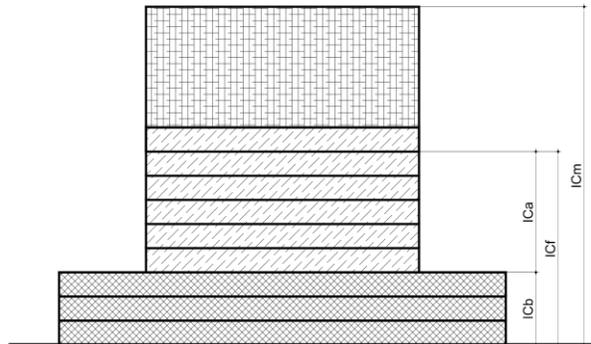


ANEXO NORMATIVO DE APOYO

ANEXO GRÁFICO 1

Definición del índice de Construcción y Edificabilidad Básica (Icb), Máxima (ICm), Final Propuesta (ICf), Adicional Propuesta (ICa).



- Edificabilidad básica + Edificabilidad final propuesta
Edificabilidad adicional propuesta + + Edificabilidad máxima permitida

ICm = Índice de construcción máximo permitido

Corresponde al índice máximo de construcción permitido, resultante de la aplicación de las normas volumétricas de aislamientos, retrocesos, voladizos, empates y altura, de las normas de equipamiento comunal y estacionamientos, y de las cargas urbanísticas varía y se calcula sobre el área bruta resultante.

ICf= Índice de construcción final propuesto

Consiste en el índice de construcción final propuesto y autorizado en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo correspondiente. Se calcula sobre el área bruta resultante.

ICb= Índice de construcción básico

Consiste en el índice de construcción máximo permitido en las Unidades de Planeamiento Zonal, para los predios localizados en áreas sujetas al Tratamiento de Consolidación Urbanística, que no cuenten con ficha de edificabilidad de la UPZ. Corresponde a la edificabilidad máxima permitida de conformidad con lo establecido en los actos administrativos pertenecientes al presente Decreto.

ICa= Índice de construcción adicional propuesto

Corresponde al índice de construcción, que, multiplicado por el área bruta resultante, arroja la edificabilidad adicional propuesta.

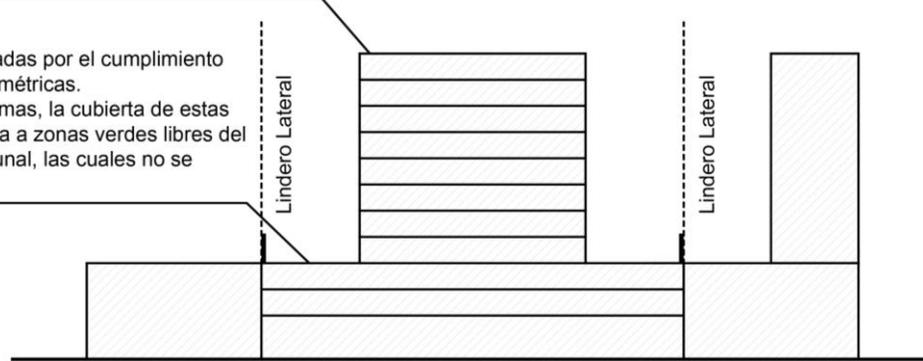
ANEXO NORMATIVO DE APOYO

ANEXO GRÁFICO 2

Definición de cubierta

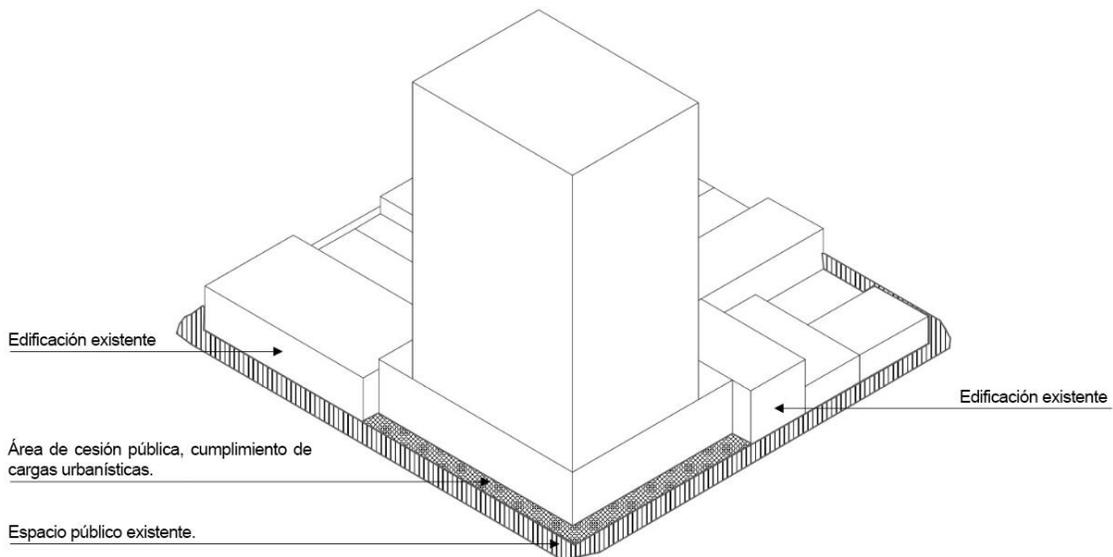
Cubierta superior que puede ser destinada para zonas verdes libres de equipamiento comunal y no se podrá cubrir.

Áreas libres generadas por el cumplimiento de las normas volumétricas. Al plantear plataformas, la cubierta de estas puede ser destinada a zonas verdes libres del equipamiento comunal, las cuales no se podrán cubrir.



