

ANEXO 2

LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE PLANES MASA DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

1. Los lineamientos urbanísticos determinan los requisitos mínimos de diseño a ser considerados para la elaboración de planes masa de los proyectos de vivienda de interés social. Los diseños de planes masa deberán guardar concordancia con las normativas vigentes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos.

2. Los proyectos de vivienda de interés social se entenderán como el conjunto de unidades habitacionales con sus equipamientos (áreas verdes y de esparcimiento, áreas de circulaciones, edificaciones para las actividades sociales y de emprendimiento); que deberán integrarse a la ciudad consolidada.

3. **Requisitos.-** Conforme a lo previsto en el REGLAMENTO PARA EL PROCESO DE CALIFICACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Artículo 9, acompañando a la Ficha única para calificación de anteproyecto de vivienda de interés social (Anexo 3, documento a ser descargado del sitio web del MIDUVI: www.habitatyvivienda.gob.ec), y contendrá los siguientes documentos técnicos:

- Memoria Descriptiva (Documento en Formato A4 y PDF con firmas de responsabilidad)
 - Ubicación
 - Descripción general del proyecto
 - Descripción técnica de manzanas y lotes
 - Vías
 - Tipologías de Vivienda.
- Plano Urbano – Arquitectónico de implantación del Plan Masa en Formato A1, incluir: escala gráfica, norte y leyenda (formato digital DWG y PDF con firmas de responsabilidad).
- 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.
- Cuadro de áreas que se detalla a continuación:

| ÁREAS PLAN MASA (NOMBRE DEL PLAN MASA) PROVINCIA (.....), CANTÓN (.....) | | | |
|---|---|------------------------|------------------------|
| COORDENADAS DEL TERRENO (XXXXXXXX, YYYYYYYY) | | | |
| 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 al que aplica |
| 12 | Nro. de viviendas unifamiliares | | |
| 13 | Nro. de viviendas de departamentos (en multifamiliares) | | |
| 14 | Nro. total de viviendas | | |
| 15 | Nro. de estacionamientos | | |
| 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.

El promotor/constructor debe tomar en cuenta las Disposiciones Reformatorias de la “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo” que reforman al Artículo 424.- “Área verde, comunitaria y vías” del COOTAD.

Las subdivisiones y propiedades horizontales según cada caso, se gestionarán a través de los GAD municipales o metropolitanos, conforme a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, Artículo 33, fase 3 “Obtención de permisos”.

En todos los documentos técnicos respectivos (planos, documentos, etc.) presentados, deberá constar la firma y registro del profesional competente y estas deben mantener correspondencia entre los diferentes documentos del mismo.

4. De la Accesibilidad Universal.- Todo proyecto independientemente de su tamaño cumplirá con la normativa sobre accesibilidad al medio físico NTE-INEN y Normativa Ecuatoriana de la Construcción (NEC-HS-AU) vigentes.

Se establece como requisitos mínimos de accesibilidad universal para proyectos de vivienda de interés social:

1. Rampas y vados en circulaciones
2. Aceras y caminerías comunales, respetando anchos mínimos y pendientes máximas
3. Parques
4. Plazas de estacionamientos preferenciales

5. De la Movilidad y Estructura Vial.- Cada proyecto a partir de la trama vial existente, generará un trazado urbano conformado por vías principales y vías secundarias que definirán las características de las manzanas. Se recomienda que la distancia entre las vías principales y secundarias no sea superior a los doscientos metros (200m), ni menor a los ochenta metros (80m) por razones de circulación peatonal y de optimización de áreas y costos.

La estructura vial planteada facilitará la movilidad desde y hacia la red vial externa, dando continuidad a las redes existentes o proyectadas por la planificación de los gobiernos locales y/o entidades gubernamentales.

Vías.- Las vías de circulación secundaria son de circulación vehicular y peatonal, que conectan las áreas residenciales y estacionamientos con las vías principales y la trama vial existente.

La sección transversal mínima de las vías secundarias en el proyecto se determinará a partir de lo establecido por la normativa vigente del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, el ancho de las aceras conforme a lo establecido en las NTE INEN 2243, 2855, libres de desniveles y con vados en todas las esquinas, y accesos vehiculares según NTE INEN 2246.

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.

Vías peatonales.- Las vías de circulación peatonal deben ser planificadas conforme a la NTE INEN 2243, 2855, 2246.

6. Estacionamientos.- La cantidad de plazas de estacionamiento será igual al número permitido por viviendas según normativa local. De no existir se considerará lo siguiente:

| Tipo de Equipamiento | Segmento de Vivienda | Detalle |
|--|----------------------|---|
| Estacionamientos | 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 |

Sin perjuicio de lo señalado, se considerará de manera obligatoria la disposición de estacionamientos en base a lo establecido en las norma INEN 2248 de accesibilidad preferencial para personas con discapacidad y movilidad reducida.

7. De las Áreas Comunitarias.- Superficie del terreno que está destinado para el abastecimiento de equipamientos comunitarios y de servicios, y áreas verdes y espacios públicos. Los requerimientos mínimos estarán establecidos en los numerales 8 y 9 del presente anexo.

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 equipamiento comunitario y de servicios requerido en los proyectos de vivienda de interés social, se establecerán en función del número de unidades habitacionales.

