

c) Vestuarios y baños adecuados con las siguientes dimensiones:

Vestuarios: 2,00 m. x 2,00 m.

Cabina de baño: ver el apartado "Accesibilidad al medio físico".

Acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado.

Vivienda de conserje. - Todas las piscinas públicas y semipúblicas, preverán una vivienda para conserje.

9.17 Estacionamientos

Alcance. - Las disposiciones de este apartado y las demás pertinentes del presente documento, afectarán a todo tipo de edificación, en que existan o se destinen uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos.

Clasificación de estacionamientos según tipo de vehículos. - Los estacionamientos vehiculares deberán considerarse como parte de la vialidad, ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del carril de circulación o dentro de los predios o edificaciones.

Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos en los siguientes grupos:

Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.

Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.

Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses busetas y camiones rígidos de 2 y 3 ejes.

Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tractocamión con semi remolque o remolque.

Los sistemas de estacionamientos de vehículos pueden diseñarse principalmente de la siguiente forma.

Estacionamientos dentro del lote para la vivienda

Estacionamientos en la vía pública

Estacionamientos en espacios específicos (en playa o edificios)

Estacionamientos en la vía pública. - Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos sobre las características geométricas de los diferentes tipos

de vías, mencionados en el apartado referido a diseño vial, del presente documento. Los estacionamientos pueden diseñarse en cordón o en batería.

Estacionamientos en sitios específicos. - En bahía: el área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. La delimitación de las bahías no debe interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados o a la disposición del mobiliario urbano y la arborización.

Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo 0,10 m por debajo del nivel de esta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía.

Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de esta a la otra acera.

En los accesos en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m.

Normas para edificios de estacionamiento. - Todo espacio destinado para estacionamiento debe disponer de una reserva permanente de lugares destinados para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas o con movilidad reducida a razón de una plaza por cada 25 lugares o fracción.

Los lugares destinados a estacionamientos para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben ubicarse lo más próximo posible a los accesos de los espacios o edificios servidos por los mismos, preferentemente al mismo nivel de estos. Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo debe salvarse mediante vados de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245.

Los lugares destinados a estacionamiento deben estar señalados horizontalmente y verticalmente con el símbolo de personas con discapacidad de forma que sean fácilmente identificados a distancia. Estas señalizaciones deben estar de acuerdo con lo indicado en las NTE INEN 2 239-40

Entradas y salidas. - Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Zona de Transición: Las edificaciones que, por su ubicación afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición horizontal no menor a 3,00 m. de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa

Número de Carriles: Los carriles para entradas o salidas de vehículos, serán 2 cuando el estacionamiento albergue a más de 40 puestos.

Ancho mínimo de Carriles: Cada carril deberá tener un ancho mínimo útil de 2,50 m. separado uno de otro por un bordillo de 0,15 m. de base por 0,15 m. de altura, perfectamente señalado.

Señal de Alarma - Luz: Toda edificación que al interior del predio tuviere más de 10 puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos, una señal de alarma-luz. Esta será lo suficiente visible para los peatones que indique el instante de salida de los vehículos. Las características de esta señal de alarma-luz, serán determinadas por la Dirección de Tránsito, que verificará su localización y funcionamiento.

No podrá destinarse a accesos de estacionamientos más del 40% del frente del lote.

Uso de retiros: Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse en los siguientes casos:

A nivel de Planta Baja, con espacios de estacionamientos cubiertos ni rampas de entrada y salida de vehículos, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro, solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo informe técnico previo de la Dirección de Planificación Municipal.

Circulaciones para vehículos. - Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los establecimientos, deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

9.17.1 Circulaciones vehiculares

Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo por carril de 2,50 m. en las rectas y de 3,50 m. en las curvas. Sin embargo, la pendiente podrá aumentarse hasta el 18% en tramos cortos no mayores de 6,00 m. de longitud, siempre y cuando se atenúen las pendientes en los empalmes con rampas no mayores al 9% en una longitud mínima de 2,40 m.

El radio de curvatura mínimo medio al eje de la rampa, será de 4,50 m. Cuando existan dos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior.

Pendiente máxima de las rampas con estacionamiento en la propia rampa: 6%.

Las columnas y muros que limitan pasillos de circulación deberán tener una protección permanente de 0,30 x 0,15 m. sin aristas vivas.

