

ACUERDO MINISTERIAL Nro. XX-XX

**SR. ARQ. HUMBERTO APARICIO PLAZA ARGUELLO
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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”*.

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”*;

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Se reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”*;

Que, el artículo 154 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que dentro de las atribuciones de los ministros de Estado está: *“(…) Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión (…)”*.

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador instituye a la administración pública como un servicio a la colectividad que se debe regir, entre otros, por los principios de eficacia, eficiencia, coordinación, participación, planificación y transparencia;

Que, el artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone *“El ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno”*.

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República se establece que *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (….) numeral 3. 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 (…)”*.

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“El Estado Central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbano e incentiven el establecimiento de zonas verdes”*;

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, señala *“Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad. Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”*;

Que, el artículo 47 del Código Orgánico Administrativo señala que: *“(…) La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley”*;

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, establece como uno de sus fines, el: *“a. Garantizar la prestación del servicio público de vivienda de interés social a través de la generación y promoción de proyectos y planes habitacionales de iniciativa pública, privada o cooperativa; b. Promover la organización cooperativa y el desarrollo de la economía popular y solidaria en la planificación, oferta y solución de la demanda habitacional (…)”*;

Que, el artículo 5 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, entre los conceptos generales para el hábitat y la vivienda de interés social, estipulan que: *“(…) c. Accesibilidad. Se refiere a la condición de acceso que debe prestar la infraestructura para facilitar la movilidad y el desplazamiento autónomo de las personas, y las condiciones de seguridad; (...) r. Nivel mínimo habitacional. Toda familia, independientemente de sus recursos económicos, debe poder acceder a una vivienda de interés social adecuada y digna que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en esta Ley. Es función del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho (…)”*;

Que, en el artículo 11 la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, establece que: *“El ente rector de hábitat y vivienda será el encargado de emitir las políticas de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social; y de ejercer las facultades de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social, dentro del ámbito de sus competencias, en cumplimiento de lo que prescribe la Constitución de la República y la Ley”*;

Que, el artículo 18 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, indica que la vivienda es un derecho humano constituyente de los derechos económicos, sociales y culturales, de cumplimiento progresivo y forma parte del derecho a un nivel de vida adecuado. La vivienda adecuada y digna es la infraestructura autónoma para vivir que presta las condiciones para el desarrollo integral básico de una familia. Toda familia, en sus diversos tipos, podrá acceder a una vivienda adecuada y digna que cumpla el nivel mínimo habitacional definido;

Que, el artículo 19 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, sobre los mínimos habitacionales, manifiesta: *“Defínase como mínimo habitacional, los parámetros determinados de manera general por el ente rector de hábitat y vivienda. Estos parámetros deberán tomar en cuenta las características socioeconómicas, ambientales, culturales de la población con el fin de llegar a tener una vivienda digna y adecuada. Los mínimos habitacionales serán el umbral mínimo sobre el cual se edifica una vivienda y propenderá a una mejora permanente”*;

Que, el artículo 20 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, referente a las garantías de la vivienda adecuada y digna, indica que deben cumplir con mínimo lo siguiente: *“a) Seguridad jurídica de la propiedad. – Que el predio donde se desarrolle el proyecto de vivienda de interés social pueda brindar pleno derecho de propiedad. b) Factibilidad de servicios básicos. – Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos. c) Condiciones de habitabilidad. – La vivienda de interés social debe garantizar condiciones de habitabilidad tales como: espacio y compartimentación necesarios para evitar el hacinamiento; iluminación, ventilación y temperatura interior adecuadas; protección contra la lluvia, viento y otras amenazas que puedan afectar a la salud; y, seguridad estructural de la edificación (...). d) Asequibilidad o facilidad. – Los planes y proyectos para desarrollar vivienda de interés social deberán contar con programas que permitan superar la dificultad de las familias para conseguir una vivienda; (...). e) Ubicación. – La vivienda de interés social debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a las opciones de empleo o incorporación productiva de sus miembros, así como el acceso a servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas, estaciones de policía, servicios de transporte público y otros servicios sociales. La vivienda de interés social no debe construirse en lugares que estén amenazados por problemas de contaminación o riesgos naturales no mitigables. f) Adecuación cultural. – La construcción de las viviendas de interés social, su diseño, materiales y colores deben favorecer preferiblemente a la expresión cultural y artística de la población beneficiaria. El desarrollo tecnológico en la producción de las viviendas de interés social debe procurar mejoras en la calidad de vida sin sacrificar la dimensión cultural de la arquitectura y diseño de la vivienda. g) Vivienda durable y progresiva. – Se procurará que los materiales y características constructivas permitan que la vivienda de interés social pueda mantener su habitabilidad de forma permanente y que pueda ampliarse para atender el crecimiento de las familias. h) Integración socioeconómica. – Se priorizarán proyectos de vivienda de interés social que promuevan integraciones de población en situación de pobreza, vulnerabilidad y de ingresos económicos bajos o medios. Con zonas de mejores ingresos. i) Accesibilidad. – La vivienda de interés social deberá adecuarse a las necesidades específicas de los grupos de atención prioritaria; y, j) Áreas verdes y zonas de esparcimiento. – Los proyectos de vivienda de interés social deberán tener zonas verdes y de esparcimiento según los criterios definidos por el ente rector de hábitat y vivienda (...)”*;

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, define a la vivienda de interés social como: *“(...) la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preminente a las mujeres cabeza de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar (...)”*;

Que, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, divide en tres segmentos a las viviendas de interés social: “(...) a.1) *Primer segmento: Vivienda de interés social con subsidio total del Estado (100% de subsidio), para beneficiarios que cumplan los criterios de elegibilidad y priorización (pobreza o vulnerabilidad determinados en los censos económicos y sociales oficiales, por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda. a.2) Segundo segmento: Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado se construyen bajo dos modalidades: 1) Vivienda de interés social, con modalidad de arrendamiento social con opción a compra para beneficiarios que no tengan ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario. (...) 2) Vivienda de interés social, con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado que tendrá tasa de interés preferencial. (...) a.3) Tercer segmento: Viviendas de interés social, con tasa de interés preferencial para el crédito hipotecario, destinada a beneficiarios con ingresos superiores para acceder a un crédito hipotecario (...)*”;

Que, el numeral 6 del artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que son fines de esta Ley: “*Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes*”;

Que, el numeral 6 del artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, sobre los principios rectores de la Ley dispone el derecho a la ciudad que comprende: “*La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable (...)*”;

Que, el numeral 7 del artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, sobre los principios rectores de la Ley dispone que: “*La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural*”;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece el ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo para procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular de los siguientes: 1. El derecho a un hábitat seguro y saludable; 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna; 3. El derecho a la ciudad; 4. El derecho a la participación ciudadana; 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas;

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone que:

“Rectoría. La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales”

Que, el artículo 81 del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, respecto de los actos normativos dispone: “*FORMACIÓN. - Los actos normativos serán expedidos por el respectivo órgano competente. La iniciativa para su expedición deberá ir acompañada de los estudios e informes necesarios que justifique su legitimidad y oportunidad.*” (...)

En la expedición de actos normativos será necesario expresar la norma legal (sic) en que se basa. No será indispensable exponer consideraciones de hecho que justifiquen su expedición.”;

Que, con Decreto Ejecutivo No. 3 publicado en el Registro Oficial 1 el 11 de agosto de 1992, se creó el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 405 publicado en el Registro Oficial Nro. 57 de 06 de mayo de 2022, se expidió el “Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público”, el cual tiene por objeto regular el plan nacional de hábitat y vivienda, así como, establecer el régimen jurídico aplicable para la vivienda de interés social y de interés público, sus subsidios e incentivos;

Que, el artículo 5 del Decreto Ejecutivo Nro. 405 de 21 de abril de 2022, establece que son atribuciones del ente rector de hábitat y vivienda:

“2. Regular la aplicación de los subsidios e incentivos establecidos en el presente reglamento. (...)

5. Registrar los proyectos de vivienda de interés social y de interés público, según corresponda, de conformidad con la normativa que emita para el efecto.”

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 018 de 23 de noviembre de 2023, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador designó al Arquitecto Humberto Aparicio Plaza Arguello, como Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda;

Que, el Estado ecuatoriano por intermedio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda como rector de hábitat y vivienda y facilitador del acceso a la misma a las familias de bajos y medios recursos económicos, mediante la entrega de subsidios para vivienda de interés social, ha venido impulsando un cambio estructural en la política habitacional sustentada en la participación activa del sector privado, quienes les corresponde la oferta de soluciones habitacionales, siendo de gran importancia las alianzas público-privado enfocados en mantener costos sustentables en el tiempo, y fácil acceso para los grupos socioeconómicos bajos;

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, conforme lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, Código de Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, tiene la competencia para definir y emitir políticas públicas en materia de hábitat vivienda, asentamientos humanos y desarrollo urbano a nivel nacional.

Que, las políticas públicas deben estar encaminadas a garantizar a la ciudadanía independientemente su condición económica o social, el acceso a una vivienda digna y adecuada, observando que las viviendas sean implementadas en áreas urbanas sostenibles y eventualmente en el área rural, que admitan una mejora en la calidad de vida de los beneficiarios/as, con el objeto de reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda a nivel nacional;

Que, la Subsecretaría de Vivienda, emitió el Informe de Viabilidad Técnica, en el cual concluyó:

Que, la Coordinación General Jurídica, emitió el Informe de Viabilidad Jurídica, en el cual, concluyó:

En ejercicio de las atribuciones previstas en el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República, artículo 47 del Código Orgánico Administrativo; y, artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva.

ACUERDA:

Expedir el REGLAMENTO PARA FIJAR MÍNIMOS HABITACIONALES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

TÍTULO I OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto. - El reglamento tiene como objetivo, emitir los requisitos mínimos habitacionales para el diseño, revisión y validación de planes masa y tipologías arquitectónicas en proyectos de vivienda de interés social en todos sus segmentos, a ser implementados en terrenos de propiedad del Estado, terreno del promotor/ constructor o en terreno del beneficiario.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. - El reglamento rige en todo el territorio nacional y es de aplicación obligatoria para las personas naturales, personas jurídicas del sector público, empresas públicas y privadas, y Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos que estén involucrados en el desarrollo de proyectos de viviendas de interés social.

Esta norma será aplicable sin perjuicio a lo determinado y establecido en las legislaciones locales y vigentes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, como el Plan de Uso y Gestión de Suelo, el Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Especiales, Planes Parciales, entre otros.

TÍTULO II GENERALIDADES

Artículo 3.- Definiciones. - Para la aplicación del presente reglamento, se entenderán las siguientes definiciones generales:

- **Accesibilidad Universal:** Se refiere al diseño y la creación de entornos, productos y servicios de manera que sean accesibles y utilizables por todas las personas, independientemente de sus capacidades, edad, género o cualquier otra condición. El objetivo fundamental de la Accesibilidad Universal es garantizar la inclusión y participación plena de todas las personas en la sociedad, eliminando barreras y facilitando el acceso equitativo a la información, espacios físicos y servicios.

- **Aislamiento termoacústico:** El término se refiere a las técnicas o sistemas de instalación que hacen uso de materiales aislantes, con el objetivo de mejorar el confort térmico de las viviendas y disminuir el nivel sonoro de un espacio.

- **Alcorque:** Hoyo que se hace al pie de las plantas para detener el agua en los riegos, este procedimiento evita que el piso duro alrededor del árbol sea levantado por las raíces durante su crecimiento; principalmente para asegurarse de su crecimiento en buenas condiciones para que pueda alcanzar una altura suficiente.

- **Antepedechos:** El término se utiliza para referirse a la parte elevada y generalmente sólida que resguarda o cierra la parte frontal o superior de una estructura, como una baranda, parapeto o muro, con el propósito de prevenir caídas o proporcionar seguridad. En arquitectura y construcción, el antepedecho suele estar ubicado en lugares elevados, como balcones, terrazas, escaleras, o cualquier plataforma elevada.

- **Área verde o piso permeable:** Es una zona donde el agua se infiltra o se almacena y se amortigua la cantidad de lluvia precipitada aumentando sus tiempos de concentración. Permite el desarrollo de vida vegetal, el incremento de la biodiversidad y la reducción de las islas de calor.

- **Banda Podotáctil:** Es una superficie táctil ubicada en el suelo o pavimento, diseñada para proporcionar información táctil a personas con discapacidad visual o con dificultades en la movilidad. Está compuesta por una serie de protuberancias o relieves detectables con el bastón o el pie, y su función principal es guiar y orientar a las personas en entornos públicos o privados. Las bandas podotáctiles se utilizan comúnmente en espacios urbanos, como aceras, cruces de peatones, plataformas de transporte público y otras áreas de circulación, para alertar a las personas con discapacidad visual sobre cambios en el terreno, obstáculos o la proximidad de puntos importantes, como escaleras, rampas o accesos.

- **Baños Segregados:** Son instalaciones sanitarias que comúnmente cuentan con áreas separadas. Este enfoque se refleja en el diseño de estos baños, a menudo incluyendo la disposición de elementos como lavabos fuera del baño, lo que facilita su uso al dividir los espacios.

