado en la ordenanza.

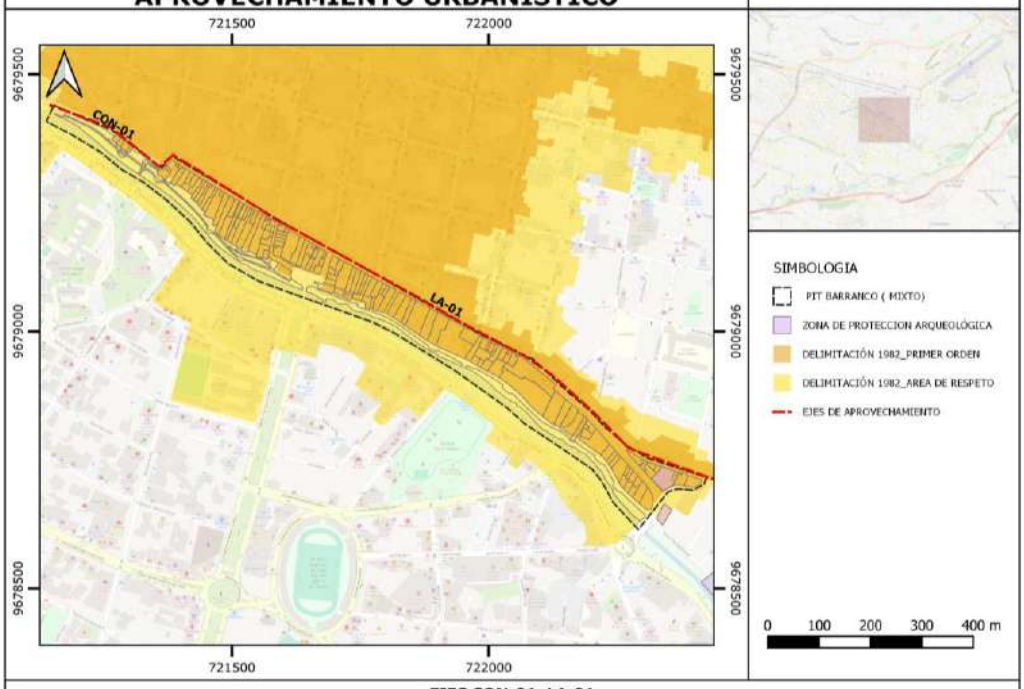
En los predios emplazados entre la Iglesia de Todos Santos y el Puente Roto, que tienen frente tanto a la Paseo 3 de Noviembre y Calle Bajada de Todos Santos, la altura del predio no se acogerá a lo establecido en la ordenanza relacionado a altura en predios con pendiente, y su altura se determinará a partir del nivel más bajo de la acera con respecto al predio en la Paseo 3 de Noviembre; dicha altura no podrá sobrepasar la altura a nivel de acera en el punto más bajo en la Calle Bajada de Todos Santos con respecto al predio. De ser el caso que los predios tengan frente únicamente a través de la Calle Bajada de Todos Santos, se deberá incorporar un retiro frontal de 15m y su altura no podrá sobrepasar el nivel más bajo de la terraza de la Iglesia de Todos Santos.

En los predios emplazados entre el Puente Roto y el Puente José Peralta que tienen frente tanto al Paseo 3 de Noviembre y Calle Bajada de Todos Santos, la altura máxima en fachada con frente a la Calle Bajada de Todos Santos no podrá sobrepasar un piso de altura, con excepción de los predios que se encuentren emplazados entre edificaciones con un solo frente y edificaciones con planificación aprobada de mayor altura, para lo cual se tomará como referencia lo establecido en el primer párrafo.

Para los predios emplazados con frente a los Ejes de Aprovechamiento Urbanístico CON-01, LA-01, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en la presente ficha.

DETERMINANTES DE EJE DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

BARRANCO

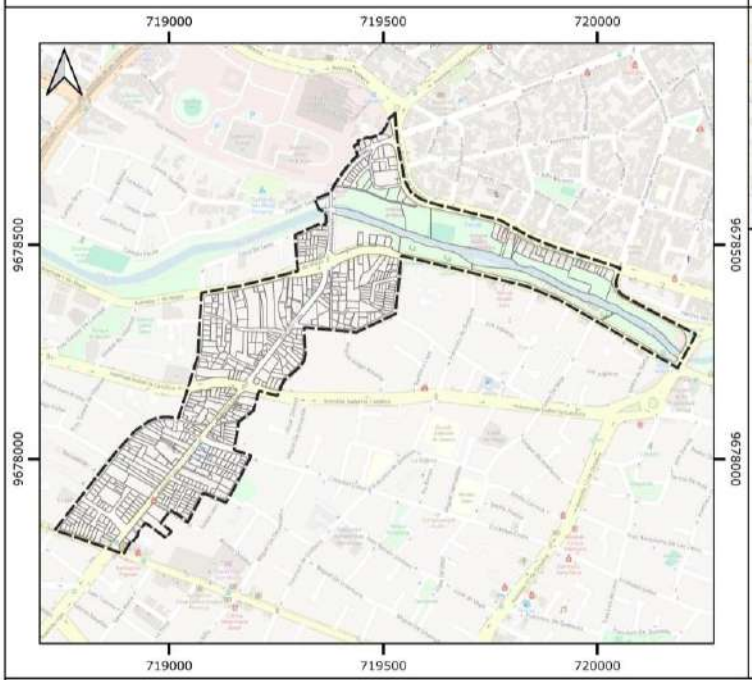


EJES CON-01; LA-01

Para los predios frentistas a estos ejes urbanos, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en las fichas de ocupación del PIT Barranco.

DETERMINANTES DE OCUPACION

CAMINO A LOJA



SIMBOLOGIA

PIT CAMINO A LOJA

0 100 200 300 400 m

Altura	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Tipo de Implantación	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbrera (m)	Retiros (m)			Sección Mínima de Vía	IE Básico	IE Máximo	Densidad de vivienda (máx) Viv/Ha
								F	L	P				
1 piso	120	6	Continua sin retiro frontal	80	80	3,5	7	-	-	3	-	-	-	-
2 pisos	120	6		70	140	7	10,5	-	-	3	-	-	-	150
3 pisos	120	6		70	210	10,5	14	-	-	3	-	-	-	250
4 pisos	300	12		70	280	14	17,5	-	-	4	8	2,1	2,8	Mayor o igual a 100
1 piso	150	6	Continua con retiro frontal	80	80	3,5	7	5	-	3	-	-	-	-
2 pisos	150	6		70	140	7	10,5	5	-	3	-	-	-	100
3 pisos	150	6		70	210	10,5	14	5	-	3	-	-	-	150
4 pisos	300	12		70	280	14	17,5	5	-	4	8	2,1	2,8	Mayor o igual a 100

DETERMINANTES ESPECÍFICAS:

Si el predio se emplaza en un tramo que contiene más del 30% de densidad patrimonial, la altura del nuevo predio se determinará con base en la altura dominante del tramo y sus directrices específicas.

Si el predio se emplaza en un tramo con densidad patrimonial inferior al 30%, la altura será determinada según lo establecido en la presente ficha.

El tipo de implantación estará condicionada al análisis del tramo.