Altura máxima de edificación con rampas: no podrán exceder los siete pisos, cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.

Dimensiones para rampas helicoidales. -

Radio de giro mínimo al eje de la rampa (del carril interior) 7,50 m. Ancho mínimo del carril interior 3,50 m.

Ancho mínimo del carril exterior 3,20 m. Sobre elevación máxima: 0,1 m/m.

Altura mínima de guarniciones centrales y laterales 0,15 m.

Anchura mínima de aceras laterales: 0,30 m en recta y 0,50 m en curvas.

En rampas helicoidales, una a lado de la otra, la rampa exterior se deberá destinar para subir y la interior para bajar. La rotación de los vehículos es conveniente que se efectúe contrario al movimiento de las manecillas del reloj.

Protecciones en los puestos. - Los puestos de estacionamientos públicos deberán disponer de topes de 0,15 m de alto, separados 0,80 m del límite del mismo. Los puestos de estacionamiento contarán con topes de 0,15 m de alto, a una distancia mínima de 1,20 m. cuando existan antepechos o muros frontales.

Circulaciones peatonales. - En los edificios para estacionamientos, los usuarios una vez que abandonan los vehículos, se convierten en peatones y utilizarán escaleras o ascensores los mismos que deberán cumplir las especificaciones relacionadas a ascensores y escaleras de este documento, cuando el edificio tenga más de tres plantas incluyendo la planta baja.

Áreas de espera y entrega de vehículos en estacionamiento públicos. - Los estacionamientos tendrán áreas de espera cubiertas para los usuarios, ubicados a cada lado de los carriles referidos en el apartado, los que deberán tener una longitud mínima de 6,00 m. y un ancho no menor de 1,20 m., el piso terminado antideslizante estará elevado 0,15 m. sobre el nivel de tales carriles.

Caseta de control. - En los establecimientos habrá una caseta de control, junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de 3,00 m². de área en la que deberá incorporarse un ½ baño.

Altura libre mínima. - Las construcciones para estacionamientos, tendrán una altura libre mínima de 2,30 m. medidos desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento de mayor descuelgue.

Dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos. - Las dimensiones y área mínimas requeridas para puestos de estacionamientos se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro y gráficos adjuntos:

Estacionamiento	A	B	C
En 45°	3.40	5.0	3.30
En 30°	5.00	4.3	3.30

En 60°	2.75	5.5	6.00
En 90°	2.30	4,8	5.00
En paralelo	6.00	2.2	3.30

Cuadro 44. Dimensiones Mínimas para Puestos de Estacionamientos

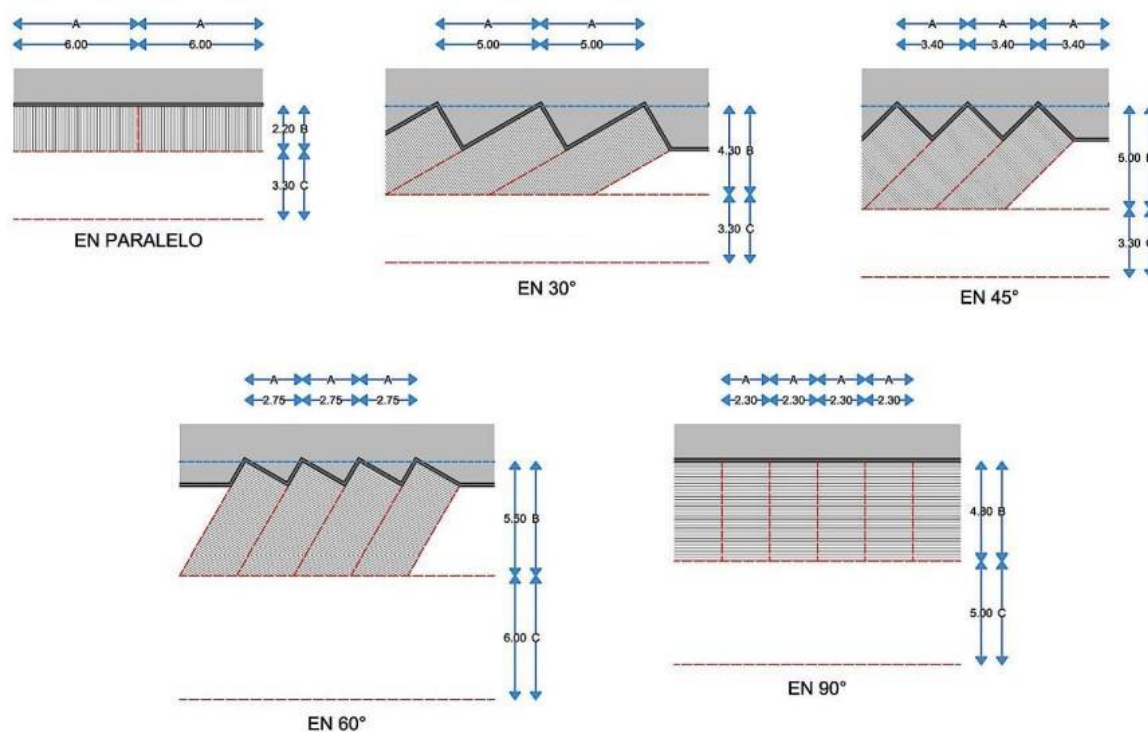


Figura 27. Formas de colocación de puestos de estacionamientos

Anchos mínimos de puestos de estacionamientos. - Según la ubicación de los puestos de estacionamientos con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se registrarán por el siguiente cuadro:

Anchos mínimos de puestos de estacionamiento:	
Lugar de emplazamiento	Para automóviles livianos
Abierto por todos los lados o contra un obstáculo	4,80m x 2,30 m
Con pared en uno de los lados	4,80m x 2,50 m
Con pared en ambos lados (caja)	4,80m x 2,80 m

Cuadro 45. Anchos mínimos de puestos de estacionamientos

Dimensiones mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad.

Ancho: 3,50 m = Área de transferencia: 1.00 m + área para el vehículo: 2,50 m. Largo = 4,80 m

Colocación de vehículos en fila. - En los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio y que dispongan de acomodador de vehículos podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Protecciones. - Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Señalización. - Se adoptará la señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos más adecuados para informar:

- a) Altura máxima permisible.
- b) Entradas y salidas de vehículos.
- c) Casetas de control.
- d) Sentido de circulaciones y rampas.
- e) Pasos peatonales.
- f) Divisiones entre puestos de estacionamiento.
- g) Columnas, muros de protección, bordillos y topes.
- h) Nivel, número de piso y número del puesto.
- i) Puestos para minusválidos.
- j) Puestos para bomberos y ambulancia.

k) Puestos para reparaciones y mantenimiento.

Ventilación. - La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural, será del 5% del área del piso correspondiente, dispuesto en las paredes exteriores opuestas.

Ventilación mecánica: Cuando no se cumpla con las disposiciones del inciso "a" la ventilación podrá ser mecánica, para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos y con capacidad para renovar el aire por lo menos seis veces por hora.

El proyecto de ventilación mecánica, será sometido a aprobación conjuntamente con los planos generales de edificación.

Iluminación. - La iluminación en estacionamientos se sujetará a la norma descrita en el siguiente cuadro:

Áreas	Iluminación (LUX)
Corredores de circulación	90-160
Aparcamiento de Vehículos	30-100
Acceso	500-1000

Cuadro 46. Iluminacion segun Areas

Protección frente a robos y actos de violencia. - Deberá preverse una adecuada iluminación, conforme los valores señalados en el apartado anterior.

Las cajas de escaleras serán visibles desde los puestos de control y ubicadas hacia el exterior.

En estacionamientos dotados de ascensor, conviene equiparlos de controles que mantengan sus puertas abiertas hasta el momento en que el usuario pase a su interior y presione el botón correspondiente a la planta deseada.

Servicios sanitarios. - Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados, para el público y para personas con discapacidad.

Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de inodoro, lavamanos, urinario y vestuarios con duchas y cancelas.

Los servicios sanitarios para el público, será para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias será de acuerdo a la siguiente relación: Hasta los 100 puestos de estacionamiento, 2 inodoros, 2 lavamanos y 2 urinarios para los hombres y, 1 inodoro y lavamanos para mujeres.

Sobre los 100 puestos de estacionamientos por cada 200 en exceso se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior.

Se dispondrá de un punto de agua en cada piso para uso de los clientes.

Estacionamiento fuera del predio. - Las edificaciones que no pudieren emplazar el total o parte de los estacionamientos exigidos dentro del predio donde se levanta la construcción, podrán hacerlo en otro situado a una distancia máxima de 300,00 m. medidos desde el acceso principal del edificio.