- **Caminabilidad:** Característica de lo urbano que tiene por cualidad permitir al peatón el desplazamiento libre de obstáculos.

- **Corazones de Manzana:** Es una configuración urbana céntrica, generada a partir de un área no edificada de espacio colectivo, delimitado por edificaciones o vías; estos son espacios abiertos e internos de los bloques de vivienda.

- **Emplazar:** Se refiere al acto de ubicar o situar una edificación en un lugar específico. En el contexto de la construcción y la planificación urbana, el emplazamiento de la vivienda implica la selección deliberada de un terreno o lugar para erigir una casa, considerando diversos factores como la topografía, accesibilidad, orientación solar, entorno circundante, normativas locales y otros elementos relevantes.

- **Espacio colectivo:** Sistema unitario de espacios en el territorio urbanizado que tienen una incidencia sobre la vida colectiva, que definen un uso común para amplios estratos de la población y que constituyen la sede y los lugares de su experiencia colectiva. Al interior del proyecto es el espacio abierto o cubierto para uso y disfrute de todos los habitantes, que constituye el escenario de interacción socio-colectivo, y permite el desarrollo de actividades complementarias a la vivienda. Para fines de este documento se clasifican en: espacios colectivos de conectividad, espacios colectivos de encuentro y áreas verdes.

- **Espacio colectivo de conectividad:** Constituye el espacio físico urbano que articula los diferentes modos de movilidad del proyecto, tanto motorizada como no motorizada, donde se prioriza al peatón, y en el cual, existen vías pacificadas.
- **Espacio colectivo de encuentro:** Constituye el espacio físico que resulta entre los espacios de conectividad y las edificaciones del proyecto, generando corazones de manzana y lugares de encuentro, destinados al desarrollo de actividades recreativas, sociales, culturales o ambientales de la comunidad.
- **Espacio público:** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas, simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.
- **Especies endémicas:** Son aquellas que tienen una distribución restringida a regiones, ecosistemas, cuencas hidrográficas y otras áreas geográficas específicas. Representan un objeto de conservación de alto valor debido a que su pérdida implica generalmente la disminución de genes, atributos funcionales y características ecológicas únicas que no se pueden recuperar.
- **Especies introducidas:** Especie y subespecie que sobrevive o se reproduce fuera de su área de distribución natural y de su área potencial de dispersión por la introducción directa o indirecta, o el cuidado de los seres humanos.
- **Huerto comunitario:** Es un proyecto de autogestión comunitaria ubicado dentro del proyecto para atender problemas de su entorno social, ambiental, económico y/o urbano a través del trabajo agrícola con el propósito de mejorar la calidad de vida de sus vecinos, familias y comunidades. Elementos como la participación de la comunidad, el desarrollo sustentable y la organización comunitaria son esenciales para lograr la implantación del huerto comunitario.
- **Informe predial de regulaciones de uso del suelo (IPRUS / IRRUR) - informe previo o su equivalente:** Se refiere a un documento técnico y legal que establece la viabilidad de realizar una determinada construcción o proyecto. Este informe suele ser requerido antes de iniciar cualquier obra y puede ser solicitado por autoridades municipales, urbanísticas u otras entidades regulatorias. En este informe se detallan aspectos fundamentales como la idoneidad del terreno para la construcción, el cumplimiento de normativas urbanísticas y de zonificación, los límites y restricciones aplicables al uso del suelo, y otros elementos que afectan la factibilidad del proyecto. Además, puede incluir información sobre la altura, volumetría, y características generales de la edificación propuesta.
- **Infraestructura verde:** Se refiere al diseño y la implementación de áreas naturales o seminaturales dentro de entornos urbanos o rurales con el fin de proporcionar beneficios ambientales, sociales y económicos. Esto puede incluir parques, jardines, áreas verdes públicas y privadas, así como corredores ecológicos.
- **Material Hidrófugo:** Se refiere a un tipo de material que ha sido tratado o diseñado para repeler o resistir la absorción de agua. Estos materiales están formulados con características que reducen su capacidad de retener agua, proporcionando propiedades impermeables o repelentes a la humedad. El uso de materiales hidrófugos es común en la construcción y fabricación de productos para proteger estructuras y objetos de los efectos dañinos del agua, como la corrosión, el deterioro, el moho y otros problemas asociados con la humedad.

- **Micromovilidad:** Es una modalidad de transporte que usa vehículos ligeros personales como patines, patinetas, bicicletas, monopatines, entre otros, tanto en sus versiones mecánicas como eléctricas.
- **Plan Masa:** Es un pre diseño relacionado a la planificación y configuración de los espacios del Proyecto urbano – arquitectónico.
- **Promotores/Constructores:** Se refiere a profesionales o empresas que participan en el desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios o de construcción. Estos individuos o entidades tienen roles específicos tanto en la planificación y promoción de un proyecto como en la construcción física de las viviendas
- **Rack de parqueo de bicicletas:** Es la estructura anclada al piso, en la que se pueden asegurar las bicicletas estacionadas.
- **Seguridad Constructiva:** Se refiere a la calidad y durabilidad de los materiales utilizados en la construcción para garantizar la integridad estructural y la seguridad a largo plazo de la obra. Esto implica seleccionar materiales adecuados que cumplan con las normativas vigentes y que sean capaces de resistir las condiciones ambientales y de uso a las que estarán expuestos. Además, se deben considerar aspectos como el aislamiento termoacústico.
- **Tratamientos Integrales:** Es la implementación de nuevas tecnologías, procesos o prácticas que permitan una reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), a través de estrategias que permiten aplicar ajustes en los sistemas naturales o humanos como respuesta a estímulos climáticos proyectados o reales, o sus efectos, que pueden moderar el daño o aprovechar sus aspectos beneficiosos.
- **Vado:** Elemento conformado por planos inclinados que unen dos superficies a diferente nivel para asegurar la continuidad de la circulación de todas las personas, independientemente de su condición o discapacidad. Facilita la circulación peatonal permitiendo el cruce de las calzadas destinadas a circulación de vehículos, garantizando la continuidad entre dos áreas del mismo o diferente nivel.
- **Vivienda adosada:** Tipo de vivienda unifamiliar que, aunque construida de manera independiente, comparte paredes laterales con viviendas colindantes. Esto significa que tiene lados perimetrales comunes con las casas a ambos lados.
- **Vivienda aislada:** Tipo de vivienda unifamiliar que se caracteriza por estar completamente separada de otras construcciones, es decir, no comparte paredes ni estructuras con otras viviendas.
- **Vivienda pareada:** Tipo de Vivienda unifamiliar que se encuentra unida a otra casa por un solo lado, compartiendo un muro medianero con ella. Esto significa que la vivienda pareada solo comparte una pared con la vivienda contigua, dejando las otras tres paredes sin compartir.
- **Vivienda de Interés Social:** La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios, de acuerdo a los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de hábitat y vivienda, que presentan necesidad de vivienda propia, sin

antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.

- **Vulnerabilidad:** En el ámbito social, la vulnerabilidad puede estar vinculada a la falta de recursos, discriminación, marginación, pobreza, enfermedades, o cualquier condición que coloque a un grupo de personas en una posición más expuesta a riesgos y dificultades.

- **Zonas de actividad:** Son espacios urbanos colectivos y delimitados, que albergan facilidades para el desarrollo de actividades recreativas y de ocio. Se pueden ubicar en áreas verdes, en superficies de piso duro independientes, en plazas del encuentro y/o en bulevares del encuentro.

TÍTULO III

LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CONSTRUIDAS EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL ESTADO ECUATORIANO

Artículo 4.- De los criterios generales. - En los proyectos de vivienda de interés social, en la fase de diseño de tipologías se deberán tomar en consideración; la región donde se implantará el proyecto, las condiciones climáticas y los aspectos culturales en el que se emplazará la tipología de vivienda interés social. Podrán ser viviendas multifamiliares o unifamiliares de tipo: aisladas, pareadas o adosadas, se buscará aprovechar los recursos de tal manera que minimicen el impacto ambiental, propendiendo al uso eficiente de sistemas constructivos, materiales de construcción locales y consumo eficiente de energía, manteniendo el confort y condiciones de habitabilidad; observando el cumplimiento de:

- a) La vivienda de interés social deberá contar como mínimo con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, un baño completo, 1, 2 o 3 dormitorios y un área de lavado y secado.
- b) Los proyectos de vivienda de interés social, podrán desarrollarse en una o más plantas y podrán contar con 1, 2 o 3 dormitorios, dependiendo de la segmentación de vivienda de interés social.
- c) Toda la información que sea presentada del proyecto, deberá mantener correspondencia entre los diferentes documentos del mismo expediente.
- d) Se deberá garantizar que la vivienda cuente con aislamiento termoacústico, para asegurar el confort y la habitabilidad de la misma.
- e) En el caso de que el beneficiario/s, así como algún miembro de su familia, presenten discapacidad física y/o múltiple, se diseñarán viviendas siguiendo criterios de accesibilidad universal. Estas viviendas deberán ubicarse preferentemente en planta baja y cumplir con la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la cual está mencionada en el presente reglamento, junto con otras normativas aplicables, se tomará en cuenta los diferentes tipos de discapacidades.

CAPÍTULO I

DE LOS MÍNIMOS HABITACIONALES

Artículo 5.- Áreas mínimas sugeridas de tipologías de vivienda de interés social. - Los proyectos de vivienda de interés social, para su diseño, deberán cumplir con las áreas mínimas sugeridas, para cada uno de los segmentos establecidos en Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Artículo 6.- De las dimensiones mínimas sugeridas por espacios. - Son las soluciones habitacionales que podrán ser construidas en terreno de propiedad del Estado, propiedad del

beneficiario o en propiedad del promotor/ constructor. Para viviendas de interés social de dos o tres dormitorios, su diseño preverá la disposición de espacios de dormitorios, más sala, comedor, cocina, un baño completo y un área de lavado – secado.

Las viviendas de interés social de dos o tres dormitorios, en todos sus segmentos estarán destinadas a núcleos familiares a partir de tres integrantes.

Para unidades de vivienda compuestas por un dormitorio, deberán contar los espacios integrados de cocina, lavado y secado, sala- comedor y dormitorio, más un baño completo.

Las viviendas de interés social de un dormitorio, en primer y segundo segmento, estarán destinadas a núcleos familiares de hasta dos integrantes. De acuerdo con la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, esta tipología de vivienda podrá ser ejecutada bajo las modalidades de viviendas 100% subsidiada por el Estado ecuatoriano, viviendas con subsidio parcial, arrendamiento social con opción a compra; así como de arrendamiento social.

Las viviendas de interés social de uno, dos o tres dormitorios en todos sus segmentos, deberán cumplir con las áreas mínimas sugeridas que se detallan a continuación:

Tabla 1. Dimensiones mínimas sugeridas por espacios

| Segmento de vivienda | Número de dormitorios | Área mínima (m ²) sugerida sin accesibilidad universal | Área mínima (m ²) sugerida con accesibilidad universal |
|----------------------|-----------------------|--|--|
| Primer segmento | 1 | 28 | 33 |
| | 2 | 41 | 50 |
| | 3 | 46 | 57 |
| Segundo segmento | 1 | 28 | 33 |
| | 2 | 41 | 50 |
| | 3 | 46 | 57 |
| Tercer segmento | 2 | 46 | 57 |
| | 3 | 46 | 57 |

Artículo 7.- De las dimensiones mínimas por espacio. - Los proyectos de vivienda de interés social, para su diseño, deberán cumplir con las dimensiones mínimas internas útiles; que se detallan a continuación:

Tabla 2: Dimensiones mínimas por espacios

| Espacio | Lado Mínimo |
|-------------------------|-------------|
| Cocina | 1,50 m. |
| Sala-comedor | 2,70 m. |
| Dormitorio Principal | 2,50 m. |
| Dormitorios Secundarios | 2,20 m. |
| Baño completo | 1,20 m. |
| Lavado y secado | 1,30 m. |
| Medio Baño (opcional) | 0,90 m. |

Artículo 8.- De los criterios técnicos para espacios. - Para los criterios técnicos para espacios se entenderá lo siguiente:

- a) Las viviendas diseñadas con un solo baño, serán de fácil acceso desde cualquier espacio de la vivienda.
- b) Ningún espacio de los dormitorios o de los baños serán paso obligatorio a otro espacio dentro de la vivienda.
- c) El espacio de cocina deberá mantener relación directa con el espacio del comedor; así mismo, se priorizará la ubicación del espacio de sala al ingreso de la vivienda.

Artículo 9.- De las alturas mínimas. - Para las consideraciones de las alturas mínimas se tomarán en cuenta las cubiertas y entrepisos planos, y, los techos inclinados.