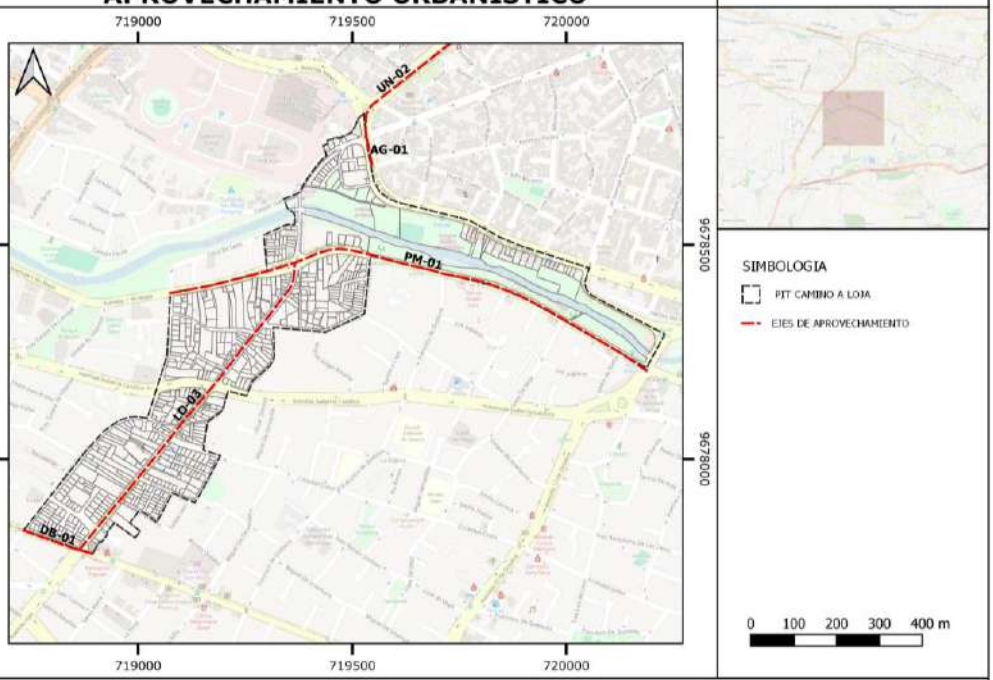
En el caso de que el predio alcance los 4 pisos de altura, tendrá que acogerse al Instrumento de Gestión del Suelo de la Concesión Onerosa de Derechos.

En el caso de predios con implantación continua sin retiro frontal que alcancen los 4 pisos y en consideración del análisis de tramo, de ser el caso, el cuarto piso estará condicionado a un retranqueo de 3m con respecto a la línea de fábrica.

Para los predios emplazados con frente a los Ejes de Aprovechamiento Urbanístico AG-01, DB-01, LO-03, PM-01, UN-02, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en la presente ficha.

DETERMINANTES DE EJE DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

CAMINO A LOJA

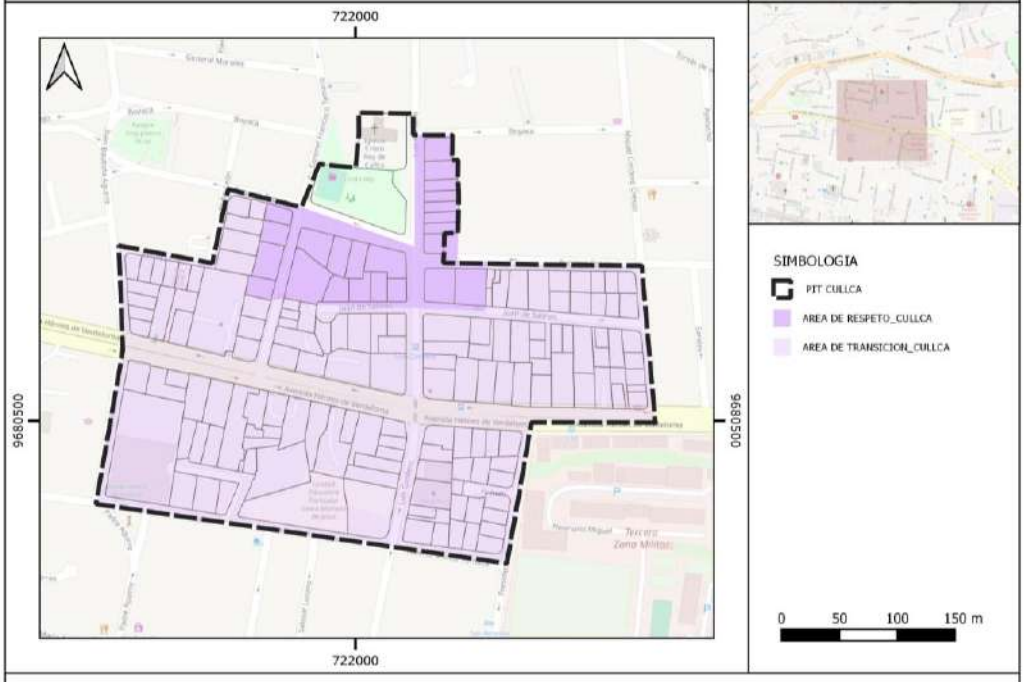


EJES AG-01; DB-01; LO-03; PM-01; UN-02

Para los predios frentistas a estos ejes urbanos, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en las fichas de ocupación del PIT Camino a Loja.

DETERMINANTES DE OCUPACION

CULLCA



Altura	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Tipo de Implantación	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbrero (m)	Retiros (m)			Sección Mínima de Vía	IE Básico	IE Máximo	Densidad de vivienda (máx) Viv/Ha
								F	L	P				
1 piso	150	6	Continua con retiro frontal	80	80	3,5	7	5	-	3	-	-	-	-
2 pisos	150	6		80	160	7	10,5	5	-	3	-	-	-	200
3 pisos	200	12		75	225	10,5	14	5	-	3	-	2,25	2,25	300
1 a 3 pisos	200	12	Pareada con retiro frontal	75	225	10,5	14	5	3	3	-	2,25	2,25	300

DETERMINANTES ESPECÍFICAS

Si el predio se emplaza en un tramo que contiene más del 30% de densidad patrimonial, la altura del nuevo predio se determinará con base en la altura dominante del tramo y sus directrices específicas.

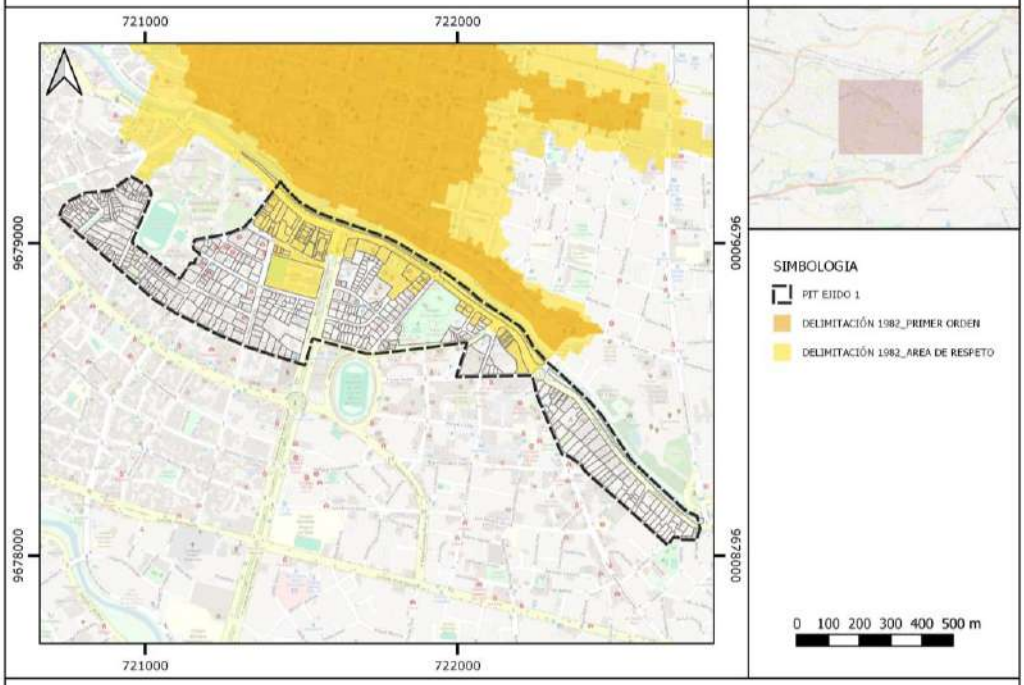
Si el predio se emplaza en un tramo con densidad patrimonial inferior al 30%, la altura será determinada según lo establecido en la presente ficha.

El tipo de implantación será condicionada al análisis del tramo

En los predios con frente a la calle Eugenio Espejo y calle Juan Salinas, la altura máxima no podrá sobrepasar la altura de la Plaza de Cristo Rey, para lo que se tomará como referencia la cota de la plaza en la esquina de las calles Luis Cordero y Eugenio Espejo.