Estacionamientos en terrenos baldíos. - Los establecimientos que funcionen en terrenos baldíos, cumplirán con las normas básicas de este apartado que, según el caso, les sean aplicables y adicionalmente, sus pisos deberán asegurar un conveniente drenaje.

Protección contra incendio. - Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del apartado de "Protecciones contra Incendio" del presente documento, a más de las normas que exige el Cuerpo de Bomberos para cada caso en particular.

Los locales de estacionamiento público o privado, se aislarán de las propiedades colindantes en toda su extensión, con muros contrafuegos, a menos que los edificios vecinos tengan una distancia mayor o igual a 6 m.

Los establecimientos de más de un piso o que formen parte de un edificio de uso mixto, se construirán íntegramente con materiales contra incendio.

Habitaciones en estacionamientos. - En los estacionamientos de uso público, no podrán disponerse más habitaciones que la destinada al cuidador. Esta habitación se construirá íntegramente ventilada, con materiales incombustibles y con fácil acceso a la calle.

Plazas de estacionamientos. - Las edificaciones deberán disponer de estacionamientos según los requerimientos establecidos en el siguiente cuadro:

Uso	General	Visitantes	Carga y descarga
Vivienda menor a 60 m ² del área total	1 por cada 2 viviendas	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 61 m ² y menor a 120m ² del área total	1 por cada vivienda	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 121 m ² del área total	Mínimo 1 por cada vivienda	1 c/6 viviendas	
Residencia Estudiantil	1 por cada cuatro habitaciones simples o 2 por cada habitación	1 c/10 habitaciones	

	doble		
Centro de diversión Centro de diversión (Billares, salas de bolos, cines, teatros, bares, karaoke, discotecas, salas de baile, peñas, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas)	1 por cada 15 plazas		
Oficinas administrativas en general y comercio y servicios y menores de hasta 250 m2	1 por cada 50 m2 + 1 por la fracción mayor o igual a 25 m2	1 c/200 m2	
Comercio de menor escala hasta 500 m2	1 por cada 25 m2		10% del área construida en planta baja
Centros de comercios hasta 1000 m2	1 por cada 20 m2		10% del área construida en planta baja
Centro comerciales mayores a 1000 m2	1 por cada 15 m2		10% del área construida en planta baja
Alojamiento	1 por cada 5 habitaciones		Dentro del predio
Educación Preescolar y Escolar	2 por cada aula		
Secundaria	5 por cada aula		Dentro del predio
Superior	10 por cada aula		
Culto, Cultural, bienestar social, Recreativo, Deportes, Religioso	1 por cada 25 asientos		Dentro del predio
Salud	1 por cada 4 camas	1 por cada 10 camas	Dentro del predio

Industria	2 por cada 100 m2 de construcción		Dentro del predio
Bodegas Comerciales	1 por cada 100 m2 de construcción		Dentro del predio
Centro de acopio	1 por cada 100 m2 de construcción		Dentro del predio
Catering	1 por cada 100 m2 de construcción		Dentro del predio

Cuadro 47. Detalle de Plazos de Estacionamientos

En casos en que por la forma o la dimensión del lote no es factible implantar los estacionamientos requeridos, se podrá compensar la obligación de estos con el pago de dinero efectivo. Esta compensación será calculada en función de la cantidad de m2 requeridos para estacionamientos multiplicado por valor del m2 de la zona establecido en el avalúo municipal vigente.

En edificaciones existentes anteriores a la aprobación POT 2020 que deseen realizar trámites de ampliación o someterse al régimen de propiedad horizontal el número de parqueaderos será los que técnicamente sean factibles.

Cuando un predio esté ubicado en el núcleo central de la ciudad o en polígonos consolidados y su área sea menor a 150 m2 y con frente menor a 9 m, y se proyecte una nueva edificación no se exigirá parqueaderos., a cambio se fijará un mecanismo de compensación en la ordenanza que regule la concesión onerosa de derechos.

En caso de edificaciones o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda no se requieren estacionamientos para visitas.

Normas generales para la implantación de estacionamientos. - Para su implantación los estacionamientos observarán los siguientes criterios:

Para vehículos menores:

El módulo de estacionamiento para vehículos menores tendrá una dimensión mínima de 2,40 m. por 4,80 m. y podrá albergar hasta cuatro motocicletas y/o escúteres (motocicleta liviana) y hasta 8 bicicletas.