- a) **Para cubiertas y entrepisos planos**, la altura mínima libre a considerar se basará en la Región donde se va a emplazar la vivienda de interés social, tomada desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento constructivo más bajo de la cubierta y será:

Tabla 3: Altura mínima libre de cubiertas y entrepisos planos por Regiones

| Descripción | Costa | Amazonía | Sierra | Región Insular |
|---------------------|--------|----------|--------|----------------|
| Altura libre mínima | 2,50 m | 2,50 m | 2,40 m | 2,50 m |

- b) **Para techos inclinados**, la altura libre se calculará desde el piso terminado hasta el punto más bajo de la cubierta:

Tabla 4: Altura mínima libre en techos inclinados por Regiones

| Descripción | Costa | Amazonía | Sierra | Región Insular |
|---------------------|--------|----------|--------|----------------|
| Altura libre mínima | 2,30 m | 2,30 m | 2,20 m | 2,30 m |

En caso que la ordenanza municipal o metropolitana correspondiente prevea una altura libre mínima diferente a la establecida en este reglamento, se deberá seguir lo establecido por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano correspondiente.

Artículo 10.- Condiciones espaciales mínimas. - Son las que establecen criterios específicos y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de espacios para las tipologías de vivienda de interés social, con la finalidad de garantizar la seguridad de las personas, la calidad de vida y la protección del medio ambiente; para los siguientes espacios:

Tabla 5: Condiciones mínimas por espacios

| | PARÁMETROS GENERALES | ESPECIFICACIONES TÉCNICAS |
|---------------|----------------------|---|
| COCINA | Requerimiento | <ul style="list-style-type: none"> - Deberá contar con espacio para los siguientes electrodomésticos: cocina y refrigeradora, área de trabajo sobre mesón y espacio para fregadero. - Se garantizará la iluminación y ventilación de la cocina, |

| | PARÁMETROS GENERALES | ESPECIFICACIONES TÉCNICAS |
|-------------|--------------------------------|---|
| | | <p>priorizando que esta sea natural.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La grifería en fregadero deberá ser tipo palanca. - Colocar los puntos de luz y tomacorrientes necesarios para el funcionamiento de este espacio. |
| | Material de acabado | <ul style="list-style-type: none"> - La superficie de trabajo contará con material hidrófugo y resistente a altas temperaturas. |
| | Dimensiones | <ul style="list-style-type: none"> - La altura de la cara superior del mesón será de 0,80 m. a 0,90 m desde el piso terminado. - Salpicadero con altura mínima de 0,10 m., con material hidrófugo de recubrimiento. - Profundidad mínima del mesón 0,60 m. - La distancia mínima entre el mesón y la pared será 0,90 m. - La distancia mínima entre mesones enfrentados será 1,10 m. |
| | Accesibilidad Universal | <ul style="list-style-type: none"> - La distancia mínima entre los mesones y la pared y/o la distancia entre mesones y otro espacio será de 1,50 m. |
| BAÑO | Requerimiento | <ul style="list-style-type: none"> - Deberá contar con las piezas sanitarias nuevas, completas y eficientes con el medioambiente (lavamanos, inodoro y ducha) y sus respectivos puntos de agua. - Contará con griferías sanitarias para uso doméstico. - Inodoros de bajo consumo de agua, con descarga dual. - La grifería del lavabo debe ser de tipo palanca. - Se pueden prever baños segregados. - La ducha contará con agua caliente y fría, pudiendo ser ducha eléctrica o con sistema similar para calentamiento de agua. - Instalar al menos un punto de luz y un tomacorriente. - Se debe garantizar la iluminación y la ventilación del cuarto de baño; ya sea natural o mecánica; priorizando la ventilación e iluminación natural. |
| | Material de acabado | <ul style="list-style-type: none"> - La superficie del piso deberá ser de un material hidrófugo y antideslizante en seco y mojado. - Las paredes de la ducha deben contar con material de recubrimiento hidrófugo mínimo a 1,80 m de altura, el resto de superficie deberá contar con un recubrimiento de pintura hidrófuga. |
| | Dimensiones | <ul style="list-style-type: none"> - Pendiente máxima del piso de 2%. - Cambio de nivel en ducha un máximo de 0,02 m. - Distancia entre piezas sanitarias será de 0,10 m. - Lado mínimo 0,70 m. - Altura mínima del lavabo será de 0,80 m. - Referirse a la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal. |

| | PARÁMETROS GENERALES | ESPECIFICACIONES TÉCNICAS |
|------------------------|--------------------------------|---|
| | Accesibilidad Universal | <ul style="list-style-type: none"> - Para baños con accesibilidad universal, el lavamanos deberá ser sin pedestal para cumplir con las áreas de aproximación para personas en silla de ruedas. - Dependiendo de la distribución permitirá un radio de giro de 360° en un radio de 1,50 m. - Contará con barras de apoyo y accesorios especificados en la NEC-HS-AU. - Duchas: Superficie con dimensiones mínimas iguales a 0,80 m x 1,20 m. |
| LAVADO Y SECADO | Requerimiento | <ul style="list-style-type: none"> - Mínimo un lavadero y espacios para secar la ropa. - Se podrán ubicar dentro o fuera de la vivienda. - Instalar un punto de agua, desagüe y tomacorriente (proyección de una lavadora). - La grifería debe ser de material antioxidante. |
| | Material de acabado | <ul style="list-style-type: none"> - Pared adyacente al lavadero debe contar con material hidrófugo. |
| | Dimensiones | <ul style="list-style-type: none"> - Lavadero a una altura entre 0,80 m y 0,85 m. - Altura de recubrimiento pared adyacente al lavadero 1,20 m. de altura |

Para espacios de sala – comedor, dormitorio principal y secundarios, se deberán acoger a las especificaciones detalladas en el artículo 11.

Artículo 11.- De los elementos constructivos. - Se instauran criterios y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de los elementos constructivos de la edificación, con la finalidad de garantizar la seguridad de las personas, la calidad de vida y la protección del medio ambiente:

Tabla 6: Especificaciones de los elementos constructivos

| | PARÁMETROS GENERALES | ESPECIFICACIONES TÉCNICAS |
|----------------|----------------------|---|
| PUERTAS | Requerimiento | <ul style="list-style-type: none"> - Las cerraduras de seguridad en puertas serán de acuerdo al ambiente: Puerta principal contará con cerradura de seguridad y será de tipo llave – llave. Dormitorios y otros espacios (salvo baños) con cerradura tipo manija con llave – botón. Baños con botón – pestillo. - Las puertas deberán tener un color que contraste con el piso y las paredes. |
| | Dimensiones | <ul style="list-style-type: none"> - Altura mínima libre de 2,05 m. - Puerta de ingreso un ancho mínimo libre de 0,96 m. - Puertas interiores ancho libre mínimo de 0,80 m. |

| | PARÁMETROS GENERALES | ESPECIFICACIONES TÉCNICAS |
|-------------------|--------------------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Puerta de baño ancho libre mínimo de 0,76 m. - La manija de puertas estará a una altura entre 0,80 m. y 1,00 m, contando desde el nivel de piso terminado. |
| | Accesibilidad Universal | <ul style="list-style-type: none"> - El área de aproximación debe proyectarse a los dos lados de la puerta, cuyo diámetro mínimo debe ser de 1,50 m libre de obstáculos. - Puerta de ingreso tendrá un ancho mínimo libre de 1,00 m y altura mínima libre de 2,05 m y abatimiento hacia el exterior. - Las puertas de dormitorios y baños tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 m y el alto mínimo debe ser de 2,05 m. aplicando los criterios de accesibilidad universal. |
| VENTANAS | Requerimiento | <ul style="list-style-type: none"> - En la región costa, amazonia y región insular, los vanos de ventanas deberán incluir malla mosquitera. - Para la región costa, amazonia y región insular, se garantizará un sistema de ventilación natural cruzada, para el confort térmico dentro de la vivienda en zonas sociales. |
| | Dimensiones | <ul style="list-style-type: none"> - Cada espacio cumplirá con un porcentaje mínimo de iluminación del 20% y de ventilación del 8% en relación a la superficie útil. |
| PASAMANOS | Requerimiento | <ul style="list-style-type: none"> - Uso obligatorio en escaleras y rampas. - Altura similar en todo el desarrollo del pasamanos siendo continuos y sin interrupciones. - Superficie lisa. |
| | Dimensiones | <ul style="list-style-type: none"> - Forma ergonómica o redondeada, diámetro entre 35 - 50 mm. - Pasamanos superior a 0,90 m desde el piso terminado. - Pasamanos inferior entre 0,70 m, en caso de no tener bordillo, un tercer pasamano a 0,30 m del nivel del piso terminado, de manera que impidan el paso de niños a través de ellos. - Bordillo en desniveles, con una altura igual o superior a 0,10 m. - Separación mínima de los pasamanos, respecto a la superficie de soporte, igual a 40 mm. - Pasamanos central, en escalera igual o superior a 2,70 m de ancho de circulación libre de obstáculos. |
| ANTEPECHOS | Requerimiento | <ul style="list-style-type: none"> - Se ubicarán en los bordes de losas, en terrazas y balcones. |
| | Dimensiones | <ul style="list-style-type: none"> - La altura mínima del antepecho es de 0,90m. |
| ARMARIOS | Requerimiento | <ul style="list-style-type: none"> - En caso de incluir en las viviendas se recomienda espacios de almacenamiento con puertas corredizas o plegables. |

| | PARÁMETROS GENERALES | ESPECIFICACIONES TÉCNICAS |
|---------------------------|--------------------------------|--|
| | Dimensiones | <ul style="list-style-type: none"> - Profundidad mínima del armario 0,60 m, área mínima en planta será de 0,72 m² en dormitorio principal y 0,54 m² en dormitorios adicionales. - Frente a armarios y mobiliario se dispondrá de un espacio de al menos de 0,70 m para facilitar la aproximación y poder hacer uso seguro de los mismos. - Los armarios tendrán una altura mínima de 2,00. |
| | Accesibilidad Universal | <ul style="list-style-type: none"> - Frente a armarios y mobiliario se dispondrá de un espacio de al menos de 1,10 m para facilitar la aproximación y poder hacer uso seguro de los mismos. |
| CUBIERTA | Requerimiento | <ul style="list-style-type: none"> - Encauzar las pendientes de descarga de agua lluvia a una bajante dentro del predio. - La cubierta deberá tener aislamiento termoacústico o se deberá proponer un sistema que garantice el confort térmico. - Para la región costa, amazonia y región insular, se garantizará un sistema de ventilación natural cruzada, para el confort térmico dentro de la vivienda en zonas sociales. |
| | Dimensiones | <ul style="list-style-type: none"> - Ver artículo 9: De las alturas Mínimas. |
| PAREDES INTERIORES | Requerimiento | <ul style="list-style-type: none"> - Contar con aislamiento acústico y seguridad constructiva. - Las superficies deberán estar enlucidas, empastadas y contarán con pintura. Para materiales naturales contará con protección ante humedad y hongos. |
| | Material de acabado | <ul style="list-style-type: none"> - Se podrá citar con cualquier materialidad, siempre que cumplan con los requerimientos descritos previamente. |
| | Dimensiones | <ul style="list-style-type: none"> - Ver artículo 9: De las alturas Mínimas. |
| PAREDES EXTERIORES | Requerimiento | <ul style="list-style-type: none"> - Contar con aislamiento acústico y seguridad constructiva. |
| | Dimensiones | <ul style="list-style-type: none"> - Ver artículo 9: De las alturas Mínimas. |
| PISOS EXTERIORES | Requerimiento | <ul style="list-style-type: none"> - Superficie antideslizante en seco y húmedo. |
| | Dimensiones | <ul style="list-style-type: none"> - Altura máxima de desnivel 0,20 m. - Pendiente transversal máxima 2%. |
| PISOS INTERIORES | Requerimiento | <ul style="list-style-type: none"> - Adicional al contrapiso el material de acabado deberá ser resistente, antideslizante en seco y húmedo. |

| | PARÁMETROS GENERALES | ESPECIFICACIONES TÉCNICAS |
|--|--------------------------------|---|
| | Dimensiones | - En caso de existir combinación de materiales la altura final del acabado deberá ser la misma. |
| ACERAS PERIMETRALES Y PATIOS EXTERIORES | Requerimiento | - Superficie dura, antideslizante en seco y húmedo. |
| | Dimensiones | - Altura máxima de desnivel 0,20 m. - Pendiente transversal máxima 2%. |
| PASILLOS Y CORREDORES | Requerimiento | - Superficie dura, antideslizante en seco y húmedo. |
| | Dimensiones | - Al interior de la vivienda, el pasillo deberá tener un ancho mínimo de 0,90 m. - Para espacios de uso comunal, el pasillo deberá tener un ancho mínimo de 1,20 m. |
| | Accesibilidad Universal | - En exteriores: colocación de una banda podotáctil de guía y prevención en cambios de nivel al inicio y al final de rampas y/o escaleras, ingresos principales a los edificios y la presencia de elementos que impliquen riesgos u obstáculos que se encuentren ubicados en las áreas de circulación peatonal. - Para giros en silla de ruedas, la superficie de diámetro mínimo, igual a 1,50 m libre de obstáculos. |
| ESCALERAS | Requerimiento | - Material rugoso, antideslizante en seco y húmedo. - Las escaleras estarán equipadas con un pasamanos en al menos uno de sus lados. - Las escaleras podrán tener tramos continuos sin descanso de hasta 18 escalones. - En viviendas multifamiliares podrán tener tramos desde 12 escalones, con descanso. |
| | Dimensiones | - Ancho mínimo de 1,20 m para escaleras comunales en edificios de departamentos, incluido pasamanos. - Ancho mínimo de 0,90 m para escaleras interiores, incluido pasamanos. - Huella mínima de 0,30 m. y contrahuella máxima de 0,18 m. (2 contra huella + 1 huella= 0,64 m, cumpliendo la Ley de Blondel). - Altura mínima de paso, libre de obstáculos, igual a 2,10 m. |
| RAMPAS DE ACCESO | Requerimiento | - Superficie dura, antideslizante en seco o húmedo. - Chaflán al inicio y final de la rampa sin desniveles. |
| | Dimensiones | - Ancho mínimo de circulación de 1,20 m. - Longitud hasta 10,00 m – pendiente máxima 8% - Longitud hasta 3,00 m – pendiente máxima 12% - Pendiente transversal máxima será del 2% |

| | PARÁMETROS GENERALES | ESPECIFICACIONES TÉCNICAS |
|--|--------------------------------|---|
| | | - Bordillo en desniveles, con una altura igual o superior a 0,10 m. |
| | Accesibilidad Universal | - Colocación de banda podotáctil de prevención en cambios de nivel (rampas), ingresos principales y elementos que impliquen riesgos que se encuentren en áreas de circulación peatonal. - Superficie mínima de giro al inicio y final de la rampa, de diámetro igual a 1,50 m libre de obstáculos. |