DETERMINANTES DE OCUPACION

EJIDO 1



Altura	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Tipo de Implantación	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbrero (m)	Retiros (m)			Sección Mínima de Vía	IE Básico	IE Máximo	Densidad de vivienda (máx) Viv/Ha
								F	L	P				
1 piso	150	6	Continua con retiro frontal	80	80	3,5	7	5	-	3	-	-	-	-
2 pisos	150	6		75	150	7	10,5	5	-	3	-	1,5	1,5	200
1 piso	150	9	Pareada con retiro frontal	80	80	3,5	7	5	3	3	-	-	-	-
2 pisos	150	9		70	140	7	10,5	5	3	3	-	1,4	1,4	200
1 piso	300	12	Aislada con retiro frontal	70	70	3,5	7	5	3	3	-	-	-	-
2 pisos	300	12		70	140	7	10,5	5	3	3	-	-	-	200
3 pisos	300	12		70	210	10,5	14	5	3	3	-	-	-	400
4 pisos	500	15		65	260	14	17,5	6	3	4	8	2,1	2,6	Mayor o igual a 40
5 pisos	600	15		60	300	17,5	21	6	4	5	8	2,1	3	Mayor o igual a 80

DETERMINANTES ESPECÍFICOS:

En el caso de predios emplazados en las áreas de la declaratoria de 1982 (área de respeto) cuyo tramo presente una densidad patrimonial menor al 30% y mayor al 0% pero a nivel de manzana posea dos o más tramos con igual o más del 30% de densidad patrimonial, la altura del nuevo predio se determinará con base en la altura dominante del tramo y sus directrices específicas. En el caso de que el tramo presente una densidad patrimonial del 0%, la altura será determinada según lo establecido en la presente fichas. No se podrá acoger a la Concesión Onerosa de Derechos. En el resto de predios, la altura será determinada según lo establecido en esta ficha.

En predios colindantes en el tramo con edificaciones patrimoniales, se permitirá una edificabilidad máxima de hasta dos pisos por sobre la altura de la edificación patrimonial y hasta 4 pisos en total en consideración de lo establecido en esta fichal, sin opción a buhardilla. La última planta estará condicionada a un retranqueo de 3 metros en todos sus frentes en casos de edificabilidad máxima (4 pisos). En el caso de predios esquineros, se tomará en consideración los dos tramos.

Será obligatorio la implementación de un retiro mínimo de 5 metros con respecto al lindero de aquellos predios colindantes en el tramo o manzana que contengan edificaciones patrimoniales.

En las manzanas con frente a la Avenida 12 de Abril comprendidas entre el Redondel José Peralta y el límite Este del PIT EJIDO-1 (Iglesia del Vergel), la altura máxima permitida será de 4 pisos acorde a las características del predio establecidas en las fichas de ocupación, sin opción a buhardilla; en aquellos predios colindantes con edificaciones patrimoniales se aplicará lo establecido en párrafos anteriores.

El tipo de implantación estará condicionada al análisis del tramo

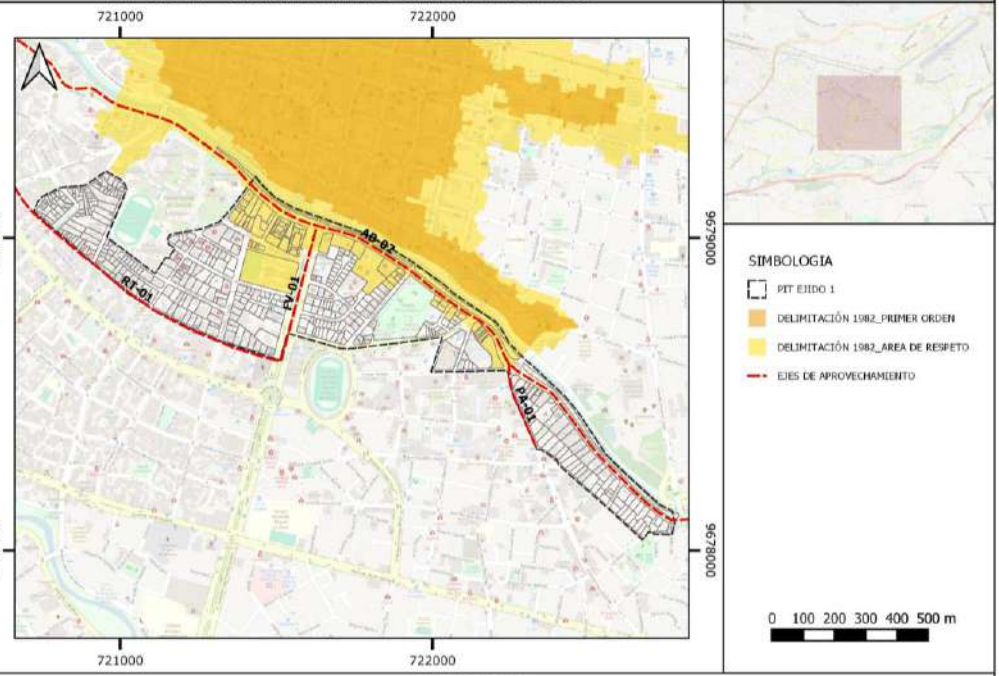
En el caso de que la edificación con tipo de implantación aislada con retiro frontal alcance los 5 pisos, la altura total de la edificación no podrá pasar la altura máxima del alero en caso de cubierta plana; en el caso de cubierta inclinada no será factible la implementación de buhardilla.

En el caso de que el predio alcance los 4 o 5 pisos de altura, tendrá que acogerse al Instrumento de Gestión del Suelo de la Concesión Onerosa de Derechos.

Para los predios emplazados con frente al Eje de Aprovechamiento Urbanístico FV-01, la asignación de determinantes observará obligatoriamente lo establecido en la ficha correspondiente. En el caso de los ejes AB-02, PA-01, RT-01, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en la presente ficha.

DETERMINANTES DE EJE DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

EJIDO 1



EJE FV-01

Altura	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Tipo de Implantación	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbrero (m)	Retiros (m)			Sección Mínima de Vía	IE Básico	IE Máximo	Densidad de vivienda (máx) Viv/Ha
								F	L	P				
1 piso	150	6	Continua con retiro frontal	80	80	3,5	7	5	-	3	-	-	-	-
2 pisos	150	6		75	150	7	10,5	5	-	3	-	1,5	1,5	200
1 piso	150	9	Pareada con retiro frontal	80	80	3,5	7	5	3	3	-	-	-	-
2 pisos	150	9		70	140	7	10,5	5	3	3	-	1,4	1,4	200
1 piso	300	12	Aislada con retiro frontal	70	70	3,5	7	5	3	3	-	-	-	-
2 pisos	300	12		70	140	7	10,5	5	3	3	-	-	-	200
3 pisos	300	12		70	210	10,5	14	5	3	3	-	-	-	400
4 pisos	500	15		65	260	14	17,5	6	3	4	8	2,1	2,6	Mayor o igual a 40

En predios colindantes en el tramo con edificaciones patrimoniales, se permitirá una edificabilidad máxima de hasta dos pisos por sobre la altura de la edificación patrimonial y hasta 4 pisos en total, sin opción a buhardilla. La última planta estará condicionada a un retranqueo de 3 metros en todos sus frentes en caso de edificabilidad máxima (4 pisos). En el caso de predios esquineros, se tomará en consideración los dos tramos.

