



SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA
SUBSECRETARÍA DE HÁBITAT Y ESPACIO PÚBLICO

“PROGRAMA CASA PARA TODOS”

**LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS MÍNIMOS PARA REGISTRO Y
CALIFICACIÓN DE PLANES MASA PARA EL PROGRAMA CASA
PARA TODOS**

mayo, 2018





CAPITULO I. GENERALIDADES

La Constitución del Ecuador, en el Artículo 30 establece como derecho de los ecuatorianos que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

A su vez el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

- Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
- Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.

Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rural a urbano o de público a privado.

El "Programa Casa para Todos", es considerado uno de los aspectos fundamentales para la intervención del programa emblemático "Plan Toda una Vida". Procura satisfacer las necesidades de las poblaciones más vulnerables y coadyuvar la garantía del derecho al hábitat mediante soluciones habitacionales, inclusivas y seguras, para lo cual considera las políticas del Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, principalmente aquellas relacionadas con el Objetivo 1: "Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas":

1.7. Garantizar el acceso a una vivienda adecuada y a un entorno seguro que incluya la provisión y calidad de los bienes y servicios públicos vinculados al hábitat: suelo, energía, movilidad, transporte, agua y saneamiento, calidad ambiental y recreación.

1.8. Garantizar el uso equitativo y la gestión sostenible del suelo fomentando la corresponsabilidad de la sociedad y del Estado en todos sus niveles, en la construcción del hábitat.

Al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, le corresponde definir y emitir las políticas públicas de hábitat, vivienda, a través de las facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión de acuerdo con lo dispuesto en los Arts. 154 numeral 1, 226, 261 numeral 6, y 375 numerales 1, 2, 3, 4 y 5 inciso final de la

Carta Fundamental del Estado, Arts. 113, 114, 115 y 116 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Mediante Acuerdo Ministerial No. 002-2018-05-16, de 16 de mayo de 2018, el MIDUVI, establece LA POLÍTICA CON LAS DIRECTRICES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y SUS BENEFICIARIOS, SUJETOS AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2017-2021 "TODA UNA VIDA" DEFINIDA EN EL OBJETIVO 1 DENOMINADO: "GARANTIZAR UNA VIDA DIGNA CON IGUALES OPORTUNIDADES PARA TODAS LAS PERSONAS", que de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo III LINEAMIENTOS Y DIRECTRICES TÉCNICAS, Art. 6.- Lineamientos y directrices técnicas.- requiere la determinación de lineamientos urbanísticos mínimos para registro y calificación de planes masa para el programa "Casa para Todos".

Con la finalidad de aportar al cumplimiento del objetivo de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el cual promueve el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio, y propiciar el derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable y a la vivienda adecuada y digna, se propone que los nuevos asentamientos humanos resultantes de las intervenciones del Programa Casa para Todos, se desarrollen como parte de los núcleos urbanos existentes y no como elementos aislados de los mismos.

Para ello es necesario garantizar la integración y paulatina dotación de los Sistemas Públicos de Soporte, entendidos al tenor de la LOOTUGS como "(...) *las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios*".

Para el efecto la Subsecretaría de Vivienda procederá a la revisión y validación de los planes masa según los lineamientos que se establecen en el presente documento.

CAPITULO II. DEL PROCEDIMIENTO PARA REGISTRO Y CALIFICACIÓN DEL PLAN MASA

Para la elaboración de los planes masa el promotor o entidad requirente deberá presentar, en base al registro social, el estudio de la demanda social para el proyecto, verificado por la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público (SHEP). Dicho estudio justificará la proyección de viviendas a ser subvencionadas y de copago, según el Art. 9 del Acuerdo Ministerial 002-2018-05-16.

Además, para la revisión del plan masa el promotor o entidad requirente deberá presentar la asignación del terreno por el Banco de Suelo a cargo de la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público.