Artículo 12.- De las Condiciones espaciales mínimas – accesibilidad universal. - En el caso de viviendas destinadas a beneficiarios con discapacidad física y/o múltiple, con base en las normas de accesibilidad al medio físico, se ubicarán en planta baja y deberán cumplir con la norma ecuatoriana de la construcción NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal (AU), y demás normativa aplicable.

CAPÍTULO II SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LA VIVIENDA

Artículo 13.- De la seguridad estructural de la vivienda. - Será obligatorio garantizar la seguridad estructural de las unidades de vivienda, conforme lo dispuesto en la Norma Ecuatoriana de La Construcción NEC, en el eje de seguridad estructural de las edificaciones en los capítulos respectivos; es de estricta y absoluta responsabilidad del promotor/ constructor, el apego a esta norma.

CAPÍTULO III PARÁMETROS DE SOSTENIBILIDAD

Artículo 14.- De los parámetros de sostenibilidad. - En el marco de lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, capítulo NEC-HS-EE: Eficiencia Energética, y NEC-HS-ER: Energías Renovables; las viviendas deberán ser pensadas con estrategias arquitectónicas que permitan la optimización de materiales y recursos, la disminución del consumo energético, generación de residuos y bajo costo de mantenimiento que mejoren la calidad de vida de sus ocupantes, considerando los siguientes parámetros:

Artículo 15.- Uso eficiente de la energía. - Para el uso eficiente de la energía se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

- a) Aprovechar al máximo la iluminación natural en los espacios de la vivienda.
- b) Usar iluminación basada en sistemas de ahorro energético.
- c) Minimizar las emisiones de CO₂ asociadas al consumo energético durante la ejecución de la construcción.
- d) Minimizar el uso de materiales libres de sustancias químicas peligrosas, basados en una cadena de valor de mínimo consumo.
- e) Diseñar viviendas que optimicen las condiciones de confort térmico mediante el uso de la ventilación natural para la climatización de los ambientes.
- f) Uso de colores claros en paredes exteriores y cubiertas o losas de techo, garantizando reflectancia de los materiales.

- g) Se deberá garantizar que la vivienda cuente con aislamiento termoacústico, para asegurar el confort y la habitabilidad de la misma.

Artículo 16.- Uso eficiente del agua. - Para el uso eficiente del agua se considerará lo siguiente:

- a) Prever estrategias y mecanismos para el consumo eficiente del agua (aparatos hidrosanitarios eficientes), con accesorios en inodoros que reduzcan su consumo, de descarga reducida y dual.
- b) Se recomienda la implementación de sistemas de tratamiento de aguas residuales, y reutilización de las aguas grises.
- c) Se recomienda la canalización y utilización de agua lluvia para riego o para uso exterior.

Artículo 17.- Sistemas de ventilación pasivos. - Los sistemas de ventilación pasiva serán los siguientes:

- a) Ventilación cruzada natural disponiendo las ventanas en paredes opuestas o adyacentes, lo que permite el ingreso de aire dentro de la vivienda, recomendada para climas cálidos/húmedos.
- b) Ventilación natural inducida, se refiere a los sistemas de inducción térmica que se utilizan para llevar a cabo la refrigeración por aire, en este sistema de ventilación, las ventanas amplias se colocan cerca del suelo para que el aire frío entre en el espacio empujando la masa de aire caliente hacia arriba, que saldrá en las ventanas colocadas en la parte alta de las paredes.

TÍTULO IV

DE LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CONSTRUIDAS EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL ESTADO ECUATORIANO

Artículo 18.- De los lineamientos urbanísticos. - Establecen los criterios mínimos de diseño que deben ser considerados para la elaboración de planes de desarrollo urbano en proyectos de vivienda de interés social, construidos en terrenos del Estado ecuatoriano. Adicionalmente, estos planes deberán cumplir con las regulaciones vigentes establecidas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial.

CAPÍTULO I

REGULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (CONJUNTOS HABITACIONALES)

Artículo 19.- De la Regulación de los Proyectos de Vivienda de Interés Social. - Los Proyectos de vivienda de interés social deben considerar el planeamiento y norma urbanística local, tales como las regulaciones municipales determinadas en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS / IRRUR), conocido como línea de fábrica, informe de regulación metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros, emitido por el GAD municipal o metropolitano correspondiente, sin que esto signifique descuidar la calidad y cualidad espacial, formal, funcional y estética del proyecto.

Artículo 20.- De la configuración espacial del proyecto (amanzanamiento). - El Proyecto estará conformado por unidades de vivienda (conforme los lineamientos arquitectónicos

vigentes), espacios colectivos, equipamientos y área verde. Los proyectos se desarrollarán integrando las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte público, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Se promoverá la configuración de bloques habitacionales (amanzanamiento) que se formarán por la unión de dos o más unidades de vivienda para conformar la tipología de bloque continuo, esto permite la configuración de los espacios colectivos del encuentro, con el objetivo de generar los corazones de manzana y contribuir al espacio público.

Artículo 21.- Del análisis del terreno. - Se debe identificar y analizar los parámetros del contexto y del terreno, para determinar cómo influirá la toma de decisiones en el diseño. Los factores a ser identificados y analizados son:

- **ETAPA I. Analizar los parámetros del contexto y del terreno**
 - Planes de ordenamiento y normativa local (usos, densidades, edificabilidad).
 - Integración con el trazado vial existente y propuesto en la zona.
 - Identificación de áreas afectadas por derechos de vías, servidumbres, líneas de alta tensión, oleoductos, acueductos, aguas residuales, cursos de agua,
 - 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.

- **ETAPA II. Analizar los parámetros del terreno**
 - 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.).
 - Posibles accesos al terreno desde el trazado vial existente y conexiones (de forma conveniente).
 - Levantamiento topográfico del terreno y cortes (mínimo un corte transversal y un longitudinal).
 - Tipos de suelo, clasificación de pendientes
 - Drenajes naturales del terreno.
 - Delimitación de áreas inundables, bosques, taludes, peñones, áreas erosionadas, quebradas, bordes costeros, fajas de protección.
 - Construcciones existentes (de ser el caso).
 - Ubicación de servicios (agua potable, ubicación de red de alcantarillado, ubicación de pozos de revisión, señalar cotas de terrenos de pozos, luz eléctricas y ubicación de postes de luz, riego y ubicación de pasos de agua, señalando el diámetro o sección de canal).
 - Identificación de retiros por: bordes de quebrada, taludes, ríos, muros; por planificación vial, por torres de tendido eléctrico de alta tensión, gasoductos, oleoductos (de ser el caso).
 - Cualquier otro factor en el contexto y el terreno que pueda afectar el desarrollo.

Los Proyectos implantados en terrenos urbanizados por el Estado deberán cumplir con la normativa legal vigente del Banco de Suelo Nacional y el Comité de Validación de Suelos, a cargo de la Subsecretaría de Uso, Gestión del Suelo y Catastros.

Artículo 22.- De las plataformas y taludes. - En predios con pendiente positiva o negativa, cuando se proyecten plataformas o terrazas resultantes, no excederán el ángulo de fricción interna del suelo del talud, el cual estará en concordancia a las recomendaciones del estudio geotécnico referente a la estabilidad del mismo. De ser necesario, se deberá realizar una estructura de contención, de acuerdo a las recomendaciones del estudio geotécnico.

Artículo 23.- De los retiros del predio. - Se procurará mantener los siguientes retiros mínimos: retiros laterales tres (3) metros, retiro frontal cinco (5) metros, posterior tres (3) metros.

Cuando los retiros establecidos en el IPRUS / IRRUR sean de mayor exigibilidad a lo establecido en el presente documento, se mantendrán las dimensiones establecidas en la normativa municipal o metropolitana vigente.

Asimismo, los retiros por afectaciones que tenga el predio, deberán respetar la normativa municipal o metropolitana vigente emitida por los gobiernos autónomos descentralizados.

Artículo 24.- De los cerramientos. - Los proyectos deberán garantizar que los límites de propiedad no serán muros sólidos continuos, por el contrario, se recomienda la mixticidad de materiales, priorizando la inclusión de vegetación y transparencia.

Artículo 25.- De las separaciones de fachadas. - Se recomienda una separación mínima de 4,50 metros entre fachadas secundarias de bloques de hasta 3 pisos. A partir del 4to piso, 6,00 metros de separación; y 6,00 metros de separación entre fachadas principales.

Cuando la separación establecidos en el IPRUS / IRRUR sean de mayor exigibilidad a lo establecido en el presente documento, se mantendrán las dimensiones establecidas en la normativa municipal vigente.

CAPÍTULO II CATEGORIZACIÓN DE LOS PROYECTOS

Artículo 26.- De la categorización de los proyectos. - Para los Proyectos de Vivienda de Interés Social en terreno urbanizado del Estado ecuatoriano, se realiza la presente categorización en relación al número de soluciones habitacionales, estas servirán para definir los espacios colectivos y los equipamientos comunales a implantarse en el proyecto:

Tabla 7: Categorización de los proyectos

| Categoría | Número de unidades de vivienda |
|-----------|--------------------------------|
| A | 12 a 45 Unidades de vivienda |
| B | 46 a 90 Unidades de vivienda |
| C | 91 a 150 Unidades de vivienda |
| D | 151 a 200 Unidades de vivienda |

Nota: Para los proyectos que superen las 200 unidades, las siguientes viviendas serán contabilizadas como un nuevo módulo, de acuerdo a esta misma tabla.

CAPÍTULO III ESPACIO PÚBLICO

Artículo 27.- Del espacio público. - Es un instrumento clave de los proyectos en el territorio donde se implantan. Su adecuado diseño y mantenimiento pueden revitalizar los tejidos urbanos, crear nuevas centralidades y fortalecer la cohesión social, convirtiéndolo en un componente fundamental para la calidad de vida.

Artículo 28.- Del espacio colectivo (recreativo). - Se entiende como espacios colectivos al espacio abierto o cubierto para uso y disfrute de todos los habitantes al interior del Proyecto, este constituye el escenario de interacción social cotidiana y permite el desarrollo de actividades complementarias a la vivienda. Se clasificarán en:

- Espacios colectivos de conectividad (Sistema público de soporte).
- Espacios colectivos de encuentro.
- Área verde o superficie vegetal.

