



**ZONIFICACIÓN:** División del suelo urbano o rural un área territorial en polígonos subáreas o zonas características por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los espacios públicos y privados de intervención territorial en los que el PUGS determina para los predios del mismo los aprovechamientos urbanísticos de uso, ocupación del suelo y altura de edificación.

### 3 PRESENTACIÓN DE PLANOS

#### 3.1 Revisión de planos

La Dirección de Gestión del Suelo revisará los proyectos arquitectónicos en papel impreso y en formato digital (dwg) observando formatos y características que se señalan a continuación: que llenen los requisitos y sean presentados para la aprobación y rechazará todos aquellos que no cumplan con las disposiciones pertinentes a este documento.

#### 3.2 Tiempo de validez de los documentos

Los documentos: aprobación de Planos, permisos, que se otorgan en las dependencias de la Municipalidad, así como los informes de otras instituciones afectadas por la construcción y que sean requisito para el trámite correspondiente, tendrán un tiempo de validez de ~~un año~~ tres años a partir de su fecha de expedición.

El IPRUS tendrá la misma vigencia del PUGS Ambato 2033, a menos que existan reformas en las normas de aprovechamiento, en cuyo caso, obligatoriamente el interesado actualizará dicho certificado.

Permiso de Construcción de obras de construcción mayores tendrá un tiempo de validez como mínimo de tres años.

Permiso de Construcción de obras de construcción menores tendrá un tiempo de validez de un año a partir de su fecha de expedición;

Líneas de fábrica que no constituyan IPRUS, tendrán un tiempo de validez de dos años, a menos que existan reformas viales, ajustes de diseño geométrico de vía y/o modificación de las dimensiones de linderos (regularización de áreas o excedentes, actualización predial, expropiaciones) y cambios de dominio, en cuyo caso, obligatoriamente el interesado solicitará una nueva línea de fábrica.

~~Por ningún motivo~~ Se cursará tramitación alguna en la Municipalidad, si el tiempo de validez de uno o más documentos hubiere expirado al momento de su presentación.

Requisitos para trámites de aprobación de planos. La Dirección de Gestión del Suelo aceptará únicamente planos de construcciones, adecuaciones o remodelaciones de edificios cuando cumplan



con los Parámetros de Aprobación de Permisos e Informes de Construcción (Anexo 4) además constará los siguientes documentos:

- Informe de estudio de suelos, cuando la edificación sobrepase los tres pisos o 300 metros de construcción.
- Cuando el proyecto supere la altura de 4 pisos, o su área sea mayor o igual a los 500 m<sup>2</sup> de construcción, o a partir de 4 unidades de vivienda, o que alberguen a partir de 25 personas deberá adjuntarse a lo indicado anteriormente, el informe o aprobación del Cuerpo de Bomberos;
- Cuando haya crecimiento horizontal se exigirá el informe o aprobación del Cuerpo de Bomberos, en los siguientes casos:
  - Si se plantea un bloque a parte de otro existente dentro del mismo predio y este bloque propuesto tenga más de 500 m<sup>2</sup>.
  - Si en una construcción existente se plantea un incremento de área (ampliación) y que sumado lo existente arroje un área igual o mayor de 500 m<sup>2</sup>;
  - Si en una construcción igual o mayor a 500 m<sup>2</sup> se plantea un rediseño o modificación de planos.
  - Cuando haya crecimiento vertical se sumarán las áreas de la planta existente y la planta propuesta y el resultado sea igual o mayor a 500 m<sup>2</sup> se exigirá el informe o aprobación del Cuerpo de Bomberos;

En caso de que el proyecto sea igual o mayor a los 1.000 m<sup>2</sup> de construcción, o a 10 unidades de vivienda, deberá adjuntarse a lo indicado anteriormente, los siguientes documentos de acuerdo con los Parámetros de Aprobación de Permisos e Informes de Construcción (Anexo 4)

Esta documentación deberá ser presentada en la ventanilla respectiva del Balcón de servicios

Dimensiones de láminas. - Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos según norma INEN.

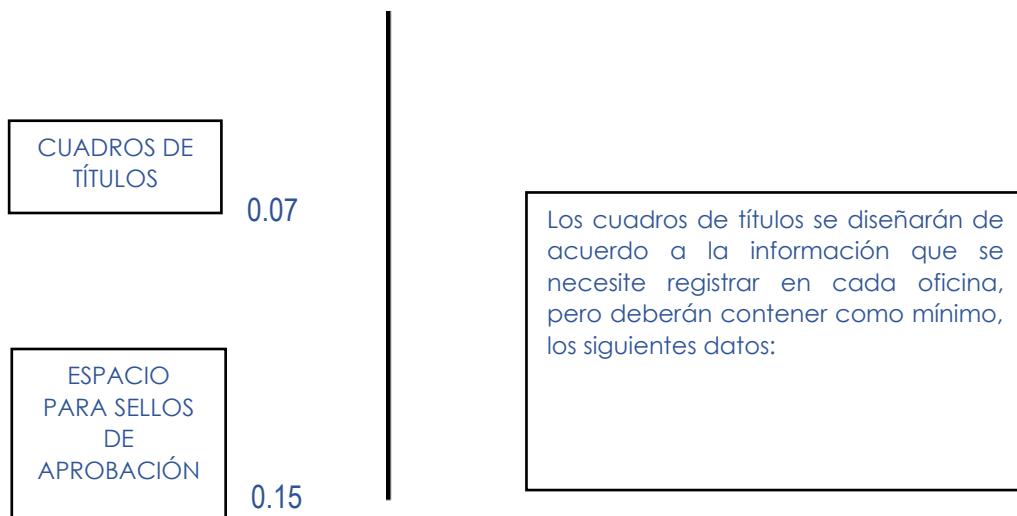
- INEN AO = 0,841 X 1,189
- INEN A1 = 0,594 X 0,841
- INEN A2 = 0,420 X 0,594
- INEN A3 = 0,297 X 0,420
- INEN A4 = 0,210 X 0,297



### 3.3 Cuadro de títulos y sellos de aprobación

Cuadro de títulos: Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

Sellos de aprobación: Todo plano de un proyecto para construcción, deberá disponer en su extremo inferior derecho, de un espacio libre de 15 por 15 cm. para los sellos de aprobación necesarios (Fig. 1).



*Figura 1. Detalle del Cuadro de Títulos y Sellos de Aprobación*

- Clave catastral Nombre del Proyecto
- Nombre, número de cédula y firma del propietario.
- Nombre, firma y número de registro del profesional responsable.
- Título de la lámina
- Escala o escalas
- Fecha
- Número de láminas

En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A: planos arquitectónicos



E: planos estructurales

C: planos constructivos

IS: planos de instalaciones sanitarias

IE: planos de instalaciones eléctricas

IM: planos de instalaciones mecánicas

IC: planos de instalaciones electrónicas y de comunicación

EE: estudios especiales

### 3.4 Contenido mínimo de los proyectos

Los requisitos mínimos en todo proyecto que se presente para su aprobación serán:

a) Planos Arquitectónicos

Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

Plano de ubicación, a una escala no menor de 1:10.000,00 debiendo abarcar una zona de 300 metros de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas, inscritos en una circunferencia.

Plano implantación, a escala, en el que se anotará claramente las medidas y ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.

Cuadro de áreas: dentro de la primera lámina de planos arquitectónicos se elaborará un cuadro de áreas de la manera establecida en el siguiente cuadro:

CUADRO DE ÁREAS			NORMATIVA
PLATAFORMA	N.º	ÍNDICE HABITABILIDAD	
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	N.º	N.º DE PISOS	

Cuadro 1.- Detalle del Cuadro de Áreas a considerar en los Planos Arquitectónicos



NIVEL	M2	COS
ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN:		CUS:

*Cuadro 2. Detalle del Cuadro para Área Total de Construcción*

### 3.5 Notas preliminares al cuadro de áreas

Se considerará toda área construida para cálculo del COS. No se computarán las áreas de subsuelos y marquesina de acceso.

De no coincidir las áreas del cuadro con las áreas de los planos, estos serán automáticamente rechazados

Plantas: Podrán ser presentadas en escala 1:100 a 1.50 de acuerdo a la dimensión del proyecto. Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la cota del nivel de la acera o de la línea de rasante medida en la mitad del frente del lote.

Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarios para la comprensión del proyecto.

En la planta de cubiertas, se indicarán las pendientes de las mismas en caso de que fueren inclinadas.

Cortes: Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Estos cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.

En todos los casos, se presentará un corte en cada sentido como mínimo y, por lo menos uno de estos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere.

En todos los casos de construcciones adosadas, será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

Fachadas: Deberán presentarse todas las fachadas del edificio a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.



**Planos de instalaciones:** El conjunto de planos de instalaciones que deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación y planos de instalaciones mecánicas o especiales cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las respectivas empresas

**Planos estructurales:** En los casos que especifica el presente documento, los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio, armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

Todos los planos serán representados con nitidez absoluta a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

**Escalas:** La representación gráfica será a escala y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas en el siguiente cuadro:

Tipo de dibujo	Escalas	
Planos de diseño urbano bloques de edificios	1:2000	(0.5 mm=1m)
	1:1000	(1 mm=1m)
	1:500	(2mm=1m)
Planos de ubicación, implantación, plantas, elevaciones y cortes.		
	1: 10.000	(2 mm= 1 m)
	1: 200	(5 mm= 1 m)
	1:100	(10 mm= 1 m)
	1:50	(20 mm= 1 m)
Planos de detalle		
	1:50	(20 mm= 1 m)
	1:20	(50 mm= 1 m)
	1:10	(100 mm= 1 m)
	1:5	(200 mm= 1 m)
	1:1	(escala natural)

Cuadro 3. Detalle del Cuadro de Escalas a considerar en los Planos Arquitectónicos



### 3.6 Proyectos de aumentos o modificaciones

En caso de alteraciones, reconstrucciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, a fin de verificar sus condiciones futuras de seguridad, a más de todas las disposiciones pertinentes de este documento

Estos planos se destacarán de la siguiente forma:

- Demoliciones: color rojo
- Construcción nueva: color verde
- Construcción sin demoler: sin color

En caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención.

