



EDICIÓN ESPECIAL

Año II - Nº 1432

**Quito, martes 29 de
diciembre de 2020**

Servicio gratuito

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito:
Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

533 páginas
Tomo I, II, III

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

**Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895**

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN BAÑOS
DE AGUA SANTA**

**ORDENANZA QUE APRUEBA LA
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL, PDOT 2019 - 2023, Y
EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL
SUELO, PUGS 2019 - 2031
ANEXO 1 Y 2**

TOMO III



PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO PUGS 2019-2031

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
BAÑOS DE AGUA SANTA



Baños
de agua santa



ÍNDICE

TÍTULO I.....

CAPÍTULO I

 VISIÓN, MODELO TERRITORIAL DESEADO Y OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....

 Art. 1. Visión de Desarrollo de la Ciudad.

 Art. 2. Modelo Territorial Deseado.

 Art. 3. Criterios cualitativos del Modelo Territorial Deseado.....

 Art. 5. Objetivos estratégicos a largo plazo para la planificación urbana y rural.–

CAPÍTULO II

 DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA EN EL TERRITORIO CANTONAL Y DE LOS CENTROS POBLADOS

 Art. 6. Delimitación del Área Urbana en el Territorio Cantonal.

 Art. 7. Delimitación de las Áreas Urbanas de las Cabeceras Parroquiales.

 1. LLIGUA

 2. ULBA

 3. RIO VERDE.....

 4. RIO NEGRO

CAPÍTULO III

 ESTRUCTURA URBANO – RURAL Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS.....

 Art. 8. Estructura Urbano - Rural.

 Art. 9. Modelo Territorial Deseado. -

 Art. 10. Distribución de la Población y Densidades. -

 Art. 11. Proyectos Estratégicos. -

CAPÍTULO IV

 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

 Art. 12. Clasificación del Suelo Urbano y Rural. -

 Art. 14. Subclasificación del Suelo Urbano. -

 Art. 16. Subclasificación del Suelo Rural. -

 Caso Especial Santa Rosa de Runtún.....

TÍTULO II.....

 COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

 PLAN BASE Y SISTEMA DE CENTRALIDADES

 Art. 17. Plan Base y Sistema de Centralidades. -

 Art. 18. Sistema de Centralidades. -

 Art. 19. Sistema de áreas verdes. -

 Art. 21. Alcance.....

 Art. 22. Jerarquización del sistema vial.....

Art. 23. Sistema Vial Cantonal.

Art. 25. Corredores Arteriales. -.....

Características Funcionales:

Art. 26. Vías colectoras. -

Características Funcionales:

Art. 27. Red Provincial. -

Asume el tráfico Inter cantonal

Art. 28. Red Cantonal. -.....

Características Funcionales

Art. 29. Sistema Vial Urbano.....

Art. 30. Vías Arteriales Principales. -

Art. 31. Vías Arteriales Secundarias. -

Art. 32. Vías Colectoras. -.....

Art. 33. Vías Locales. -.....

Art. 34. Distribución de la población y densidades por Polígonos de Intervención Territorial – PIT. -

Art. 35. Proyectos Estratégicos. -

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

Art. 36. Instrumentos de planeamiento del suelo.

Art. 37. Polígonos de intervención territorial (PIT). -

Art. 38. Tratamientos Urbanísticos.....

Art. 39. Estándares Urbanísticos.....

CAPÍTULO III

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Art. 40. Aprovechamiento urbanístico o de suelo.

Art. 41. Usos de suelo.

Art. 42. Uso General.

Art. 43. Uso Específico.

Art. 44. Uso Principal.

Art. 45. Uso Complementario. -

Art. 46. Uso Restringido. -.....

Art. 47. Uso Prohibido.

Art. 48. Clasificación de Establecimientos:

De taludes.

Ordenación del paisaje

Art. 51. Reglamentación del uso de suelo principal rural de producción. -

Art. 52. Reglamentación del uso de suelo principal de recursos no renovables.	
Art. 53. Ocupación del suelo. -.....	
Art. 54. Determinación de la Ocupación del Suelo y afectación de las asignaciones.:	
Art. 55. Normativa de ocupación de suelo urbano por Polígono de Intervención Territorial PIT. -.....	
Art. 56. Normativa particular hacia las vías y evaluación del confort térmico. -.....	
Art. 57. Normativa especial. -	
Art. 58. Edificabilidad.....	
Art. 59. Edificabilidad General Máxima. -	
Art. 60. Edificabilidad Específica Máxima.	
Art. 61. Edificabilidad básica.....	
CAPÍTULO IV	
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	
Art. 62. Planes Urbanísticos Complementarios.....	
Art. 64. Alcance del plan parcial. -	
Art. 65. Obligatoriedad del plan parcial.	
Art. 66. Iniciativa del plan parcial.	
Art. 67. Directrices y parámetros mínimos de los Planes Parciales. -	
Art. 68. Etapas para la formulación y adopción de Planes Parciales. -.....	
Art. 69. Contenido Mínimo del Plan Parcial. -	
Art. 70. Planes Maestros Sectoriales. -	
Art. 71. Otros Instrumentos de planeamiento urbanístico.	
TÍTULO III.....	
GESTIÓN DEL SUELO.....	
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	
Art. 72. Gestión del Suelo. -	
Art. 73. Cargas. -	
Art. 74. Beneficios. -	
Art. 75. Instrumentos de Gestión del Suelo. -.....	
Art. 76. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios. -.....	
Art. 77. Unidad de Actuación Urbanística (UAU). -	
Art. 78. Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística. -	
Art. 79. Iniciativa de las unidades de actuación urbanística. -	
Art. 82. Integración inmobiliaria. -.....	
Art. 83. Fraccionamiento, partición o subdivisión. -	
Art. 84. Fraccionamiento de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD. -	
Art. 85. Urbanización. -.....	

Art. 86. Parcelación Agrícola. -
Art. 87. División de hecho. -
Art. 88. División de hecho por excepción. -
Art. 89. Exclusión. -
Art. 90. Fraccionamientos no autorizados con fines comerciales.
Art. 91. Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales. -
Art. 92. Partición judicial de inmuebles. -
Art. 93. Cooperación entre partícipes. -
Art. 94. Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial. -
Art. 95. Instrumentos para regular el mercado del suelo. -
Art. 96. Derecho de adquisición preferente. -
Art. 97. Ejercicio del derecho de adquisición preferente. -
Art. 98.- Efecto de compraventa sin notificación. -
Art. 99. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. -
Art. 100.- Declaración de zonas especiales de interés social. -
Art. 104. Derecho de superficie. -
Art. 105. Bancos de suelo. -
Art. 107. Concesión onerosa de derechos. -
Art. 108. Pago. -
Art. 109. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho
Art. 110. Obligatoriedad del levantamiento de información. -
Art. 111. Declaratoria de regularización prioritaria.
Art. 112. Políticas públicas para intervención en Mejoramiento Integral o Reurbanización de Asentamientos Humanos de hecho:

Índice de tablas

Tabla 1: determinación de las zonas de desarrollo y centros articulares
Tabla 2: Objetivos estratégicos a largo plazo para la Planificación Urbana y Rural.....
Tabla 3: Proyecciones de densidad poblacional.....
Tabla 4: Superficie del Suelo Urbano y Rural del Cantón Baños de Agua Santa
Tabla 5: Clasificación del Suelo Urbano del Cantón
Tabla 6: Subclasificación del Suelo Urbano del Cantón
Tabla 7: Polígonos de Intervención Territorial
Tabla 8: Yacimientos Arqueológicos Existentes
Tabla 9: Áreas de Extracción Minera.....
Tabla 10: Polígono de Intervención Territorial Parroquial Lligua
Tabla 11: Polígono de Intervención Territorial Ulba
Tabla 12: Polígono de Intervención Territorial Parroquial Río Verde