Los proyectos garantizarán una superficie de espacios colectivos de mínimo 36 m² por vivienda, esta incluye el área verde y el espacio colectivo (de conectividad y de encuentro), como se establece en la siguiente tabla:

Tabla 8: Distribución de espacios colectivos

| ESPACIO COLECTIVO | Tratamiento | Área mínima / vivienda | Área mínima / habitante |
|--|---|---|-------------------------|
| | Piso duro y/o permeable y/o semipermeable | 36m ² | 9 m ² |
| Área verde | Piso permeable | No podrá ser menor al 40% del área total destinada al espacio colectivo | |
| Espacio colectivo de conectividad y de encuentro | Piso duro y/o permeable y/o semipermeable | Es parte del espacio colectivo | |

Para el efecto, en la siguiente tabla se presenta el resumen de los requerimientos establecidos para el espacio colectivo:

Tabla 9: Resumen de requerimiento de espacio colectivo

| ESPACIOS COLECTIVOS | | CATEGORÍAS | | | |
|---------------------|-----------------------------|--|--|-----------------------------------|------------------------------------|
| | | A (12 a 45 Unidades de vivienda) | B (46 a 90 Unidades de vivienda) | C (91 a 150 Unidades de vivienda) | D (151 a 200 Unidades de vivienda) |
| Conectividad | Vías vehiculares interiores | Opcional | | | |
| | Vías peatonales interiores | Vías peatonales menores o iguales a 50 m. Ancho mínimo: 1,50 m. | | | |
| | | Vías peatonales mayores a 50 m. Ancho mínimo: 2,50 m. | | | |
| Encuentro | Plaza del encuentro | Opcional | Al menos una (1) plaza del encuentro Superficie mínima: 150 m ² Lado mínimo: 6 m. | | |

| | | | | | |
|---|------------------------------|--|----------|---------|---------|
| | | Proporción máxima: 1:4 | | | |
| | Bulevar del encuentro | Al menos un (1) bulevar del encuentro | | | |
| | | Lado mínimo 3,50 m. Proporción mínima: 1:3 | | | |
| | Zonas de actividad | Mínimo 2 | Mínimo 3 | 4 o más | 4 o más |
| | | Superficie: Depende de la actividad programada. | | | |
| Área verde | | No podrá ser menor al 40% del área total destinada al espacio colectivo. | | | |
| * Excepción: Para Proyectos que requieren una (1) plaza del encuentro y un (1) boulevard del encuentro, y estén implantados en predios que tengan una pendiente máxima hasta el 15%, se podrá implantar un (1) espacio del encuentro ya sea una plaza o boulevard, a fin de aprovechar el suelo con la implantación de unidades de vivienda. | | | | | |

La superficie resultante del diseño y planificación de espacios colectivos deberá cuantificarse, según sus especificaciones, dentro del metraje establecido en la “*Tabla 8. Distribución de espacios colectivos*”.

Artículo 29.- Del espacio colectivo de encuentro. - Estos espacios estarán configurados para el desarrollo de actividades pasivas, activas o mixtas. Se fomentará que estos espacios estén vinculados a los equipamientos comunales. Los espacios colectivos de encuentro se clasifican en tres tipos de espacios: Plazas del encuentro, Boulevard del encuentro y Zonas de recreación activa o pasiva.

Artículo 30.- De las plazas de encuentro. - Pueden estar ubicadas en corazones de manzana en caso de que la distribución lo permita o distribuidos según el diseño y morfología del proyecto. Son espacios mayoritariamente de piso duro que contienen zonas de actividad planificadas para diferentes tipos de usuarios fomentando la inclusión y la equidad en el espacio colectivo.

Tabla 10: Especificaciones técnicas de la plaza de encuentro

| | | | |
|----------------------------|--|--|--------------------|
| Distribución | A | Opcional | |
| | B - C - D | Al menos una plaza del encuentro (obligatorio) | |
| Dimensiones mínimas | Superficie mínima (m ²) | Lado Mínimo (m) | Proporción máxima: |
| | 150 m ² | 6 m. | 1:4 |
| Materiales | <ul style="list-style-type: none"> Se utilizarán pavimentos de piezas evitando monoestructuras de piso. El pavimento debe ser estable, de acabado uniforme y antideslizante. Se debe evitar el uso de pavimentos con alta reflectancia en zonas expuestas a fuentes de luz intensas. Se promoverá el uso de materiales semipermeables que permitan el paso parcial de agua y aire como adoquines y pavimentos porosos. Los pavimentos deben estar nivelados y sus pendientes deberán asegurar el correcto escurrimiento de aguas lluvias a áreas verdes o a espacios de almacenamiento temporal para su posterior utilización. | | |

| | |
|---------------------------|---|
| Mobiliario | Se ubicará mobiliario urbano como bici-parqueaderos, bancas, basureros, entre otros. |
| | <ul style="list-style-type: none"> Mobiliario obligatorio: Mínimo 2 zonas de descanso conformadas: de 2 o más bancas, o un solo cuerpo que garantice un mínimo de 5 espacios para sentarse; y uno o más basureros que permita la recolección diferenciada para reciclaje. El mobiliario se ubicará próximo a las zonas de actividad propuestas. |
| Zonas de actividad | Se podrá ubicar una o más zonas de actividad en plazas del encuentro según lo establecido en el apartado “ <i>Zonas de Actividad</i> ”. |
| Arbolado | <ul style="list-style-type: none"> La proporción de arbolado urbano en plazas del encuentro se realizará en función de la sombra proyectada por la copa del árbol (fase adulta) hacia la plaza en relación con la superficie total de la misma. Se garantizará la cobertura mínima del 30% de la superficie de la plaza y un óptimo de 50%. El arbolado se ubicará en el contorno interior de la plaza del encuentro generando un espacio central libre de obstáculos. Para la ubicación de arbolado obligatoriamente se deberá construir alcorques y se fomentará la incorporación de zanjas de infiltración corridas en lugar de alcorques individuales. |

Artículo 31.- Del Boulevard de encuentro. - Es la plataforma única de piso duro y semipermeable que conecta las vías interiores, equipamientos o viviendas para facilitar los desplazamientos peatonales, que fomentan la estancia y el encuentro. El desplazamiento será prioritariamente peatonal, de micromovilidad y permitirá el ingreso excepcional de vehículos de emergencia.

Tabla 11: Especificaciones técnicas del boulevard del encuentro

| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| Distribución | Todos los proyectos incluirán al menos un boulevard del encuentro | |
| Dimensiones mínimas del bulevar del encuentro | Lado mínimo (m) | Proporción mínima |
| | 3,50 m. | 1:3 |
| Dimensiones de bandas | Banda de circulación: 2,60 m. mínimo (libre de obstáculos en todo su recorrido) | Banda de servicios: 0,90 m. mínimo |
| | *Para cumplir con el ancho mínimo del bulevar se podrá incrementar los valores mínimos de las bandas proyectadas. | |
| Material | <ul style="list-style-type: none"> Se utilizarán pavimentos de piezas evitando mono estructuras de piso. El material empleado deberá presentar una resistencia no menor a 300 kg/cm² para alto tráfico. El pavimento debe ser estable, de acabado uniforme y antideslizante. Se debe evitar el uso de pavimentos con alta reflectancia en zonas expuestas a fuentes de luz intensas. Las juntas de dilatación de los distintos pavimentos no podrán superar 0,015 m. de ancho. | |

| | |
|---------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Se promoverá el uso de materiales semipermeables que permiten el paso parcial de agua y aire como adoquines y pavimentos porosos. Los pavimentos deben estar nivelados y sus pendientes deberán asegurar el correcto escurrimiento de aguas lluvias a espacios de áreas verdes o a espacios de almacenamiento temporal para su posterior utilización. |
| Mobiliario | Se podrá ubicar mobiliario urbano como bici-parqueaderos, bancas, basureros, entre otros. La ubicación de mobiliario deberá garantizar la continuidad de la banda de circulación proyectada. |
| | <ul style="list-style-type: none"> Mobiliario Obligatorio: Según las dimensiones mínimas de la vía, cada 21 m. de desarrollo, se ubicarán zonas de descanso dotadas de: una banca o más bancas, o un solo cuerpo que garantice un mínimo de 3 espacios para sentarse; y uno o más basureros que permita la recolección diferenciada para reciclaje. |
| Zonas de actividad | <p>Opcional</p> <ul style="list-style-type: none"> Se podrán ubicar zonas de actividad, siempre y cuando se garantice la continuidad de la banda de circulación proyectada. |
| Arbolado | <ul style="list-style-type: none"> Ubicado en la banda de servicios. La proporción de arbolado urbano en el bulevar se realizará en función de la sombra proyectada por la copa del árbol (tamaño adulto) hacia la vía en relación con la superficie de la misma. Se garantizará la cobertura mínima del 20% de la superficie de la vía principal peatonal y un óptimo de 40%. |

Artículo 32.- De las zonas de actividad. - Son espacios delimitados que albergan facilidades para el desarrollo de actividades recreativas o de ocio. Se pueden ubicar en áreas verdes, en superficies de piso duro independientes, en las plazas del encuentro y/o en el boulevard del encuentro.

Las zonas de actividad deberán asegurar un espacio de seguridad alrededor del mobiliario propuesto de mínimo 1,50 metros, destinado a resguardar un espacio de uso seguro. Las zonas de actividad podrán ocupar un máximo del 25% de la superficie de área verde (piso natural).

Tabla 12: Especificaciones técnicas de las zonas de actividad

| | | |
|---|---|---|
| Distribución de zonas de actividad | A | Al menos dos (2) zonas de actividad: Al menos un (1) mobiliario para juegos infantiles. |
| | B | Al menos tres (3) zonas de actividad: Al menos un (1) mobiliario para juegos infantiles. *Se recomienda incluir una cancha de mínimo las siguientes dimensiones de 10.00 x 20.00 m. |
| | C – D | Cuatro (4) o más zonas de actividad: Al menos un (2) mobiliario para juegos infantiles. *Se recomienda incluir una cancha de uso múltiple de mínimo: 15,00 x 30,00 m. |
| Dimensiones | Se definirá en relación a la actividad programada | |

| | |
|-------------------------------|---|
| Actividades propuestas | Recreativas (pasivas y/o activas), Sociales y Culturales |
| Mobiliario | Se ubicará mobiliario urbano en relación a la actividad propuesta. |
| | Mobiliario obligatorio: Se ubicará mínimo una (1) zona de descanso conformada de: una (1) o más bancas, o un (1) solo cuerpo que garantice un mínimo de tres (3) espacios para sentarse; y uno (1) o más basureros que permita la recolección diferenciada para reciclaje en cada zona de actividad. |
| Material | El mobiliario en las zonas de actividad se debe instalar sobre superficies estables, lisas, antideslizantes, libres de obstáculos que permitan el óptimo uso del mobiliario. |
| Arbolado | Las zonas de actividad deberán contemplar áreas de sombra ya sea mediante vegetación o elementos construidos. La proporción de arbolado urbano en zonas de actividad se realizará en función de la sombra proyectada por la copa del árbol (fase adulta) hacia la zona de actividad en relación con la superficie total de la misma. Se garantizará la cobertura mínima, entre arbolado y elementos construidos, del 20% de la superficie de la zona de actividad y un óptimo de 40%. |

Artículo 33.- Del equipamiento Comunal. - Los proyectos deberán orientarse a la consecución del bien común de sus habitantes, por medio de la implementación de equipamientos y servicios comunitarios dentro del área de intervención.

Para el diseño de los equipamientos techados, se recomienda la recolección de aguas lluvias en cubiertas para ser reusada en el mantenimiento de áreas verdes y huertos comunitarios.

Con base en el total de unidades de vivienda planificadas en el diseño del proyecto se proyectarán: salones comunales, lavanderías comunales emprendimientos comerciales, huertos comunitarios, depósito de residuos, estacionamientos y biciparqueaderos, como se indica a continuación:

Tabla 13: Resumen de requerimiento de áreas comunales

| EQUIPAMIENTOS COMUNALES | CATEGORÍAS | | | |
|---|--|---|-----------------------------------|------------------------------------|
| | A (12 a 45 Unidades de vivienda) | B (46 a 90 Unidades de vivienda) | C (91 a 150 Unidades de vivienda) | D (151 a 200 Unidades de vivienda) |
| Salón comunal (multipropósito) | Menor a 20 viviendas: N/A A partir de 20 viviendas: Mínimo 24 m ² | Mínimo 48 m ² | Mínimo 80 m ² | Mínimo 120 m ² |
| Lavanderías comunales (opcional) | Menor a 12 viviendas: N/A A partir de 12 viviendas: Mínimo 12 m ² | Mínimo 16 m ² | Mínimo 20 m ² | Mínimo 24m ² |
| Emprendimientos comerciales | Opcional | 6 m ² por cada 15 viviendas. La superficie no podrá ser menor a 18 m ² | | |
| Huertos comunitarios | 36 m ² por cada 20 viviendas | | | |
| Depósito de residuos | Mínimo 3 m ² | 3 m ² por cada 20 viviendas | | |

| | | |
|-------------------------|---|--|
| | Lado mínimo 1,50 m. | La superficie para depósitos de residuos no podrá ser menor a 4,50 m ² . |
| Estacionamientos | 1 estacionamiento por cada 6 viviendas o fracción. 1 estacionamiento preferencial por cada 25 viviendas o fracción. *30% de estacionamientos deberán ser de motocicletas. | |
| Biciparqueaderos | 1 rack o módulo cada 15 unidades de vivienda, cada módulo permitirá la ubicación de al menos 5 bicicletas. | |

Para el efecto, las demás especificaciones se detallan en los siguientes apartados:

Artículo 34.- Del salón comunal. - Espacio multipropósito, destinado al uso social de los beneficiarios, donde es posible llevar a cabo actividades propias de la vida en comunidad. Se proyectarán de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 14: Especificaciones para salones comunales

| Categorías | Descripción | Consideración de Diseño |
|------------|-------------------------------|--|
| A | 12 a 45 Unidades de vivienda | Menos de 20 viviendas: Opcional A partir de 20 viviendas: Mínimo 24 m ² para salón comunal. Adicionalmente se incluirá: <ul style="list-style-type: none"> • 1 batería sanitaria con accesibilidad universal. • 1 área de almacenamiento de 3 m² mínimo. |
| B | 46 a 90 Unidades de vivienda | Mínimo 48 m ² para salón comunal. Adicionalmente, se incluirá: <ul style="list-style-type: none"> • 1 batería sanitaria. • 1 batería sanitaria con accesibilidad universal. • 1 área de almacenamiento de 3 m² mínimo. |
| C | 91 a 150 Unidades de vivienda | Mínimo 80 m ² para salón comunal. Adicionalmente, se incluirá: <ul style="list-style-type: none"> • 2 baterías sanitarias. • 1 batería sanitaria con accesibilidad universal. • 1 área de almacenamiento de 3 m² mínimo. |

| | | |
|---|--------------------------------|--|
| D | 151 a 200 Unidades de vivienda | <p>Mínimo 120 m² para salón comunal. Adicionalmente, se incluirá:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 baterías sanitarias. • 1 batería sanitaria con accesibilidad universal. • 1 área de almacenamiento de 3 m² mínimo. |
|---|--------------------------------|--|

Artículo 35.- De las consideraciones generales. -

- Las salas comunales deberán incluir baterías sanitarias cuyo ingreso será desde el exterior de las mismas para garantizar el acceso.
- Las baterías sanitarias deberán estar equipadas con al menos un inodoro de bajo consumo y un lavamanos de bajo consumo.
- La batería sanitaria con accesibilidad universal no incluye ducha, tendrá un lado mínimo de 1,65 metros, y cumplirá con lo establecido en la NEC: Accesibilidad universal, y para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2293 “Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico sanitaria”.
- Todas las salas comunales deben integrar en su diseño un mesón de cocina con un lavaplatos, no incluye mobiliario.
- Se destinará junto al módulo de batería sanitaria, un espacio con un área mínima de 3 m², mismo que pueda ser usado para almacenamiento.
- El área destinada a salones comunales podrá estar dividida en varias salas que consideren un área no menor a 40 m².
- El diseño de la/s sala/s comunal/es deberán mantener relación y armonía con el diseño de las tipologías de vivienda del proyecto, se recomienda integrar materiales propios de la zona de intervención, sistemas constructivos alternativos y/o el uso de materiales reciclables o recuperables.

Artículo 36.- De las consideraciones por regiones y pisos climáticos. - Para los pisos climáticos cálidos (región Costa y Amazonía), el diseño de salones comunales será un espacio multifuncional abierto y cubierto, donde se prioricen los materiales de la zona como la incorporación de maderas. Los espacios cerrados al interior de las salas comunales deberán integrar ventilación natural e incorporar protecciones permeables en las circulaciones de aire (malla antimosquitos).

Para los pisos climáticos templados y fríos (región Sierra), el diseño de salones comunales será un espacio multifuncional cerrado, cubierto y con ventilación natural controlada, donde se priorice la incorporación de materiales de la zona.

Artículo 37.- De la lavandería comunal (opcional). - Entiéndase por lavandería comunal al espacio destinado a actividades de lavado, secado y limpieza en general de los enseres del hogar. Ubicadas al interior del proyecto o como parte de las áreas comunales. Se proyectarán de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 15: Especificaciones para lavanderías comunales

| Categorías | Descripción | Consideración de Diseño |
|------------|--------------------------------|--|
| A | 12 a 45 Unidades de vivienda | Menor a 12 viviendas: N/A A partir de 12 viviendas: Mínimo 12 m ² |
| B | 46 a 90 Unidades de vivienda | 4 m ² adicionales para lavanderías comunales por cada 20 unidades de viviendas. Mínimo 16 m ² |
| C | 91 a 150 Unidades de vivienda | 4 m ² adicionales para lavanderías comunales por cada 20 unidades de viviendas. Mínimo 20 m ² |
| D | 151 a 200 Unidades de vivienda | 4 m ² adicionales para lavanderías comunales por cada 20 unidades de viviendas. Mínimo 24 m ² |

Artículo 38.- De las consideraciones generales. - El diseño debe considerar las instalaciones tanto eléctricas como sanitarias para garantizar la conexión de electrodomésticos o mobiliario necesarios para esta actividad.

El diseño de la/s lavandería/s comunal/es deben mantener relación y armonía con el diseño de las tipologías de vivienda del proyecto, se recomienda integrar materiales propios de la zona de intervención, sistemas constructivos alternativos y/o el uso de materiales reciclables o recuperables.

Artículo 39.- De los emprendimientos comerciales. - Entiéndase por emprendimiento comercial al espacio destinado a actividades económicas de comercio, ubicadas al interior del proyecto. Se proyectarán de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 16: Especificaciones para emprendimientos comerciales

| Categorías | Descripción | Consideración de Diseño |
|------------|--------------------------------|---|
| A | 12 a 45 Unidades de vivienda | No requiere Emprendimientos (opcional). |
| B | 46 a 90 Unidades de vivienda | 6 m ² para emprendimientos comerciales por cada 15 unidades de viviendas. La superficie de emprendimientos comerciales no podrá ser menor a 18 m ² . |
| C | 91 a 150 Unidades de vivienda | |
| D | 151 a 200 Unidades de vivienda | |

Artículo 40.- De las consideraciones generales. - El área destinada para emprendimientos comerciales podrá dividirse en módulos de mínimo 6 m².

Los emprendimientos comerciales deben tener acceso directo desde las vías de acceso exteriores o interiores del proyecto y guardarán relación con el espacio público y colectivo.

El diseño del equipamiento mantendrá relación y armonía con el diseño de las tipologías de vivienda del proyecto, se recomienda integrar materiales propios de la zona de intervención, sistemas constructivos alternativos o el uso de materiales reciclables o recuperables.

Artículo 41.- De los huertos comunitarios. - Entiéndase por huerto comunitario al área destinada a la práctica de agricultura comunitaria. Se proyectarán de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 17: Especificaciones para Huertos Comunitarios

| Categorías | Descripción | Consideración de Diseño |
|------------|--------------------------------|---|
| A | 12 a 45 Unidades de vivienda | Se debe incluir como mínimo 40 m ² cada 20 unidades de vivienda. |
| B | 46 a 90 Unidades de vivienda | |
| C | 91 a 150 Unidades de vivienda | |
| D | 151 a 200 Unidades de vivienda | |

Artículo 42.- De las consideraciones generales. - El área destinada para huertos comunitarios puede dividirse en varios módulos de mínimo 40 m², guardando relación con el diseño del proyecto. Los huertos comunitarios deben ser de fácil acceso para todos los habitantes del proyecto.

El espacio destinado a huertos comunitarios debe contar con suelo adecuado para la generación de huertos y en el caso de que la comunidad no presente una vocación agrícola, este podrá ser usado para la generación de actividades productivas, ambientales o de sustento para la comunidad.

Se recomienda incluir un sistema de riego, que incluya la recolección de aguas lluvia para el ser utilizada en los huertos.

Artículo 43.- Del depósito de residuos. - Entiéndase por depósito de residuos al área cubierta, destinada al almacenamiento temporal, selección y recolección de residuos generados por las viviendas del proyecto. Se proyectarán de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 18: Especificaciones para Depósito de Residuos

| Categorías | Descripción | Consideración de Diseño |
|------------|--------------------------------|--|
| A | 12 a 45 Unidades de vivienda | Área mínima: 3 m ² , con un lado mínimo de 1,50 m. |
| B | 46 a 90 Unidades de vivienda | Se debe incluir 3 m ² por cada 20 unidades de viviendas. La superficie para depósitos de residuos no podrá ser menor a 4,50 m ² con un lado mínimo de 1,80 m, podrá dividirse en módulos. |
| C | 91 a 150 Unidades de vivienda | |
| D | 151 a 200 Unidades de vivienda | |

Artículo 44.- De las consideraciones generales. - Se ubicarán junto a una vía que cuente con el servicio de recolección de residuos, de preferencia cerca a los parqueaderos que se encuentran ubicados equidistantes a las viviendas.

Se recomienda gestionar la dotación de contenedores diferenciados por tipo de residuos (reciclables, no reciclables y orgánicos) con tapa y ruedas que permitan la movilidad dentro del área delimitada.

El diseño de estos espacios mantendrá relación y armonía con el diseño de las tipologías de vivienda del proyecto, se recomienda integrar materiales propios de la zona de intervención, sistemas constructivos alternativos y/o el uso de materiales reciclables o recuperables.

Para garantizar la vida útil de estos espacios, desde la comunidad se implementarán procesos educativos de separación de materiales en la fuente (hogar), considerando que estos pueden iniciar cadenas de valor en economía circular. A manera de ejemplo, los residuos orgánicos pueden convertirse en abono (compost).

Artículo 45.- De los Estacionamientos. - Entiéndase por estacionamiento al espacio o lugar destinado para estacionar temporalmente o guardar un vehículo dentro del proyecto. Se proyectarán de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 19: Especificaciones para Estacionamientos

| Categorías | Descripción | Consideración de Diseño |
|------------|--------------------------------|--|
| A | 12 a 45 Unidades de vivienda | Se debe incluir como mínimo: <ul style="list-style-type: none"> - Un espacio de parqueo vehicular por cada 6 unidades de vivienda o fracción, - Un espacio de parqueo preferencial cada 25 unidades de vivienda o fracción. - El 30% de parqueos generados deberán ser destinados para motocicletas, considerando que 1 espacio de parqueo vehicular equivale a 3 espacios de motocicletas. |
| B | 46 a 90 Unidades de vivienda | |
| C | 91 a 150 Unidades de vivienda | |
| D | 151 a 200 Unidades de vivienda | |

Artículo 46.- De los requisitos mínimos de plazas de estacionamiento preferenciales. - Considerar los requisitos técnicos mínimos que deben tener las plazas de estacionamiento preferencial, establecidos en la NEC: Accesibilidad Universal.

La ubicación de los estacionamientos del proyecto debe ser prevista próximo a las vías de acceso y planificados en relación a las unidades de vivienda.

El diseño debe contemplar el uso de materiales que brinden permeabilidad a la superficie de estacionamientos.

Los vados destinados a la entrada y salida de vehículos no podrán afectar el ancho mínimo de 0,90 metros de circulaciones y recorridos peatonales. Bajo ninguna circunstancia este vado puede ocupar todo el ancho de la acera.

Los grupos de vivienda A podrán, excepcionalmente, ubicar los estacionamientos directamente a la vía en cumplimiento con NTE INEN 2855 “Accesibilidad de las personas al medio físico. Vados y rebajes de cordón” y NTE INEN 2854 “Accesibilidad de las personas al medio físico. Señalización para personas con discapacidad visual en espacios urbanos y en edificios con acceso al público. Señalización en pisos y planos hápticos”.

Los grupos de vivienda B-C-D no podrán ubicar los estacionamientos directamente a la vía con la finalidad de no cortar la continuidad de la acera, y se deberá contemplar un solo acceso vehicular con un ancho mínimo de 5,00 metros al núcleo de parqueaderos. Deberá regirse a las normas NTE INEN 2855 y NTE INEN 2854.

Artículo 47.- De los Bici-parqueaderos. - Es el espacio o lugar destinado para parquear temporalmente o guardar una bicicleta dentro del proyecto, permitiendo promover e incentivar una movilidad sostenible. Se proyectarán de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 20: Especificaciones Bici-parqueaderos

| Categorías | Descripción | Consideración de Diseño |
|------------|--------------------------------|---|
| A | 12 a 45 Unidades de vivienda | Se debe incluir como mínimo, 1 rack de parqueo para bicicletas por cada 20 unidades de vivienda o fracción. |
| B | 46 a 90 Unidades de vivienda | |
| C | 91 a 150 Unidades de vivienda | |
| D | 151 a 200 Unidades de vivienda | |

Artículo 48.- De las consideraciones generales. - Cada módulo o rack de parqueo de bicicletas será como mínimo de 1,40 x 0,40 m y contempla el parqueo de 5 bicicletas.

Los espacios de parqueo pueden ser divididos en varios módulos o racks de estacionamiento con base al diseño del proyecto, deberán ubicarse en lugares visibles y centrales a las viviendas, siendo de fácil acceso para todos los habitantes del proyecto.

Artículo 49.- Del Sistema público de soporte. - Se establece como requisitos mínimos de accesibilidad universal:

- Rampas y vados en circulaciones.
- Aceras y caminerías comunales, respetando anchos mínimos y pendientes máximas.
- En bordillos, el acabado superficial será de color contrastante.
- Instalación de bandas podotáctiles de prevención en cambios de nivel (al inicio y al final de rampas y/o escaleras), ingresos principales a los edificios y la presencia de elementos que impliquen riesgos u obstáculos que se encuentren ubicados en las áreas de circulación peatonal.

Respecto al diseño de calzadas y aceras, se regirá a la normativa local vigente, establecida por el GAD municipal o metropolitano correspondiente.

