

LINEAMIENTO 1

LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ARQUITECTÓNICOS PARA VALIDACIÓN DEL PLAN MASA Y TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA COMO DE INTERÉS SOCIAL

1. **Requisitos.** – La Empresa Pública Casa para Todos EP y Ecuador Estratégico EP, para validar en el MIDUVI el plan masa y la/s tipología/s de vivienda como de interés social, presentarán los siguientes documentos técnicos:
- Solicitud de validación de plan masa y tipologías de vivienda, dirigido a la Subsecretaría de Vivienda.
 - Informe previo o su equivalente, conforme a lo estipulado en el Artículo 4 del Acuerdo Ministerial 030-19 y su Reforma.
 - Certificado o su equivalente, de que el predio no se encuentra en zona de riesgo no mitigable, emitido por la entidad competente. Cabe indicar que, si esta información se encuentra incluida en el informe previo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, no se solicitará este documento.
 - Certificado o su equivalente, de que el predio cuenta con la disponibilidad o factibilidad de servicios básicos; o, de ser el caso, disponga de un medio de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas, suministro eléctrico, y redes de telecomunicación, emitido por la entidad competente. Cabe indicar que, si esta información se encuentra incluida en el informe previo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, no se solicitará este documento.
 - Planos arquitectónicos:
 - Plantas arquitectónicas de cada tipología de vivienda con cuadro de áreas (totales de cada tipología de vivienda).
 - Planta de Cubierta de cada tipología de vivienda.
 - Cortes (al menos 1 longitudinal y 1 transversal) de cada tipología de vivienda.
 - Fachadas de cada tipología de vivienda.
 - Plano urbano – arquitectónico de implantación del plan masa con el respectivo cuadro de áreas, simbología y resumen de tipología/s de vivienda.
 - Planos Arquitectónicos de acabados con su respectivo cuadro de detalle, por tipología de vivienda, tanto del interior como del exterior de la misma.

- Acabados de pisos, paredes, mesón, entre pisos (de ser el caso), cubierta y tratamiento de fachadas.
- Memoria Descriptiva, documento en formato A4 y PDF con firmas de responsabilidad, deberá contener:
 - Ubicación del predio, colindantes, Número de Registro o identificación catastral, Coordenadas del terreno para georreferenciación - Datum WGS84, Región.
 - Descripción general del proyecto.
 - Descripción técnica de manzanas y lotes.
 - Vías externas e internas del proyecto.
 - Tipologías de Vivienda de interés social.
 - Segmento/s destinado/s de vivienda de interés social, conforme a lo descrito en el Acuerdo Ministerial 031-19 y su Reforma.
 - Accesibilidad universal en el espacio público, conforme la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal.
- CD con los archivos digitales de todos los documentos antes mencionados.

Todos los planos deben contener como mínimo en el membrete: Región; ubicación donde se implantará el proyecto de vivienda de interés social; nombre, firma, número de registro de SENESCYT y número de cédula del profesional competente quien elaboró y aprobó el plano respectivo.

En caso de que la empresa pública ejecutora utilice tipología/s de vivienda validada/s a partir de la vigencia del Decreto Ejecutivo N° 681, no deberán adjuntar los planos arquitectónicos y el plano de acabados de dichas tipologías de vivienda.

1.1 Formatos e Información de los documentos habilitantes. -

- Para validación, se deben entregar los planos con las respectivas firmas de responsabilidad en físico (formato A1) y digital.
- Los documentos en digital deben constar los formatos originales de los documentos, es decir .dwg, .docx, .xlsx, etc. Los archivos se solicitan en versión 2010 o inferior. Deberán incluir en el archivo digital, el escaneado en PDF de todos los documentos que incorporen la firma de responsabilidad del profesional competente.
- Todos los planos deberán estar en una escala gráfica adecuada para su fácil lectura. Adicionalmente, se debe verificar que las letras y números, guarden proporción con la escala del dibujo y ser presentados en base a criterios de dibujo técnico, dimensionamiento, tipo de línea, entre otros.