Tabla 13: Asentamientos Humanos Concentrados La Merced.....	
Tabla 14: Polígono de Intervención Territorial Parroquial Río Negro.....	
Tabla 15: Asentamientos Humanos concentrados Colonia Martínez.....	
Tabla 16: Asentamientos Humanos Concentrados El Placer Quilloturo.....	
Tabla 17: Asentamientos humanos concentrados San Francisco.....	
Tabla 18: Asentamientos Humanos concentrados El Topo.....	
Tabla 19: Censo INEC 201, Proyecciones de densidad al año 2018-2030 - Baños ciudad	
Tabla 20 : Clasificación Vial.....	
Tabla 21: Especificaciones Mínimas de Vías.....	
Tabla 22: Especificaciones mínimas de vías ciudad de Baños de Agua Santa.....	
Tabla 23: Longitudes de Vías.....	
Tabla 24: Población y densidades por PITS - Cantón Baños de Agua Santa	
Tabla 25: Proyectos Estratégicos dentro del Cantón.....	
Tabla 26: Zonas de Intervención	
Tabla 27: Polígonos de intervención territorial - Área Urbana - Parroquial	
Tabla 28: Tratamientos Urbanísticos - Parámetros Generales	
Tabla 29: Tratamiento Urbanístico	
Tabla 30: Estándares Urbanísticos	
Tabla 31: Uso Principal de Suelos.....	
Tabla 32: Principales usos	
Tabla 33: Usos Barriales	
Tabla 34: Usos Sectoriales.....	
Tabla 35: Usos Zonales.....	
Tabla 36: Usos Mixtos Centro de la Ciudad.....	
Tabla 37: Usos Mixtos Tramos determinados	
Tabla 38: Usos Mixtos Zona Rosa.....	
Tabla 39: Uso Industrial	
Tabla 40: Uso zona de Tolerancia	
Tabla 41: Sistemas de Áreas protegidas.....	
Tabla 42: Rural de Producción	
Tabla 43: Recursos No Renovables	
Tabla 45: Comercio y servicios (CB)	
Tabla 46: Comercio y servicios.....	
Tabla 47: Comercio y Servicios (CM).....	
Tabla 48: Salud (ES).....	
Tabla 49: Educación (EE).....	
Tabla 51: Recreación y Deportes (ED).....	
Tabla 52: Administración Pública.....	
Tabla 53: Seguridad (EG).....	
Tabla 54: Transporte.....	
Tabla 55: Infraestructura (EI)	
Tabla 56: Especial.....	
Tabla 57: Cultural.....	
Tabla 58: Bienestar Social	

Tabla 59: Religioso (ER).....	.....
Tabla 60: Servicios Funerarios (SF).....	.....
Tabla 62: Urbano Consolidado y No Consolidad Residencial (R).....	.....
Tabla 63: Urbano Consolidado y no Consolidado Múltiple .....	.....
Tabla 64: Industrial (I).....	.....
Tabla 65: Urbano Consolidado y No Consolidado Especial .....	.....
Tabla 66: Suelo Rural Protección Natural.....	.....
Tabla 67: Suelo Rural de Producción.....	.....
Tabla 68: Recursos No Renovables .....	.....
Tabla 69: Codificación de la ciudad Baños de Agua Santa de Ocupación del Suelo / P.O.S.....	.....
Tabla 70: Población y Densidades por PITS - Parroquias.....	.....
Tabla 71: Normativa Especial.....	.....
Tabla 72: Directrices - planes parciales .....	.....
Tabla 73: Productos Cartográficos Generados en el Anexo al Plan de Uso y Gestión del Suelo .....	.....
Tabla 74: Coordenadas UTM de la Ubicación Geográfica Cantonal de Baños de Agua Santa, Provincia de Tungurahua.....	.....
Tabla 75: División Político Administrativa del Cantón.....	.....
Tabla 76: Análisis de nivel de intervención en base a la tipología de priorización territorial ..	.....
Tabla 77: Objetivos estratégicos a largo plazo para la planificación urbana y rural .....	.....
Tabla 78: Crecimiento y Densidad Poblacional Ciudad Baños de Agua Santa .....	.....
Tabla 79: Crecimiento y densidad poblacional en las parroquias rurales Año 2010-2030, a nivel parroquial y urbano-parroquial.....	.....
Tabla 80: Densidades poblacionales en el área urbana de parroquias rurales por rangos para el año 2030 .....	.....
Tabla 81: Proyecciones densidades Cantón Baños de agua santa Años 2010 - 2020 - 2030...	.....
Tabla 82: Proyectos Estratégicos dentro del Cantón.....	.....
Tabla 83: Superficie del Suelo Urbano y Rural del Cantón Baños de Agua Santa .....	.....
Tabla 84: Subclasificación de Suelo urbano y rural del Cantón .....	.....
Tabla 85: Subclasificación del Suelo Urbano de las cabeceras parroquiales .....	.....
Tabla 86: Superficie destinada a aprovechamiento extractivo .....	.....
Tabla 87: Superficie de expansión y densidad habitacional proyectada al 2030 .....	.....
Tabla 88: Censo INEC 2010, proyecciones de densidad al año 2018 y 2030 – Cantón Baños de Agua Santa .....	.....
Tabla 89: Clasificación Vial.....	.....
Tabla 90: Características básicas de operación de vías urbanas .....	.....
Tabla 91: Estado de las Vías .....	.....
Tabla 92: Tratamientos Urbanísticos .....	.....
Tabla 93: Clasificación del Suelo Urbano .....	.....
Tabla 94: Tratamientos Urbanísticos para el Suelo Rural.....	.....
Tabla 95: Simbología del Uso del Suelo.....	.....
Tabla 96: Simbología de los Usos de Suelo .....	.....
Tabla 97: Estándares Urbanísticos .....	.....
Tabla 98: Planes Parciales - Directrices y parámetros mínimos .....	.....

Índice de mapas

Mapa 1: División Política Baños de Agua Santa.....

Mapa 2: Delimitación Lligua.....

Mapa 3: Delimitación de Ulba.....

Mapa 4: Delimitación de Río Verde

Mapa 5: Delimitación de Río Negro

Mapa 6: Superficie del suelo Urbano y Rural del Cantón Baños de Agua Santa.....

Mapa 7: Subclasificación del Suelo Urbano y Rural

Mapa 8: Estado Actual Consolidación Urbana

Mapa 9: Propuesta de consolidación y expansión Urbana 2019 - 2031.....

Mapa 10: Subclasificación del Suelo Urbano de las cabeceras Parroquiales del Cantón Baños de Agua Santa

Mapa 11: Subclasificación del Suelo del Cantón Baños de Agua Santa

Mapa 12: Áreas de Protección Arqueológico

Mapa 13: Áreas de protección Parques Nacionales

Mapa 14: Franjas de Protección.....

Mapa 15: Áreas mineras del Cantón Baños de Agua Santa.....