De no existir normativa local, se recomienda promover que todos los proyectos incluyan perfiles viales exteriores (calzada y acera) al proyecto, con los siguientes componentes y características:

Artículo 50.- De la calzada perimetral. - Es el área de la vía pública destinada al tránsito vehicular, para lo cual se presentan las siguientes consideraciones:

Con el objetivo de reducir la velocidad de los vehículos motorizados y garantizar la continuidad de los desplazamientos peatonales, se recomienda plantear plataformas únicas como zonas de

pacificación que se regirán a la normativa municipal vigente, en caso de existir. En caso contrario, se regirá a lo que especifica el presente documento.

Las plataformas únicas, en el caso de que el proyecto se desarrolle en manzanas previamente consolidadas, se ubicarán a una distancia mínima de 20,00 metros desde cualquier intersección vehicular, asegurando el buen funcionamiento de las alcantarillas y sumideros. Utilizarán el ancho total de la calzada y un largo de mínimo de 8,00 metros y máximo de 15,00 metros, priorizando los accesos del proyecto. Esta superficie será libre de obstáculos, estará correctamente señalizada y tendrá la materialidad de las aceras o una materialidad diferente a la de la calzada. Las rampas vehiculares para las plataformas se ubicarán fuera de esta dimensión y tendrán una pendiente máxima del 8%. Deberá contar con un canal de drenaje protegido con la finalidad de no generar barreras arquitectónicas.

Artículo 51.- De la acera perimetral. - Es parte lateral de la calzada comprendida entre la línea de fábrica y la vía pública, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

Con el objetivo de garantizar la accesibilidad universal y la habitabilidad del espacio público, las aceras estarán conformadas por tres bandas: banda de circulación, banda de servicios y banda de seguridad. Para el efecto, se realizan las siguientes recomendaciones:

La dimensión mínima de acera será de 2,00 metros. de ancho, garantizando al menos 1.50 metros libre para circulación. En caso de que la acera sea menor a esta dimensión se podrá utilizar el retiro del Proyecto para configurar esta medida. Adicionalmente, todas las aceras estarán libres de desniveles y con vados en todas las esquinas y accesos vehiculares según la NTE INEN 2246 “Accesibilidad de las personas al medio físico. Cruces peatonales a nivel y a desnivel”. En caso de existir, se mantendrán las dimensiones establecidas en la normativa municipal vigente.

Artículo 52.- De la banda de circulación. - Se garantizará condiciones de accesibilidad universal establecidas en la NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal y las NTE INEN 2243 “Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Vías de circulación peatonal”, NTE INEN 2855 “Accesibilidad de las personas al medio físico. Vados y rebajes de cordón”, NTE INEN 2246 “Accesibilidad de las personas al medio físico. Cruces peatonales a nivel y a desnivel”.

El pavimento debe ser estable, de acabado uniforme y antideslizante. Se debe evitar el uso de pavimentos con alta reflectancia en zonas expuestas a fuentes de luz intensas.

Tabla 21: Características de la banda de circulación

| Categorización | Descripción | Ancho mínimo |
|---|---|--------------|
| Banda de circulación mínima | Garantiza el radio de giro de una persona en silla de ruedas y la circulación simultánea de una persona en silla de ruedas y una persona caminando. | 1,50 m |
| Banda de circulación recomendada | Garantiza el radio de giro de una persona en silla de ruedas y la circulación simultánea de dos personas en silla de ruedas. | 1,80 m |

Artículo 53.- De la banda de servicios. - Permite la ubicación de elementos (mobiliario urbano) que conforman el espacio público tales como: alumbrado público, señalética, mobiliario urbano, arbolado urbano, etc. y tendrá las siguientes dimensiones en función de los elementos a ubicarse.

Tabla 22: Características de la banda de servicios

| Categorización | Descripción | Ancho mínimo |
|----------------|--|--------------|
| A | Para ubicación de: alumbrado y señalética | 0,40 m |
| B | Para ubicación de: alumbrado, bancas, basureros, señalética y arbolado urbano | 0,80 m |
| C | Para ubicación de: Alumbrado, bancas, basureros, señalética, arbolado urbano, bici-estacionamientos y paradas de buses | 1,80 m. |

Artículo 54.- De la banda de seguridad (bordillo). - Está ubicada de forma adyacente a la calzada con el objetivo de limitar el espacio entre el vehículo y el peatón. Tendrá una altura mínima de 0,10 m y máxima de 0,15 m.

Artículo 55.- Del espacio colectivo de conectividad. - Son los espacios urbanos que articulan diferentes modos de movilidad, priorizando al peatón y el transporte no motorizado, además contempla la movilidad motorizada de ser necesario.

El espacio colectivo de conectividad al interior del Proyecto antepondrá los desplazamientos peatonales y de micro movilidad a los vehiculares; para lo cual se consideran dos tipos de vías:

- a) Vías vehiculares interiores.
- b) Vías peatonales interiores.

Artículo 56.- De las vías vehiculares interiores. - Con el objetivo de fomentar el control y reducción de velocidad de vehículos motorizados, se recomienda un ancho de la sección transversal de carriles vehiculares de 2,80 metros.

La vía vehicular deberá contar con diseños de curvas de retorno, accesos y salidas vehiculares claramente definidos y una pendiente máxima de 15%. En este caso, se deberá cumplir con las condiciones establecidas para calzadas y aceras de este apartado.

Tabla 23: Características de las vías vehiculares interiores

| | |
|----------------|--|
| Calzada | Ancho mínimo: 5,60 m. (2 carriles vehiculares) |
| | Materiales: <ul style="list-style-type: none"> • Se utilizarán pavimentos de piezas evitando monoestructuras de piso. El pavimento debe ser estable, de acabado uniforme y antideslizante. Se debe evitar el uso de pavimentos con alta reflectancia en zonas expuestas a fuentes de luz intensas. • Las juntas de dilatación de los distintos pavimentos no podrán superar 0,015 m. de ancho. • El material empleado deberá presentar una resistencia no menor a 300 |

| | | | |
|--------------|--|-------------------------|--------------------|
| | <p>kg/cm² para alto tráfico.</p> <ul style="list-style-type: none"> Se promoverá el uso de materiales semipermeables que permiten el paso parcial de agua y aire como adoquines y pavimentos porosos. Los pavimentos deben estar nivelados y sus pendientes deberán asegurar el correcto escurrimiento de aguas lluvias a espacios de áreas verdes o a espacios de almacenamiento temporal para su posterior utilización. | | |
| Acera | <p>Ancho mínimo: 2,00 m. *Obligatorio al costado de la vía vehicular. *Considerará las especificaciones del Capítulo 4: Espacio Público “Acera”.</p> | | |
| | Banda de circulación | Banda de servicios | Banda de seguridad |
| | Min 1,50 m. | Min 0,40 (ver tabla 22) | 0,10 m. |
| | <p>Materiales:</p> <ul style="list-style-type: none"> Se utilizarán pavimentos de piezas evitando monoestructuras de piso. El pavimento debe ser estable, de acabado uniforme y antideslizante. Se debe evitar el uso de pavimentos con alta reflectancia en zonas expuestas a fuentes de luz intensas. Se promoverá el uso de materiales semipermeables que permitan el paso parcial de agua y aire como adoquines y pavimentos porosos. Los pavimentos deben estar nivelados y sus pendientes deberán asegurar el correcto escurrimiento de aguas lluvias a espacios de áreas verdes o a espacios de almacenamiento temporal para su posterior utilización. | | |

Artículo 57.- De las vías peatonales interiores. - La planificación de vías peatonales garantizará que todas las viviendas se encuentren a un desplazamiento peatonal de máximo 400 metros. En atención a la longitud de las vías peatonales, se proyectarán:

- Vías peatonales menores o iguales a 50 metros con ancho mínimo de 1,50 metros.
- Vías peatonales mayores a 50 metros con ancho mínimo de 2,50 metros.

Tabla 24: Características de las vías peatonales interiores menores o iguales a 50 m

| | |
|------------------------|---|
| Ancho mínimo | 1,50 m (banda de circulación) |
| Largo | Menor o igual a 50 m. longitudinales |
| Materiales | <ul style="list-style-type: none"> Se utilizarán pavimentos de piezas evitando monoestructuras de piso. El pavimento debe ser estable, de acabado uniforme y antideslizante. Se debe evitar el uso de pavimentos con alta reflectancia en zonas expuestas a fuentes de luz intensas. Se promoverá el uso de materiales semipermeables que permitan el paso parcial de agua y aire como adoquines y pavimentos porosos. Los pavimentos deben estar nivelados y sus pendientes deberán asegurar el correcto escurrimiento de aguas lluvias a espacios de áreas verdes o a espacios de almacenamiento temporal para su posterior utilización. |
| Mobiliario | Opcional: Se podrá proyectar mobiliario perimetral a la vía peatonal. |
| Arbolado urbano | Opcional: Se podrá proyectar arbolado perimetral a la vía peatonal. |

| | |
|--------------------|---|
| Iluminación | Los postes de las luminarias estarán ubicados perimetral a la vía peatonal. |
|--------------------|---|

En el caso de proyectar vías peatonales mayores a 50 metros longitudinales, se considerarán las siguientes características:

Tabla 25: Características de las vías peatonales interiores mayores a 50 m

| | | |
|------------------------------|---|---------------------------------------|
| Ancho mínimo | 2,50 m. | |
| Largo mínimo | Mayor a 50 m. longitudinales | |
| Dimensiones de bandas | Banda de circulación: Mínimo 1,80 m. | Banda de servicios: Mínimo 0,70 m. |
| | *Para cumplir con el ancho mínimo de la vía peatonal principal se podrá incrementar los valores mínimos de las bandas según corresponda. | |
| Materiales | <ul style="list-style-type: none"> Se utilizarán pavimentos de piezas evitando monoestructuras de piso. El pavimento debe ser estable, de acabado uniforme y antideslizante. Se debe evitar el uso de pavimentos con alta reflectancia en zonas expuestas a fuentes de luz intensas. Se promoverá el uso de materiales semipermeables que permitan el paso parcial de agua y aire como adoquines y pavimentos porosos. Los pavimentos deben estar nivelados y sus pendientes deberán asegurar el correcto escurrimiento de aguas lluvias a espacios de áreas verdes o a espacios de almacenamiento temporal para su posterior utilización. | |
| Mobiliario | Se ubicará mobiliario urbano como bancas, basureros, luminarias, entre otros, en la banda de servicios para garantizar la continuidad de la banda de circulación proyectada. | |
| | Mobiliario obligatorio: Según las dimensiones de la vía, cada 50 m. se ubicarán zonas de descanso dotadas de: una o más bancas, o un solo cuerpo que garantice un mínimo de 3 espacios para sentarse; y uno o más basureros que permita la recolección diferenciada para reciclaje. | |
| Arbolado | <ul style="list-style-type: none"> Se ubicará en la banda de servicios. La proporción de arbolado urbano se realizará en función de la sombra proyectada por la copa del árbol (tamaño adulto) hacia la vía en relación con la superficie de la misma. Se garantizará la cobertura mínima del 20% de la superficie de la vía y un óptimo de 40%. | |
| Iluminación | Los postes de las luminarias deberán estar ubicados en la banda de servicios. | |

SECCIÓN 1 ÁREA VERDE (INFRAESTRUCTURA VERDE)

Artículo 58.- De la infraestructura verde. - Para el efecto, el Proyecto debe fortalecer la infraestructura verde mediante la incorporación de materia vegetal que comprende árboles, arbustos, cubre suelos, trepadoras, hierbas, entre otros; dispuestos en los espacios colectivos (de conectividad de encuentro), pudiéndose incorporar también a las soluciones de vivienda y al equipamiento comunitario vinculadas al contexto y con valor ecológico.

Las áreas verdes son superficies de suelo natural permeable sin compactar que facilita el desarrollo de vida vegetal, la filtración de agua lluvia, el incremento de la biodiversidad y la reducción de la isla de calor.

Podrá albergar zonas de actividad, sin embargo, éstas no podrán ocupar más del 25% de la superficie de área verde total y se priorizan actividades que no hagan un uso intensivo del suelo.

Tabla 26: Especificaciones de las áreas verdes

| | |
|-------------|--|
| Vegetación | <ul style="list-style-type: none"> • Se deberá incluir soluciones basadas en la naturaleza como rutas verdes, sistemas de drenajes sostenibles, estanques de retención de agua, jardines de lluvia, pavimentos verdes, jardines verticales, módulos de polinizadores naturales, huertos urbanos, compostaje comunitario, zanjas de infiltración, entre otras. • La proporción de arbolado urbano en áreas verdes se realizará en función de la proporción de la copa del árbol (fase adulta) en relación con la superficie total de la misma. Se garantizará la cobertura mínima del 30% de la superficie de área verde y un óptimo de 50%. Se fomentará la proyección de sombra sobre zonas de actividad. • Se priorizará la siembra de especies nativas rastreras con un crecimiento de hasta 0.40 metros como alternativa al kikuyo (césped), dado que la implementación de este en grandes áreas genera dinámicas de islas de calor. • Se deben tomar en cuenta las características de la vegetación de cada zona, estructura y composición similares a las existentes, para esto se recomienda solicitar apoyo al GAD municipal o metropolitano, y/o demás entidades competentes, para identificar las especies más adecuadas para el proyecto. |
| Área mínima | <ul style="list-style-type: none"> • No podrá ser menor al 40% del espacio colectivo, conforme lo establecido en la Tabla 2 del presente instrumento. |

Artículo 59.- Del arbolado. - Se utilizará arbolado nativo y/o especies introducidas no invasoras de bajo mantenimiento adaptado a las condiciones climáticas. No se podrán utilizar especies arbóreas con raíces superficiales que puedan levantar el suelo.