ANEXO GRÁFICO 3

Empates volumétricos sobre los frentes de vías públicas

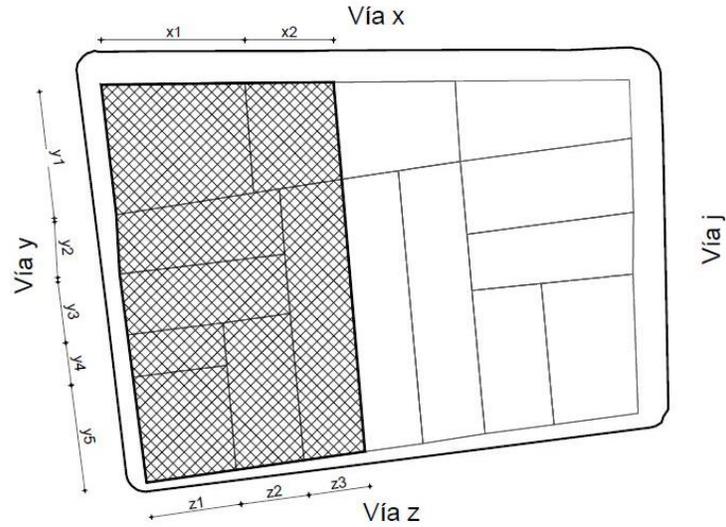


ANEXO NORMATIVO DE APOYO

ANEXO GRÁFICO 4

Definición de frente mínimo

SE PERMITE



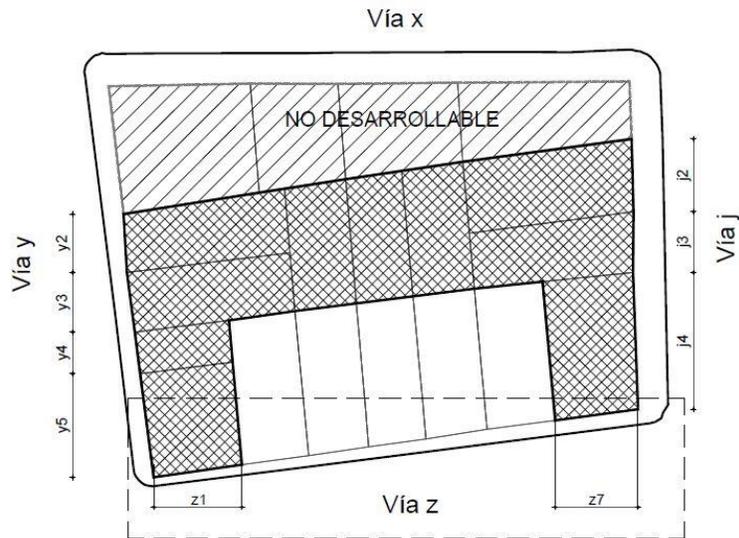
PREDIOS CONTINUOS

Frente sobre Vía x = $x1 + x2$

Frente sobre Vía y = $y1 + y2 + y3 + y4 + y5$

Frente sobre Vía z = $z1 + z2 + z3$

NO SE PERMITE



Frente sobre Vía z = $z1 + z7$

Frente sobre Vía y = $y2 + y3 + y4 + y5$

Frente sobre Vía j = $j2 + j3 + j4$

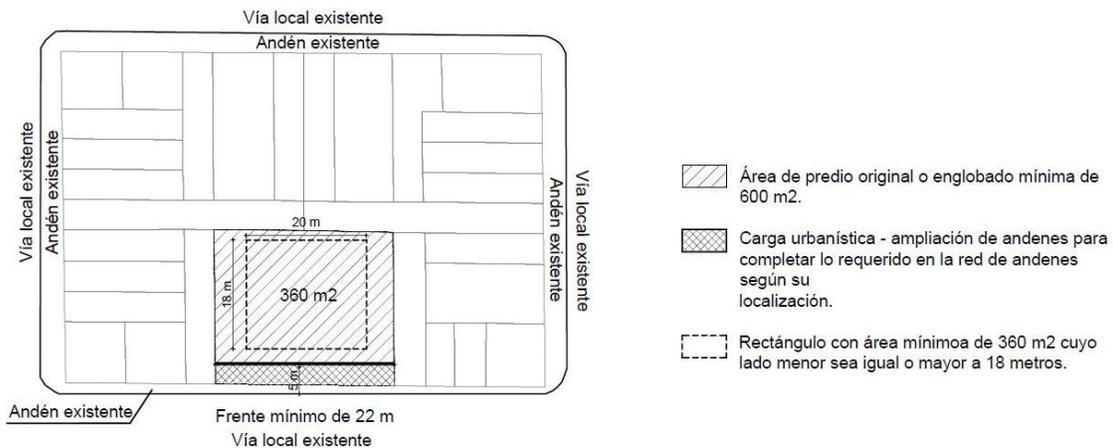
ANEXO NORMATIVO DE APOYO

ANEXO GRÁFICO 5

Condiciones mínimas para acceder a la edificabilidad adicional

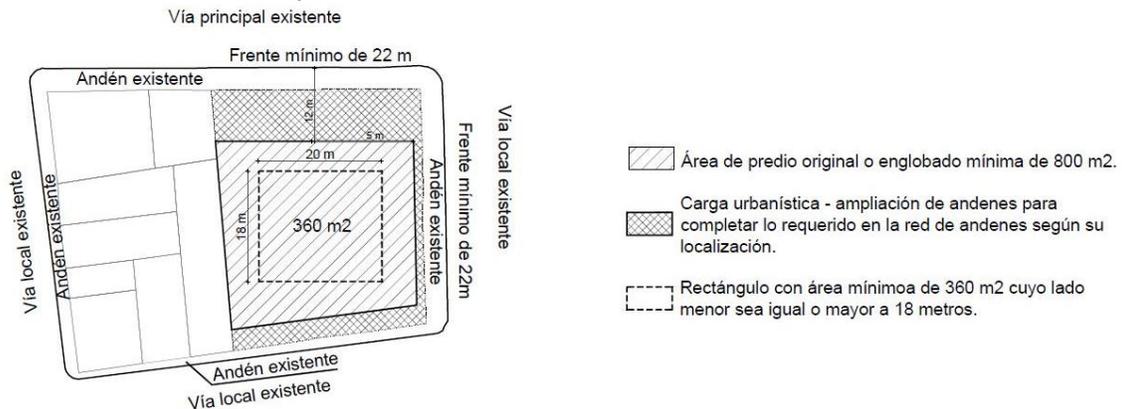
5.1. Edificabilidad adicional para predios con altura máxima de 8 y 11 pisos.