Mapa 16: Áreas de expansión Urbana

Mapa 17: Polígono de Intervención Territorial Lligua

Mapa 18: Polígono de Intervención Territorial Ulba

Mapa 19: Polígono de Intervención Territorial Parroquial Río Verde

Mapa 20: Asentamientos Humanos Concentrados La Merced

Mapa 21: Polígono de Intervención Territorial Parroquial Río Negro

Mapa 22: Asentamientos Humanos concentrados Colonia Martínez

Mapa 23: Asentamientos Humanos concentrados El Placer Quilloturo.....

Mapa 24: Asentamientos Humanos concentrados San Francisco.....

Mapa 25: Asentamientos Humanos concentrados El Topo

Mapa 26: Asentamientos Humanos concentrados Santa Rosa de Runtún

Mapa 27: Plan base y sistema de centralidades.....

Mapa 28: Red Estatal

Mapa 29: Jerarquización del Sistema Vial Cantón Baños de Agua Santa

Mapa 30: Zonas y Sectores

Mapa 31: Densidad Poblacional Cantonal 2020.....

Mapa 32: Densidad poblacional Ciudad de Baños 2020

Mapa 33: Densidad Poblacional 2030

Mapa 34: Densidad Poblacional Ciudad de Baños 2030

Mapa 35: Zonas y sectores Baños Urbano

Mapa 36: Polígonos de Intervención Territorial.....

Mapa 37: Zonificación General

ÍNDICE DE COREMAS

Corema 1: Riesgos Físicos
Corema 2: MODELO TERRITORIAL DESEADO – BIOFÍSICO.....
Corema 3: MODELO TERRITORIAL DESEADO - ASENTAMIENTOS HUMANOS
Corema 4: MODELO TERRITORIAL DESEADO – MOVILIDAD, ENERGÍA Y CONECTIVIDAD

TÍTULO I

COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

VISIÓN, MODELO TERRITORIAL DESEADO Y OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Art. 1. Visión de Desarrollo de la Ciudad. - La visión se construyó con el aporte de cada uno de los agentes de participación / direcciones departamentales del GADBAS, concluyendo: “Baños de Agua Santa en el año 2031, será líder en el desarrollo de una ciudad biosegura, solidaria, equitativa, moderna, sostenible, sustentable e incluyente, referente turística, comercial, artesanal, agropecuaria y cultural del país, apoyada por un gobierno local que brinda servicios públicos de calidad y una gestión administrativa apropiada de los recursos y comprometida con el desarrollo integral de sus ciudadanos”

Art. 2. Modelo Territorial Deseado.- El modelo territorial deseado está representado gráficamente y refleja el sistema territorial propuesto, a través del comportamiento y estrategias de desarrollo planteadas de los componentes: biofísicos, socio-cultural, económicos, políticos, asentamientos humanos y movilidad; define las vinculaciones, redes de conectividad, el sistema de asentamientos humanos, zonas productivas y de desarrollo, zonas de conservación y protección ambiental, uso y gestión del suelo, territorializa la visión, objetivos, y las estrategias de planificación propuestas, la subdivisión del territorio en zonas de desarrollo para su aplicación, que se explica a través de coremas, el sistema territorial propuesto para el cantón Baños de Agua Santa es un sistema polinuclear, que se estructura de la superposición de los siguientes sistemas o componentes:

- ✓ Biofísico como soporte del modelo territorial
- ✓ Socio-cultural, configura un sistema servicios sociales de calidad buscando el bienestar y desarrollo social.
- ✓ Económico, con la estructuración de un sistema de económico competitivo y equilibrado, que ofrece oportunidades productivas.
- ✓ Asentamientos humanos, su jerarquización y organización polinuclear en búsqueda de un equilibrio territorial - priorización de intervención en infraestructura.
- ✓ Movilidad que provee conectividad y flujos entre los nodos del sistema polinuclear que es flexible, apta para intervenir en todo tipo de lugares y nos permite actuar de una manera combinada, utilizando los Indicadores de sostenibilidad ambiental de un modo transversal en los diferentes parámetros urbanos.
- ✓ Político-institucional, fortalecimiento de capacidades institucionales adecuadas a las nuevas demandas ciudadanas.

Art. 3. Criterios cualitativos del Modelo Territorial Deseado. - Se considera la jerarquía y funcionalidad en relación con el número de habitantes que cada parroquia posee, según información del censo de 2010 y sus respectivas proyecciones al 2031; la interrelación de cada parroquia con la ciudad de Baños de Agua Santa y las comunidades cercanas, la vocación del territorio y su población para la producción; estos criterios, son:

- a. **Zona de desarrollo que garantice su sostenibilidad.** - El modelo debe orientar a transformar a la parroquia en un área de desarrollo sostenible, que fomente una

economía social y solidaria, a través de la asociatividad, diversificación de productos, autoabastecimiento, transformación y procesamiento, fortaleciendo encadenamientos productivos y circuitos solidarios.

- b. **Equilibrio territorial.** - El modelo deberá sentar las bases para alcanzar a largo plazo un desarrollo territorial equilibrado y sostenible, solucionando de manera eficaz los problemas actuales que lo causan.
- c. **Complementario con Baños de Agua Santa.** - El modelo deberá enfrentar y superar la fuerte dependencia de las parroquias con la ciudad de Baños de Agua Santa y beneficiarse de su interrelación, considerando un desarrollo complementario.
- d. **Articulación con comunidades.** - Reconocer la jerarquía y potencialidades de las comunidades territorialmente cercanas, que son definidas como un núcleo central del modelo y contemplar actuaciones que permitan ejercer la función central de dichas comunidades.
- e. **Mantener un ambiente de calidad en todas las parroquias mejorando la calidad de vida.** - Garantizar la protección, preservación de los recursos naturales y el patrimonio cultural, frenando la presión de las actividades humanas sobre los recursos naturales, favoreciendo la vocación de sus suelos.
- f. **Cohesión social.** - Promover un desarrollo social con enfoque de derechos que garantice lo previsto en el plan “Toda una Vida”.

Tabla 1: determinación de las zonas de desarrollo y centros articulares

ZONA DE DESARROLLO	PARROQUIAS QUE CONFORMAN LAS ZONAS DE DESARROLLO	PARROQUIA CENTRO ARTICULADOR
1	Lligua	Lligua
2	Ulba	Ulba
3	Rio Verde	Rio Verde
4	Rio Negro	Rio Negro

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de Proyectos 2020

Art. 5. Objetivos estratégicos a largo plazo para la planificación urbana y rural. –

Tabla 2: Objetivos estratégicos a largo plazo para la Planificación Urbana y Rural

COMPONENTE	OBJETIVO PDOT GADBAS 2019-2023
BIOFÍSICO	<p>Conservar, proteger y restaurar áreas y recursos naturales e hídricos, como también usar eficientemente el suelo y manejar las áreas de influencia para el desarrollo sustentable considerando los efectos del cambio climático, en el cantón Baños de Agua Santa.</p>
SOCIO-CULTURAL	<p>Garantizar la calidad de vida de la población con políticas públicas, servicios sociales y sistemas de prevención, protección, igualdad intergeneracional y atención integral especialmente a los grupos de atención prioritaria, considerando la diversidad cultural del cantón.</p> <p>Promover la cohesión comunitaria con la generación de un hábitat seguro, inclusivo e intercultural que permita el pleno ejercicio de derechos culturales de la población del cantón.</p>
ECONÓMICO	<p>Profundizar y potenciar el sector turístico y comercial del cantón y el desarrollo sostenible artesanal y del sector agropecuario, facilitando oportunidades productivas inclusivas y capacidades y las potencialidades de su territorio.</p>
ASENTAMIENTOS HUMANOS	<p>Promover un desarrollo territorial sostenible y equilibrado a través de un sistema de centralidades que permita proveer de servicios básicos de calidad, espacios públicos, áreas verdes, equipamientos, y vivienda; e impulsando una ciudad y un cantón compacto mediante la optimización de la infraestructura existente, el establecimiento técnico de los límites de las áreas urbanas, urbano-parroquiales y de expansión, y del uso y gestión adecuada del suelo.</p>