Se localizarán en un lugar cercano al o a los accesos de la edificación, separada y diferenciada del área de parqueo de vehículos livianos y/o pesados. Contarán con señalización e identificación visible, conforme la norma NTE INEN vigente.

Para vehículos livianos:

El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilas e intersecciones y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frente a dos o más vías, el ingreso y/o salida vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía.

Se requerirá del estudio de impacto a la circulación de tráfico, aprobado por la Agencia Municipal de Transito, en los siguientes casos:

Para proyectos que se desarrollen en predios con frente a dos o más vías cuyo ingreso y/o salida vehicular se lo planifique a través de la vía de mayor jerarquía.

En proyectos arquitectónicos que requieran 200 o más estacionamientos.

En el caso de que el predio sea esquinero, los ingresos y/o salidas vehiculares deberán ubicarse en los extremos alejados de las esquinas. En todo caso, la distancia mínima para ubicar un ingreso y/o salida vehicular con relación a una esquina será de 5 m medidos desde la línea de fábrica. Ver gráfico No 32

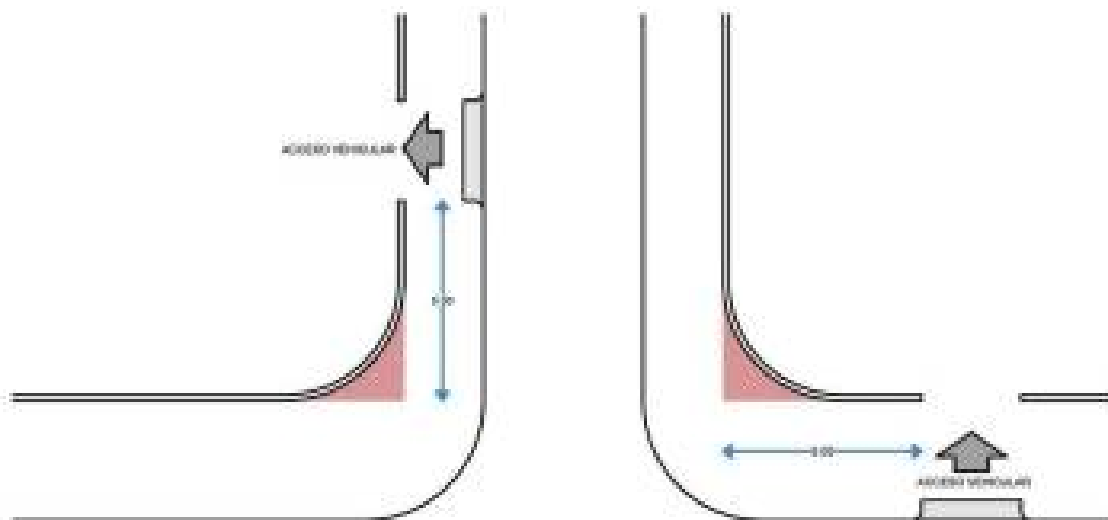


Figura 28. Detalle de Ingresos y Salidas para predios Esquineros

Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera. A partir de la línea de fábrica hacia el interior del predio, se mantendrá el nivel de la acera en un espacio mínimo de 3 m., previo al cambio mayor de pendiente de las rampas y/o áreas de estacionamiento. En caso de edificaciones que apliquen a edificabilidad máxima, el inicio de la rampa será de 5 m a partir de la línea de fábrica.

En predios ubicados en ejes Múltiples (M) la rampa de acceso a los estacionamientos se desarrollará a partir del retiro frontal (5 m).

En rampas helicoidales, una al lado de la otra, la rampa exterior se deberá destinar para subir y la interior para bajar. La rotación de los automóviles es conveniente que se efectúe en sentido contrario al movimiento de las manecillas del reloj.

Las rampas helicoidales en todo tipo de estacionamientos y edificios de estacionamientos deberán cumplir las siguientes dimensiones:

Radio de giro mínimo al eje de la rampa (del carril interior): 7,50 m.

Ancho mínimo del carril interior: 3,50 m.

Ancho mínimo del carril exterior: 3,50 m.

Sobre-elevación máxima: 0,1 m/m.