1. Área de predio original o englobado mínima de 600 m² y posibilidad de inscribir un rectángulo dentro del área útil resultante con un área de 360 m².
2. Frente mínimo de 22 metros contra malla vial arterial, local e intermedia.
3. Los predios con más de dos frentes, deberán garantizar 1 frente de mínimo 22 metros y los demás con un mínimo de 14 metros para las edificaciones hasta 9 pisos y 18 metros para las edificaciones de 10 o más pisos.



5.2. Edificabilidad adicional para predios con altura máxima de 10*, 14 y 16 pisos.

1. Área de predio original o englobado mínima de 800 m² y posibilidad de inscribir un rectángulo dentro del área útil resultante con un área de 360 m².
2. Frente mínimo de 22 metros contra malla vial arterial, local e intermedia.
3. Los predios con más de dos frentes, deberán garantizar 1 frente de mínimo 22 metros y los demás con un mínimo de 14 metros para las edificaciones hasta 9 pisos y 18 metros para las edificaciones de 10 o más pisos.



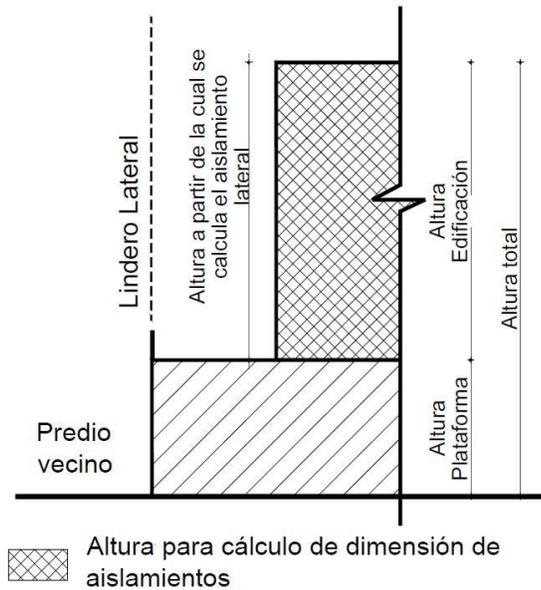
NOTA: Los predios con altura máxima permitida 10 pisos, en manzanas con frente a la malla vial arterial Av. Carrera 50 (Av. Alfredo D Bateman -Avenida Suba), deberán acogerse por la normativa del numeral 5.2. Edificabilidad adicional para predios con altura máxima de 10*, 14 y 16 pisos.

ANEXO NORMATIVO DE APOYO

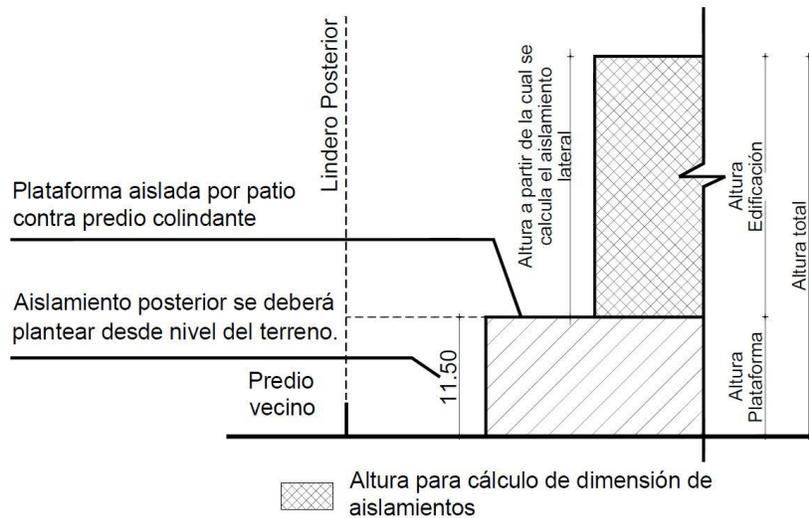
ANEXO GRÁFICO 6

Altura para cálculo de aislamiento contra predios vecinos

AISLAMIENTOS LATERALES



AISLAMIENTOS POSTERIORES



NOTA: El aislamiento posterior de plataforma contra predio vecino en ningún caso debe ser menor a 5mts.