- a) Término de aprobación de planos. - La Dirección de Gestión de suelo, comunicará al interesado el resultado de la aprobación de los planos presentados, en el término máximo de 8 días laborables a partir de la fecha de su presentación.

Cuando se trate de proyectos de construcciones que la Dirección de Gestión de suelo considere como especiales, el plazo podrá ser aumentado a 15 días laborables, previo aviso por escrito al peticionario. Si no se cumpliera con esta disposición, el interesado pondrá en conocimiento de la Alcaldía para la sanción al responsable de la demora.

- b) Planos rechazados. - En caso de que los planos presentados no fueren aprobados, la autoridad debe expedir un informe indicando todas las objeciones a la aprobación de los mismos. A base de este informe, el interesado debe efectuar correcciones y modificaciones en los planos y presentarlos nuevamente para su aprobación.

La Unidad de Régimen Urbanístico o quien haga sus veces no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación en su primera instancia, siempre y cuando el proyecto no se hubiere modificado en la parte conducente.

- c) Impuestos y garantías. - De acuerdo con la Ley correspondiente, la Autoridad Municipal, debe establecer una tasa por servicios administrativos que gravan la aprobación de los planos y la concesión de permisos de construcción.
- d) Modificaciones en planos aprobados antes de la construcción. - Todo cambio sustancial en los Planos Aprobados antes de su ejecución requiere la presentación de otro nuevo proyecto sujeto a nueva aprobación, pero exento de impuesto alguno siempre que se mantenga como máximo



el área del proyecto original. En todo caso de aumento en el área del proyecto, la Dirección de Planificación Municipal deberá establecer el impuesto correspondiente en dicho exceso.

- e) Modificaciones en planos aprobados durante la construcción. - Si durante la construcción de un edificio se desea hacer cambios sustanciales, con relación a los Planos Aprobados, debe solicitarse una nueva aprobación antes de efectuar los cambios en obra. El plano que indique los cambios debe presentarse siguiendo el mismo trámite de aprobación establecido en este documento.

## 4 ESTÁNDARES URBANISTICOS

### 4.1 REGLAS GENERALES

Alcance: Toda habilitación del suelo se sujetará a las disposiciones establecidas en el presente documento.

#### 4.1.1 Accesibilidad al medio físico y Accesibilidad

Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.- Este documento facilita la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento al Art. 58 de la Ley Orgánica de Discapacidades del Ecuador, constante en el Registro Oficial Nº 796 del 25 de septiembre de 2012.

Para la construcción o modificación de toda obra, el GAD Municipalidad de Ambato, a través de La Dirección de Gestión de Suelo , exigirá que los diseños definitivos cumplan las normas establecidas para la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de recreación para personas en general, y especialmente para las personas y grupos de atención prioritaria.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.

Se observarán las siguientes normas en los edificios y áreas públicas o privadas.

Norma NTE INEN – 2239: 2000 Accesibilidad de las personas al medio físico- Señalización.

Norma NTE INEN – 2240: 2000 Accesibilidad de las personas al medio físico-Símbolo gráfico Características Generales.

Norma NTE INEN – 2241: 2000 Accesibilidad de las personas al medio físico-Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.



Norma NTE INEN – 2242: 2000 Accesibilidad de las personas al medio físico-Símbolo de no vidente y baja visión.

Norma NTE INEN – 2243: 2000 Accesibilidad de las personas al medio físico-Vías de circulación peatonal.

Norma NTE INEN – 2244: 2000 Accesibilidad de las personas al medio físico-Edificios, Agarraderas, bordillos y pasamanos.

Norma NTE INEN – 2245: 2000 Accesibilidad de las personas al medio físico-Edificios, rampas fijas.

Norma NTE INEN – 2246: 2000 Accesibilidad de las personas al medio físico-Cruces peatonales, a nivel y a desnivel.

Norma NTE INEN – 2247: 2000 Accesibilidad de las personas al medio físico-Edificios, corredores y pasillos, características generales.

Norma NTE INEN – 2248: 2000 Accesibilidad de las personas al medio físico- Estacionamientos.

Norma NTE INEN – 2249: 2000 Accesibilidad de las personas al medio físico-Edificios, escaleras.

Norma NTE INEN 2854:2015 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 apticos

Norma NTE INEN 2855 2015, Accesibilidad de las personas al medio físico. Vados y rebajes de cordón  
Norma NTE INEN – 2291: 2000 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.

Norma NTE INEN – 2292: 2000 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.

Norma NTE INEN – 2293: 2000 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico-sanitaria.

Norma NTE INEN – 2299: 2000 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.

Norma NTE INEN – 2300: 2000 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, dormitorios.

Norma NTE INEN – 2301: 2000 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, pavimentos.



Norma NTE INEN – 2309: 2000 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio de acceso, puertas.

Norma NTE INEN – 2313: 2000 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.

Norma NTE INEN – 2314: 2000 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario Urbano.

Norma NTE INEN – 2315: 2000 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Terminología.

Norma NTE INEN-ISO 21542 2014 Edificación accesibilidad del entorno construido

NEC-HS-AU - 2019 Accesibilidad Universal

#### 4.1.2 Diseño vial

- a) **Jerarquización del sistema vial.** - Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o a su entorno, y al previsto en la planificación vial cantonal. El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre (Registro Oficial 998 5 mayo 2017), NEVI-12 Norma Ecuatoriana Vial 2012, Derecho de Vías, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Poliducto y Líneas de Transmisión Eléctrica, y a las características y Especificaciones Mínimas de Vías, de este documento.

Para los efectos del presente documento en relación con el sistema vial, y de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Ambato, se establece la siguiente clasificación:

- Sistema Vial Cantonal: se clasifica en Estatal, Provincial, Cantonal y Urbano
- Sistema Vial Urbano: conformado por las vías: vías arteriales principales y secundarias, colectoras y locales.
- Red estatal. - Se considera como red vial estatal al conjunto de vías que forman parte de las troncales nacionales, que a su vez están integradas por todas las vías declaradas por el Ministerio Rector como vías primarias o corredores arteriales y vías secundarias o vías colectoras
- Corredores arteriales.

Son los caminos de alta jerarquía funcional cuyas características son:



- Los que asumen el tráfico nacional y regional.
- Los que proveen de gran movilidad al tráfico de larga distancia.
- Los que garantizan continuidad en las grandes regiones.
- Los que permiten conexiones con las vías similares en regiones vecinas.
- Los que conectan ciudades con poblaciones superiores a 50.000 habitantes y las capitales provinciales.

**1. Vías colectoras:** son las vías que tienen como función colectar el tráfico de las zonas locales para conectarlos con los corredores arteriales, bajo el principio de predominio de la accesibilidad sobre la movilidad, cuyas características funcionales son:

- · Las que asumen el tráfico interprovincial.
- · Las que proveen de gran movilidad al tráfico de mediana distancia.
- · Las que establecen un sistema continuo combinado con las vías arteriales.
- · Las que conectan poblaciones superiores a 20.000 habitantes.

**2. Red provincial:** es el conjunto de vías administradas por el GAD provincial de Tungurahua cada uno de los GAD's Provinciales, cuyas características funcionales son:

- Las que asumen el tráfico inter cantonal.
  - Las que proporcionan movilidad y acceso.
- Las que tienen un sistema vial continuo combinado con el Sistema Arterial.
- Las que alimentan el Sistema Arterial.
  - Las que conectan ciudades con poblaciones superiores a los 5.000 habitantes

**3. Red cantonal:** es el conjunto de vías urbanas e inter parroquiales administradas por el GAD Municipalidad de Ambato, cuyas características funcionales son:

- Las que asumen el tráfico inter parroquial.
- Las que proveen el acceso y movilidad.
- Las que alimentan los sistemas de mayor jerarquía.



- Las que conectan poblaciones superiores a los 2.000 habitantes y a los centros poblados parroquiales rurales.
- Las que sirven a pequeños generadores de tráfico.

**4. Vías Interparroquiales:** son las que conectan parroquias rurales y eventualmente con la cabecera cantonal.

#### Características técnicas

Extensión (% Km. Del sistema)	10 - 15
Servicio (% vehículo kilómetro)	8 - 10
Extensión media de viajes (km.)	35
Tráfico promedio diario anual (TDPA)	100 - 300
Velocidad de operación (km./h)	30-60
Espaciamiento	No debe duplicar servicios. Debe ser función de la distribución de la población.

*Cuadro 4. Características Técnicas de Vías Interparroquiales*

**5. Caminos vecinales.** – Son aquellas vías que sirven para comunicar preferentemente áreas rurales internas (caseríos, recintos), sin llegar a reunir las características de carreteras reciben el tráfico doméstico de poblaciones rurales, zonas de producción agrícola, accesos a sitios turísticos.