Altura mínima de guarniciones centrales y laterales: 0,15 m.

Ancho mínimo de aceras laterales: 0,30 m en recta y 0,50 m en curvas.

El ancho de la puerta de acceso al estacionamiento para circulación de un vehículo a la vez tendrá un mínimo útil de 2,80 m. En el caso de que la circulación sea simultánea de dos vehículos, el ancho mínimo útil de la puerta será de 4,80 m y no podrán batirse hacia el espacio público.

Todo espacio destinado para estacionamientos deberá disponer de una reserva permanente de lugares destinados para vehículos que transporten o pertenezcan a personas con capacidad o movilidad reducida, conforme a lo estipulado en la normativa nacional de accesibilidad universal vigente.

De los lugares destinados a estacionamientos para personas con capacidad o movilidad reducida, el 100% de los requeridos deberán incorporarse a los estacionamientos de visitas, deben ubicarse lo más próximo posible a los accesos de los espacios o edificaciones y preferentemente al mismo nivel del acceso. Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo debe salvarse mediante rampas de acuerdo a lo establecido en la norma NTE INEN vigente.

Los lugares destinados a estacionamientos deben contar con señalización horizontal y vertical con el símbolo de personas con movilidad reducida de forma que sean fácilmente identificados a distancia. Estas señalizaciones deben estar de acuerdo con lo indicado en las NTE INEN vigentes. El acceso a las edificaciones para personas con capacidad o movilidad reducida podrá solucionarse por medio de: rampas, ascensores o su equivalente técnico o tecnológico debidamente garantizado por el fabricante.

Los retiros laterales podrán ocuparse con estacionamientos cubiertos a partir del retiro frontal, la cubierta deberá ser inaccesible y su altura mínima será de dos metros veinte centímetros (2,20 m) y máxima de cuatro metros (4,00m).

Cuando se trate de ampliaciones en edificaciones con usos residenciales, existentes anteriores a la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato (POT 2020), en lotes que no permitan la ubicación del número de estacionamientos requeridos por la normativa vigente, se exigirán los que técnicamente sean factibles, en cuyo caso deberá compensarse al GADM Ambato, con el equivalente al 100% del valor del área de los estacionamientos faltantes.

Cuando un predio esté ubicado en el núcleo central de la ciudad o en polígonos consolidados y su área sea menor a 150 m² y con frente menor a 9 m, y se proyecte una nueva edificación no se exigirá parqueaderos en cuyo caso deberá compensarse al GADM Ambato, con el equivalente al 100% del valor del área de los estacionamientos faltantes.

Aquellas ampliaciones en edificaciones con usos distintos al residencial, deberán cumplir con la normativa técnica establecida.

No se podrán modificar los bordillos, las aceras y las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Obras administraciones zonales. El chaflán de acceso de la vía con la acera deberá tener un ancho entre 0,50 y 0,70 m y entre el 30% y 36% de pendiente. En ese caso, el ancho libre de acera no podrá ser menor a 1,20 m. De no poder cumplir tal requerimiento, se deberán realizar rampas laterales de mínimo 1,50 m de ancho en la acera y no mayores al 12% de pendiente, de forma que el ingreso vehicular se realice a nivel de la calzada. Los gráficos No. 33 y 34, ilustran lo indicado. En ningún caso se permite la ocupación de aceras para estacionamientos de vehículos.

La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no puede superar el cuarenta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros. Exclusivamente para predios con uso principal Industrial de bajo, mediano y alto impacto se permitirá el uso de hasta el 70% del frente del lote para accesos vehiculares y estacionamientos en retiro frontal; debiendo usar el 30% restante para área verde.

En inmuebles consolidados no se exigirán áreas de estacionamientos si técnicamente no es factible ubicarlos.

En predios con implantación aislada con acceso a través de pasajes peatonales con áreas mayores o iguales a 300 m² podrán planificarse con estacionamientos.

Los puestos en todos los estacionamientos deben disponer de topes de 0,10 m. de alto, separados 0,80 m del límite del mismo. Cuando existan antepechos o muros frontales, los puestos contarán con topes de 0,10 m de alto.