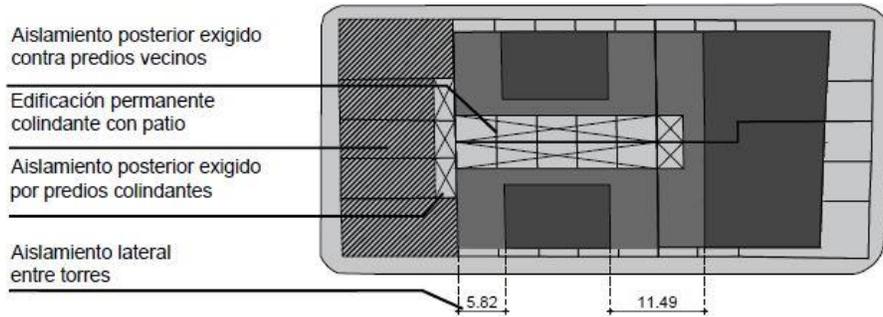
ANEXO NORMATIVO DE APOYO

ANEXO GRÁFICO 7

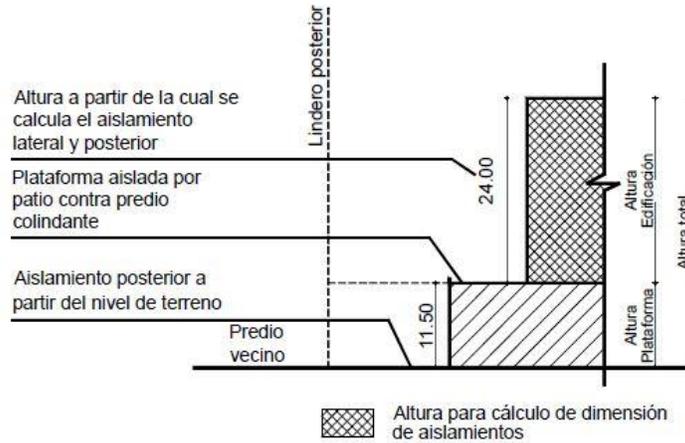
Aislamientos y empates entre edificaciones