1.2 Generalidades. -

- El plan masa y la/s tipología/s de vivienda, deberán cumplir con las regulaciones municipales establecidas en el Informe Previo o su equivalente.
- Toda la información que se presente, debe mantener correspondencia entre los diferentes documentos del mismo.
- La/s tipología/s de vivienda de interés social, deberá/n tomar en cuenta e indicar en el membrete la región en la cual se va a emplazar: Costa, Sierra, Amazonía y Galápagos.
- Todas las soluciones habitacionales, cumplirán con los requisitos técnicos correspondientes establecidos en la Norma Ecuatoriana de la Construcción – NEC y las Normas Técnicas Ecuatorianas NTE - INEN pertinentes, como responsabilidad de los promotores/constructores. El cumplimiento de estas normativas deberá ser verificadas, posterior a la validación referida en el presente documento, por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, previo a emitir el certificado de aprobación del anteproyecto de vivienda de interés social.
- En el caso de que existieren beneficiarios con discapacidad, la vivienda deberá considerar lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal.
- El plan masa o la etapa a validar, debe ser en su totalidad vivienda de interés social.
- El MIDUVI verificará que los valores de las viviendas de interés social, se encuentren dentro de los rangos establecidos en el Decreto Ejecutivo 681 de 25 de febrero de 2019 y su Reforma.
- El ente rector de desarrollo urbano y vivienda, no efectúa la revisión del cumplimiento de: la normativa nacional, normativa local, presupuesto, valores presentados, ingenierías o planos estructurales, por lo cual, toda la documentación ingresada para el presente proceso, son de absoluta y exclusiva responsabilidad del promotor/constructor.
- Para la validación, el predio debe contar con la disponibilidad o factibilidad de servicios básicos; o, de ser el caso, disponga de un medio de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas servidas, suministro eléctrico, y redes de telecomunicación. Cabe señalar que el último punto, la municipalidad en la fase correspondiente, deberá validar, aprobar o calificar la solución planteada para dotar de servicio/s básico/s al proyecto.

2. Lineamientos de Plan Masa. - Para efectos de validación, además de lo estipulado, se tomará en cuenta el cumplimiento de lo siguiente:

- Accesibilidad al medio físico, establecidos en la NEC-HS-AU, respecto a:

- Rampas y vados en circulaciones.
- Aceras y caminerías comunales, respetando anchos mínimos y pendientes máximas.
- Plazas de estacionamiento preferencial (puede referirse también a la INEN 2248).
- Plazas de estacionamientos, será acorde a lo estipulado en la correspondiente Ordenanza Municipal o Metropolitana. En caso de que el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano no cuente con esta normativa, se considerará lo siguiente:

Tipo de Equipamiento	Segmento de Vivienda	Detalle
Estacionamientos estándar	Primer	1 x cada 6 unidades de vivienda o fracción
	Segundo	1 x cada 3 unidades de vivienda o fracción
	Tercer	1 x cada unidad de vivienda
Plazas de estacionamiento preferencial	Todos los segmentos	1 x cada 25 unidades de vivienda o fracción

- Casa comunal, se respetará lo establecido en la normativa local vigente, de no existir la misma, se acogerá a lo siguiente: se colocará casa comunal, a partir de 21 unidades de vivienda, el área mínima será calculada considerando 1 m² por cada unidad de vivienda. La casa comunal debe también incluir baño adaptado y mesón de cocina con un lavaplatos.
- El plan masa debe contar con áreas verdes, conforme a lo que estipule la ordenanza local. De no existir, se contará con áreas verdes a partir de 21 unidades de vivienda, un mínimo de 12 m² por cada unidad de vivienda (se incluirán los parques). En caso de que el proyecto tenga 20 viviendas o menos, la superficie y requerimiento lo establecerá directamente el GAD municipal o metropolitano correspondiente.
- Emprendimientos, se incluirán para proyectos destinados al primer segmento de vivienda de interés social. Desde 21 a 150 unidades de vivienda, se colocarán emprendimientos con un área de 72 m² divididos hasta en 6 módulos. A partir de 151 unidades de vivienda, incluirán un módulo adicional de 12 m² por cada 150 unidades de vivienda o fracción. Se deberá prever plazas de estacionamiento para esta zona.
- Parques, en el primer segmento de vivienda, deberán incluir en sus áreas verdes espacios destinados para la recreación a través de la implementación de juegos infantiles, canchas deportivas, entre otros; preferentemente se buscará la centralidad en la ubicación de los mismos. De igual manera, en los proyectos priorizados por el MIDUVI para la implementación de parques inclusivos, se colocarán máquinas biosaludables y juegos inclusivos; conforme los lineamientos y priorización establecida por la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público.
- Canchas deportivas, cumplirán la normativa local que se estipule para el efecto. De no existir, se considerará desde 51 a 150 unidades de vivienda,

1 cancha deportiva con dimensión mínima de 14 x 28m; a partir de 151 unidades de vivienda, 1 cancha deportiva por cada 150 unidades de vivienda o fracción.