El profesional, ejecutor o promotor inmobiliario que ha sido habilitado dentro del proceso de convocatorias para manifestar muestras de interés para el desarrollo de proyectos de vivienda en el marco del Programa Casa para Todos seguirá el siguiente procedimiento con bases en el Capítulo III Lineamientos y Directrices Técnicas, Art. 6 del Acuerdo Ministerial 002-2018-05-16.

Del procedimiento

El ejecutor o promotor inmobiliario mediante solicitud dirigida a la Subsecretaría de Vivienda, presentará los documentos habilitantes señalados a continuación:

- a) Estudio de demanda social verificado por la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público (SHEP) según Art. 9 del Acuerdo Ministerial 002-2018-05-16.
- b) Asignación del terreno del proyecto por el Banco de Suelos a cargo de la SHEP para el Programa Casa para Todos.
- c) Memoria descriptiva del plan masa.
- d) Planos del plan masa.
- e) Línea de fábrica o su equivalente (con base en la normativa del GAD Municipal correspondiente; en caso de no existir, justificar la no presentación de los mismos).
- f) Ordenanza/normativa local vigente (en caso de no existir justificar la no presentación de los mismos).

Previo al ingreso oficial de esta documentación el profesional, ejecutor o promotor inmobiliario desarrollará las tres primeras etapas de diseño del plan masa señaladas del Capítulo IV de este documento "ETAPAS DE DISEÑO DEL PLAN MASA", con dicha información se deberá realizar un primer taller de revisión con los técnicos de la Gerencia de Proyecto de Vivienda Urbana de la Subsecretaría de Vivienda del MIDUVI para establecer de común acuerdo el programa y los lineamientos generales de diseño del plan masa, posteriormente se efectuará un segundo taller para revisar, verificar la propuesta del trazado urbano del plan masa, que tomará en consideración el programa y lineamientos generales de diseño acordados en el primer taller.

Nota: Toda modificación que se efectuó a los planes masa validados, debe ser presentada a la Gerencia de Vivienda Urbana de la Subsecretaría de Vivienda para la respectiva actualización.

CAPITULO III. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS

Según el Art. 6 del Acuerdo Ministerial 002-2018-05-16 Capítulo III Lineamientos y Directrices Técnicas, en el cual consta los lineamientos urbanísticos mínimos para registro y calificación de planes masa para el programa "Casa para Todos" – cuya finalidad es la inserción de los proyectos de vivienda que demuestren la integración de los proyectos con su entorno urbano considerando para el efecto elementos como viario, equipamiento, composición volumétrica, aprovechamiento del suelo, niveles de consolidación, usos deseables, entre otros.

Los lineamientos urbanísticos para elaboración de planes masa tienen como finalidad determinar y generar cualitativa y cuantitativamente los elementos mínimos a ser considerados para su revisión y aprobación. Los diseños de planes masa que se elaboren deberán guardar concordancia con las limitantes y restricciones establecidas en la información de gestión de riesgos, así como en la información disponible que permita garantizar la seguridad del asentamiento humano. Los lineamientos urbanísticos para planes masa permitirán desarrollar asentamientos humanos, que en los ámbitos urbanos podrán ser denominados conjuntos habitacionales o para efectos de interpretación y aplicación del presente documento también se denominarán vecindarios.

3.1 DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES O VECINDARIOS

Los conjuntos habitacionales o vecindarios se entenderán como unidades identificables y reconocibles por sus habitantes. Se desarrollarán como parte integral de las ciudades y no como elementos aislados, por lo que deberán respetar la estructura urbana existente o planificada por parte de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos en las áreas en que se pretendan emplazar. Consecuentemente reconocerán la escala territorial según el dimensionamiento del proyecto, la jerarquía vial, se adecuarán a la geografía y paisaje natural, así como a las funciones urbanas que se hayan identificado, previsto o se pretendan aplicar según los instrumentos de planificación que estuvieren vigentes.