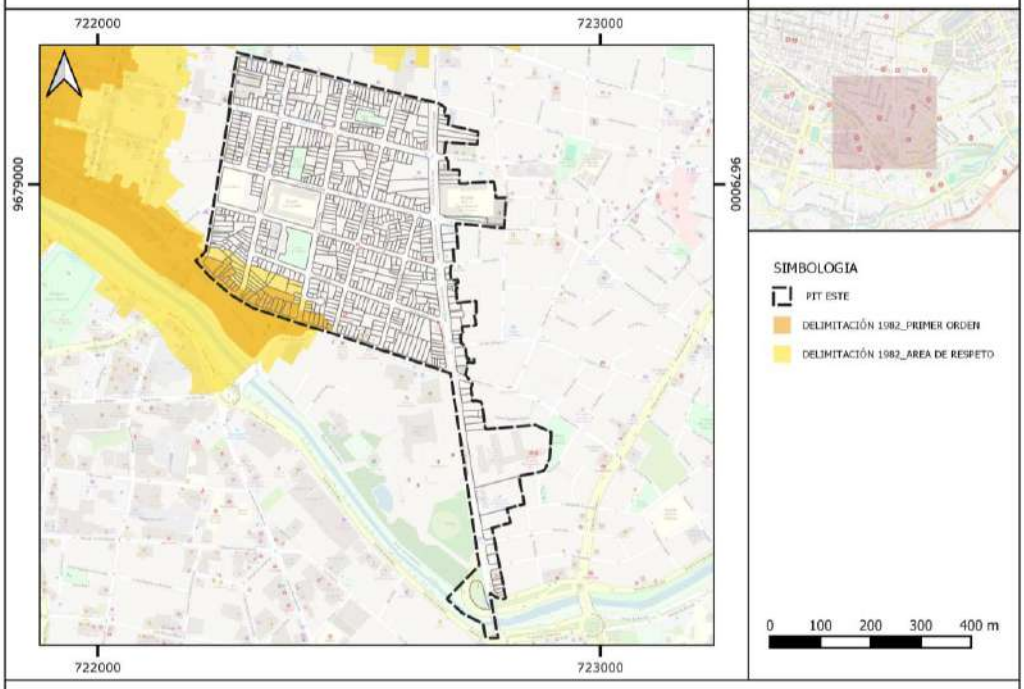
En el caso de que el predio alcance los 4 pisos de altura, tendrá que acogerse al Instrumento de Gesitón del Suelo de la Concesión Onerosa de Derechos.

EJES AB-02; PA-01; RT-01

Para los predios frentistas a estos ejes urbanos, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en las fichas de ocupación del PIT Ejido 1.

DETERMINANTES DE OCUPACION

ESTE



Altura	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Tipo de Implantación	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbrera (m)	Retiros (m)			Sección Mínima de Vía	IE Básico	IE Máximo	Densidad de vivienda (máx) Viv/Ha
								F	L	P				
1 piso	120	6	Continua sin retiro frontal	80	80	3,5	7	-	-	3	-	-	-	-
2 pisos	120	6		70	140	7	10,5	-	-	3	-	-	-	200
3 pisos	120	6		70	210	10,5	14	-	-	3	-	-	-	400
4 pisos	300	12		70	280	14	17,5	-	-	4	8	2,1	2,8	Mayor o igual a 130
1 piso	150	6	Continua con retiro frontal	80	80	3,5	7	5	-	3	-	-	-	-
2 pisos	150	6		70	140	7	10,5	5	-	3	-	-	-	200
3 pisos	150	6		70	210	10,5	14	5	-	3	-	-	-	400
4 pisos	300	12		70	280	14	17,5	5	-	4	8	2,1	2,8	Mayor o igual a 130

DETERMINANTES ESPECÍFICOS:

Si el predio se emplaza en un tramo que contiene más del 30% de densidad patrimonial, la altura del nuevo predio se determinará con base en la altura dominante del tramo y sus directrices específicas.

En el caso de predios emplazados en las áreas de la declaratoria de 1982 (área de primer orden y área de respeto) cuyo tramo presente una densidad patrimonial menor al 30% y mayor al 0% pero a nivel de manzana posea dos o más tramos con igual o más del 30% de densidad patrimonial, la altura del nuevo predio se determinará con base en la altura dominante del tramo y sus directrices específicas. En el caso de que el tramo presente una densidad patrimonial del 0%, la altura será determinada según lo establecido en la presente fichas.

Si el predio se emplaza en un tramo con densidad patrimonial inferior al 30%, la altura será determinada según lo establecido en la presente ficha.

El tipo de implantación será condicionada al análisis del tramo.

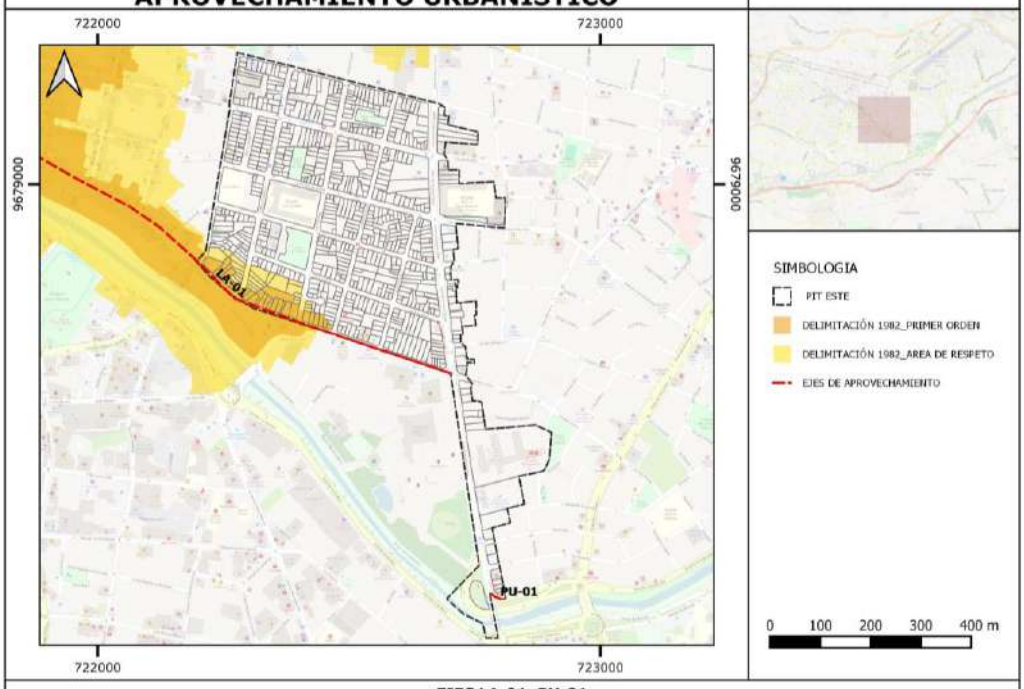
En el caso de predios con implantación continua sin retiro frontal que alcance los 4 pisos y en consideración del análisis de tramo, de ser el caso, el cuarto piso estará condicionado a un retranqueo de 3m con respecto a la línea de fábrica.

En el caso de que el predio alcance los 4 pisos de altura, tendrá que acogerse al Instrumento de Gestión del Suelo de la Concesión Onerosa de Derechos.

Para los predios emplazados con frente a los Ejes de Aprovechamiento Urbanístico LA-01, PU-01, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en la presente ficha.

DETERMINANTES DE EJE DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

ESTE

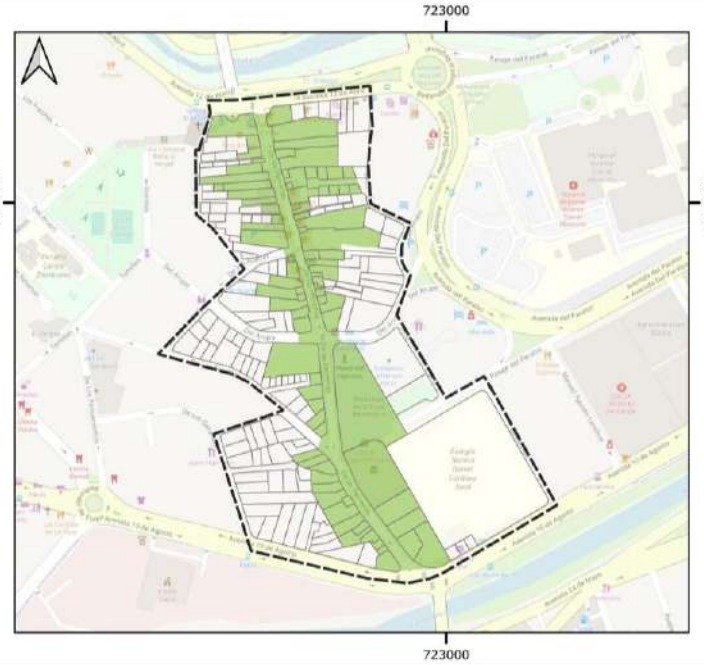


EJES LA-01; PU-01

Para los predios frentistas a estos ejes urbanos, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en las fichas de ocupación del PIT Este.