MOVILIDAD, ENERGÍA Y CONECTIVIDAD	Optimizar, mejorar e innovar el sistema de movilidad, ordenada con conexiones generosas entre plataformas naturales, cumpliendo normas de seguridad vial siendo esto en beneficio de las actividades económicas de la urbe, las mismas que se apalancarán con una cobertura en internet en todo lugar del cantón.
POLÍTICO INSTITUCIONAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	Fortalecer las capacidades institucionales del GAD Municipal, para garantizar a la ciudadanía servicios de calidad, transparentes, sostenibles e incluyentes, apoyados por un sistema de participación ciudadana cantonal consolidado.

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

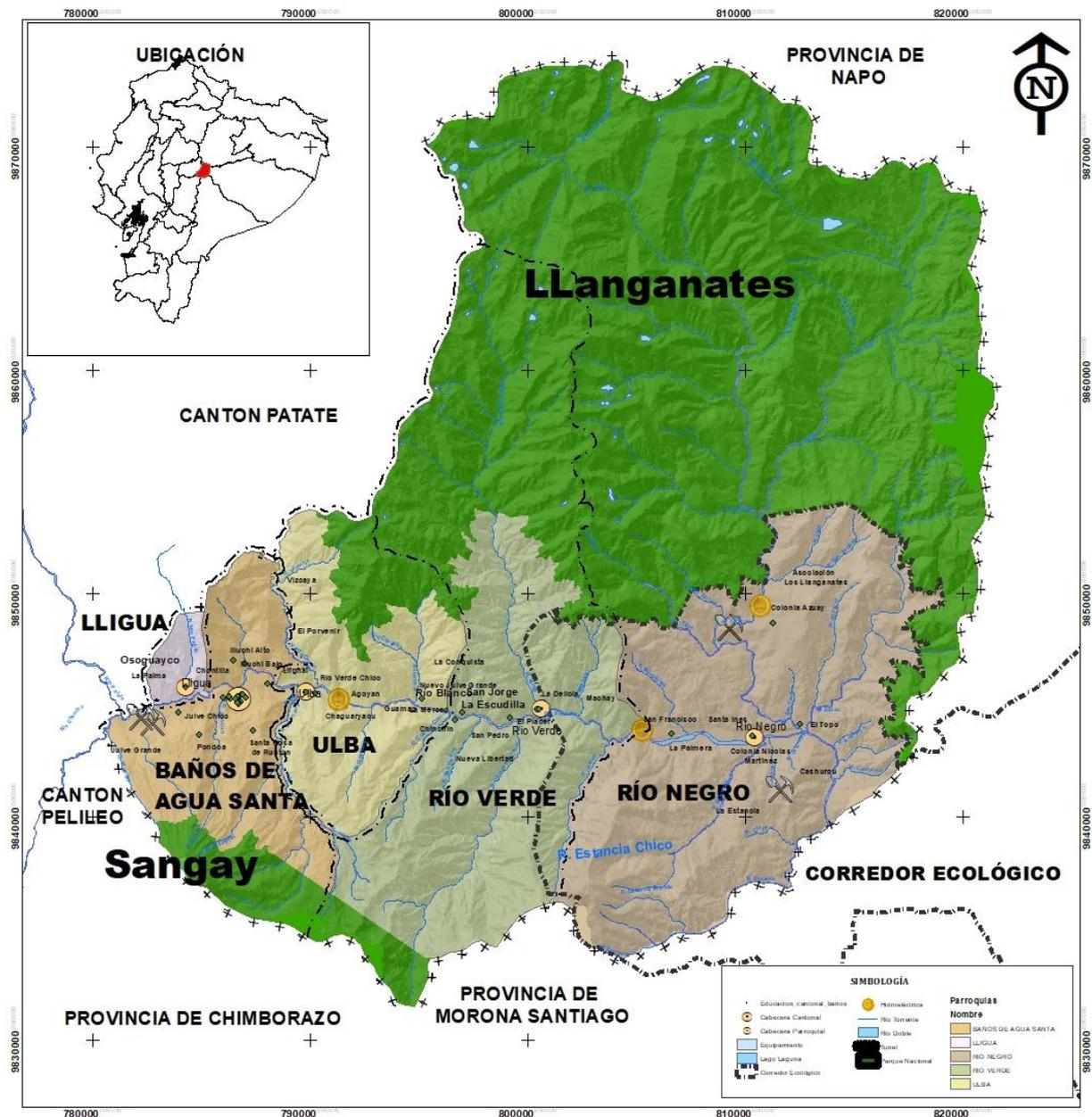
CAPÍTULO II

DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA EN EL TERRITORIO CANTONAL Y DE LOS CENTROS POBLADOS

Art. 6. Delimitación del Área Urbana en el Territorio Cantonal. - El territorio cantonal de Baños de Agua Santa se ha definido a partir de la elaboración de un plan base y sus límites cartográficos, que se incluye, al igual que la identificación con sus correspondientes límites cantonales. Mapa 1. Para efectos de la presente ordenanza, se adjunta los Mapas 2, 3, 4 y 5 correspondientes a la delimitación de las áreas parroquiales de Baños de Agua Santa; el mismo es el resultado exitoso de estos aportes al PDOT y que ya ha sido abalizado, en este instrumento cartográfico importantísimo y de partida para la planificación del territorio, se resalta los límites del área de estudio del área urbana con la inclusión de cada una de las zonas y al mismo tiempo la jerarquización funcional de la red vial de Baños de Agua Santa.

Art. 7. Delimitación de las Áreas Urbanas de las Cabeceras Parroquiales. -El presente artículo presenta las descripciones generales realizadas por cada parroquia rural, indicando su ubicación dentro del cantón y límites territoriales, en los informes se especifican las superficies parroquiales y datos poblacionales; para efectos de la presente ordenanza.

Mapa 1: División Política Baños de Agua Santa



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

1. LLIGUA

Ubicada al norte a 2 km de distancia de la ciudad de Baños. Su poblado se encuentra asentado a 2149 m.s.n.m. Sus límites son: al norte y oeste cantón Patate, al sur y al este la cabecera cantonal de Baños de Agua Santa. Lligua tiene una superficie de 9,6 Km² que corresponde al 0,90 % del área cantonal, posee un clima templado frío y una temperatura 20 °C.