Los diseños de los conjuntos habitacionales promoverán la integración social, evitando la segregación urbana, el aislamiento visual y comunicacional, para ello se analizará establecer la continuidad de las redes propuestas con el tramado urbano, así como el libre acceso a los espacios públicos y equipamientos propuestos.

Los diseños se realizarán bajo una visión integral y sustentable, orientados al peatón, promoviendo el sentido de comunidad, recomendándose la mixticidad (mezcla) de usos mediante el emplazamiento de usos complementarios a la actividad principal residencial; en este último caso se dará prioridad a aquellos que permitan activar la economía de la población según su realidad socio económica.

Para la aplicación de los lineamientos urbanísticos y con la finalidad de establecer en el presente documento parámetros específicos en razón del ámbito de alcance de los conjuntos habitacionales proyectados en su entorno, se considerarán dos escalas para la implantación de los proyectos de vivienda del Programa Casa para Todos, una primera escala para predios con superficies desde tres mil metros cuadrados (3.000 m²) hasta veinte y cuatro mil novecientos noventa y nueve metros cuadrados (24.999 m²), y la segunda escala para predios con superficies superiores a los veinte y cinco mil metros cuadrados (25.000 m²) en adelante.

En el caso que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos cuenten con normativas complementarias para la aprobación de este tipo de intervenciones, darán cumplimiento a las mismas siempre y cuando no se contrapongan con la normativa general que se dicte para el efecto por parte de las

entidades competentes, así como, de los lineamientos mínimos establecidos en el presente documento.

3.2 ORIENTACIONES BÁSICAS PARA EL AMANZANAMIENTO DE LOS VECINDARIOS

La distribución de los vecindarios procurará determinar formas de organización urbana (células urbanas o conjuntos de manzanas –supermanzanas–) que en lo posible y según la forma del lote, área y topografía del mismo definan elementos articulados que optimicen los desplazamientos peatonales hacia los principales puntos de interacción con equipamientos, nodos de transporte y otros espacios públicos. Para el efecto, se tomará como referencia un radio de cuatrocientos metros (400 m) para la organización de los vecindarios.

Cada vecindario garantizará un trazado urbano conformado por las vías principales y las vías secundarias que originarán las manzanas. La distancia entre las vías principales y secundarias no será superior a los doscientos metros (200 m) por razones de circulación peatonal, ni menor a los ochenta (80 m) metros por razones de optimización de áreas y costos.

3.3. DE LA MOVILIDAD Y ESTRUCTURA VIAL

Partiendo del amanzanamiento y organización de los vecindarios, se propondrá una estructura vial jerarquizada.

La estructura vial garantizará que la movilidad del vecindario propuesto se realice a través de distintos modos de transporte desde y hacia la red vial externa así como a los sistemas de transporte disponibles, y darán continuidad necesaria a las redes existentes o proyectadas por la planificación vigente.

La jerarquización establecida definirá las vías que por su funcionalidad deberán permitir la circulación del transporte motorizado público o privado y peatonal, así como aquellas que conectan las áreas residenciales con las vías principales y con las áreas de equipamiento, y las que presentarán restricciones de velocidad vehicular, permitiendo en forma casi exclusiva el acceso interno peatonal a las manzanas.

Será recomendable en concordancia con la organización planteada, que las distancias referenciales para la estructura vial se encuentren alrededor de los cuatrocientos metros según el planteamiento del amanzanamiento.

Vías principales

Las vías principales canalizarán la circulación del transporte público o privado, permitiendo el tránsito alrededor de los conjuntos de manzanas. Tienen como finalidad repartir y/o captar hacia o desde la trama vial existente y en las cuales desembocan las vías secundarias.

La sección transversal mínima de las vías principales del vecindario se determinará a partir de lo establecido por la normativa vigente del Gobierno Autónomo Descentralizado, de no existir, se recomienda que la sección sea de quince metros (15,00 m), y la sección de las aceras de tres metros (3,00 m) como mínimo.