DETERMINANTES DE OCUPACION

HERRERÍAS



SIMBOLOGIA

PIT HERRERIAS

DELIMITACIÓN 1982_AREAS ESPECIALES

0 50 100 150 m

Altura	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Tipo de Implantación	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbrero (m)	Retiros (m)			Sección Mínima de Vía	IE Básico	IE Máximo	Densidad de vivienda (máx) Viv/Ha
								F	L	P				
1 piso	120	6	Continua sin retiro frontal/Continua con portal	80	80	3,5	7	-	-	3	-	-	-	-
2 pisos	120	6		70	140	7	10,5	-	-	3	-	-	-	200
3 pisos	120	6		70	210	10,5	14	-	-	3	-	2,1	2,1	300
1 piso	150	6	Continua con retiro frontal	80	80	3,5	7	5	-	3	-	-	-	-
2 pisos	150	6		70	140	7	10,5	5	-	3	-	-	-	200
3 pisos	150	6		70	210	10,5	14	5	-	3	-	2,1	2,1	300

DETERMINANTES ESPECÍFICAS:

Si el predio se emplaza en un tramo que contiene más del 30% de densidad patrimonial, la altura del nuevo predio se determinará con base en la altura dominante del tramo y sus directrices especificas.

En el caso de predios emplazados en las áreas de la declaratoria de 1982 (áreas especiales) cuyo tramo presente una densidad patrimonial menor al 30% y mayor al 0% pero a nivel de manzana posea dos o más tramos con igual o más del 30% de densidad patrimonial, la altura del nuevo predio se determinará con base en la altura dominante del tramo y sus directrices específicas. En el caso de que el tramo presente una densidad patrimonial del 0%, la altura será determinada según lo establecido en la presente ficha.

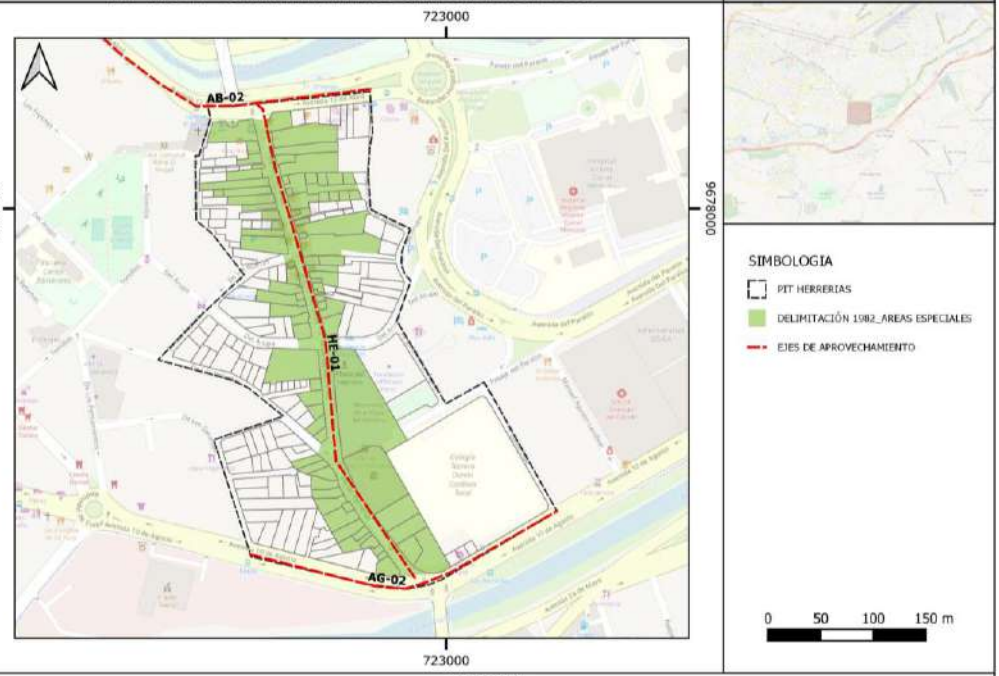
Si el predio se emplaza en un tramo con densidad patrimonial inferior al 30%, la altura será determinada según lo establecido en la presente ficha.

El tipo de implantación estará condicionada al análisis del tramo.

Para los predios emplazados con frente al Eje de Aprovechamiento Urbanístico HE-01, la asignación de determinantes observará obligatoriamente lo establecido en la ficha correspondiente. En el caso de los ejes AB-02, AG-02, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en la presente ficha.

DETERMINANTES DE EJE DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

HERRERÍAS



EJE HE-01

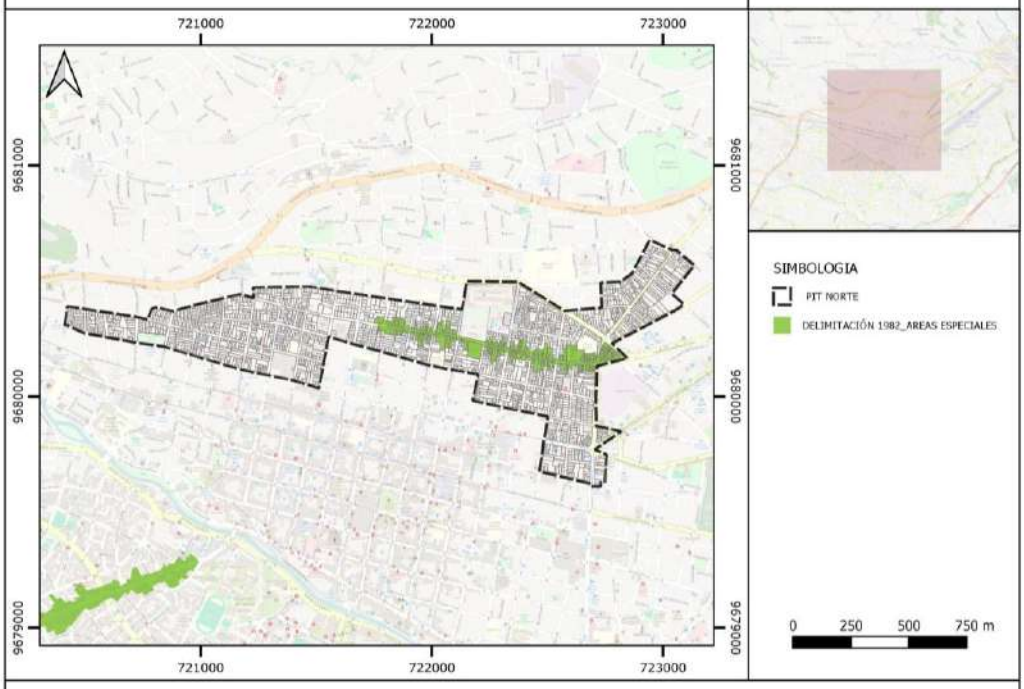
Altura	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Tipo de Implantación	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbrero (m)	Retiros (m)			Sección Mínima de Vía	IE Básico	IE Máximo	Densidad de vivienda (máx) Viv/Ha
								F	L	P				
1 piso	120	6	Continua sin retiro frontal/Continua con portal	80	80	3,5	7	-	-	3	-	-	-	-
2 pisos	120	6		70	140	7	10,5	-	-	3	-	1,4	1,4	200
1 piso	150	6	Continua con retiro frontal	80	80	3,5	7	5	-	3	-	-	-	-
2 pisos	150	6		70	140	7	10,5	5	-	3	-	1,4	1,4	200

El tipo de implantación estará condicionada al análisis del tramo.

EJES AB-02; AG-02

Para los predios frentistas a estos ejes urbanos, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en las fichas de ocupación del PIT Herrerías.