7.1. Aislamientos para edificaciones medianeras en alturas máxima de 8 a 11 pisos

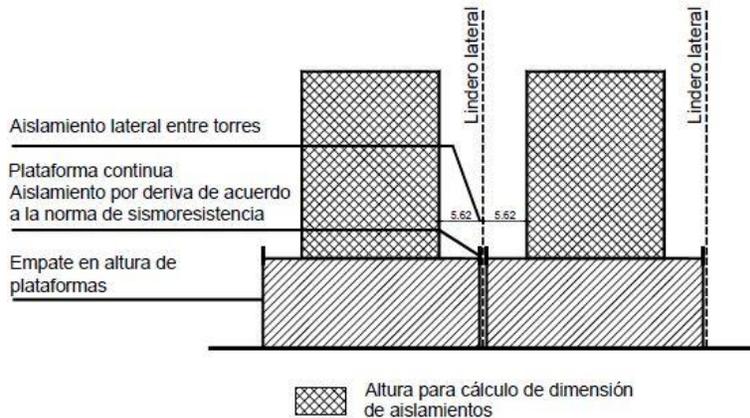
PLANTA ESQUEMA DE MANZANA ENGLOBADA



AISLAMIENTO POSTERIOR DE 8 A 11 PISOS



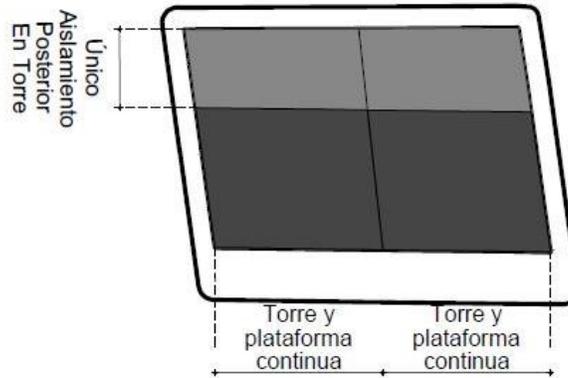
AISLAMIENTO LATERAL DE 8 A 11 PISOS



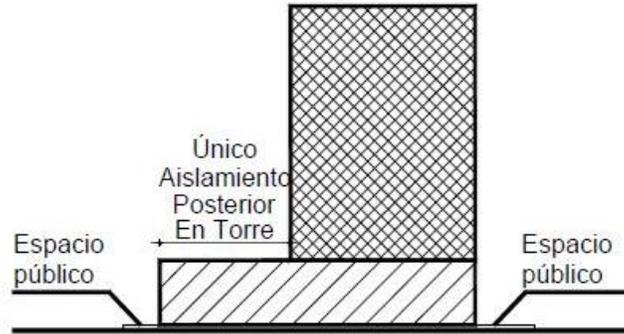
ANEXO NORMATIVO DE APOYO

7.2. Aislamientos para edificaciones con frente a malla vial arterial y/o parque zonal Alameda Entreparques.

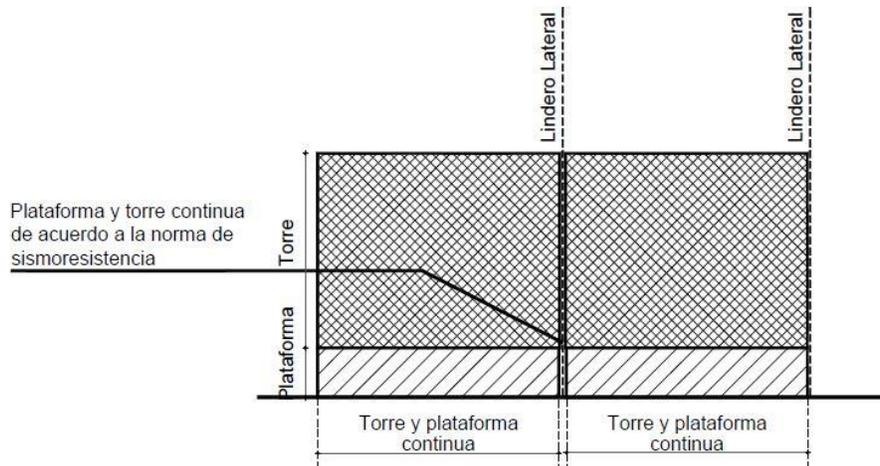
PLANTA ESQUEMA DE MANZANA ENGLOBADA



RETROCESO POSTERIOR PREDIOS CON ALTURA MÁXIMA 10, 14 Y 16 PISOS



EMPATE LATERAL PREDIOS CON ALTURA MÁXIMA 10, 14 Y 16 PISOS



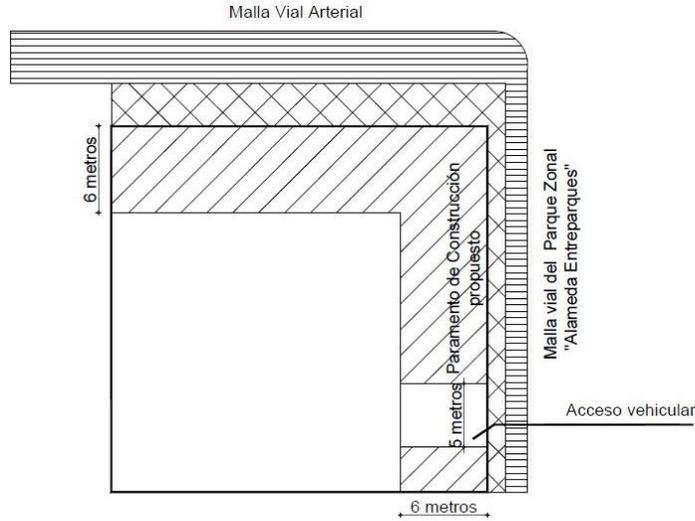
NOTA: Los predios con altura máxima de 10 pisos sobre Av. Carrera 50 (Av. Alfredo D Bateman -Avenida Suba) y predios con altura de 14 pisos sobre Av. Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito NQS) aplican condiciones de numeral 7.2. Aislamientos para edificaciones con frente a malla vial arterial y/o parque zonal Alameda Entreparques.

ANEXO NORMATIVO DE APOYO

ANEXO GRÁFICO 8

Área de restricción para la localización de estacionamiento

8.1. Predios con frente sobre Malla Vial Arterial Y Parque Zonal “Alameda Entreparques”



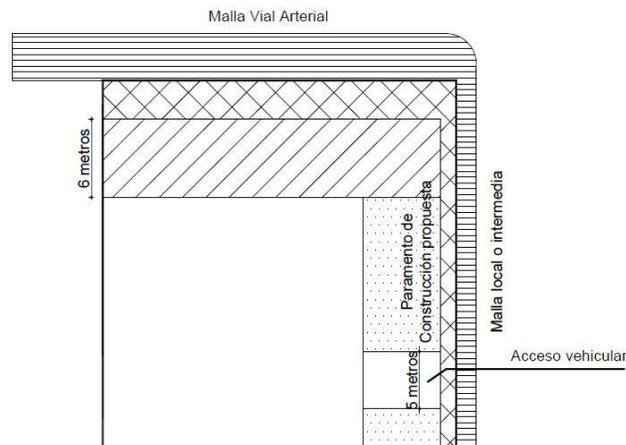
Área de restricción de 6mts contados desde el paramento de la construcción propuesto hacia el interior del predio, en donde no se permite la localización de estacionamientos, ni zonas de maniobra y circulación propia de los estacionamientos.

El área de restricción debe destinarse para accesos a la edificación, y al desarrollo de uso permitidos y/o a zonas de equipamiento comunal privado cubierto.

Obligaciones urbanísticas de cesión de suelo

Andén existente

8.2 Predios con frente sobre malla vial local o intermedia.



Área de restricción de 6mts contados desde el paramento de la construcción propuesto hacia el interior del predio, en donde no se permite la localización de estacionamientos, ni zonas de maniobra y circulación propia de los estacionamientos.

El área de restricción debe destinarse para accesos a la edificación, y al desarrollo de uso permitidos y/o a zonas de equipamiento comunal privado cubierto.

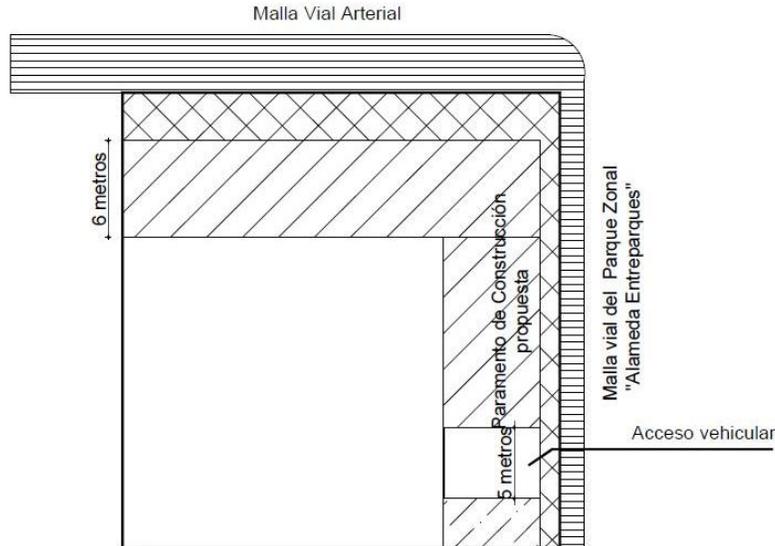
Obligaciones urbanísticas de cesión de suelo

Andén existente

Para predios con frente a la malla vial local o intermedia, no se exige un área de restricción.

ANEXO NORMATIVO DE APOYO

8.3 Predios del sector 8 y 9, barrio 7 de Agosto en altura de 8 pisos.



 Área de restricción de 6mts contados desde el paramento de la construcción propuesto hacia el interior del predio, en donde no se permite la localización de estacionamientos, ni zonas de maniobra y circulación propia de los estacionamientos.

El área de restricción debe destinarse para accesos a la edificación, y al desarrollo de uso permitidos y/o a zonas de equipamiento comunal privado cubierto.