Se procurará que las distancias hacia las paradas de transporte público y estación de bicicletas de haberlas serán no mayores a cuatrocientos (400) metros y la velocidad máxima de circulación de 50 km/h.

Podrán contener elementos urbanos según la NTE INEN 2314, mobiliario urbano, arborización, aceras y calzada al mismo nivel. Estas vías se integrarán a la red de espacio verde del vecindario y de existir hacia la red de espacio verde de la ciudad. Siempre y acuerdo se contemple lo indicado en la NTE INEN 2243.

Vías secundarias

Las vías de circulación secundaria son de circulación vehicular y peatonal, son las vías que conectan las áreas residenciales con las vías principales y con las áreas de equipamiento. Estas vías tendrán una velocidad de circulación máximo de 30 km/h. La sección transversal mínima será de seis metros (6,00 m) y la sección mínima de aceras conforme a los criterios establecidos en NTE INEN 2243, 2855, 2246.

El número de estacionamientos necesarios se establecerá de acuerdo al número de viviendas existentes considerando la normativa local que estuviere vigente, de no existir se considerará lo siguiente:

- Para los planes masa con viviendas subvencionadas al 100% el número de estacionamientos será uno cada seis unidades de vivienda.
- Para los planes masa con viviendas copago el número de estacionamientos será uno cada tres unidades de vivienda.
- Para los planes masa en general se establecerá una plaza de estacionamiento preferencial por cada veinticinco unidades de vivienda o fracción.

Sin perjuicio de lo señalado se considerará la disposición de estacionamientos, en base a lo establecido en las normas NTE INEN 2248, 2855, 2246 y NEC de Accesibilidad de las personas al medio físico.

Los estacionamientos podrán organizarse en el perímetro de la manzana, en el interior de la misma o mixto.

Vías de acceso al interior de las manzanas

Son las vías para uso de peatones y/o vehículos desde las vías principales o secundarias hacia el interior de las manzanas, principalmente para el acceso de vehículos de los residentes, de servicios, hacia el interior de la manzana. La finalidad de estas vías de acceso no será para la circulación continua. Las vías de circulación peatonal deben ser conforme a la NTE INEN 2243, 2855, 2246

3.4. DE LAS ÁREAS DESTINADAS AL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y DE SERVICIOS

Se entenderá como equipamiento comunitario y de servicios a los espacios o edificaciones principalmente de uso público donde se realicen actividades sociales, complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo. Se aplicarán con carácter general los siguientes lineamientos:

- En cualquier caso, independientemente de la superficie del vecindario proyectado, las áreas destinadas para equipamiento comunitario y de servicios no serán menores a los establecidos en la legislación nacional y local relacionada con los procesos de urbanización.
- El proyecto deberá localizar los espacios necesarios y proveer las áreas de terreno para la dotación de los equipamientos previstos en los planes urbanísticos que se encuentren vigentes; siendo de responsabilidad del GAD respectivo, la ejecución e implementación de los mismos.
- Se procurará que los equipamientos en el vecindario según el tipo de actividad que genere, usuarios y frecuencia de uso (diario u ocasional) fomenten la mayor intensidad de uso y se distribuyan de tal manera que garanticen desplazamientos cortos, preferentemente recorridos a pie dentro del proyecto, tomando en cuenta que de manera general la accesibilidad a los mismos se considerará como satisfecha en un rango comprendido entre 400 metros a 800 metros, dependiendo del tipo de equipamiento.

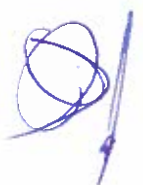
Los proyectos que se propongan en predios hasta veinte y cuatro mil novecientos noventa y nueve metros cuadrados (24.999 m²) deberán proponer las áreas mínimas de equipamiento que permitan satisfacer las necesidades de la población proyectada, se priorizará en su orden los siguientes: equipamientos destinados a recreación y deporte, organización comunitaria, bienestar social (plazas, mercados, áreas comerciales, guarderías, parques).