La ubicación de árboles nuevos y existentes deberá mantener una distancia mínima a edificaciones y construcciones subterráneas de al menos 2,50 metros. Esta distancia se medirá desde el eje del árbol. Se debe considerar la especie, la dimensión esperada del árbol en fase adulta y la intrusividad de raíces. Se deben considerar criterios que no pongan en riesgo la vida del árbol durante la ejecución de obras.

Se deberá sembrar árboles de una altura mínima de 1,00 metro, arbustivas la altura mínima será de 0,30 metros y rastreras podrán ser menores a 0,05 metros.

La distancia entre árboles deberá atender especialmente al desarrollo máximo esperable del ancho de su copa, según los siguientes lineamientos:

Tabla 27: Marco de plantación según el tamaño de copa de los árboles

| Árboles de copa | Marco mínimo | Marco recomendado |
|-----------------|--------------|-------------------|
| Estrecha | < 4.00 m. | 5.00 m. |

| | | |
|---------|----------------|----------|
| Mediana | 4.00 a 6.00 m. | 7.00 m. |
| Ancha | > 6.00 m. | 10.00 m. |

Todo arbolado implantado deberá garantizar, en fase adulta, una altura libre de al menos 2,10 metros.

Se priorizará especies con copas anchas y con la mayor continuidad posible para generar corredores de sombra consiguiendo así un microclima favorable y habitabilidad del espacio público.

Se fomentará la incorporación de zanjas de infiltración corridas en lugar de alcorques individuales con el objetivo de incrementar la superficie permeable de aceras y contribuir en la captación temporal de agua lluvia para su filtración o evacuación paulatina.

En aceras, vías peatonales y bulevares del encuentro, se proyectará arbolado en la banda de servicios y deberá garantizar la continuidad de la banda de circulación en todo momento.

En caso de pisos duros o semipermeables, se deberá obligatoriamente construir alcorques para la ubicación de arbolado.

En áreas verdes, el arbolado se implantará sobre suelo vegetal a una distancia mínima de 1,00 metro de plazas y vías peatonales.

Se podrán generar macizos vegetales que incluyan árboles, arbustos, cubre suelos, trepadoras y/o hierbas, entre otros.

Se evitará la proyección de zonas de actividades, en un radio de 1,00 metro, medido desde el tronco del árbol para evitar daños en las raíces del mismo.

Artículo 60.- Del alcorque. - La superficie mínima del alcorque deberá ser de 1,00 m² con un lado mínimo de 0,80 metros considerando las dimensiones esperadas del árbol en fase adulta, la intrusividad de raíces, y de ser el caso, conservando relación con el ancho de acera donde se implante. En el caso de la implantación de dos o más ejemplares arbóreos de forma continua, se recomienda la construcción de zanjas de infiltración corridas en lugar de alcorques individuales, éstas deberán garantizar 1,00 m² por especie arbórea y un lado mínimo de 0,80 metros El ancho mínimo entre dos alcorques es de 0,90 metros.

SECCIÓN 2 DEL MOBILIARIO URBANO MÍNIMO

Artículo 61.- Del mobiliario urbano mínimo. - Es todo elemento instalado en el espacio público y espacios colectivos del proyecto, los cuales dan soporte, complementan y adecuan los diversos componentes de dicha estructura para uso de la comunidad. Se debe hacer referencia a: NTE INEN 2314: “Accesibilidad de las personas al medio físico. Elementos urbanos”.

Artículo 62.- Del diseño. - Se impulsarán soluciones innovadoras tanto en el uso de materiales como en las soluciones constructivas y elementos urbanos. Se utilizará mobiliario urbano inclusivo y soluciones y materiales sostenibles y/o de bajo impacto ambiental.

Artículo 63.- De la Materialidad. - Los mobiliarios y sus accesorios deben otorgar calidad, resistencia, estabilidad, seguridad y durabilidad. Las superficies de los mobiliarios deben ser materiales lisos, suaves y con baja absorción de calor. En ambientes climáticos agresivos (zonas costeras u orientales o con alta presencia de humedad permanente), se considerará la protección a estos agentes.

Artículo 64.- De las especificaciones generales. - El mobiliario urbano debe ser del tipo anti vandalismo, será elaborado con materiales durables, ignífugos, resistentes al agua y a la corrosión, con protección a rayos UV, atóxicos, lavables, de fácil mantención e higiene, sin cantos vivos ni elementos, bordes o defectos de soldadura o pulidos que pudieran ocasionar daños a los usuarios.

El sistema de fundación y/o fijación deberá asegurar que el mobiliario quede perfectamente anclado al suelo, asegurando su completa estabilidad. Los bordes y extremos de todos los componentes y elementos de los mobiliarios deben ser redondeados.

Artículo 65.- De las luminarias. - La selección y localización de la fuente de luz (poste y luminaria) se debe relacionar con los aspectos propios del diseño (tipo de luz, color), con la intensidad necesaria determinada técnicamente en relación con el área servida. Se garantizará la iluminación de los espacios colectivos de conectividad (vías vehiculares y vías peatonales) y de encuentro (plazas, bulevares y zonas de actividad), y estacionamientos.

Sistema recomendado: Semicortado, con luminarias LED (Light Emitting Diode) poste y la luminaria deben considerarse como elemento integral del diseño.

Artículo 66.- De las bancas. - Deberán tener una forma ergonómica y estética, no tener bordes agudos, construida en materiales perdurables y permitir una rápida evacuación del agua.

Deberán estar ubicadas en las bandas de servicio o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (bandas de circulación).

Se deberán instalar sobre superficies firmes y niveladas y con un sistema de anclaje fijo para evitar la inestabilidad.

El asiento debe estar máximo a 0,45 metros de altura sobre el piso terminado. Dimensiones: Altura: 0,40 m. mínimo - 0,45 m; Ancho: 0,30 m. mínimo – 0,40 m.; longitud: 1,80 m. mínimo – 2,40 m. máximo.

Se recomienda que todos los bancos cuenten con apoyabrazos, respaldo y separación inferior para facilitar la incorporación de los usuarios.

Para la ubicación, se elegirán los lugares estratégicos de observación, sosiego, diversión, en zonas de descanso y actividad. Se procurará que sean instalados alejado de malos estímulos olfativos y visuales, y a la sombra o al sol siempre y cuando esté ubicado al lado del arbolado.

Artículo 67.- De la señalética. - El proyecto debe estar debidamente señalizado, refiérase a la Norma Técnica Ecuatoriana: NTE INEN 2850 “Requisitos de Accesibilidad para Rotulación”, NTE INEN 2 239: “Accesibilidad de las personas al medio físico, señalización”.

TÍTULO V CAPÍTULO I

DE LOS DOCUMENTOS HABILITANTES PARA LA VALIDACIÓN DE PROPUESTAS ARQUITECTÓNICAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 68.- De los requisitos. - Toda tipología de vivienda de interés social que sea presentada para validación arquitectónica de sistemas constructivos en los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos a nivel nacional, además de los documentos obligatorios que el promotor/ constructor deberá presentar en las entidades municipales o metropolitanas, se deberá adjuntar los requisitos mínimos de planos arquitectónicos donde se observará que cuente con lo siguiente:

- a) Memoria arquitectónica descriptiva del proyecto de vivienda de interés social.
- b) Plantas arquitectónicas, implantación general, cortes (al menos uno transversal y uno longitudinal), fachadas, cuadro de áreas y los renders que permitan apreciar la volumetría completa de la vivienda.
- c) Planos arquitectónicos de acabados con su respectivo cuadro de detalle y especificaciones técnicas, en el que se deberá detallar los acabados de paredes, pisos, entrepisos (de ser el caso), cubierta, puertas, ventanas y tratamiento de fachadas.
- d) Detalles arquitectónicos constructivos que ameriten su especificación (en planta – corte, y fachada, donde se indiquen los materiales y acabados de la misma, incluyendo dimensiones.

Los documentos adicionales que se solicitarán, en caso que se desarrolle un Plan Masa de vivienda de interés social, se describen a continuación:

- e) Informe previo o su equivalente, donde se verifique que el terreno tendrá disponibilidad o factibilidad de servicios básicos, retiros mínimos, vías de acceso, medios de transporte y contará con servicio de recolección de basura.

Artículo 69.- De los formatos de entrega y presentación. - Toda documentación deberá ser remitida digitalmente en formato editable y en pdf., en láminas A1, en una escala legible y clara.

Artículo 70.- De los Otros documentos. - Informe previo o su equivalente, donde se verifique que el terreno tendrá la disponibilidad o factibilidad de servicios básicos, retiros mínimos, vías de acceso, medios de transporte y recolección de basura.

TÍTULO VI CAPÍTULO II DE LA ENTREGA DE INFORMES DE VALIDACIÓN

Artículo 71.- De los informes de validación. - Posterior a la validación de los planes masa y tipologías de vivienda de interés social, la Subsecretaría de Vivienda, por medio de la Dirección de Regulación de la Vivienda; remite el expediente a la Entidad ejecutora del proyecto, para que se realicen los estudios, en cumplimiento a lo estipulado en la normativa legal vigente; a fin de dar inicio al proceso precontractual y se continúe con el trámite respectivo.

TÍTULO VII DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

Artículo 72.- De los informes de validación. - Posterior a la validación de los planes masa y tipologías de vivienda de interés social, la Subsecretaría de Vivienda, por medio de la Dirección

de Regulación de Vivienda; remite el expediente a la Entidad ejecutora del proyecto, para que se realicen los estudios, ingenierías y presupuestos definitivos del proyecto de vivienda de interés social, en cumplimiento a lo estipulado en la normativa legal vigente; a fin de dar inicio al proceso precontractual y se continúe con el trámite respectivo.

Artículo 73.- Del Ámbito. - Los procedimientos administrativos sancionadores. Estarán destinados a sancionar el incumplimiento que incurrieren, las personas naturales, personas jurídicas del sector público, empresas públicas y privadas, conforme fuere el ámbito jurisdiccional de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Artículo 74.- De la Jurisdicción y competencia. - El procedimiento administrativo sancionador será impulsado y sustanciado por los órganos de control del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda o de los Gobiernos Autónomos Descentralizados a nivel nacional, quienes deberán emitir la normativa interna necesaria para determinar las infracciones y sanciones.

Artículo 75.- De la responsabilidad. - Podrán ser sancionados por los actos u omisiones que se consideren infracciones, las personas naturales, personas jurídicas del sector público, empresas públicas y privadas que previo la determinación de incumplimiento, procedimientos se determine su responsabilidad.

Artículo 76.- De las Infracciones. - Las infracciones son los actos u omisiones cometidos por las personas naturales, personas jurídicas del sector público, empresas públicas y privadas, de las obligaciones prescritas en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Artículo 77.- De la clasificación de las Infracciones. - Son infracciones las siguientes:

- a. Divergencias entre lo aprobado y lo construido.
- b. Defectos constructivos graves.
- c. Incumplimiento del proyecto.

Artículo 78.- De las sanciones. - Las sanciones serán civiles y administrativas de conformidad a lo previsto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, por la comisión de una infracción, las sanciones serán impuestas por el órgano de control de conformidad a la normativa interna que desarrolle los Gobiernos Autónomos Descentralizados a nivel nacional.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Para cubrir la demanda de vivienda de interés social para usuarios con discapacidad y movilidad reducida; el desarrollo y construcción de los proyectos de vivienda de interés social tanto en su unidad habitacional como dentro del proyecto de vivienda de interés social se deberá garantizar su acceso observando las reglas establecidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción en su capítulo HS-AU que refiere a la Accesibilidad Universal, oficializado mediante el Acuerdo Ministerial No. 007-19, del 05 abril de 2019.

SEGUNDA. - El presente reglamento servirá como soporte técnico – normativo, en casos donde se requiera la aplicación, revisión, validación, aprobación de proyectos de Vivienda de Interés Social en los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos correspondientes. De ninguna manera se sustituirá a la normativa local vigente.

TERCERA. - Encárguese de la ejecución del presente Acuerdo Ministerial a la Subsecretaría de Vivienda y Dirección de Regulación de Vivienda.

CUARTA. - Encárguese de la socialización y difusión del presente instrumento, a la Subsecretaría de Vivienda.

QUINTA. – La Dirección Administrativa, realizará el trámite pertinente, para la publicación del presente acuerdo en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción y emisión, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE. -