 Obligaciones urbanísticas de cesión de suelo

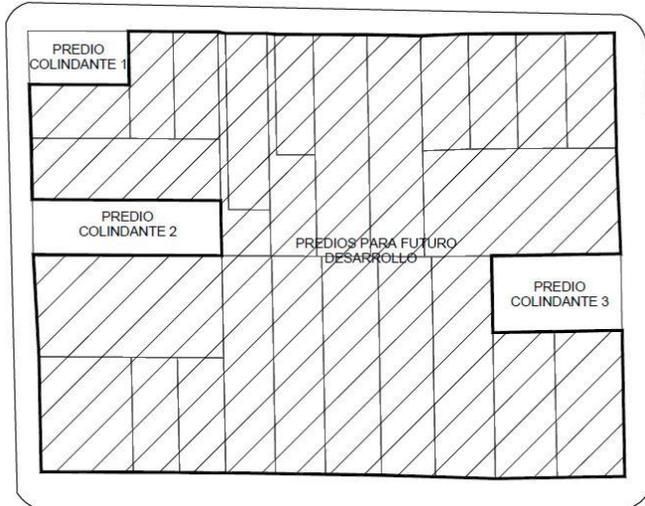
 Andén existente

NOTA 1: Para predios que se acojan a normativa de altura máxima de 16 pisos aplica la normativa del grafico 8.1. Predios con frente sobre Malla Vial Arterial Y Parque Zonal "Alameda Entreparkes"

NOTA 2: Para predios que se acojan a normativa de altura máxima de 11 pisos aplica la normativa del grafico 8.2 Predios con frente sobre malla vial local o intermedia.

ANEXO NORMATIVO DE APOYO

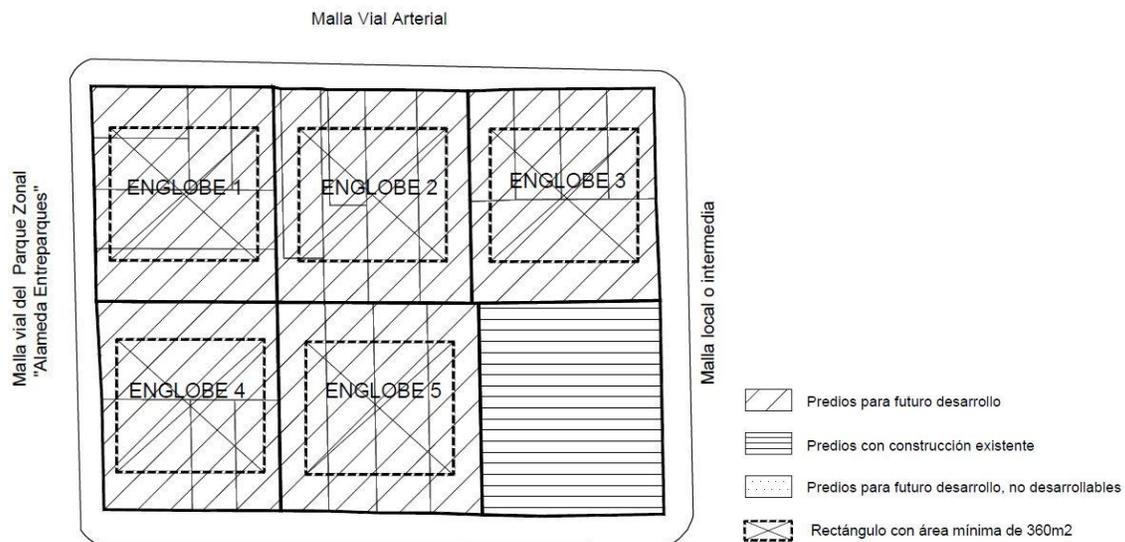
Escenario 3: Los predios colindantes 1, 2 y 3, con un área original menor a 800 m², con imposibilidad de englobarse con otros predios para alcanzar el área mínima, que no cuentan con el frente mínimo de 22 metros lineales, ni la posibilidad de inscribir el rectángulo de área mínima de 360 metros cuadrados.



-  Predios para futuro desarrollo
-  Predios con construcción existente
-  Predios para futuro desarrollo, no desarrollables
-  Rectángulo con área mínima de 360m²

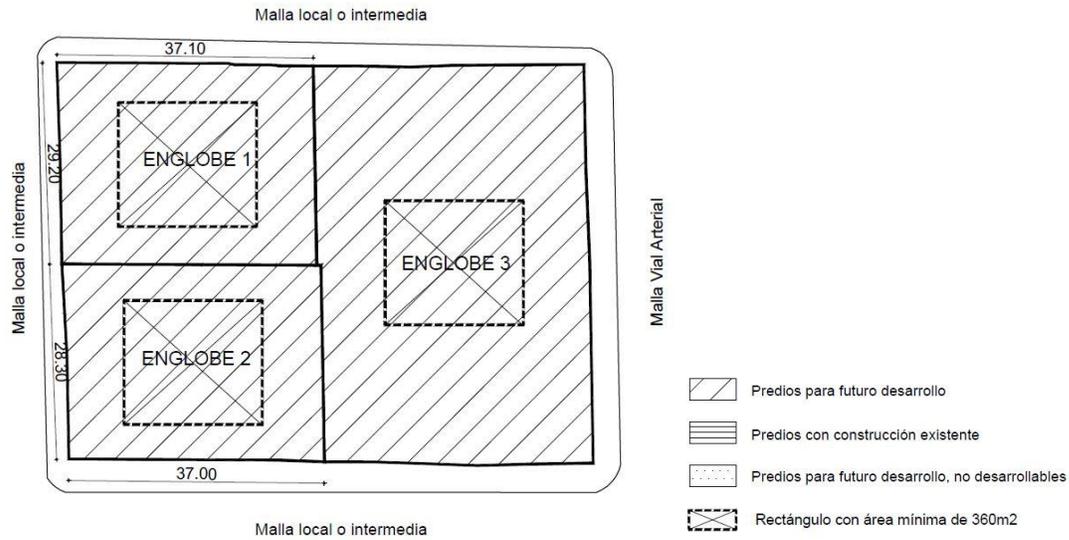
ESCENARIOS PERMITIDOS

Escenario 1: La propuesta de los englobes permite el desarrollo de todos los predios de la manzana, según los lineamientos de frente, área total y rectángulo de 360 metros cuadrados.