En el caso de los vecindarios con superficies mayores a veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²) las dotaciones se sustentarán en el análisis de déficit o superávit de los equipamientos existentes en el entorno inmediato de implantación del proyecto considerando como mínimo la satisfacción de las necesidades de la población a residir, con un criterio de complementariedad y cumpliendo la norma que cada GAD o el ente rector nacional, haya previsto para dicho efecto.

3.5. DE LAS ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS

Se entenderá como áreas verdes a aquellos espacios que son esenciales para el desarrollo urbano, predominantemente ocupados con árboles, arbustos o plantas, que pueden tener diferentes usos, ya sea cumplir funciones de esparcimiento, recreación, deportivas, ecológicas, ornamentación, protección, recuperación y rehabilitación del entorno; se define por espacio público a los espacios de la ciudad

8



diálogo entre los miembros del vecindario. Se aplicarán con carácter general los siguientes:

- En cualquier caso, independientemente de la superficie del conjunto habitacional proyectado, los espacios destinados para áreas verdes y espacio público no serán menores a los establecidos en la legislación nacional y local relacionada con los procesos de urbanización.
- El proyecto deberá localizar los espacios necesarios y proveer las áreas de terreno para la dotación de áreas verdes y espacios públicos previstos en los planes urbanísticos que se encuentren vigentes; siendo de responsabilidad del GAD respectivo, la ejecución y gestión de los mismos.
- Las áreas verdes y espacios públicos conformarán un sistema que permita articular al asentamiento humano proyectado con los sistemas de áreas verdes y espacios públicos previstos en la planificación urbana de la ciudad. Para esto, se identificará dichos espacios existentes en el entorno inmediato y que puedan ser considerados para el proyecto.
- Se procurará que las áreas verdes y espacios públicos en el vecindario según el tipo de actividad que generen, usuarios y frecuencia de uso (diario u ocasional) fomenten la mayor intensidad de uso y se distribuyan de tal manera que garanticen desplazamientos cortos, preferentemente recorridos a pie dentro del proyecto, tomando en cuenta que de manera general la accesibilidad a los mismos se considerará como satisfecha en un rango comprendido entre 400 metros a 800 metros, dependiendo de la jerarquía de los mismos. Estos elementos preferentemente deberán estar situados de manera que generen nodos internos para reforzar la identidad de la comunidad, permitiendo llevar a cabo múltiples actividades sociales y culturales.
- Los espacios verdes y espacios públicos deberán incorporar elementos paisajísticos naturales o construidos que garanticen condiciones de confort y funcionalidad, en el cual se proponga elementos urbanos, equipamiento deportivo e infantil, necesario y acorde al contexto en el que se inserta el proyecto.

Los proyectos que se implanten en predios de hasta veinte y cuatro mil novecientos noventa y nueve metros cuadrados (24.999 m²) deberán proponer las superficies mínimas de áreas verdes (15% mínimo), para circulación hasta un 30% o menos del área útil, y espacio público que permitan satisfacer las necesidades de la población proyectada: áreas de recreación, áreas de uso deportivo, áreas de uso social, de descanso y de protección ecológica.

Los proyectos que se implanten en predios de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²) en adelante, deberán incorporar en el estudio que ha sido requerido en el acápite precedente (de los equipamientos comunitarios y de servicios) del dimensionamiento según la oferta o déficit existente para asegurar las provisiones de áreas verdes, comunales, y espacios públicos.

Las áreas verdes se estructurarán a través de una red de espacios que considerarán los radios de cobertura y niveles de atención. Orientativamente se propondrán

parques infantiles, parques vecinales, complejos deportivos y otros de mayor alcance o jerarquía que puedan articularse a otros servicios de la ciudad.