LÍMITES

La parroquia Lligua limita con las siguientes jurisdicciones político administrativas:
Al Norte: Con el Cantón Patate

Al Sur: Con la parroquia Baños de Agua Santa

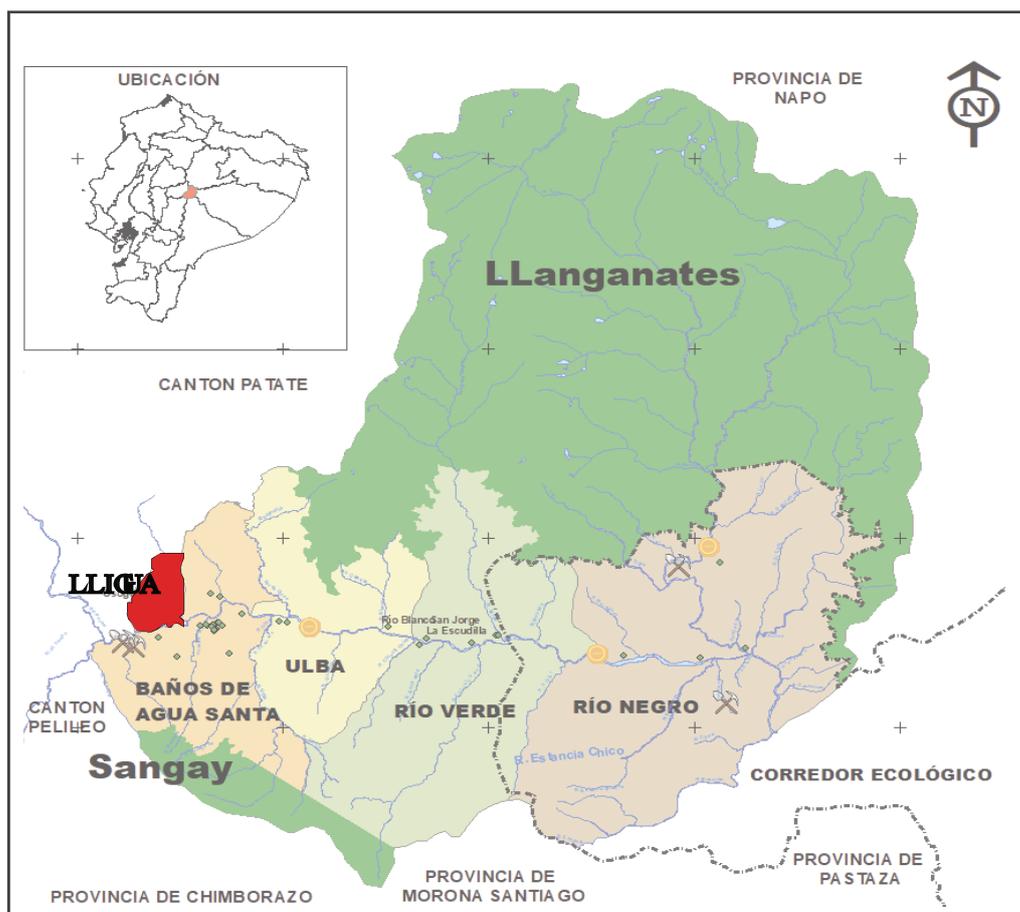
Al Este: Con la parroquia Baños de Agua Santa

Al Oeste: Con el cantón Patate

POBLACIÓN

La población de Lligua según el censo de población del 2011, realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) es de 286.

Mapa 2: Delimitación Lligua



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

2. ULBA

Ulba es una parroquia rural del cantón Baños, provincia de Tungurahua. Su localización astronómica se encuentra comprendida entre las siguientes coordenadas:

- Norte: 9853000 UTM
- Sur: 9838500 UTM
- Este: 7971600 UTM
- Oeste: 7888000 UTM

Este territorio corresponde a una extensión territorial de 89,5 Km², según datos proporcionados por la municipalidad de Baños. Geográficamente se encuentra ubicada en el

cañón del Pastaza, en su descenso hacia la Amazonía, cubriendo una franja que prácticamente atraviesa latitudinalmente toda la cuenca media del citado río.

LÍMITES

La parroquia Ulba limita con las siguientes jurisdicciones político administrativas:

Al Norte: Con el Cantón Patate (parroquia El Triunfo y cerros de Los Llanganates)

Al Sur: Con los páramos de Mintza en las faldas del Tungurahua, a una altitud de 3.600 msnm;

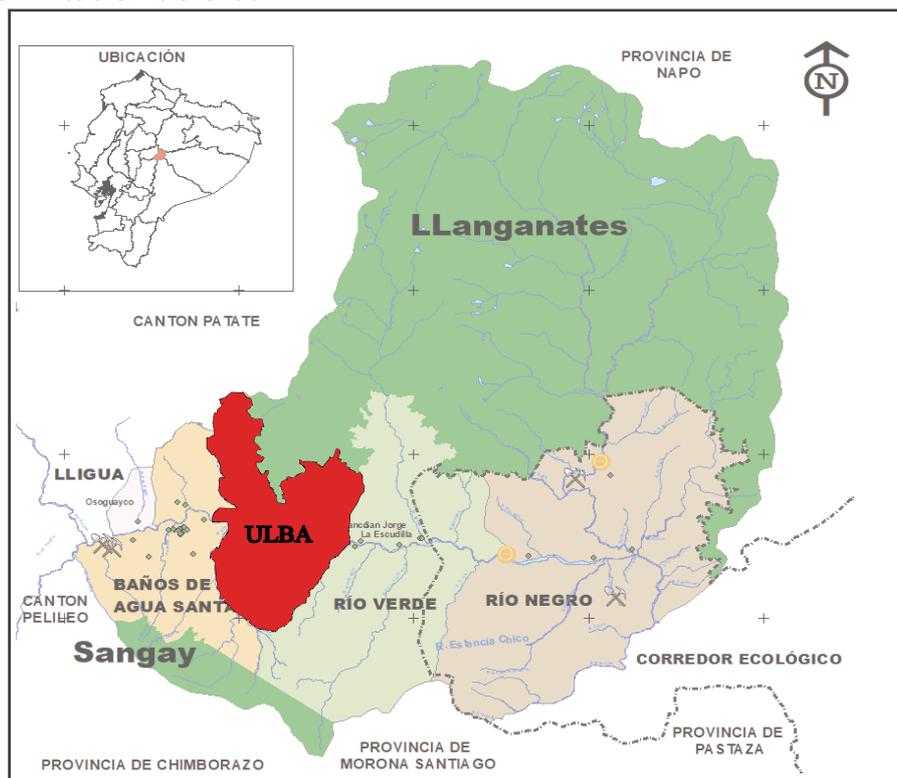
Al Este: Con la parroquia Río Verde (el Río Chinchín Chico en toda su extensión en, en una parte; y, en la otra la quebrada denominada Juana de Oro, en su parte alta y quebrada Chaquimayllana, en la parte baja, que separa de la parroquia Río Verde)

Al Oeste: Con el Río Ulba, en toda su extensión hasta su desembocadura en el Río Pastaza.

POBLACIÓN

La población de Ulba según el censo de población del 2011, realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) es de 2594 habitantes, de los cuales 1262 son mujeres y 1272 son hombres.

Mapa 3: Delimitación de Ulba



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

3. RIO VERDE

La parroquia de Río Verde, está situada en el Cantón Baños de Agua Santa de la provincia de Tungurahua, a 14 Km. de la Vía Baños Puyo, con una altura de 1.200 metros sobre el nivel del mar. Tiene una extensión de 246,5 km²

LÍMITES

La parroquia Río Verde limita con las siguientes jurisdicciones político administrativas:

Al Norte: Cerro de Los Llanganates.

Al Sur: Los páramos de Mintza.