DETERMINANTES DE OCUPACION



Altura	Lote minimo (m2)	Frente minimo (m)	Tipo de Implantación	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbrero (m)	Retiros (m)			Sección Minima de Vía	IE Básico	IE Máximo	Densidad de vivienda (máx) Viv/Ha
								F	L	P				
1 piso	120	6	Continua sin retiro frontal	80	80	3,5	7	-	-	3	-	-	-	-
2 pisos	120	6		70	140	7	10,5	-	-	3	-	-	-	200
3 pisos	120	6		70	210	10,5	14	-	-	3	-	-	-	400
4 pisos	300	12		70	280	14	17,5	-	-	4	8	2,1	2,8	Mayor o igual a 100
1 piso	150	6	Continua con retiro frontal	80	80	3,5	7	5	-	3	-	-	-	-
2 pisos	150	6		70	140	7	10,5	5	-	3	-	-	-	200
3 pisos	150	6		70	210	10,5	14	5	-	3	-	-	-	400
4 pisos	300	12		70	280	14	17,5	5	-	4	8	2,1	2,8	Mayor o igual a 100

DETERMINANTES ESPECÍFICAS:

Si el predio se emplaza en un tramo que contiene más del 30% de densidad patrimonial, la altura del nuevo predio se determinará con base en la altura dominante del tramo y sus directrices específicas.

En el caso de predios emplazados en las áreas de la declaratoria de 1982 (áreas especiales) cuyo tramo presente una densidad patrimonial menor al 30% y mayor al 0% pero a nivel de manzana posea dos o más tramos con igual o más del 30% de densidad patrimonial, la altura del nuevo predio se determinará con base en la altura dominante del tramo y sus directrices específicas. En el caso de que el tramo presente una densidad patrimonial del 0%, la altura será determinada según lo establecido en la presente ficha.

Si el predio se emplaza en un tramo con densidad patrimonial inferior al 30%, la altura será determinada según lo establecido en la presente ficha.

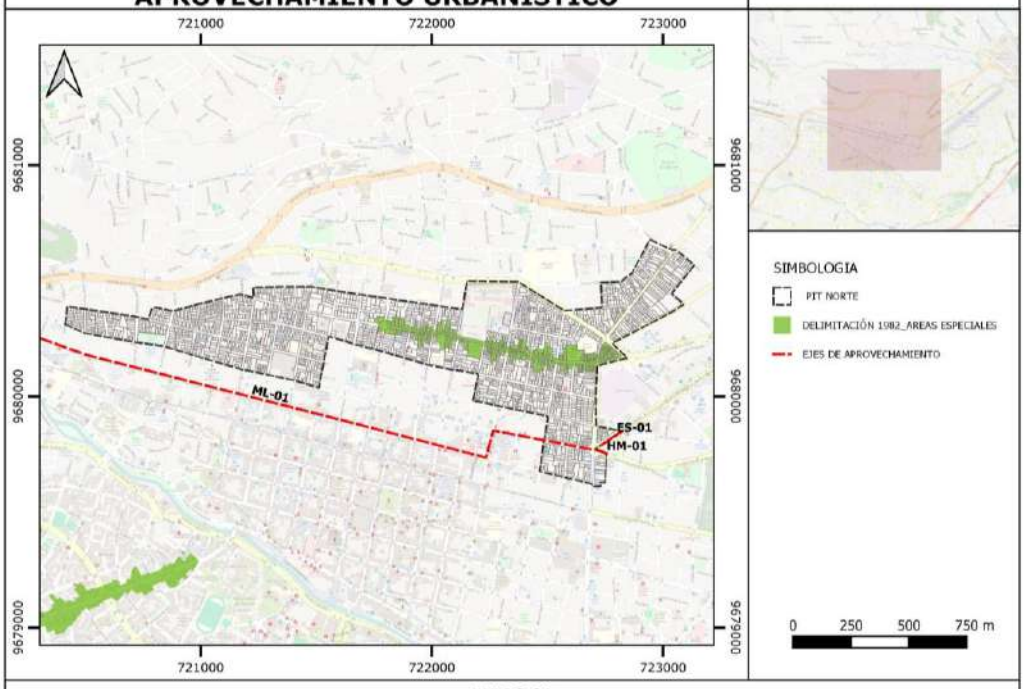
El tipo de implantación será condicionada al análisis del tramo.

En el caso de predios con implantación continua sin retiro frontal que alcance los 4 pisos y en consideración del análisis de tramo, de ser el caso, el cuarto piso estará condicionado a un retranqueo de 3m con respecto a la línea de fábrica.

En el caso de que el predio alcance los 4 pisos de altura, tendrá que acogerse al Instrumento de Gestión del Suelo de la Concesión Onerosa de Derechos.

Para los predios emplazados con frente a los Ejes de Aprovechamiento Urbanístico ES-01, HM-01, la asignación de determinantes observará obligatoriamente lo establecido en la ficha correspondiente. En el caso del eje ML-01, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en la presente ficha.

DETERMINANTES DE EJE DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO



EJE ES-01

Altura	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Tipo de Implantación	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbrera (m)	Retiros (m)			Sección Mínima de Vía	IE Básico	IE Máximo	Densidad de vivienda (máx) Viv/Ha
								F	L	P				
1 piso	120	6	Continua sin retiro frontal	80	80	3,5	7	5	-	3	-	-	-	-
2 pisos	120	6		70	140	7	10,5	5	-	3	-	1,4	1,4	200

El tipo de implantación será condicionada al análisis del tramo.

EJE HM-01

Altura	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Tipo de Implantación	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbrera (m)	Retiros (m)			Sección Mínima de Vía	IE Básico	IE Máximo	Densidad de vivienda (máx) Viv/Ha
								F	L	P				
1 piso	120	6	Continua sin retiro frontal	80	80	3,5	7	5	-	3	-	-	-	-
2 pisos	120	6		70	140	7	10,5	5	-	3	-	-	-	200
3 pisos	120	6		70	210	10,5	14	5	-	3	-	2,1	2,1	400

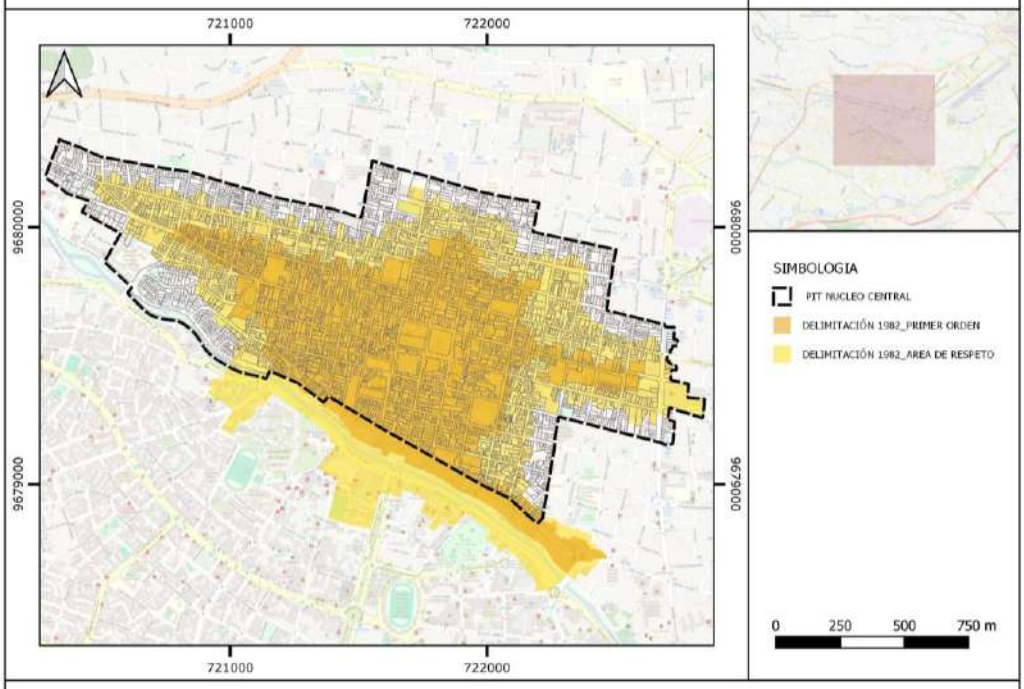
El tipo de implantación será condicionada al análisis del tramo.

EJE ML-01

Para los predios frentistas a estos ejes urbanos, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en las fichas de ocupación del PIT Norte.