3.6. DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Todo proyecto independientemente de su tamaño deberá ser concebido desde un enfoque de igualdad de oportunidades para su libre disfrute. La accesibilidad al medio físico se garantizará mediante el cumplimiento de la NTE INEN 2248, 2314 y Normativa Ecuatoriana de la Construcción, capítulo de Accesibilidad Universal. Sin perjuicio del cumplimiento de lo señalado, se considerará adicionalmente lo siguiente:

- Los planes masa generados contendrán en su planificación, desarrollo, ejecución e implementación, aspectos de accesibilidad al medio físico, así como de orientación, en todos los espacios arquitectónicos y urbanos que proporcionen los recursos necesarios para facilitar la movilidad orientada de las personas con discapacidad especialmente a los espacios públicos.
- La implantación de los proyectos de vivienda será analizada considerando el criterio "cadena de accesibilidad" desde una perspectiva de interrelación entre el espacio y las actividades que realiza una persona para trasladarse desde un punto de origen hasta uno de destino sin interrupciones.
- Los equipamientos deberán contar con sistemas de señalización informativa, direccional y orientativa, tanto en los espacios urbanos como en los arquitectónicos, considerando que cumplan con los parámetros establecidos en las normas de accesibilidad vigentes.
- Los criterios de accesibilidad al medio físico serán incluidos dentro de todos los espacios urbanos contemplados en la planificación de los equipamientos, para que se constituyan en lugares inclusivos e incluyentes, promoviendo que cualquier persona pueda recorrer una vía o acceder a un espacio público urbano, así como integrarse y participar en las actividades desarrolladas en los mismos.

3.7. DE LAS BUENAS PRÁCTICAS PARA EL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

Las propuestas deberán considerar para su diseño todos aquellos elementos físicos y climáticos (pisos climáticos, vientos predominantes, asoleamiento, nivel freático, orientación, entre otros) que permitan mejorar y optimizar las condiciones de confort climático para la disposición de los conjuntos habitacionales.

Las áreas verdes, comunales, y los espacios públicos, sean estos abiertos o construidos procurarán incorporar vegetación con especies nativas o endémicas.

Se recomienda considerar la incorporación de sistemas que permitan tratamientos integrales y alternativos para el manejo agua incorporando diseños bioclimáticos, y métodos sustentables, que propongan:

- Sistemas de autoabastecimiento y tratamiento de agua segura en caso de requerirse o exista insuficiencia de provisión.
- Métodos de separación de aguas lluvias y negras, tratamiento y reutilización de aguas grises para su reutilización como agua de riego o en inodoros, así como para el tratamiento de aguas.
- Uso intensivo de las aguas lluvias para riego, y limpieza de calles, vehículos y mascotas.

Los proyectos podrán proponer la instalación de paneles solares para alimentación energética y elementos de almacenamiento térmico que permitan generar un sistema ecológico de calentamiento del agua, para lo cual presentarán las memorias técnicas respectivas.

CAPÍTULO IV. ETAPAS DE DISEÑO DEL PLAN MASA

Los lineamientos de diseño para planes masa están contenidos en cuatro etapas de diseño, cuyo fin es lograr un diseño óptimo, en términos tanto cualitativos como cuantitativos, que se aplicarán de acuerdo a las diferentes escalas de los predios, estas son:

- ETAPA I. Analizar los parámetros del contexto del terreno
- ETAPA II. Analizar los parámetros del terreno
- ETAPA III. Establecer el programa del plan masa
- ETAPA IV. Generar el trazado urbano y obtener el plan masa

4.1. ETAPA I. Analizar los parámetros del contexto del terreno

El objetivo de esta etapa es identificar y analizar los parámetros del contexto del terreno, para determinar cómo influirá la toma de decisiones en el diseño. Los factores a ser identificados y analizados son:

- Planes de ordenamiento y normativa local (usos, densidades, edificabilidad).
- Densidad poblacional del sector (hab/ha) acorde a la planificación vigente del GAD municipal.
- Equipamiento urbano existente y propuesto en la zona.
- Trazado vial existente y propuesto en la zona.
- Perfiles de vías y aceras.
- Identificación de áreas afectadas por derechos de vías, servidumbres, líneas de alta tensión, oleoductos, acueductos, aguas residuales, cursos de agua, etc.
- Cursos de agua que puedan ser usados para el desagüe pluvial del proyecto.
- Identificación de la ubicación de la infraestructura para el terreno.
- Clima y vegetación.
- Cualquier otro factor en el contexto y el terreno que pueda afectar el desarrollo.
- Se debe presentar la implantación del proyecto en el contexto, superpuesta en imagen satelital, mediante la cual se identifique:
 - Análisis del proyecto en relación al contexto.