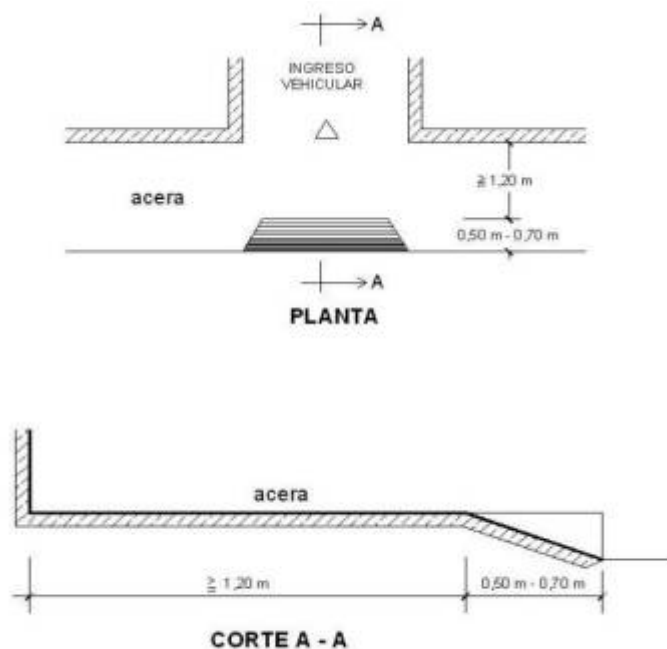


Figura 29. Rampa de acceso vehicular transversal a la acera.

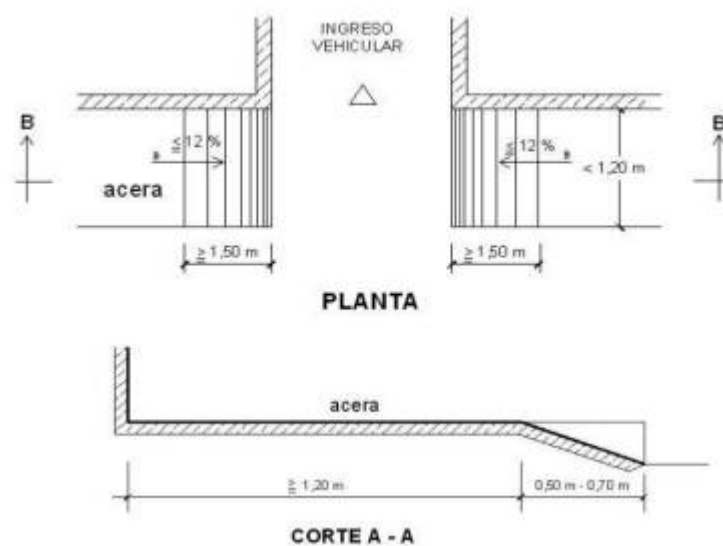


Figura 30. Rampas de accesos vehiculares longitudinales a la acera en caso de que su ancho sea menor a 1,20 m

El punto de control de acceso (puerta, barreras, garita, cadenas, etc.) a estacionamientos dispuestos en espacios abiertos (patios) o en el interior de edificaciones, deberá ubicarse dentro del predio a partir de línea de fábrica: para el caso de estacionamientos con capacidad entre 20 y 100 plazas, a una distancia mínima de 5 m., y 10 m para aquellos con más de 100 plazas, espacio que servirá para alojar vehículos fuera de la vía pública previo al ingreso a los estacionamientos. Para el caso de estacionamientos de alta capacidad y rotación como: centros comerciales, salas de espectáculos, cines, teatros, funerarias, cementerios, coliseos, estadios, universidades, etc, el punto de control de ingreso se ubicará mínimo a 60 m ó a 30 m con dos carriles. En todo caso, el diseño específico de estos proyectos deberá resolverse mediante el estudio de impacto a la movilidad y medidas de mitigación, que deberá realizarse por parte del interesado y que será aprobado por la Agencia Municipal de Transito.

9.18 Implantación industrial

Alcance. - Todas las edificaciones en que se llevan a cabo las operaciones de producción industrial, almacenamiento y bodegaje, reparación de productos de uso doméstico, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores, cumplirán con las disposiciones del apartado específico.

Localización. - el asentamiento de industrias se realizará en los polígonos definidos por el PUGS con uso principal Industrial y en los polígonos con otros usos en que de acuerdo a su tipología es permitido o compatible y siempre observando, la altura de edificación, los retiros y forma de ocupación establecida por este Plan.