DETERMINANTES DE OCUPACION

NÚCLEO CENTRAL



Altura	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Tipo de Implantación	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbrero (m)	Retiros (m)			Sección Mínima de Vía	IE Básico	IE Máximo	Densidad de vivienda (máx) Viv/Ha
								F	L	P				
1 piso	120	6	Continua sin retiro frontal	80	80	3,5	7	-	-	3	-	-	-	-
2 pisos	120	6		70	140	7	10,5	-	-	3	-	-	-	200
3 pisos	120	6		70	210	10,5	14	-	-	3	-	-	-	300
4 pisos	300	12		70	280	14	17,5	-	-	4	8	2,1	2,8	Mayor o igual a 100

DETERMINANTES ESPECÍFICAS:

Si el predio se emplaza en un tramo que contiene más del 30% de densidad patrimonial, la altura del nuevo predio se determinará con base en la altura dominante del tramo y sus directrices específicas.

En el caso de predios emplazados en las áreas de la declaratoria de 1982 (área de primer orden y área de respeto) cuyo tramo presente una densidad patrimonial menor al 30% y mayor al 0% pero a nivel de manzana posea dos o más tramos con igual o más del 30% de densidad patrimonial, la altura del nuevo predio se determinará con base en la altura dominante del tramo y sus directrices específicas. En el caso de que el tramo presente una densidad patrimonial del 0%, la altura será determinada según lo establecido en la presente ficha.

Si el predio se emplaza en un tramo con densidad patrimonial inferior al 30%, la altura será determinada según lo establecido en la presente ficha.

El tipo de implantación será condicionada al análisis del tramo.

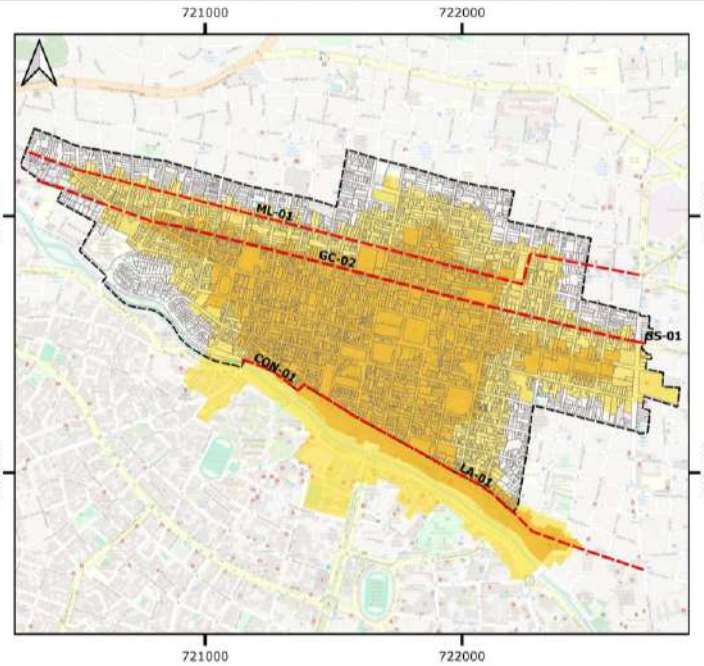
En el caso de predios con implantación continua sin retiro frontal que alcance los 4 pisos y en consideración del análisis de tramo, de ser el caso, el cuarto piso estará condicionado a un retranqueo de 3m con respecto a la línea de fábrica.

En el caso de que el predio alcance los 4 pisos de altura, tendrá que acogerse al Instrumento de Gestión del Suelo de la Concesión Onerosa de Derechos.

Para los predios emplazados con frente a los Ejes de Aprovechamiento Urbanístico CON-01, GC-02, GS-01, LA-01, ML-01, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en la presente ficha.

DETERMINANTES DE EJE DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

NÚCLEO CENTRAL



SIMBOLOGIA

- PIT NUCLEO CENTRAL
- DELIMITACIÓN 1982_PRIMER ORDEN
- DELIMITACIÓN 1982_AREA DE RESPETO
- EJES DE APROVECHAMIENTO

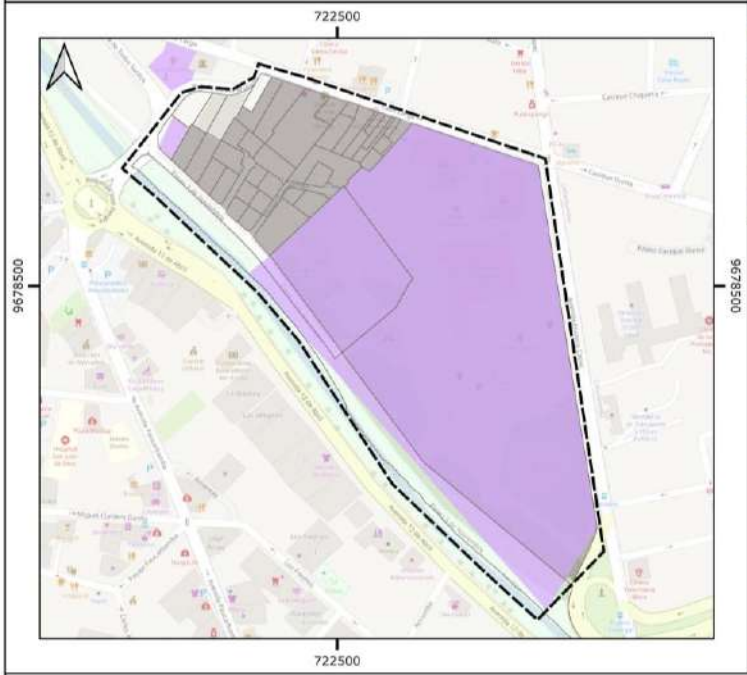
0 250 500 750 m

EJES CON-01; GC-02; GS-01; LA-01; ML-01

Para los predios frentistas a estos ejes urbanos, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en las fichas de ocupación del PIT Núcleo Central.

DETERMINANTES DE OCUPACION

PUMAPUNGO



SIMBOLOGIA

- PIT PUMAPUNGO
- ZONA DE PROTECCION ARQUEOLÓGICA
- DELIMITACIÓN 1982_AREA ARQUEOLOGICA

0 50 100 150 m

Altura	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Tipo de Implantación	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbrero (m)	Retiros (m)			Sección Mínima de Vía	IE Básico	IE Máximo	Densidad de vivienda (máx) Viv/Ha
								F	L	P				
1 piso	120	6	Continua sin retiro frontal	80	80	3,5	7	-	-	3	-	-	-	-
2 pisos	120	6		70	140	7	10,5	-	-	3	-	-	-	200
3 pisos	120	6		70	210	10,5	14	-	-	3	-	2,1	2,1	300
1 piso	150	6	Continua con retiro frontal	80	80	3,5	7	5	-	3	-	-	-	-
2 pisos	150	6		70	140	7	10,5	5	-	3	-	-	-	200
3 pisos	150	6		70	210	10,5	14	5	-	3	-	2,1	2,1	300

DETERMINANTES ESPECÍFICAS:

Si el predio se emplaza en un tramo que contiene más del 30% de densidad patrimonial, la altura del nuevo predio se determinará con base en la altura dominante del tramo y sus directrices específicas.

En el caso de predios emplazados en las áreas de la declaratoria de 1982 (áreas arqueológicas) cuyo tramo presente una densidad patrimonial menor al 30% y mayor al 0% pero a nivel de manzana posea dos o más tramos con igual o más del 30% de densidad patrimonial, la altura del nuevo predio se determinará con base en la altura dominante del tramo y sus directrices específicas. En el caso de que el tramo presente una densidad patrimonial del 0%, la altura será determinada según lo establecido en la presente ficha

Si el predio se emplaza en un tramo con densidad patrimonial inferior al 30%, la altura será determinada según lo establecido en la presente ficha.

El tipo de implantación estará condicionada al análisis del tramo.