- Huertos, destinados exclusivamente para el primer segmento de vivienda de interés social, en el cual se considerará: Huerto Familiar, destinado para 10 unidades de vivienda con un área mínima de 40 m²; o, Huerto Comunitario, destinado para producción agrícola, con un área mínima de 400 m².
- Cuadro de áreas, que deberá contener como mínimo la siguiente información:

ÁREAS DEL PLAN MASA (NOMBRE DEL PLAN MASA)			
UBICADO EN: PROVINCIA (.....), CANTÓN (.....) COORDENADAS DEL TERRENO (X....., Y.....)			
No	Características	Área (m ²)	Porcentaje (%)
1	Área del terreno		
2	Área no proyectada		
3	Área de protección o afectación		
4	Área útil del predio		
5	Área construida vivienda PB		
6	Área total construida de viviendas		-
7	Área de patios y retiros (viviendas unifamiliares)		
8	Área de vías		
9	Área de aceras		
10	Área de estacionamientos		
11	Área comunitaria, área verde y espacios públicos *		
Nro. DE UNIDADES			
No	Descripción	Número	Segmento de vivienda
12	Nro. de viviendas unifamiliares		
13	Nro. de viviendas de departamentos (en multifamiliares)		
14	Nro. total de viviendas		
15	Nro. de estacionamientos estándar		
16	Nro. de estacionamientos preferenciales		

*Áreas comunales, áreas verdes y espacio público (m²) = caminerías, parques, canchas, locales comerciales, emprendimientos, zonas verdes, zona comunal y retiros.

Cabe indicar que la verificación del cumplimiento de la normativa local y nacional, estará a cargo del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano - GAD, y será efectuado en la etapa de aprobación del anteproyecto o su equivalente por parte del GAD (posterior a la validación referida en este documento). Para efectos de validación de plan masa por parte

del MIDUVI, únicamente se constatará que el mismo cuente con lo establecido como competencia de esta Cartera de Estado, en el presente instrumento.

3. Lineamientos de Tipologías de vivienda de interés social. - Para efectos de validación, se tomará en cuenta lo siguiente:

- Segmento/s destinado/s de vivienda de interés social, conforme a lo descrito en el Acuerdo Ministerial 031-19 y su Reforma.
- Área mínima de la vivienda y número de dormitorios mínimos, conforme al segmento destinado en cumplimiento del Acuerdo Ministerial 031-19 y su Reforma.
- Cumplimiento de los ambientes mínimos requeridos en la vivienda de interés social, conforme al segmento destinado (sala, comedor, cocina, etc.), en cumplimiento del Acuerdo Ministerial 031-19 y su Reforma.
- Valor de venta de la unidad de vivienda de interés social, conforme al segmento destinado, en cumplimiento del Decreto Ejecutivo N° 681 y su Reforma, en concordancia al Acuerdo Ministerial 031-19 y su Reforma.
- Colocar en el membrete la Región en la que se va a implantar la tipología.
- En caso de las tipologías de vivienda de interés social para la región Costa, Amazonía y Galápagos se deberá colocar malla mosquitera en las ventanas.
- Todas las soluciones habitacionales, cumplirán con la Normativa local vigente, Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC y Normas Técnicas Ecuatoriana NTE-INEN pertinentes, como responsabilidad de los promotores/constructores, cuyo cumplimiento será verificado por cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano para otorgar el Certificado de aprobación de anteproyecto o su equivalente (posterior a la validación referida en el presente lineamiento).
- El área de cocina deberá contar con espacio para refrigeradora, mesón de cocina donde se ubique el lavaplatos, espacio para manipulación de alimentos y para colocar como mínimo un electrodoméstico y cocina.
- La vivienda tendrá área de lavado y secado, conforme a lo establecido en el Acuerdo Ministerial 031-19 y su Reforma.
- Únicamente en planta baja, cuando exista un desnivel en la conexión con el espacio público, se deberá contar con rampa.
- En departamentos de unidades multifamiliares de cinco pisos o más, se debe incorporar ascensor, conforme NTE INEN.

Cabe indicar que la verificación del cumplimiento de normativa local y nacional, estará a cargo del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano - GAD, y será efectuado en la etapa de aprobación del anteproyecto o su equivalente por parte del GAD (posterior a la validación referida en el este instrumento). Para efectos de validación de tipologías de

vivienda por parte del MIDUVI, únicamente se constatará que la tipología cuente con lo establecido como competencia de esta Cartera de Estado, descrito en el presente instrumento.

En caso de que el GAD solicite modificaciones al plan masa y/o tipología/s de vivienda validadas, éstas no podrán contraponerse con: lo dispuesto en este documento y a lo establecido en los Acuerdos Ministeriales vigentes para el proceso de calificación de vivienda de interés social.