#### Características técnicas

Extensión (% Km. Del sistema)	65 - 80
Servicio (% vehículo kilómetro)	5 - 30
Extensión media de viajes (km.)	20
Tráfico promedio diario anual (TDPA)	Menos de 100
Velocidad de operación (Km./h)	20 - 50
Espaciamiento	No debe duplicar servicios. Establecidos de acuerdo con la distribución a la concentración poblacional.

*Cuadro 5. Características Técnicas de Caminos Vecinales*



#### 4.1.3 Sistema Vial Urbano:

El Sistema Vial Urbano está conformado por las vías: arteriales principales, arteriales secundarias, colectoras y locales.

a) **Vías arteriales principales:** son aquéllas que forman parte del sistema vial urbano que permiten la integración entre las vías colectoras con las vías expresas o estatales. La función que cumplen es la de permitir la circulación de manera preferente, sus características funcionales son:

- Las que conforman el sistema de enlace entre los corredores y las vías arteriales secundarias.
- Las que pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema inter parroquial.
- Las que proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
- Las que admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
- Las que no admiten el estacionamiento de vehículos.
- Por las que pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos

b) **Vías arteriales secundarias:** son aquéllas que forman parte del sistema vial urbano que permiten la integración entre las vías colectoras, sus características funcionales son:

- Las que sirven de enlace entre el anillo vial urbano y las vías colectoras.
- Las que distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.
- Las que permiten buena velocidad de operación y movilidad.
- Las que admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al del anillo vial urbano.
- Los cruces en intersecciones se resolverán con facilitadores de tránsito, dotándose para ello de una buena señalización.
- Las que excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- Las que pueden admitir la circulación en un solo sentido.
- Las que sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello solo carriles exclusivos.

c) **Vías colectoras urbanas:** son aquéllas que forman parte del sistema vial urbano que permiten la integración entre las vías locales, las vías arteriales o las vías auxiliares de las vías expresas.



La función que cumplen es la de permitir de manera preferente la accesibilidad a las áreas adyacentes y un bajo nivel de circulación, sus características funcionales son:

- Las que recogen el tráfico de las vías arteriales secundarias y lo canalizan hacia las vías del sistema local.
- Las que distribuyen el tráfico dentro de los polígonos de intervención.
- Las que favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Las que proveen acceso a propiedades frentistas.
- Las que permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Las que pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- La circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea interactivo.
- Las que admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas, por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comercio de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor.

- d) **Vías locales:** son aquellas cuya función principal es proveer acceso a los predios o lotes, debiendo llevar únicamente su tránsito propio, generado tanto de ingreso como de salida, las vías locales se conectan entre ellas y con las vías colectoras, sus características funcionales son:

- Las que se conectan solamente con vías colectoras.
- Las que proveen acceso directo a los lotes frentistas.
- Las que proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- Las de bajos flujos vehiculares.
- Las que no deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad)
- Las que no permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.



- Las que pueden permitir el estacionamiento de vehículos.
- La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.
- La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.
- Las que pueden ser componentes de sistema de restricción de velocidad para vehículos.
- Las que no permiten la circulación de líneas de buses.

Estas vías, conforman el sistema vial urbano menor; se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal; no permiten el tráfico de paso, ni de vehículos pesados; además, los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 m. para conectarse con una vía colectora.

- e) **Pasajes vehiculares:** son los que pueden ser utilizados por vehículos de residentes. En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos mínimo de ocho (8) metros de ancho, cuando estos sirvan para el acceso desde la vía pública a un máximo de seis (6) lotes interiores o hasta una profundidad máxima de 100 metros desde la misma, con curva de retorno de radio mínimo de 8.00 metros.
- f) **Vías peatonales (referencia NTE INEN 2243:2000 2016-2).** - Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal, eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes. En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos peatonales de mínimo seis (6) metros de ancho, cuando éstos sirvan para el acceso desde la vía pública, a un máximo de tres (3) lotes interiores y hasta una profundidad máxima de 80 metros desde la misma.

Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

### 1) Dimensiones

Las vías de circulación peatonales deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1,60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1,60 m.

Las vías de circulación peatonal deben estar libre de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2,50m.

Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.)



Deben anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del ancho mínimo en las siguientes condiciones: entre 0,80 m. y 2,05 m. de altura separados más de 0,15 m de un plano lateral.

El indicio de la presencia de objetos que se encuentran en las condiciones establecidas, se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas con discapacidad visual y con contraste de colores para disminuidas visuales.

El inicio debe estar constituido por un elemento detectable que cubra toda la zona de influencia del objeto, delimitada entre dos planos: el vertical ubicado entre 0,10m y 0,80m de altura del piso y el horizontal ubicado 1,00m antes y después del objeto.

La pendiente longitudinal y transversal de las circulaciones será máxima del 2%. Para los casos en que supere dicha pendiente, se debe tener en cuenta lo indicado en la NTEINEN2245.

La diferencia entre la vía de circulación peatonal y la calzada no debe superar 0,10m de altura. Cuando se supera los 0,10m de altura, se debe disponer de un bordillo.

## 2) Características Generales

Las vías de circulación peatonal deben diferenciarse claramente de las vías de circulación vehicular, inclusive en aquellos casos de superposición vehicular peatonal, por medio de señalización adecuada

Cuando exista un tramo continuo de la acera máximo de 100m se dispondrá de un ensanche de 0,80m con respecto al ancho de vía de circulación existente, por 1,60m de longitud en la dirección de la misma que funcionará como área de descanso.

Los pavimentos de las vías de circulación peatonal deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en la superficie. Se debe evitar la presencia de piezas sueltas, tanto como en la constitución del pavimento como por la falta de mantenimiento.

En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapa de registro, etc.; deben estar rasantes con el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10mm.

En todas las esquinas de cruces peatonales donde existan desniveles entre las vías de circulación y las calzadas, estos se deben salvar mediante rampas, de acuerdo con lo indicado en la NTEINEN 2245. Los espacios que delimitan la proximidad de rampas no deberán ser utilizadas para equipamiento y estacionamiento, en una longitud de 10m proyectados desde el borde exterior de la acera.

Para advertir a personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos los frentes de cruces de peatones, semáforos accesos a rampas, escaleras y paradas de autobuses, se debe señalar su presencia por medio de un cambio de textura de 1,00m. de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua.

Se recomienda colocar tiras táctiles en el pavimento, paralelas a las construcciones, con el fin de indicar recorridos de circulación a las personas con discapacidad visual.



Cruces peatonales (referencia NTE INEN 2243:2000 2016) Dimensiones. - Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculo de 1,00 m. En vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo “cebra”), el ancho estándar es de 4,00 m. Siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser 1,80 m.

Cuando exista la posibilidad de un giro de 90° el ancho mínimo libre debe ser igual o mayor a 1,00 m. Si el ángulo de giro supera 90°, la dimensión mínima del cruce peatonal debe ser de 1,20 m.

### 3) Características Funcionales Específicas

En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registros, etc., deberán colocarse rasantes a nivel del pavimento, con aberturas de dimensiones máximas de 10mm.

Cuando el cruce peatonal se intercepte con una acera al mismo nivel, debe colocarse señales táctiles y visuales en toda la longitud de la acera.

Las intersecciones y cruces peatonales a desnivel deben cumplir con lo indicado en las NTEINEN 2243 y 2245.

Estas características funcionales se complementan con lo señalado en el apartado específico de este documento.

- i. **Refugios peatonales.** - El cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1,20 m. Con una longitud mínima de cruce de 3,00 m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 m. si se presenta un desnivel con la calzada, este se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTEINEN 2245.
- ii. **Ciclo vías.** - Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente, son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80m y de doble sentido 2,40m.

En el sistema de movilización de bicicletas al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

Cuando las ciclo vías formen parte de las zonas verdes públicas estas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m.




---

**Características técnicas**


---

Velocidad del proyecto	40 Km. / h
Velocidad de operación	Máxima de 30 km. / h
Distancia de visibilidad de parada	100 – 300 m
Gálibo vertical mínimo	2.50 m
Pendiente remolcable	3 – 5 %
Pendiente en tramos / 300m	5 %
Pendientes en rampas (pasos elev.)	15 %
Radio de giro recomendados	15km/h = 5 m; 25 km/h = 10 m; 30km/h = 20 m; 40km/h = 30 m.
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles (doble sentido)	2,50 m
Ancho de carriles (un sentido)	1,50 m
Estacionamiento lateral	1,80 m.
Radio mínimo de esquinas	3 m.
Separación de calzadas	Mínimo 0,50 m.; recomendable 0,80 m.
Aceras	Mínimo 1,20 m.