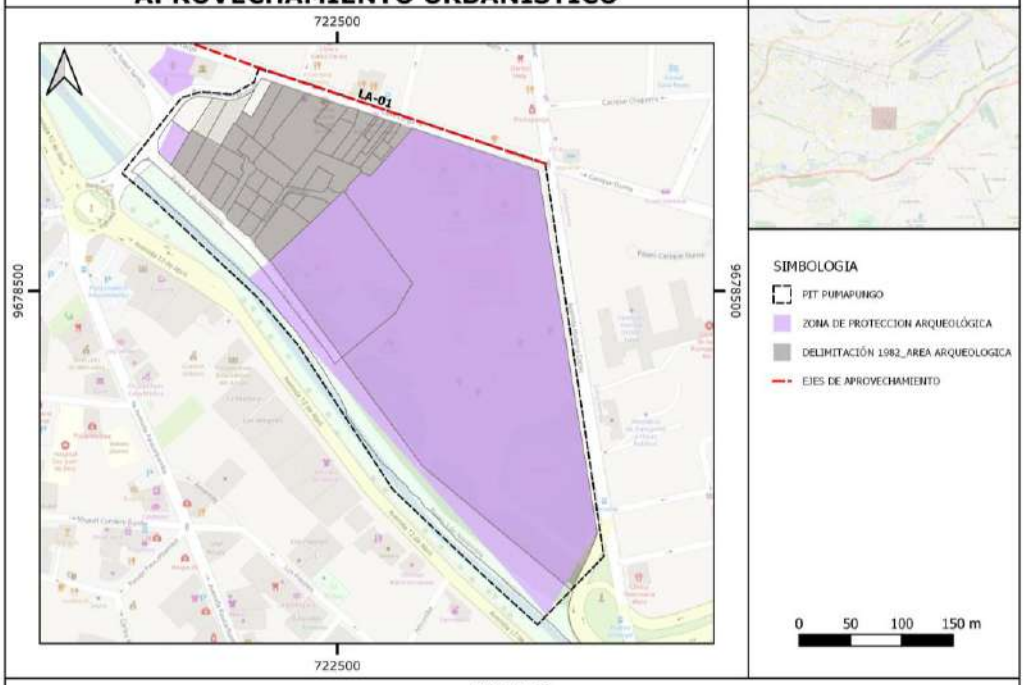
En el caso de los predios con frente al Río Tomebamba, la fachada a ese frente aplicará lo establecido en el articulado de retiros en predios con frente a márgenes de protección a ríos especificado en la ordenanza.

Para los predios emplazados con frente al Eje de Aprovechamiento Urbanístico LA-01, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en la presente ficha.

En zonas de protección arqueológica, se deberá contar con el informe favorable por el INPC así como la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales, previa aprobación del proyecto en la DGAHP, para todo tipo de obras que impliquen remoción de suelos y/o nueva edificación.

DETERMINANTES DE EJE DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

PUMAPUNGO

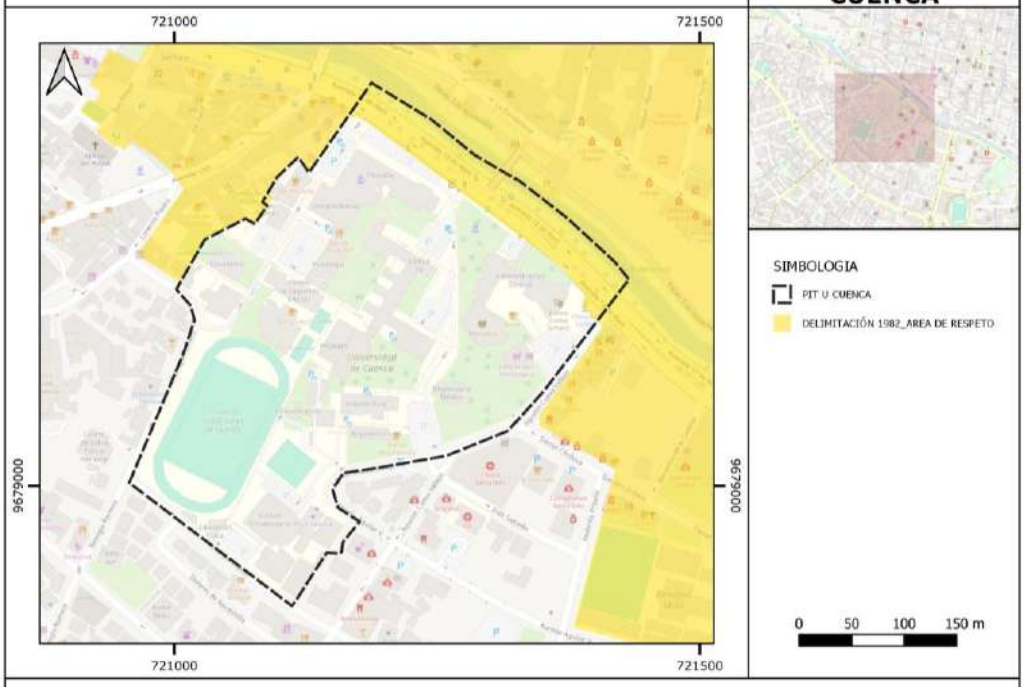


EJE LA-01

Para los predios frentistas a estos ejes urbanos, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en las fichas de ocupación del PIT Pumapungo.

DETERMINANTES DE OCUPACION

UNIVERSIDAD DE CUENCA



Altura	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Tipo de Implantación	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbrera (m)	Retiros (m)			Sección Mínima de Vía	IE Básico	IE Máximo	Densidad de vivienda (máx) Viv/Ha
								F	L	P				
5 pisos	5000	45	Aislada	20	100	17,5	21	6	5	5	8	1	1	-

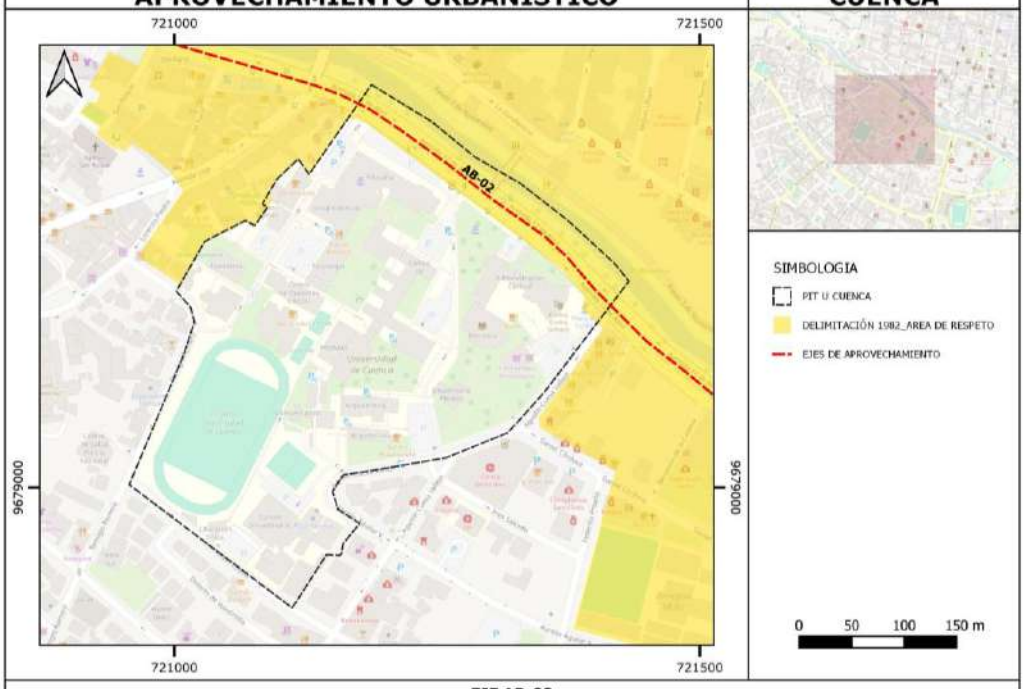
DETERMINANTES ESPECÍFICAS:

En el caso de que la edificación con tipo de implantación aislada alcance los 5 pisos de altura total de la edificación no podrá pasar la altura máxima del alero establecido en la ficha en caso de cubierta planta; en caso de cubierta inclinada no será factible la implementación de buhardilla.

Para los predios emplazados con frente a los Ejes de Aprovechamiento Urbanístico AB-02, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en la presente ficha.

DETERMINANTES DE EJE DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

UNIVERSIDAD DE CUENCA



EJE AB-02

Para los predios frentistas a estos ejes urbanos, la asignación de determinantes de ocupación observará obligatoriamente lo establecido en las fichas de ocupación del PIT Universidad de Cuenca.