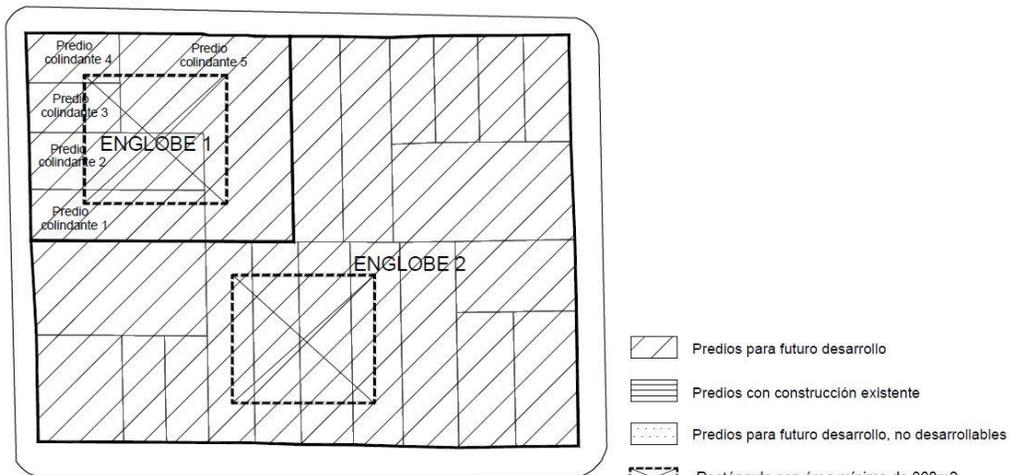


ANEXO NORMATIVO DE APOYO

Escenario 2: La propuesta de los englobes permite el desarrollo de todos los predios de la manzana, según los lineamientos de frente, área total y rectángulo de 360 metros cuadrados.



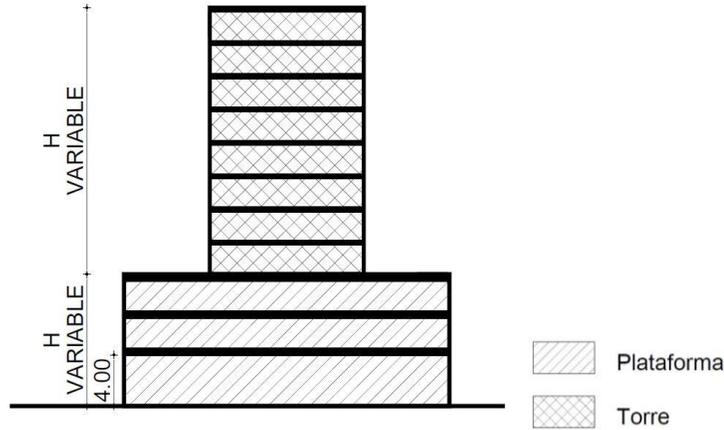
Escenario 3: La propuesta de los englobes permite el desarrollo de todos los predios de la manzana, según los lineamientos de frente, área total y rectángulo de 360 metros cuadrados.



ANEXO NORMATIVO DE APOYO

ANEXO GRÁFICO 10

Altura máxima permitida

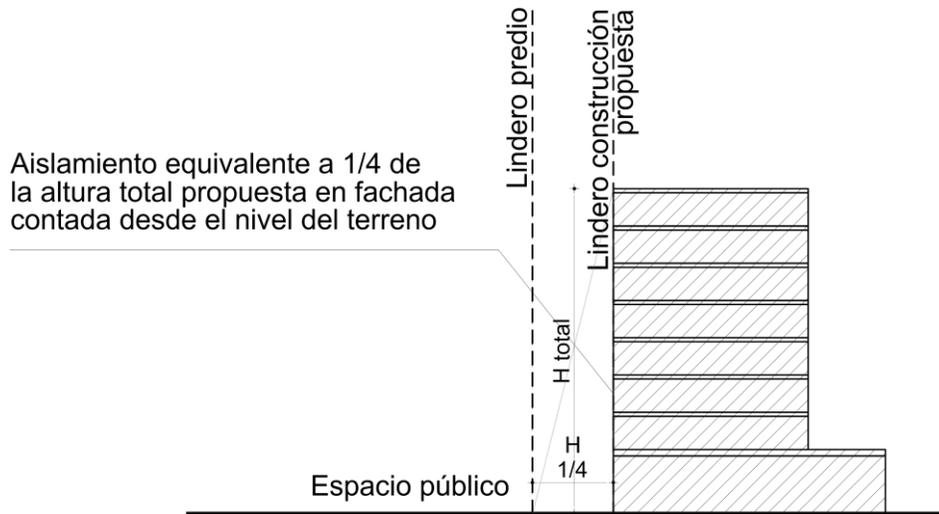


ALTURA LIBRE PLATAFORMA	ALTURA LIBRE TORRE
1 Piso 4.00 mts	2.30 mts
2 – 3 Piso 2.40 mts	

Nota: Todos los pisos habitables y no habitables, contarán para la altura máxima.