---

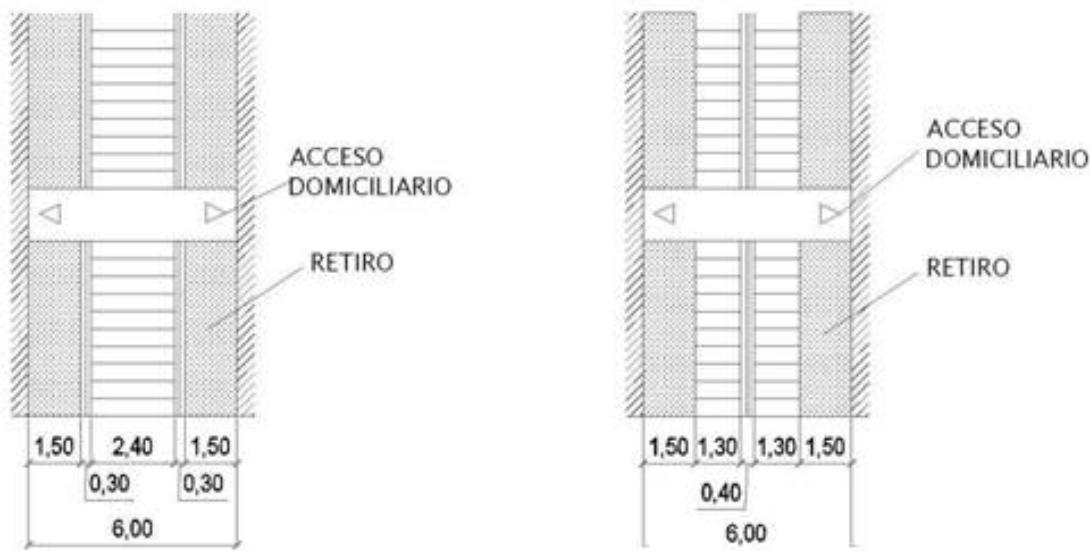
*Cuadro 6. Características Técnicas de Ciclovías*

iii. **Escalinatas.** - Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistema de gradas o escalinatas.

Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2,40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1,20 m.

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) será:  $2CH+1H = 64$ . la contrahuella máxima será de 0,17 m.

*Figura 2. Medidas a considerar para el diseño de escalinatas*

#### 4.1.4 Especificaciones mínimas para el diseño de las vías

Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a lo establecido en los Cuadros y Especificaciones Mínimas de Vías”.

Tipo de Vías	Nº carriles por separado	Ancho de carril (m.)	Cuneta	Espaldón (m.)	Ancho de aceras	Ciclovía (m.)	Ancho mínimo de vía en m. (row)
<b>RED ESTATAL</b>							
Corredores Arteriales	2-4	3.50	Sí	2.00	-	opcional	18-22
Colectoras	2	3.50	Sí	1.50	-	opcional	12-18
RED PROVINCIAL	2	3.50	Sí	1.00	opcional	opcional	10-15
<b>RED CANTONAL</b>							
Inter parroquial	1	3.50	Sí	1.50	opcional	1.80	12.00
Caminos vecinales	1	3.50	Sí	1.50	opcional	-	10.00
Caminos vecinales Internos en parcelación agrícola	1	2.80	Sí	-	opcional	-	8.00

*Cuadro 7. Especificaciones Mínimas de Vías Estatal, provincial, cantonal*



Tipo de Vías	Nº carriles por sentido	Anch o de carril (m.)	Carril de Estació n. (m.)	Parterres (m.)	Espald ón (m.)	Ancho Aceras a cada lado (m.)	Ciclovía (m.)	Ancho mínimo de vías en m. (row)	Longitu d de la vía (m)
ARTERIA	3	3.65	Opciona l 2.20/2.4 0	Opcional 4	1.80	4.00	1.50 a 2.50 Opciona l	35.90	Variable
ARTERIA	2	3.65	Opciona l 2.20/2.4 0	Opcional 4		4.00		31.00	Variable
<b>COLECTORAS</b>									
A	2	3.50	2.00	3.00		2.50	1.50	24.00	1001 ó >
B	2	3.65	--	3.00		2.50	1.50	22.00	501 - 1000
C	2	3.65	--	--	--	2.50	1.50	19.60	501 - 1000
D	2	3.25	--	--	--	2.50	-	18.00	501 - 1000
<b>LOCALES</b>									
A	2	3.50	2.00/2.0 0	--	--	2.50	-	16.00	401 - 500
B	2	3.50	2.00/2.0 0	--	--	2.00	-	15.00	401 - 500
C	2	3.50	2.00	--	--	2.50	-	14.00	301 - 400
D	2	3.50	2.00	--	--	2.00	-	13.00	301 - 400
E	2	3.50	--	--	--	2.50	-	12.00	201 - 300
F	2	3.50	--	--	--	2.00	-	11.00	201 - 300
G	2	3.00	--	--	--	2.00	-	10.00	101 -



										200
H	2	3.00	--	--	--	1.50	-	9.0	101 - 200	
I	2	2.80	--	--	--	1.20	-	8.0	80-100	
Peatonales	-	-	-	-	-	-	-	6.0	Menores a 80	
Escalinatas		3			1.5			6.0		

Cuadro 8. Especificaciones Mínimas de Vías Urbanas

1) **Acera:** Tendrá un ancho variable, con un espacio útil continuo para circulación peatonal mínima entre 1.20 m y 1.50 m. en el resto se ubicarán rampas de acceso vehicular, mobiliario urbano, vegetación, luminarias y similares, con forme las franjas de servicio establecidas por la normativa nacional vigente.

Al costado externo de la acera, se considerará un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos; 0.45 m.; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidratantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, se incrementarán 0.15m. adicionales.

Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armario de servicio básico, bancas, etc.), se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida.

El ancho mínimo de las aceras deberá estar en relación a la clasificación vial del cuadro referente a Especificaciones mínimas de vías urbanas.

2) **Ancho del Carril:** El ancho del carril de circulación será de entre 3.65m y 2.80m. su variación estará en función de la velocidad y del tipo de vía.

3) **Carril de estacionamiento lateral o tipo cordón:** En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km. /hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2.00m. En las vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento este tendrá un ancho mínimo de 2.40 m.

4) **Carril de estacionamiento transversal o en batería:** Los estacionamientos transversales, serán de 45°, 60° o 90°, no deben ser utilizados en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial. En vías colectoras puede ubicarse, requiriendo para ello de un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra que debe ser independiente del área de circulación, siendo esto lo deseable. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adaptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de operación es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.



5) **Ancho de calzada:** Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes.

6) **Parterre:** Se recomienda un ancho mínimo de 3.00m. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de este, requiriéndose que la reducción del parterre no sea inferior a 1.20m.

7) **Radios de acera / calzadas en intersecciones:** Se consideran los siguientes radios mínimos:

- En vías arteriales colectoras: 10m., en caso de existir diferencia de nivel el Departamento de Planificación definirá previo estudio.
- Entre vías colectoras y vías locales: 7m., en caso de existir diferencia de nivel el Departamento de Planificación definirá previo estudio.
- Entre vías locales: 5m.
- Entre pasaje y pasaje: 3m.

8) **Radios de giro:** El radio de giro se define como la distancia mínima que un vehículo requiere para dar la vuelta. Dependiendo del tamaño del vehículo, se requerirá mayor o menor radio de giro.

Las principales especificaciones geométricas acerca de los radios de giro, que deben servir como base para el diseño de las secciones viales y parterres, son los siguientes:

<b>Radios de Giro</b>		
Tipo de vehículo	Distancia entre ejes más alejados	Radio de giro mínimo
Automóvil	3.35 m	7.32 m.
Camión pequeño	4.50 m	10.40 m
Camión	6.10 m	12.81 m
Tráiler sin remolque	12.20 m	12.20 m
Tráiler con remolque	15.25 m	13.72m

*Cuadro 9. Radios de Giro*

*Nota: estos datos son referenciales para condiciones mínimas, por lo que, para el diseño en condiciones de operaciones reales, deberá referirse a normativas específicas.*



9) **Vegetación y obstáculos:** Se sujetarán a los siguientes lineamientos:

El urbanizador arborizará las áreas de las vías, sujetándose a las especificaciones que esta Normativa determine y a lo dispuesto por la unidad administrativa encargada.

El follaje de la vegetación que se ubique sobre los parterres y veredas deberá limitarse a una altura de 1.00 m. como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores y peatones.

La vegetación que rebase la altura de 1.50 m. deberá dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1.00 m. en el caso de que no haya circulación peatonal; de 1.80 m. en el caso contrario.

Los árboles que rebasen los 1.50 m. de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vías deberán tener una altura libre de 5.50 m. desde la superficie de rodamiento hasta la parte más baja de las ramas.

Los objetos que se ubiquen sobre las aceras y parterres y próximos a los carriles de circulación no deberá estar a una distancia menor de 0.45 m. al interior del bordillo.

10) **Diseño y Construcción Vial**

El GAD Municipalidad de Ambato diseñará las vías arteriales, colectoras y locales, en base al Sistema Vial del PDOT-PUGS y al Plan Vial.

Tipo de vehículo	Distancia entre ejes más alejados	Radio de giros mínimos
Automóvil	3.35 m	7.32 m
Camión pequeño	4.50 m.	10.40 m
Camión	6.10 m.	12.81 m
Tráiler con remolque	12.20 m.	12.20 m.
Tráiler con remolque	15.25 m	13.72 m.

*Cuadro 10. Diseño y Construcción Vial dependiendo del tipo de vehículo*

11) **Ocupación de aceras:** no se permitirá la ocupación de la acera con estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto. Para el caso de casetas de control, estas deben diseñarse e incluirse en el inmueble.