- Inscrito en dos circunferencias 1. de un radio de influencia de 400m, 2. radio de 800 m, donde se identifique el equipamiento.

4.2. ETAPA II. Analizar los parámetros del terreno

El objetivo de esta etapa es identificar y analizar los parámetros del terreno, para determinar cómo influirá la toma de decisiones en el diseño. Los factores a ser identificados y analizados son:

- Normativa, línea de fábrica o su equivalente.
- Tenencia de la tierra.
- Identificar los límites-linderos del terreno y sus condiciones (naturales o construidos, ríos, parques, taludes, vías, propiedades, etc.).
- Norte del terreno.
- Escala gráfica.
- Posibles accesos al terreno desde el trazado vial existente y conexiones (de forma conveniente).
- Levantamiento topográfico del terreno y cortes (mínimo dos cortes).
- Clasificación de pendientes (0-5%, 6-10%, 11-20%, 21-30%).
- Tipos de suelo (arenosos, arcillosos, cangahua, etc).
- Drenajes naturales del terreno.
- Identificación de áreas afectadas por derechos de vías, servidumbres, líneas de alta tensión, oleoductos, acueductos, aguas residuales, cursos de agua, etc.
- Delimitación de áreas inundables, bosques, taludes, peñones, áreas erosionadas, quebradas, bordes costeros, fajas de protección.
- Construcciones existentes (de ser el caso).
- Clima y vegetación.
- Cualquier otro factor en el terreno que pueda afectar el desarrollo.

4.3. ETAPA III. Establecer el programa del plan masa

El objetivo de este paso es establecer un programa del plan masa basado en el área total del terreno, que sirva como referencia para el diseño del trazado. Este programa variará en virtud del análisis del contexto urbano, el terreno y la escala, para la toma de decisiones en el diseño. El programa contendrá y se presentará según el cuadro de áreas suministrado por la Gerencia de Vivienda Urbana de la Subsecretaría de Vivienda:

- Nombre del plan masa.
- Ubicación (provincia, cantón, parroquia, sector).
- Coordenadas del terreno.
- Área total del terreno (m²).
- Área no proyectada (m²) (de ser el caso).
- Área de protección o afectación (líneas de alta tensión, oleoductos o poliductos, canales, áreas con más del 30% de pendiente de terreno, derechos de vía, áreas de protección, áreas no desarrollables, entre otros).
- Área útil del terreno (m²) = área total del terreno - área de protección o afectación - área no proyectada = 100 %

- Cantidad de viviendas (Nro.)= número total de unidades de viviendas según el estudio de demanda social.
- Área construida de viviendas PB (m²).
- Área total de construcción de viviendas (m²).
- Área de vías y aceras (m²)= dependerá del diseño (hasta un 30% o menos del área útil).
- Cantidad de estacionamientos (Nro.)= número permitido x viviendas según normativa local. De no existir se considerará lo siguiente:
 - Para planes con viviendas subvencionadas 1 x 6 unidades de vivienda.
 - Para planes con viviendas copago 1 x 3 unidades de vivienda.
 - Para planes masa en general se establecerá para personas con discapacidad y movilidad reducida 1 parqueadero x 25 unidades de vivienda). Sin perjuicio de lo señalado se considerará de manera obligatoria la disposición de estacionamientos, en base a lo establecido en las normas NEC de accesibilidad preferencial para personas con discapacidad y movilidad reducida.
- Área de estacionamientos (m²)= superficie ocupada por los mismos.
- Área de equipamiento de servicios sociales (m²) = educación (m²), cultural (m²), salud (m²), bienestar social (m²), espacio público recreativo y deportivo (m²), religioso (m²), seguridad (m²), administración pública (m²). Área para equipamiento de acuerdo a la normativa local o nacional, que administrará el Estado o Municipio.
- Áreas verdes y comunales (m²)= caminerías, zona infantil, zona verde, zona comunal - comunes a un grupo determinado de viviendas.
- Para efectos de lo dispuesto en el Art. 424 del COOTAD, en caso que la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías sobrepase el 35%, la empresa ejecutora certificará la entrega de dicho excedente sin costo alguno al GAD Municipal o Metropolitano.