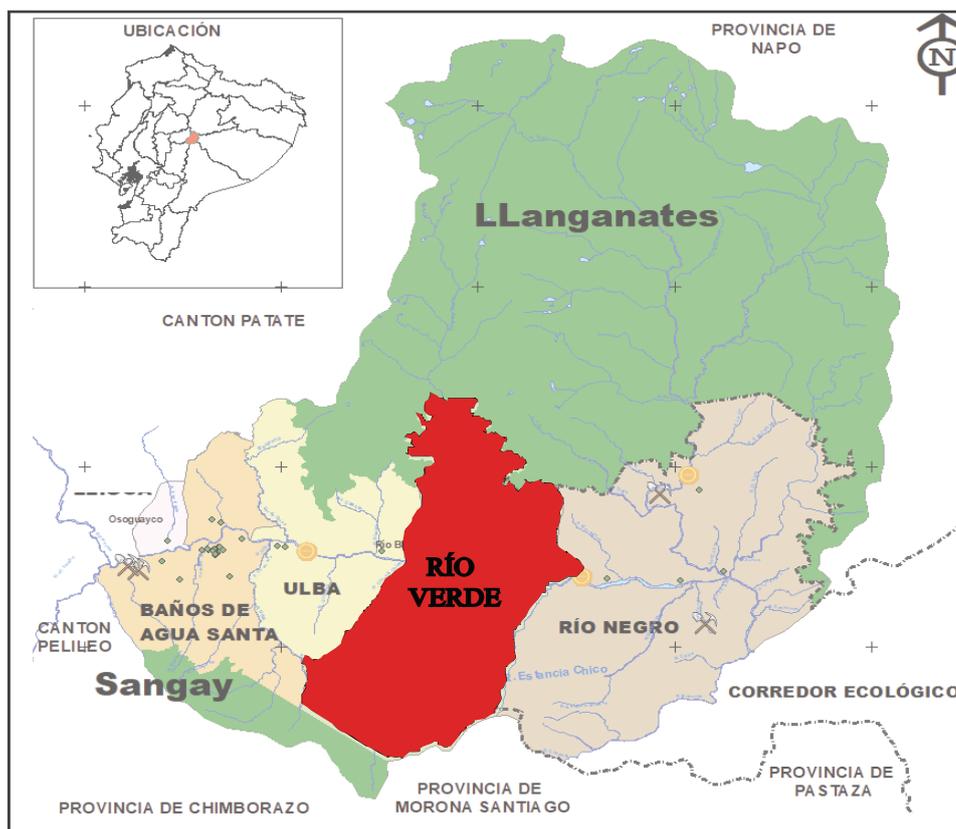
Al Este: El Río San Francisco en toda su extensión por una parte y por otra el Río Cristal (linderos que la separarían de la actual parroquia de Río Negro)

Al Oeste: El río Chinchín Chico en toda su extensión, en una parte, en otra las quebradas de Juana de Arco en su parte alta, y Chiquimayllana en la parte baja, la cual separa la hacienda Yunguilla de la hacienda La Merced.

POBLACIÓN

La población de Río Verde según el censo de población del 2011, realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) es de 1339 habitantes.

Mapa 4: Delimitación de Río Verde



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

4. RIO NEGRO

Se encuentra al sur-occidente a 30 Km de la ciudad de Baños de Agua Santa. Su poblado se encuentra asentado a una altura de 1186 msnm. Río Negro tiene una extensión de 628,7km² que corresponde al 59,06 % del área.

LÍMITES

La parroquia Río Negro limita con las siguientes jurisdicciones político administrativas:

Al Norte: Con la ciudad del Tena y el Parque Nacional Llanganates.

Al Sur: Con la provincia del Macas.

Al Este: Con la ciudad del Puyo

Al Oeste: Con la parroquia Río Verde, en toda su extensión hasta su desembocadura en el Río Pastaza.

POBLACIÓN

La población de Río Negro según el censo de población del 2011, realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) es de 1276 habitantes.

Mapa 5: Delimitación de Río Negro



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

CAPÍTULO III

ESTRUCTURA URBANO – RURAL Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Art. 8. Estructura Urbano - Rural. - La propuesta de estructura urbano - rural, parte del análisis de la interdependencia existente entre la ciudad de Baños de Agua Santa y sus parroquias

rurales en razón de los equipamientos, servicios, sistemas públicos de soporte existentes en el cantón, de este análisis se identifica la fuerte dependencia que tienen las parroquias rurales con relación a la ciudad de Baños de Agua Santa, debido a los equipamientos y servicios que ésta provee, y el fenómeno de migración del campo a la ciudad; definiéndose así un modelo de crecimiento concentrado, desequilibrado, sin planificación.

Art. 9. Modelo Territorial Deseado. - El modelo territorial deseado, propone un “Baños de Agua Santa del futuro con un desarrollo equilibrado, sostenible de su territorio, con la aplicación del sistema polinuclear, que revierta las tendencias que favorecen el desarrollo de un modelo de crecimiento concentrado, en el cual las actividades productivas, equipamientos y servicios se concentran en el área urbana de Baños de Agua Santa a la que fluyen los recursos e inversiones”.

Art. 10. Distribución de la Población y Densidades. -En el cuadro a continuación se detallan las densidades totales de la ciudad de Baños de Agua Santa y las parroquias rurales, con respecto a las comunidades, se pueden ver densidades bajas debido a que los datos corresponden a la densidad promedio de áreas urbanas y rurales; para el año 2031, solamente 4 cabeceras parroquiales estarán en el rango de densidad entre 5 a 50 hab/ha (baja) y todas las demás entre 50 y hasta más de 100 hab/ha. El modelo territorial deseado deberá fortalecer la densificación y evitar la migración en las parroquias rurales.

Con respecto a la ciudad de Baños de Agua Santa podemos observar en el cuadro a continuación que la densidad promedio al 2031 es de 51,61 hab/ha, por lo que se deberá fomentar una ciudad compacta, en donde las densidades fluctúen entre los 100 y 150 hab/ha, lo que corresponde a las densidades recomendadas por ONU-Hábitat.

Esto quiere decir que la zona del casco central de la ciudad tiene una buena densidad promedio y que se debe evitar la migración de esta población hacia áreas de nuevos desarrollos de la ciudad, promoviendo proyectos de vivienda con usos mixtos, y con mezcla social.

Tabla 3: Proyecciones de densidad poblacional

PROYECCIONES DENSIDAD CANTÓN BAÑOS AÑOS 2010-2020-2030								
PARROQUIA	SUPERFICIE Has	año 2010		año 2020		año 2030		% población del cantón
		Poblacion 2010	Densidad (hab/ha)	Poblacion 2020	Densidad (hab/ha)	Poblacion 2030	Densidad (hab/ha)	
Baños	9162,34	15174,18	165,6	18331,26	200,00	22804,08	248,88	73,2%
Lligua	833	290	34,8	350	42,05	435,76	52,31	1,4%
Río Negro	63180	1290	2,0	1559	2,40	1939,12	3,06	6,2%
Río Verde	25010	1353	5,4	1635	6,50	2034,05	8,13	6,5%
Ulba	8828,52	2622	29,7	3168	35,88	3940,49	44,63	12,6%
	107013,86	20730,00		25043,00		31153,49		100,0%
Total de la población ciudad de Baños						22804,08		73,20%
total de la población parroquias rurales cantón Baños						8349,41		26,8%

Fuente: Proyecciones referenciales de población a nivel parroquial 2010-2020, SENPLADES 2017;
Proyecciones de población urbana referenciales.