Conjuntos Industriales. - Los conjuntos o urbanizaciones industriales, se someterán a normas mínimas de equipamiento y servicios determinados por la Dirección de Planificación Municipal, previo informe de la Dirección de Gestión Ambiental.

9.18.1 Especificaciones técnicas

Iluminación. - Todo lugar de trabajo deberá estar dotado de suficiente iluminación natural o artificial para que el trabajador pueda efectuar sus labores con seguridad y sin daño para sus ojos.

El nivel mínimo de iluminación está en relación con el tipo de faena o actividad a desarrollar y puede variar entre 300 y 500 luxes.

Ventilación. - Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m³. por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos.

Las ventanas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m³. por hora, salvo que se establezcan sistemas de extracción y renovación forzada del aire, a menos que existan justificativos técnicamente verificables.

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 comprometan 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



FACTORES DE AJUSTE – CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Anexo 8

GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

AMBATO, 2024

Cuadro 1. FACTOR DE AJUSTE DE MERCADO (F)

Z (COD. ZONAS HOMOGENEAS DE VALORACION	FACTOR DE CORRECCION DE MERCADO (F)
1	1.3
2	2.225
3	1.675
4	2.5
5	1.95

Nota: El código de las zonas homogéneas de valoración, debe ser revisado por la Dirección de Catastros del GAD de Ambato con la finalidad de que se pueda asociar el mismo al polígono o zona de valoración que corresponda.

Cuadro 2. Factor de participación en el beneficio (p)

COD y las condiciones urbanísticas	Factor de participación de beneficio (p)
COD en el marco de un Plan Parcial – Caso A	0.50
COD en el marco de un Plan Parcial – Caso B	0.50
COD por fuera de un Plan Parcial – autorización de mayor aprovechamiento	0.50
COD por fuera de un Plan Parcial – autorización mayor aprovechamiento (construcciones ecoeficientes)	0.45
COD por fuera de un Plan Parcial – modificación usos de suelo	0.35

Cuadro 3. Factor de ajuste del nuevo uso de suelo o de la edificación (U)

Suelo Consolidado		
Grupo A		
Uso Inicial	Uso Final	Factor (u)
Residencial 3	Múltiple 1	3.59
Residencial 2	Múltiple 1	2.68
Residencial 1	Múltiple 1	2.64
Residencial 1	Residencial 2	1.34
Residencial 1	Residencial 3	1.36
Grupo B		
Residencial 1	Múltiple 1	1.28
Residencial 2	Múltiple 1	1.30
Residencial 3	Múltiple 1	1.64
Grupo C		
Residencial 1	Residencial 2	1.52
Residencial 1	Residencial 3	1.28
Grupo D		
Residencial 2	Residencial 3	1.61
Suelo No Consolidado		
Grupo A		
Uso Inicial	Uso Final	Factor (u)
Residencial 1	Residencial 2	1.26
Grupo B		

Residencial 1	Residencial 2	2.48
Residencial 1	Múltiple 1	1.21
Grupo C		
Residencial 1	Residencial 2	1.72
Residencial 1	Múltiple 1	1.49
Grupo D		
Residencial 1	Residencial 2	1.13
Residencial 1	Múltiple 1	1.20

Fuente: Dirección de Planificación y Dirección de Catastros, GAD Ambato

Cuadro 4. Cuadros de COD

Grupos de Parroquias Según el Avalúo del Suelo Urbano

Agrupamiento según avalúo del suelo urbano	
Grupo	Parroquia
Grupo A	San Francisco
Grupo A	La Merced
Grupo A	La Matriz
Grupo B	Huachi Loreto
Grupo B	Atocha Ficoa
Grupo B	Celiano Monge
Grupo B	Huachi Chico
Grupo C	La Península
Grupo C	San Bartolomé de Pinlo
Grupo C	Pishilata

Grupo C	Augusto Martínez
Grupo D	Izamba
Grupo D	Atahualpa
Grupo D	Picaihua
Grupo D	Cunchibamba
Grupo D	Quisapincha
Grupo D	Montalvo
Grupo D	Huachi Grande
Grupo D	Santa Rosa
Grupo D	Totoras
Grupo D	Juan Benigno Vela
Grupo D	Unamuncho
Grupo D	Pilahuín
Grupo D	Ambatillo
Grupo D	Pasa
Grupo D	San Fernando
Grupo D	Constantino Fernandez