12) **Facilidades de tránsito:** la Municipalidad a través de la Dirección de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial, Dirección de Planificación y la Dirección de Obras Públicas, revisarán la



pertinencia y las normas que permitan ejecutar las distintas facilidades de tránsito, en base al Plan de Movilidad pertinente, y los estudios específicos sobre vialidad y transporte

Los giros derechos se diseñarán con un ancho mínimo de 5.40 m., y una ochava de 10 m., de radio mínimo, separados de las intersecciones por islas a todos los lados del cruce. Esto facilitará la circulación de vehículos y el cruce de peatones con seguridad durante las fases semafóricas

Para los giros izquierdos deben diseñarse bahías, cuya longitud estará determinada por la demanda de tránsito; el ancho debe ser mínimo de 3 m., la longitud de transición debe tener 25 m. como mínimo en vías arteriales, y colectoras urbanas y, el radio de giro debe ser de 14m.

El cálculo de la longitud de transición mínima se calcula con la siguiente fórmula:

$$Lt = \text{ancho de carril de viraje} \times \text{Velocidad (Km-h)} 6.6$$

Los redondeles distribuidores de tráfico deberán tener radios mínimos de acuerdo a la siguiente tabla:

ANCHO DE LA VÍA DEL REDONDEL (m)				
RADIO DEL REDONDEL	1 vehículo articulado	1 vehículo articulado + 1 liviano	1 vehículo articulado + 2 livianos	
5	7,6	11,7		
8	7,1	11,2		
10	6,7	10,8		
12	6,5	10,3		
14	6,2	10,1		
16	6	9,9		
18	5,9	9,7		
20	5,7	9,6	13,5	
22	5,6	9,5	13,4	
24	5,5	9,4	13,3	
26	5,4	9,3	13,2	
28	5,4	9,2	13	
30	5,3	9,1	12,9	



50	5	8,8	12,6
100	4,6	8,4	12,2

*Cuadro 11. Ancho de la Vía del Redondel*

Los intercambiadores de tránsito: deben diseñarse de tal modo que en ningún sitio se reduzca el ancho de los carriles de las vías arteriales de acceso y su número corresponda a una previsión de tráfico de por lo menos 20 años.

13) **Pavimentos:** deberán cumplirse las normas de calidad establecidas por el MOP en las "Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes" .001 – 2000, y NEVI-12 Volumen 3: Especificaciones generales para construcción de caminos y puentes 2013

14) **Curvas de retorno:** siempre que se disponga de una adecuada solución la fluidez de la red de alcantarillado se puede considerar curvas de retornos en vías locales y los pasajes vehiculares no continuos, para asegurar la comodidad de la maniobra y que obligue a los conductores de vehículos a adoptar bajas velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retorno pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente.

Se diseñarán curvas de retorno según la siguiente formula:

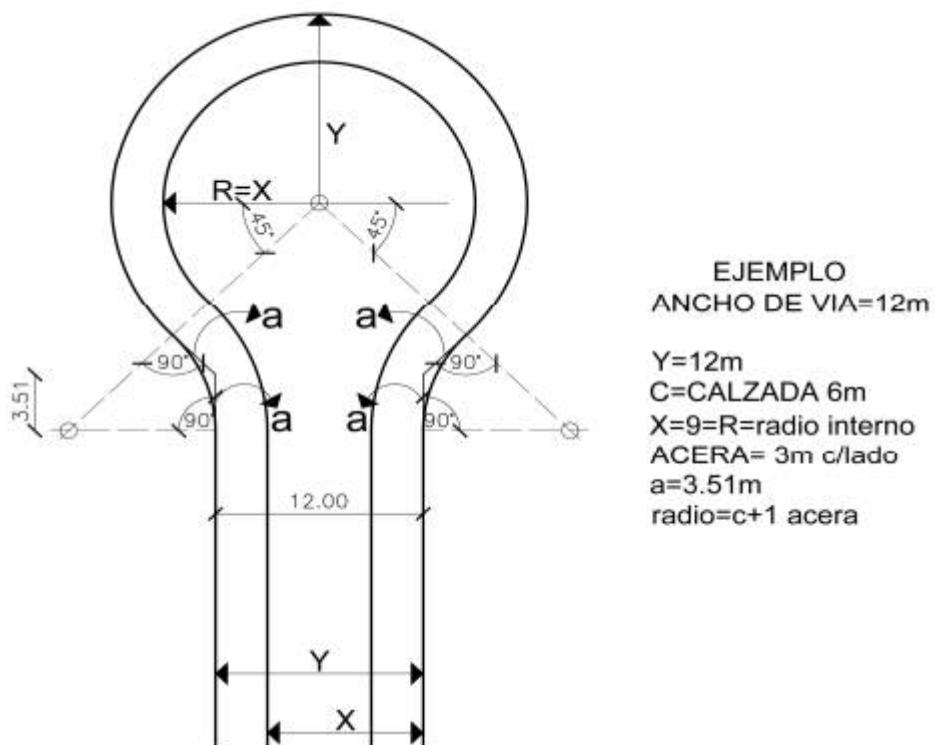
$r = c+a$ , donde:

c = significa ancho de la calzada vehicular

a = ancho de una acera

r = radio de curva del bordillo

La contra curva del diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente a 1,25 veces el radio de la curva de retorno.



*Figura 3. Diseño de Curva de Retorno*

15) **Derechos de vías:** los derechos de las vías deberán sujetarse, a lo dispuesto en la Ley del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre, a las disposiciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas mediante Acuerdo a los estudios, recomendaciones viales del PUGS, de la unidad de tránsito municipal. y del cuadro nº 7 y 8 (características mínimas de las vías) a su vez a las disposiciones normativas de la Ordenanza que emita en Gobierno Provincial de Tungurahua en el ámbito de su competencia. De la planificación vial. - La Dirección de Planificación a través de la unidad administrativa correspondiente elaborará la planificación del trazado vial dentro del límite urbano del cantón Ambato, (vías arteriales, colectoras, locales, peatonales, escalinatas), , el cual será aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Municipal. Dentro del proceso del Plan Vial Cantonal , se acatará las áreas de protección especial establecidas en la ley y normativa correspondiente, además de los derechos de vía establecidos por los diferentes niveles de gobierno competentes.

Una vez que se apruebe el Pan Vial Catonal, las vías planificadas por la Municipalidad, que aún no han sido habilitadas, no podrán ser eliminadas en ninguna circunstancia, , ,

En el caso de certificados de NO OPOSICIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, específicamente para proyectos de infraestructura vial, se emitirá dicha certificación en función al objetivo estratégico del Sistema de Asentamientos Humanos conforme la temática de Movilidad, conectividad e infraestructura y al Plan Vial Cantonal, no en función a la aplicación normativa para edificación del PUGS.

16) **Del diseño geométrico de la vía.** - La Dirección de Planificación a través de la unidad administrativa correspondiente diseñará los proyectos de infraestructura vial acorde al trazado vial



planificado (vías arteriales, colectoras, locales, peatonales, escalinatas), a los Estándares Arquitectónicos y Urbanísticos y a la normativa nacional vigente.

Además, para el proceso de construcción por priorización de obras, actualizaciones de planes viales existentes y en ejecución, la Dirección de Planificación podrá ajustar técnicamente los trazados viales a intervenir sin la aprobación del Concejo Municipal siempre y cuando se encuentren en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la topografía no permita la continuidad del trazado vial acorde a la normativa vigente.
- b) Cuando existan fraccionamiento (urbanizaciones y/o lotización) previas cuyas vías no coincida con la planificación vial municipal, siempre y cuando hayan cumplido con todos los parámetros normativos de edificabilidad en los planos aprobados.
- c) Cuando existan caminos habilitados sin autorización municipal y no coincide con la planificación vial vigente, con el fin de ocupar áreas disponibles.
- d) Cuando exista consolidación de viviendas frentistas a la vía que no permitan la construcción de la totalidad o parte del trazado vial planificado, para este fin se considerará consolidado cuando más del 50% de los lotes frentistas se encuentren edificados.
- e) Cuando por actualización de normativa técnica nacional, se requiera el reajuste del diseño geométrico de la vía.
- f) Cuando existan edificaciones patrimoniales o especies naturales, que requieran ser salvaguardados previo informe técnico emitido por la Dependencia correspondiente.
- g) Cuando existan áreas disponibles para la implantación del trazado vial evitando el derrocamiento de estructuras consolidadas siempre y cuando no se generen afectaciones a terceros.

#### **4.1.5 Loteamiento**

Los lotes tendrán acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público, un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. La relación en lo posible será de 1 a 4 (frente fondo) respetando la superficie y el frente mínimo establecidos para los diferentes polígonos de intervención territorial en el PUGS.

Las habilitaciones del suelo referentes a urbanización, subdivisión del suelo, reestructuraciones parcelarias o reajuste de terrenos, deberán observar las dimensiones y las superficies de los lotes establecidos en los códigos de edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) u otro instrumento complementario, y cumplir con las siguientes condiciones:



En una propuesta de división se podrá plantear un lote interior con pasaje de acceso integrado al mismo, en donde dicho pasaje (exclusivamente peatonal) tendrá un mínimo de 6 metros de ancho hasta una profundidad de 80 metros.

El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la edificabilidad respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En fraccionamientos (urbanización, lotización, división, parcelación agrícola), por cada cinco (5) lotes, se permitirá la tolerancia de un lote que no cumpla con el área mínima, con un porcentaje de hasta un 10% menos tanto en área como en frente mínimo. Exclusivamente cuando el terreno sea susceptible de división en dos lotes se acepta un porcentaje de hasta un 5% menos de superficie con relación al lote mínimo para cada uno de ellos. Los lotes que presenten ingresos como parte del lote, serán aceptados siempre que sus áreas útiles sean equivalentes o superiores a las señaladas en la normativa, analizando su profundidad y el ancho del ingreso.

Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la edificabilidad.

En caso de lotes ubicados al final de vías se podrá asumir como frente del lote la longitud de la curva de retorno y/o el ancho de la vía que dé frente al lote resultante, que no podrá ser menor al 50% del frente mínimo de la edificabilidad asignada.

En caso de lotes ubicados en área urbana y/o rural con delimitación de uso específico Agropecuario y Protección Ecológica, la propuesta de división se podrá plantear lotes que tendrán como mínimo la superficie de cada polígono con la superficie restante que le corresponda al uso de Protección Ecológica.

En terrenos con pendientes comprendidas entre 45° y 60°, el administrado presentará un estudio técnico que garantice la ejecución del proyecto de habilitación del suelo, el cual deberá contar con un informe favorable de la entidad responsable de riesgos.

## 5 ESTÁNDARES PARA EDIFICAR BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

De conformidad al Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS 2033, se establecen a continuación las Reglas Técnicas e instrumentos de planificación en materia de régimen de propiedad horizontal que reconoce el ordenamiento jurídico nacional y cantonal.

### 5.1 Estándares Aplicables y Clasificación Por Número De Unidades

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS 2033.



Presentar un acta de responsabilidad técnica, suscrita por el administrado y por los técnicos diseñadores de las ingenierías, ante un Notario Público.

Para los casos en el que se haya aprobado el proyecto arquitectónico de manera declarativa, para la declaratoria de propiedad horizontal, el proyecto arquitectónico en su totalidad deberá ser aprobado por la unidad responsable de la gestión del suelo.

Se exceptúan de este procedimiento los proyectos ubicados en los polígonos de protección de patrimonio histórico y cultural, estos proyectos se regirán por el proceso regular.

#### 4.12. Licencia Urbanística de Proyectos Técnicos Arquitectónicos Nuevos

La Licencia Urbanística de Proyectos Técnicos Arquitectónicos Nuevos, será de aplicación para aquellos proyectos que no se hayan acogido a la aprobación declarativa y/o que vayan a ser declarados en régimen de propiedad horizontal

Para el ingreso de los proyectos técnicos arquitectónicos nuevos, se deberá contemplar los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida al señor/a Alcalde(sa), en el formulario correspondiente, firmado por el administrado y el profesional responsable;
- b. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
- c. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- d. El Informe de Regulación del Suelo – IRES y replanteo vial;
- e. Dos juegos de planos arquitectónicos, en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt); y,
- f. El administrado y el profesional responsable deberán consignar un número telefónico de contacto y un correo electrónico, para recibir por parte de la unidad encargada de gestión del suelo, las notificaciones del proceso.

El Informe Técnico de Aprobación de los Proyectos Arquitectónicos Nuevos, será emitido en el término máximo de ocho (8) días laborables y será requisito para la emisión de la Licencia Urbanística de Construcciones.

En el caso de que el informe técnico sea desfavorable, la unidad encargada de la gestión del suelo notificará mediante correo electrónico el informe técnico desfavorable al administrado; una vez presentados y subsanadas las observaciones, el informe técnico aprobatorio, será emitido en el término máximo de ocho (8) días laborables. En el informe técnico desfavorable se deberá indicar los estándares técnicos inobservados, contenidos en los estándares de arquitectura y urbanismo. En ningún caso se permitirán nuevas observaciones, siendo responsabilidad del técnico encargado de la revisión de los Proyectos Técnicos Arquitectónicos, el no haber emitido el informe técnico con todas las observaciones y deberá ser sancionado de acuerdo a las normativas internas previstas.



En el caso de que no se hayan subsanado las observaciones emitidas mediante informe técnico, se procederá a negar el proyecto en el término máximo de ocho (8) días laborables y el administrado deberá reingresar el proyecto como un trámite nuevo.

#### **4.12.1. Licencia Urbanística de Proyectos Técnicos Estructurales**

Para el ingreso de los proyectos técnicos estructurales, se deberá contemplar los siguientes requisitos:

- a. El proyecto técnico arquitectónico aprobado
- b. Dos juegos de planos que contengan el proyecto técnico estructural, en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt);
- c. Una memoria técnica del proyecto técnico estructural;

El Informe Técnico de Aprobación de los Proyectos Estructurales, serás emitidos en el término máximo de ocho (8) días laborables y será requisito para la emisión de la Licencia Urbanística de Construcciones.

En el caso de que el informe técnico fuere desfavorable, la unidad encargada de la gestión del suelo notificará mediante correo electrónico el informe técnico desfavorable al administrado; una vez presentados y subsanadas las observaciones, el informe técnico aprobatorio, será emitido en el término máximo de ocho (8) días laborables. En el informe técnico desfavorable se deberá indicar los estándares técnicos inobservados, contenidos en los estándares de arquitectura y urbanismo. En ningún caso se permitirán nuevas observaciones, siendo responsabilidad del técnico encargado de la revisión de los Proyectos Técnicos Estructurales, el no haber emitido el informe técnico con todas las observaciones y deberá ser sancionado de acuerdo a las normativas internas previstas.

En el caso de que no se hayan subsanado las observaciones emitidas mediante informe técnico, se procederá a negar el proyecto en el término máximo de ocho (8) días laborables y el administrado deberá reingresar el proyecto como un trámite nuevo.

#### **4.12.2. Licencia Urbanística de Proyectos Técnicos Eléctricos, Hidrosanitarios, Electrónicos y Especiales**

En el caso de Proyectos Técnicos Eléctricos, Hidrosanitarios, Electrónicos y Especiales, estos serán declarativos. En estos casos el profesional responsable de los proyectos, conjuntamente con el propietario del inmueble, deberán presentar una declaración jurada ante Notario Público de cumplimiento de las normativas vigentes contenidas en los estándares de Arquitectura y Urbanismo y de las entidades competentes.

Los proyectos técnicos eléctricos, hidrosanitarios de edificaciones con una superficie máxima de 1.000 m<sup>2</sup> de construcción podrán ser diseñados por los profesionales arquitectos y serán declarativos.

En proyectos de edificaciones mayores a 500 m<sup>2</sup>, para la emisión de la licencia, se deberá presentar el informe favorable del sistema contra incendios emitido por la entidad competente.

En edificaciones que de acuerdo a la normativa requieran más de 300 estacionamientos deberán para la emisión de la licencia, presentar el estudio de movilidad aprobada por la unidad encargada de la movilidad y transporte del GADM Ambato, el mismo que contendrá las medidas de mitigación de impacto a la movilidad, de ser el caso. El costo de las obras derivadas de la mitigación de impacto a la movilidad será financiado por los administrados.

En todos los casos se deberán presentar los planos de los Proyectos Técnicos Eléctricos, Hidrosanitarios, Electrónicos y Especiales, los mismos que deberán ser sellados y contendrán la fecha de emisión de la Licencia de Construcciones.

#### 4.12.3. Licencia de Construcción

La Licencia de Construcción, será emitida inmediatamente, para ello el administrado deberá adjuntar los juegos de planos que conformen el proyecto, así como las respectivas Licencias Urbanística de Proyectos Técnicos Arquitectónicos Nuevos, Urbanística de Proyectos Técnicos Estructurales, Urbanística de Proyectos Técnicos Hidrosanitarios, Eléctricos, Electrónicos y Especiales y del ser el caso de instalaciones especiales.

Los planos presentados deberán ser sellados y constará la fecha de emisión de la Licencia de Construcciones.

En caso de que exista un traspaso de dominio del bien inmueble, la licencia emitida seguirá vigente y el nuevo propietario deberá actualizar el respectivo IRES.

#### 4.12.4. Tiempo de Vigencia de la Licencia de Construcciones

- El plazo para iniciar las Intervenciones Constructivas Mayores será de tres años a partir de la fecha de expedición de la licencia de construcciones, la licencia de construcciones tiene una vigencia de 3 años y durante ese tiempo el proyecto debe obtener la notificación de aviso de inicio del proceso constructivo.
- El plazo para terminar las Intervenciones Constructivas Mayores será de tres años a partir de la notificación del inicio del proceso constructivo por parte del administrado.
- La obtención de las prórrogas de las licencias de construcciones ordinarias, pueden generarse en cualquier instancia mientras las licencias de construcciones emitida se encuentren vigente, ésta solo podrá concederse por una sola vez y por el plazo inicialmente otorgado (3 años), a solicitud del administrado y siempre que se presente con anterioridad a la caducidad del inicio y finalización del proceso constructivo.
- El plazo para iniciar y terminar las Intervenciones Constructivas Menores será de un año a partir de la fecha de expedición de la licencia de construcciones.
- Los proyectos de edificación que cuenten con la licencia de construcciones emitida y aprobado el proceso de declaratoria de propiedad horizontal con la inscripción en el Registro de la Propiedad, estas licencias no tienen caducidad, debido a que ya cuentan con el acto administrativo ejecutado, por lo que, de no contar con los respectivos certificados de inicio y finalización, la unidad responsable del control de la ciudad deberá emitir sin perjuicio de lo actuado.