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Art. 11. Proyectos Estratégicos. -Los proyectos estratégicos que refuerzan el sistema policéntrico del modelo territorial deseado

Proyectos Baños centro

- Remodelación del estadio municipal San Vicente
- Plan de albergue de acogimiento temporal canino municipal
- Proyectos de caminerías e iluminación de puentes - ríos Bascún y Ulba
- Ampliación del cementerio municipal
- Adecuamiento del triángulo de ingreso a la ciudad - Bascún
- Adecuación del parque Sebastián Acosta
- Embellecimiento del ingreso occidental - la Pampa
- Adecuación del parque Palomino Flores
- Implementación de bancas y luminarias para descentralizar la calle Ambato
- Intervención y mantenimiento de veredas y adoquín - varios sectores
- Parque de la Juventud
- Alcantarillado - varios sectores
- Proyecto cascada de la virgen en el que se implementará figuras led
- Iluminación de vanguardia y aprovechamiento del lugar de antiguas lavanderías para la construcción de espacios de entretenimiento

Proyectos Parroquiales

- **Illuchi**
- Canchas múltiples
- **Juive**
- Cancha de fútbol
- **Vizcaya**
- Cancha de fútbol
- **Pondoa**
- Sistema de agua
- **Runtún**
- Mirador
- **Lligua**
- Adecuaciones en el parque de Lligua
- Sendero Ecológico - Río San Pedro
- **Ulba**
- Adecuaciones en el parque central, conformación de las pozas en el río Ulba,
- Sendero río Ulba
- Implementación del parque Agro Ecoturístico Baños - La Ciénega
- **Río verde**
- Adecuaciones en el Proyecto "Reordenamiento urbano, mejoramiento de fachadas, regeneración urbana, plaza central, parqueaderos y malecón en la parroquia Río verde
- Sendero La Delicia
- Recuperación represa
- Río negro
- malecón escénico Río Negro - Las Estancias

CAPÍTULO IV

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 12. Clasificación del Suelo Urbano y Rural. - Este estudio se enmarca dentro del Título III de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUGS), Capítulo I, Sección primera: Clasificación y sub clasificación del Suelo. Dentro de este contexto, se tiene en el artículo 17, la clasificación del suelo en urbano y rural. La clasificación del suelo fue definida paralelamente con la propuesta del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), en base principalmente a la capacidad de uso de la tierra (CUT) y al conflicto de uso del suelo de las áreas urbanas y rurales. Ver Mapa No 9

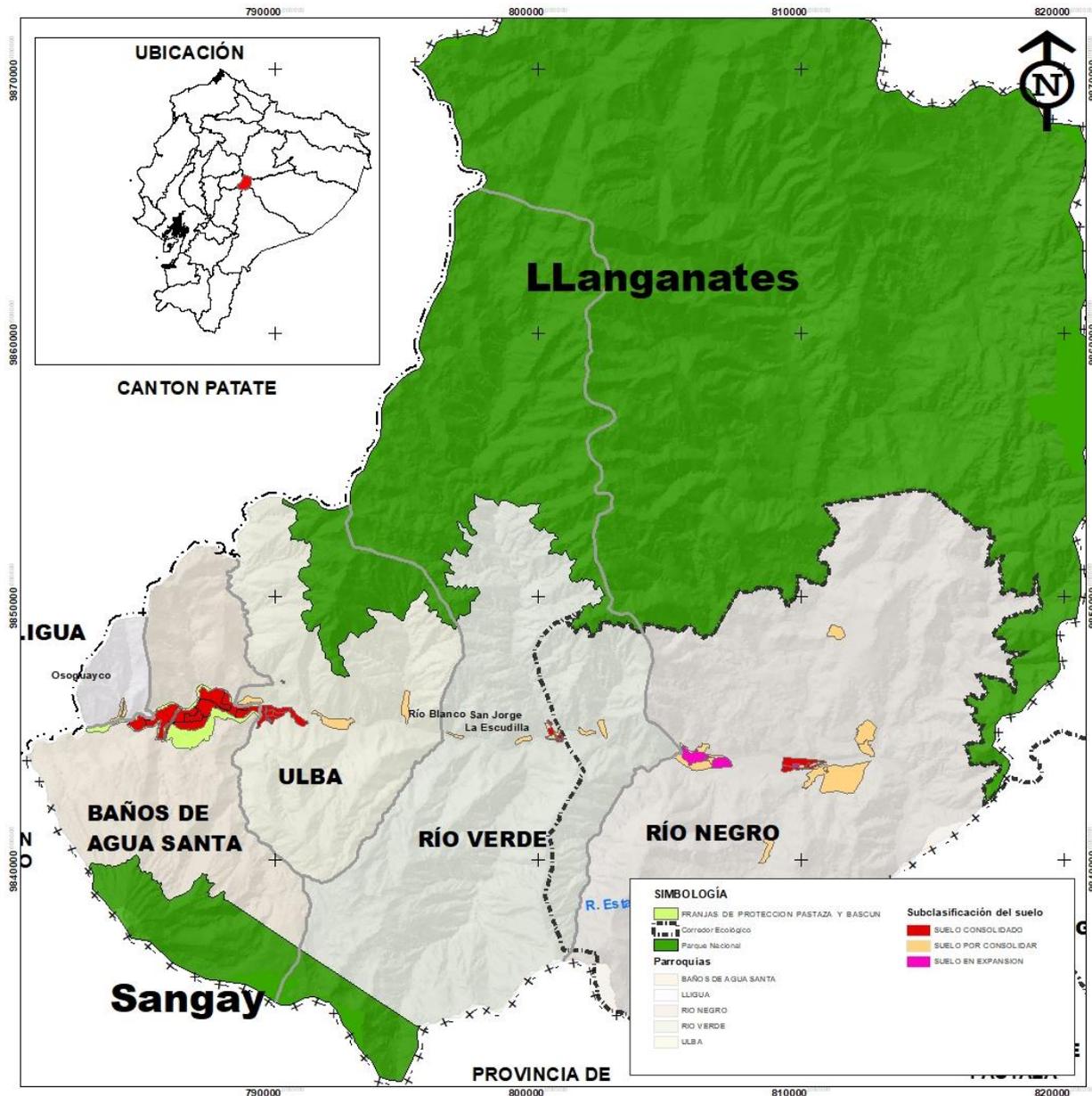
El Cantón Baños de Agua Santa tiene una superficie de 107013.86Ha. De las cuales 589.68 Has correspondientes al 0.50% del total cantonal es suelo urbano, 57307,61 Has correspondientes al 53.54% son parques nacionales y 49123.96 Has correspondientes al 45.95% de suelo rural

Tabla 4: Superficie del Suelo Urbano y Rural del Cantón Baños de Agua Santa

Clasificación del Suelo	Área (Ha)
Urbano	589.68 Has
Rural	49123.96 Has
Parques Nacionales	57307.61 Has
TOTAL	107013.86 Has

*Fuente: Proyecciones referenciales de población a nivel parroquial 2010-2020, SENPLADES 2017; Proyecciones de población urbana referenciales.
Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS*

Mapa 6: Superficie del suelo Urbano y Rural del Cantón Baños de Agua Santa



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Delimitación del Suelo Urbano. - De acuerdo a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS, Art. 18, el suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados, estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en el suelo rural.