4.4. ETAPA IV. Generar el trazado urbano y obtener el plan masa

- Orientar el trazado al peatón e identificar un centro. El centro de un vecindario, es un núcleo definido por las actividades que genera el equipamiento comunitario y de servicios. Lo más importante de la ubicación del centro en relación al vecindario, es su accesibilidad en forma peatonal.
- Identificar las vías principales.
- Identificar las vías secundarias. La distancia entre las vías secundarias será mínimo ochenta metros (80 m) y máximo doscientos metros (200 m).
- Identificar las áreas de mayor potencial comercial. El mayor potencial comercial generalmente se halla adyacente a las vías principales, a los accesos y vías adyacentes al terreno.
- Identificar las áreas destinadas al equipamiento comunitario y de servicios. El objetivo de este paso es identificar y localizar las áreas destinadas al equipamiento tomando en cuenta el valor potencial del suelo.
- Completar el trazado urbano y obtener el plan masa.



NOTA: para el establecimiento de retiros mínimos, tamaño de los lotes individuales, el proyecto se registrará por la normativa vigente en cada GAD. Ante la ausencia de normativa para establecer retiros mínimos, se recomienda utilizar para la implantación de las viviendas en los planes masa los siguientes retiros:

CUADRO DE RETIROS MÍNIMOS PARA TIPOLOGÍAS VIVIENDA

TIPOLOGÍA		Retiros (m)			
		Frontal	Lateral	Lateral	Posterior
A	Nuevas tipologías (PB)	2	1.5	1.5	1.5
B	Nuevas tipologías (PB + 1 piso o más)	2	3	3	3

*Los retiros frontales serán calculados tomando en cuenta la posible construcción de rampas.

**Se plantea retiros laterales y posteriores para brindar una adecuada iluminación y ventilación entre los bloques de vivienda.

***Los retiros frontales, posteriores y laterales serán de uso y responsabilidad de los habitantes de las viviendas, los mismos que, no podrán ser utilizados para construcción de cerramientos para garantizar el acceso, la circulación y permeabilidad visual.

ESQUEMAS DE RETIROS		
RETIROS FRONTALES	RETIROS POSTERIORES Y LATERALES	RETIROS POSTERIORES Y LATERALES
RETIROS POSTERIORES Y LATERALES	RETIROS POSTERIORES Y LATERALES	RETIROS POSTERIORES Y LATERALES

SITUACIÓN	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	CARGO	FECHA	FIRMA
Aprobado por:	Arq. Cristóbal Leonel Chica Martínez	Subsecretario de Hábitat y Espacio Público	16/05/2018	
	Arq. Rafael Antonio Carrasco Quintero	Subsecretario de Vivienda	16/05/2018	
Revisado por:	Arq. Edmundo Javier Echeverría Dalgo	Gerente de Vivienda Urbana	16/05/2018	
Elaborado por:	Arq. Karina Belén Suárez Reyes	Especialista de Hábitat y Asentamientos Humanos	16/05/2018	
	Arq. Mgs. Karina Claret Prieto Méndez	Especialista en Diseño Urbano y Vivienda	16/05/2018	
	Arq. Geovanny Alexander Coloma Espín	Especialista de Vivienda	16/05/2018	