8. De las Áreas Destinadas al Equipamiento Comunitario y de Servicios.- Los espacios comunitarios y de servicios mínimos deberán satisfacer la necesidad de la población proyectada, se definirán en función del número de soluciones habitacionales (viviendas), los mismos que se detallan a continuación:

| Tipo de Equipamiento | Segmento de Vivienda | Detalle |
|----------------------|----------------------|--|
| Casas Comunales | Primer | Se respetará lo establecido en la normativa local vigente, de no existir la misma, se acogerá a lo siguiente: De 21 a 150 unidades de vivienda = desde 1m ² x cada unidad de vivienda (máximo 150 m ²) incluido baños adaptados para hombres y mujeres, y un mesón de cocina con un lavaplatos |
| | Segundo | |
| | Tercer | |
| Emprendimientos | Primero | 21 a 150 unidades de vivienda = 72m ² para emprendimientos, divididos hasta en 6 módulos. |
| | Segundo | 21 a 100 unidades de vivienda = 48 m ² , divididos hasta en 4 módulos. A partir de 101 unidades de vivienda = un módulo adicional de 12 m ² por cada 100 unidades de vivienda. |
| | Tercer | A consideración del promotor/constructor. |

En caso de ubicarse el proyecto en una zona donde existan emprendimientos comerciales, para los segmentos 2 y 3, quedará a criterio del promotor/constructor insertar edificaciones para emprendimientos en sus proyectos.

Para los segmentos 2 y 3 los emprendimientos no constituirán patrimonio comunal, pudiendo el promotor/constructor podrá disponer sobre su uso, ocupación, disposición o enajenación.

En caso de proyectos de menos de 20 viviendas no requiere de áreas comunales construidas.

La ubicación del equipamiento debe ser accesible por todos los habitantes del vecindario y público en general, la ubicación debe estar claramente configurada y ser accesible desde los espacios y vías públicas.

9. De las Áreas Verdes y Espacios Públicos.- El proyecto deberá localizar los espacios necesarios y proveer las áreas de terreno para la dotación de áreas verdes y espacios públicos, los cuales serán diseñados y construidos por el promotor/constructor. Estos espacios conformarán un sistema que permita articular el conjunto de vivienda proyectado con las áreas verdes y espacios públicos previstos en la planificación urbana de la ciudad.

| Tipo de Equipamiento | Segmento de Vivienda | Detalle |
|----------------------|----------------------|--|
| Áreas verdes | Primero | 21 a 150 unidades de vivienda = desde 12 m ² x cada unidad de vivienda (se incluirán los parques) Preferentemente, dependiendo del proyecto, se buscará la centralidad de las áreas verdes. |
| | Segundo | |
| | Tercer | |
| Canchas deportivas | Primero | 51 a 150 unidades de vivienda = 1 cancha deportiva A partir de 151 unidades de vivienda = 1 cancha deportiva por cada 150 unidades de vivienda o fracción (con dimensión mínima de 14x28m). |
| | Segundo | |
| | Tercer | |
| Huertos | Primero | Huerto Familiar = destinado para 10 unidades de vivienda, área de 40m ² . Huerto comunitario = destinada para producción agrícola, área mínima de 400m ² Se planificará en coordinación con STPTV. |

Áreas Verdes: Se podrán considerar los retiros de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se establezcan los taludes y se construyan cercas vivas de protección, debiendo ser estas áreas encespedadas y arborizadas.

En caso de que el proyecto tenga 20 viviendas o menos, la superficie y requerimiento lo establecerá el GAD municipal o metropolitano correspondiente.

Parques: Todos los proyectos de vivienda de interés social deberán incluir en sus áreas verdes espacios destinados para la recreación a través de la implementación de juegos infantiles.

En proyectos del **Primer segmento** de vivienda de interés social se implementarán parques con mobiliario de juegos inclusivos y máquinas biosaludables; mismos que deberán ser considerados como espacios de recreación y encuentro, destinados a fomentar la participación, que incorporen mobiliario y juegos inclusivos adaptados, conforme a los lineamientos de parques inclusivos emitidos por el MIDUVI, en un área mínima de 600 m² (incluida en las áreas que forman parte de la superficie de áreas comunales).

10. De los Retiros de Viviendas.- Para el establecimiento de retiros mínimos, tamaño de los lotes individuales, ya sean aisladas, pareadas o continuas, el proyecto se registrá por la normativa vigente en cada GAD municipal o metropolitano correspondiente. Ante la ausencia de normativa para establecer retiros mínimos, se utilizará para la implantación de las viviendas en los planes masa los siguientes retiros:

| TIPOLOGÍA | | Retiros (m) | | |
|-----------|--------------------------------|-------------|-----------|-----------|
| | | Frontal | Laterales | Posterior |
| A | Tipologías (PB) | 3 | 1.5 | 1.5 |
| B | Tipologías (PB + 1 piso o más) | 3 | 3 | 3 |

Se plantean retiros frontales, 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 / (se acojerán a la Propiedad Horizontal).

11. Vallas para Publicidad del Proyecto.- En todos los proyectos de vivienda de interés social, es compromiso del promotor/constructor instalar la publicidad marcada del Proyecto “Casa para Todos”, en una valla de 6x4m. El MIDUVI, entregará los parámetros correspondientes para la rotulación.