ANEXO GRÁFICO 11

Aislamientos contra predios separados de espacio público

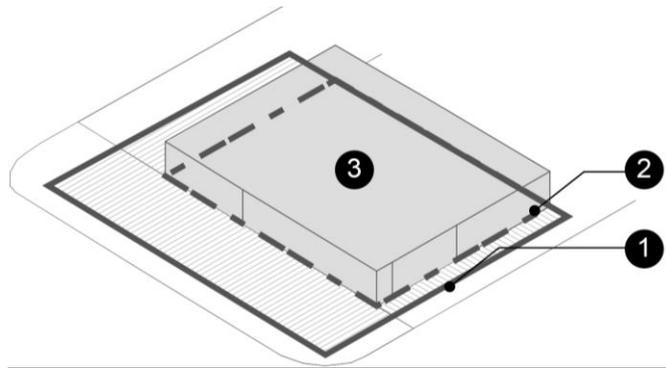
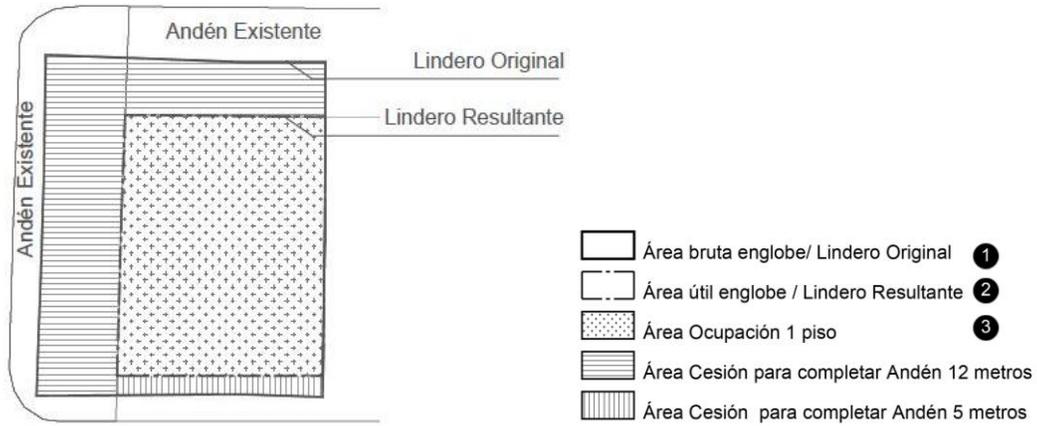


ANEXO NORMATIVO DE APOYO

ANEXO GRÁFICO 12

Índice de Ocupación (IO)

$$IO = \frac{\text{Ocupación Primer Piso (3)}}{\text{Área bruta englobe (1)}}$$



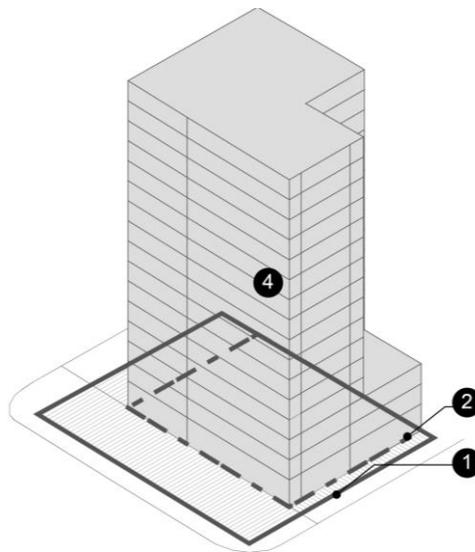
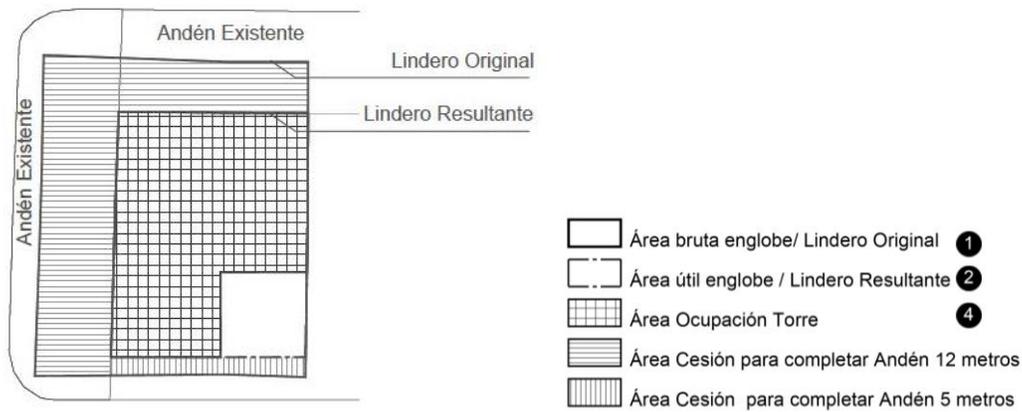
NOTA 1: Área de predio (s) y lindero original: Corresponde al área y lindero del predio o predios, previo al cumplimiento de las cargas urbanísticas del presente Decreto.

NOTA 2: Área de predio (s) y lindero resultante: Corresponde al área y lindero resultante del predio o predios, posterior al cumplimiento de las cargas urbanísticas del presente Decreto.

ANEXO NORMATIVO DE APOYO

Índice de Construcción

$$IC = \frac{\text{Área Construida* (4)}}{\text{Área bruta englobe (1)}}$$



NOTA 3: Área construida para el índice de construcción. Corresponde a la parte edificada que equivale a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, área de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y ductos, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, puntos fijos, el área de equipamiento comunal privado propuesto en cualquier piso. Así mismo, se excluye el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y peatonal ubicados en sótano, semisótano y hasta en los tres (3) primeros pisos de la edificación y cuando se trate de proyectos que involucren la totalidad de la manzana hasta en los cuatro (4) primeros pisos de la edificación.

NOTA 4: Área construida total: Corresponde a la parte edificada que equivale a la suma de la superficie de todos los pisos. La cual se contabiliza desde el nivel de terreno.