#### 4.12.5. Procedimiento en Caso de Caducidad de las Licencias de Construcciones

- La dirección encargada de la gestión del suelo debe anular la licencia de construcciones, por caducidad, previo a la solicitud del Administrado.
- Una vez que la licencia de construcciones se encuentre anulada, la dirección encargada de la gestión del suelo dará de baja las licencias de proyectos que sirvieron como documentos habilitantes para su emisión.
- El Administrado debe iniciar el proceso de revisión y licenciamiento del todo el proyecto a través de la dirección encargada de la gestión del suelo.
- Con las licencias emitidas, obtener la respectiva licencia de construcciones en el GADM Ambato.
- Los pagos por emisión de la licencia de construcciones serán cancelados con valores actualizados a la fecha de la emisión.
- Obtener el respectivo Certificado de conformidad de inicio del proceso constructivo, y;
- Obtener el respectivo Certificado de Finalización del Proceso Constructivo.

#### 4.12.6. Identificación del Proyecto en la Ubicación de la Edificación

El constructor está obligado a colocar un letrero visible ubicado en la parte frontal en el predio en que se va a construir, en él debe constar:

#### 4.12.7. La Identificación del Proyecto

Nombre del propietario, nombre de los proyectistas arquitectónicos, estructurales, del constructor o director técnico, de instalaciones y el número de la licencia de construcción con su respectiva fecha.

El letrero en formato mínimo A1 (0.84 x 0.60), permanecerá en la edificación hasta que ésta tenga condiciones mínimas de habitabilidad (puertas y ventanas exteriores, infraestructura básica, fachadas y culatas con fondo de color blanco si fuere el caso)

Además, se deberá mantener en la obra los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones especiales, aprobados por el GAD Municipalidad de Ambato; y el permiso de construcción.

#### 4.12.8. Modificaciones y Actualización a los Planos Aprobados

Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, el índice de edificabilidad, altura de edificación, superficie construida, alteración de fachadas; será obligatoria la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes si las hubiere; el administrado deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa en el formulario correspondiente;
- b. Informe de Regulación del Suelo – IRES y replanteo vial si fuere el caso;
- c. Original o copias certificadas de los planos aprobados;

- d. Dos (2) copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- e. Dos (2) copias de los planos modificatorios identificando gráficamente el estado actual, las modificaciones, y el resultado final. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de los condóminos, tal como establece la Codificación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General. Si las modificaciones se han realizado en las áreas privadas y modifican sus superficies y por tanto las alícuotas, se deberá proceder a realizar la modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal;
- f. Si se trata de ampliaciones que comprometen la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales y sismorresistentes de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.
- g. Las modificaciones deberán ser graficadas con una simbología clara, de acuerdo a lo señalado a los Estándares Arquitectónicos y Urbanísticos.

#### 4.12.9. Notificación del Inicio de Obra

El administrado y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar la fecha de inicio de obra a la unidad encargada del Orden y Control Ciudadano. El profesional responsable de la construcción de la edificación deberá llevar un registro fotográfico de todo el proceso constructivo, en cada una de sus etapas.

El administrado solicitará la visita de obra a la unidad encargada del Control Urbano en las siguientes fases de la obra:

- a. Al inicio de la construcción;
- b. Al cumplir con el 30% de avance de obra civil de la construcción;
- c. Al cumplir con el 60% de avance de obra civil de la construcción; y,
- d. Previa a la emisión del certificado de habitabilidad.

La unidad encargada del Control Urbano tiene un término de 3 días para realizar las visitas de obra solicitadas por el administrado. En caso de que no se haya realizado la visita de obra, el administrado podrá continuar los procesos constructivos y el registro fotográfico como mínimo de 10 fotos con sus anexos, reemplazará a la visita de obra.

#### 4.12.10. Incumplimiento de la Normativa

En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, la unidad encargada del control urbano tomará las siguientes acciones:

- Cuando en el proceso de verificación la unidad encargada del control urbano, encuentre una variación en los rangos de medidas en los elementos estructurales tales como: acero de refuerzo en patas y espaciamiento de estribos el 10%, en vigas y columnas terminadas el 8%, en ejes el 2%; y arquitectónicos deberá adoptarse una tolerancia en un rango del 2% 5% sin

contravenir los estándares arquitectónicos y urbanísticos, estos rangos serán considerados como condiciones de cumplimiento.

- Si el incumplimiento se evidencia en el informe de visita de obra, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la suspensión de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio.
- El incumplimiento de lo contenido en los proyectos técnicos de la edificación será sancionado con una multa equivalente al 50% de un Salario Básico Unificado del trabajador en general. En caso de incumplimientos que no puedan ser subsanados, el administrado del ser el caso deberá presentar a la unidad responsable de la gestión del suelo el respectivo proyecto modificadorio. De no ser aprobado el proyecto modificadorio y las violaciones a la normativa vigente sean insubsanables, los elementos que han sido alterados con respecto a lo aprobado, serán derrocados, conforme al proceso administrativo contemplado para estos efectos.

#### **4.12.11. Del Informe de Finalización de Obra**

Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido la Agencia de Orden y Control; con base a este informe, la Agencia de Orden y Control notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

#### **4.12.12. Inspección Final de la Obra**

La Agencia de Orden y Control, deberá realizar una inspección final para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y normativa demás normativa vigente, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

En caso de que no existan observaciones la unidad encargada del control urbano emitirá el informe para la obtención del Certificado de Habitabilidad.

En los casos en los que en la visita de obra la unidad encargada del control urbano exista observaciones subsanables, el administrado procederá a realizar las acciones que sean necesarias para su subsanación. Una vez que la edificación cumpla con las observaciones la unidad encargada del control urbano emitirá el informe para la obtención del Certificado de Habitabilidad.

En caso de incumplimientos que no puedan ser subsanados, el administrado, del ser el caso, deberá presentar a la unidad responsable de la gestión del suelo el respectivo proyecto modificadorio. De no ser aprobado el proyecto modificadorio y las violaciones a la normativa vigente sean insubsanables, el administrado se someterá a las sanciones previstas en este documento

#### **4.12.13. Certificado de Habitabilidad**

Para la obtención del Certificado de Habitabilidad, en todos los proyectos aprobados a partir de la promulgación de la Ordenanza de Actualización del PDOT y PUGS 2033, incluido los proyectos que hayan sido declarativos, la unidad encargada del control urbano emitirá el Certificado de Habitabilidad conforme al informe final de la visita de obra.



#### 4.12.14. Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de Permisos para Intervenciones en Bienes Inmuebles Patrimoniales

Permisos para obras mayores en edificaciones patrimoniales. - El solicitante deberá cumplir con los requisitos generales establecidos por el GAD Municipalidad de Ambato y se deberá presentar el anteproyecto y proyecto definitivo de intervención de acuerdo a los siguientes parámetros:

Presentación del Proyecto.

El solicitante presentará un anteproyecto de la intervención que deberá contener como mínimo:

- a. Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa, en el formulario correspondiente, firmado por el o los propietarios o su procurador común; y, el arquitecto planificador;
- b. Informe de Regulación del Suelo;
- c. En caso de que el predio se encuentre en zonas sujetas a replanteo, determinadas por la Dirección de Planificación, se presentará el replanteo de línea de fábrica;
- d. Registro fotográfico del bien inmueble (interior y exterior);
- e. Memoria Histórica del bien inmueble: época de construcción, autores y/o constructores, datos de compra y venta, propietarios, hechos históricos y personajes que lo habitaron, de ser el caso;
- f. Memoria técnica del bien inmueble: de acuerdo a la intervención se indicarán de manera general las características de la edificación con la descripción de los espacios construidos, no construidos, alturas, forma de fachadas (estilo arquitectónico), sistema constructivo, materiales, diagnóstico de afectaciones, indicar el tipo de intervención arquitectónica y estructural;
- g. Levantamiento del estado actual de construcción existente, planimétrico (plantas, elevaciones y cortes) del estado actual, materiales y los usos actuales del bien inmueble de acuerdo a la intervención: planos de estado actual (ubicación, implantación, plantas arquitectónicas, plantas de cubierta, fachadas hacia el exterior con las fachadas de los edificios colindantes, fachadas interiores o cortes de fachada);
- h. Patologías y valoración arquitectónico y estructural del inmueble, determinadas según el elemento en sus diferentes ámbitos estructura/soporte, revestimiento, acabados; esto depende del grado de protección del inmueble determinado en las fichas de inventario;
- i. Propuesta arquitectónica de la intervención a realizar: plantas, elevaciones, secciones y detalles constructivos;
- j. En caso de requerirse, y en función del nivel de protección, se solicitará un inventario de puertas, ventanas, detalles constructivos y demás elementos arquitectónicos; y,
- k. Entre otros que defina la unidad competente de patrimonio.

Dependiendo de la categoría de protección del inmueble se detalla el contenido básico para el anteproyecto en el siguiente cuadro:

Cuadro N°

**Contenido Básico de Anteproyecto Según Categoría del Inmueble en Polígonos de Intervención Territorial de Protección Histórico Cultural**

CONTENIDO	CATEGORIZACIÓN DEL INMUEBLE			Formato
	Valor Excepcional	Valor Arquitectónico	Valor de Conjunto	
<b>Estado Actual</b>				
Datos Generales:	X	X	X	Documento
Reseña histórica	X	X	X	Documento
Características Funcionales	X	X	X	Documento
Características Formales:	X	X	X	Documento
Características Constructivas:	X	X	X	Documento
Registro documental	X			Documento
Registro fotográfico:	X	X	X	Documento
Informe de prospecciones arqueológicas	X			Documento
Ubicación: (emplazamiento)	X	X	X	Plano
Plantas arquitectónicas	X	X	X	Plano
Determinación de etapas de construcción (históricos)	X			Plano
Fachadas	X	X	X	Plano
Secciones	X	X		Plano
Cubiertas	X	X		Plano
Detalles constructivos	X	X		Plano
Informe de Patologías	X	X	X	Plano
<b>Propuesta</b>				
Memoria descriptiva con relación al uso propuesto	X	X	X	Documento
Estudio del tramo			X	Documento
Plantas arquitectónicas	X	X	X	Plano
Fachadas	X	X	X	Plano
Secciones	X	X	X	Plano
Cubiertas	X	X	X	Plano
Detalles constructivos	X	X	X	Plano
NOTA: Presentar de manera digital e impreso				
NOTA: En el caso de proyecto definitivo adjuntar Planos estructurales, Planos eléctricos, Planos sanitarios, Planos de sistema contra incendios.				

La Dirección de Planificación a través de la Unidad competente, emitirá el informe favorable de revisión del proyecto de intervención, mismo que será notificado al solicitante para que continúe con el trámite de aprobación del proyecto definitivo.

#### 4.12.15.Requisito para el Licenciamiento

Para la aprobación del proyecto arquitectónico se incluirá lo siguiente:

- Planos arquitectónicos definitivos conteniendo: ubicación, implantación de manzana, plantas arquitectónicas incluidas las de cubiertas, fachadas de la edificación agregando las casas colindantes, otras fachadas hacia el interior del predio y cortes;
- Todos los elementos antes señalados deberán ir en planos de estado actual con la identificación y señalamiento de patologías de la edificación; planos de intervención donde



consten tanto los componentes que se conservan, se modifiquen o se suprimen, como las intervenciones específicas que solucionan las patologías señaladas en los planos de estado actual; y planos de propuesta con los usos en todos los ambientes, materiales, solución a las patologías detectadas, cuadro de áreas y detalles arquitectónicos y constructivos para su cabal comprensión;

- c. Detalles constructivos, a escala 1:5 y/o 1:10.;
- d. Planos de ingenierías, en función de la intervención a realizar, en el ámbito estructural es importante presentar la solución a las patologías estructurales encontradas en el inmueble;
- e. Para el caso de ampliaciones verticales o reforzamientos se presentarán un informe técnico estructural de edificación;
- f. Planos de instalaciones especiales y el sistema contra incendios;
- g. Entre otros que defina la unidad competente de patrimonio.

Se presentarán dos (2) juegos de los planos en formato A1 y un archivo en formato digital (CD) con los archivos digitales de lectura en formato PDF o JPG en resolución mínima de 600 dpi, que contengan toda la información en los planos impresos de la propuesta arquitectónica.

La Dirección de Planificación a través de la unidad competente, emitirá el informe favorable de revisión del proyecto definitivo de intervención, a la dirección encargada de la gestión del suelo para el otorgamiento la licencia de construcciones.

#### **4.12.16. Permisos para Intervenciones Constructivas Menores en Edificaciones Patrimoniales**

El permiso de Trabajos Varios se tramitará de acuerdo a los requisitos y siguiendo el procedimiento establecido por el GAD Municipalidad de Ambato definidos en la presente Ordenanza. Esta Licencia constituye el documento que autoriza al propietario de una edificación patrimonial a realizar:

Por una sola vez una edificación nueva o ampliación de hasta 40 m<sup>2</sup>, siempre y cuando la edificación que se agregue no tape la visualización principal desde la calle de la edificación patrimonial, ni ocupe retiro frontal, parcial o total, debiendo armonizar formalmente con las características de la (s) edificación (es) patrimonial (es) existente (s);

#### **4.12.17. Complementación y Arreglo de Cerramientos y Accesos Como obras de Mantenimiento y de Acondicionamiento o Adecuación.**

Consolidación de muros, reparación de cubiertas y cielo raso, calzada, resanado y enlucido de paredes y partes deterioradas, reparación de puertas, ventanas, escaleras, pasamanos y carpinterías de madera y metal que no impliquen modificación o afectación de las características formales ni materiales de las mismas; reparación y reposición de partes de canales, poncheras, bajantes e instalaciones sanitarias y eléctricas que no modifiquen ni afecten sus características esenciales ni otros elementos de la edificación; y,

Cambio de cubiertas, tanto de la estructura como del entechedo o revestimiento, siempre y cuando se mantengan los materiales originales, las características formales, los detalles, las pendientes, las alturas, los cumbreiros, las limatesas, limahoyas, faldones y elementos constitutivos de la misma. En caso de



proponer alguna modificación de los elementos o características arriba mencionados, debe obligatoriamente presentarse planos que incluyan diseños, detalles y materiales, memoria descriptiva de los trabajos, memoria fotográfica del estado actual e informe favorable de la Dirección encargada de la Planificación a través de la Unidad encargada del Patrimonio Edificado. En estos casos, los planos y la memoria llevarán la firma de responsabilidad profesional de un arquitecto debidamente habilitado.

La Dirección de Planificación a través de la unidad competente, emitirá el informe favorable de revisión del proyecto definitivo de intervención, a la dirección encargada de la gestión del suelo para el otorgamiento la licencia de construcciones.

#### **4.12.18. Edificaciones Patrimoniales Sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal**

Las edificaciones en áreas patrimoniales que se sujeten a las normas del régimen de propiedad horizontal observarán las disposiciones siguientes:

Se entenderá por pasaje común a galerías, escaleras, zaguanes o patios, de acceso libre para todos los copropietarios;

Las unidades independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la reorganización interna en dos plantas (tipo “dúplex”) con vinculación vertical interna. Esta organización no implicará la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología estructural y la expresión arquitectónica de fachadas, tanto exteriores como interiores;

También podrán constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando los entrepisos y las paredes entre unidades, tengan características constructivas que aseguren privacidad, garanticen un adecuado comportamiento estructural y se ejecuten con sistemas constructivos y materiales compatibles con la estructura histórica de las edificaciones;

Las divisiones entre unidades tendrán un espesor mínimo de quince centímetros (0.15 m). Estas divisiones sellarán inclusive el espacio de tumbado hasta alcanzar la rasante interior del entechedado;

Los entrepisos entre unidades podrán ser de cualquier sistema constructivo o material compatible con el sistema soportante de la edificación patrimonial. De tratarse de entrepisos de madera o acero, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible;

Las circulaciones interiores, tanto horizontales como verticales, se sujetarán a lo establecido en los Estándares Arquitectónicos y Urbanísticos y en la presente ordenanza;

Podrá computarse como área recreativa los patios, jardines, terrazas y áreas no edificadas, a excepción de los retiros frontales y circulaciones peatonales y vehiculares establecidas como tales, sin que haya límite en su número hasta completar el área requerida;

Para obtener la aprobación de los planos arquitectónicos de una edificación patrimonial, con fines de declaratoria en Propiedad Horizontal (PH), se deberá presentar los planos de levantamiento, siempre y cuando la edificación cumpla los Estándares Arquitectónicos y Urbanísticos con las condiciones establecidas en los literales anteriores, caso contrario serán planos de intervención constructiva o rehabilitación para cumplir con tales condiciones, y obtener la aprobación.

Entre otras determinadas por la unidad técnica correspondiente en base a la tipología, antigüedad, condiciones de mantenimiento y/o estado de conservación de la edificación patrimonial.

#### **4.12.19. De la Participación Social en Proyectos de Refuncionalización**

La Dirección encargada de la Planificación, a través de la Unidad encargada del Patrimonio Edificado implementará procesos de participación social con la comunidad y los diferentes actores involucrados en los proyectos de re funcionalización de bienes inmuebles patrimoniales de alto valor patrimonial, cuando éstos impliquen un cambio de uso y tengan un impacto social, cultural y/o territorial, incluyendo los proyectos de regeneración urbana en los Polígonos de Intervención Territorial con uso principal de Protección del Patrimonio Histórico Cultural.

#### **4.12.20. Áreas Verdes Libres en los Polígonos de Intervención Territorial con Uso Principal de Protección de Patrimonio Histórico Cultural**

Para proteger los corazones de las manzanas en los PIT con uso principal de Protección de Patrimonio Histórico Cultural, en las áreas libres de las edificaciones proyectos de edificación nuevos los retiros posteriores, previo cumplimiento de la normativa establecida en el presente documento, obligatoriamente se destinarán a espacios verdes tales como huertos, jardines o áreas arborizadas; los cuales serán computables para propiedad horizontal.

Acceso público a los patios y corazones de manzana de los Polígonos de Intervención Territorial con uso principal de Protección del Patrimonio Histórico Cultural

- a. Se promoverá el acceso público a los espacios libres de las edificaciones en el interior de las manzanas como huertos, patios, plazas, jardines o áreas arborizadas, mediante las cuales se podrán fomentar los usos complementarios.
- b. Área verde en los parqueaderos de los Polígonos de Intervención Territorial con uso principal de Protección del Patrimonio Histórico Cultural: En predios no edificados en donde el parqueadero sea una actividad comercial, será obligatoriamente se destinará el 20% del área a espacio verde, esta deberá ubicarse en la parte frontal del predio.

### **5. Autorización para Declaratoria de Propiedad Horizontal**

Es un régimen especial de propiedad en el que obligatoriamente se establecen bienes comunes y bienes exclusivos. Este régimen se sujeta al ordenamiento jurídico vigente sobre la materia.

#### **5.1. Lineamientos**

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones vigentes y deberán contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y autorizaciones de conformidad a lo establecido en el presente documento y demás normativa vigente en la materia.