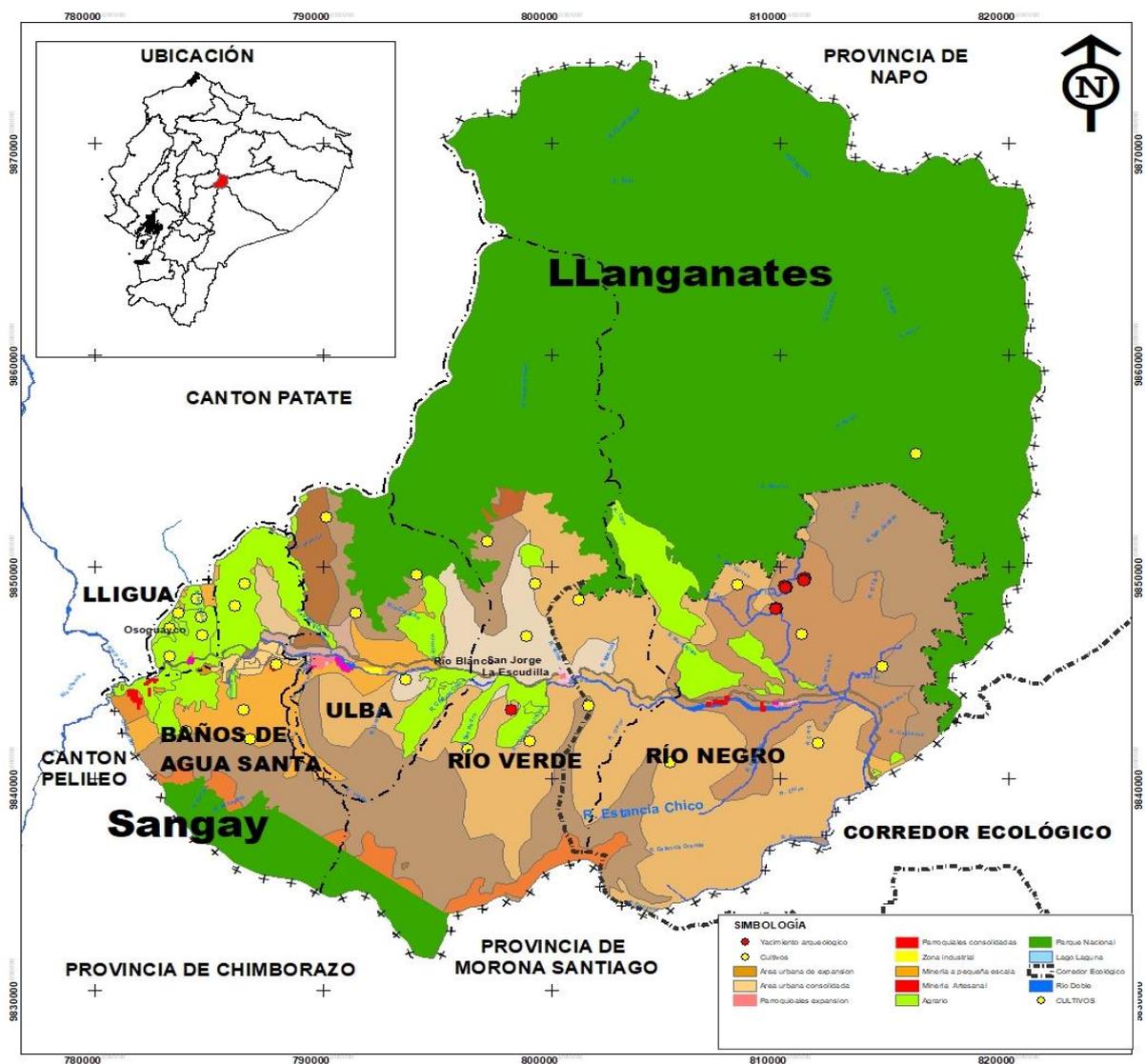
El mapa de Clasificación Principal del Suelo expuesto en el numeral anterior presenta el área correspondiente al suelo urbano del cantón Baños de Agua Santa.

Delimitación del Suelo Rural. - El suelo rural, conforme al Art. 19 de la LOOTUGS, es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

El área correspondiente al suelo rural se presenta en el mapa de Clasificación Principal del suelo.

Art. 13. Subclasificación del Suelo Urbano y Rural. - De acuerdo a la LOOTUGS, tenemos una subclasificación del suelo urbano y también del rural, de acuerdo al mapa a continuación, y que se detalla en el texto más adelante.

Mapa 7: Subclasificación del Suelo Urbano y Rural



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Art. 14. Subclasificación del Suelo Urbano. -Esta subclasificación está respaldado de conformidad con el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión

del Suelo, el suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados, el suelo urbano, tiene las siguientes categorías de suelos:

Suelo Urbano Consolidado.- Caracterizado por poseer la totalidad de los servicios equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente (más del 50%) se encuentra ocupado por la edificación.

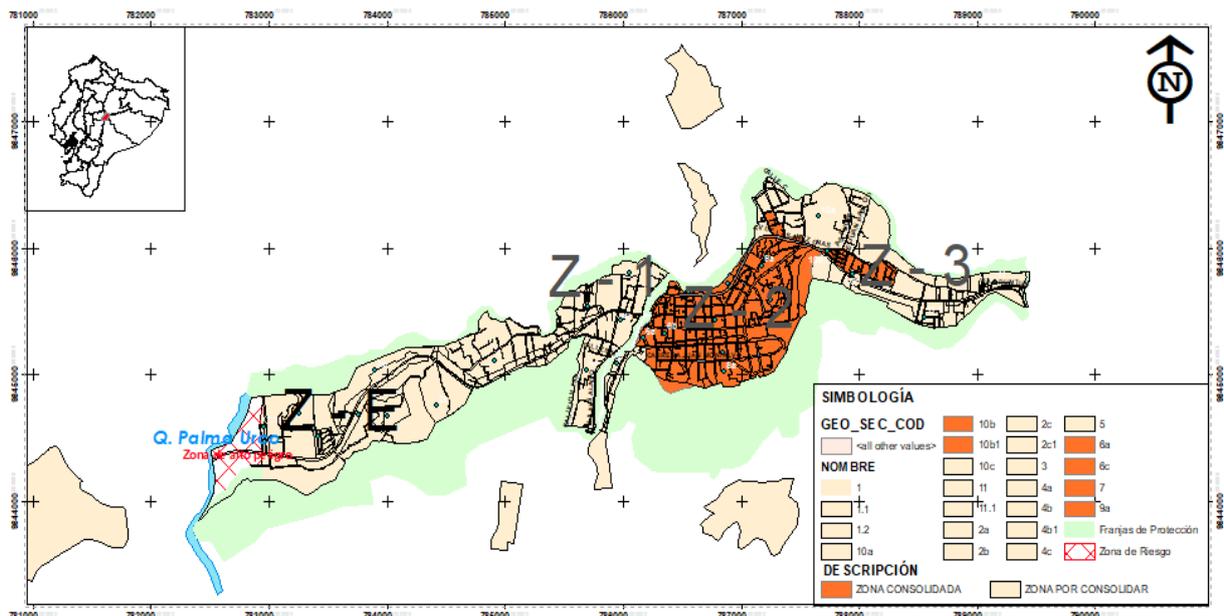
Suelo Urbano No Consolidado.- Suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Suelo Urbano de Protección.- Acorde al artículo 18 de la LOTUGS, el suelo urbano de protección es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos

A partir del diagnóstico realizado, se propone la subclasificación del suelo urbano del Cantón Baños de Agua Santa, pudiendo determinar con precisión las áreas que actualmente están consolidadas, no consolidadas, así como, el suelo urbano de protección, el mismo que fue redefinido acorde la situación actual de uso y ocupación.

Se citan el cuadro y mapa con su correspondiente numeración

Mapa 8: Estado Actual Consolidación Urbana



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

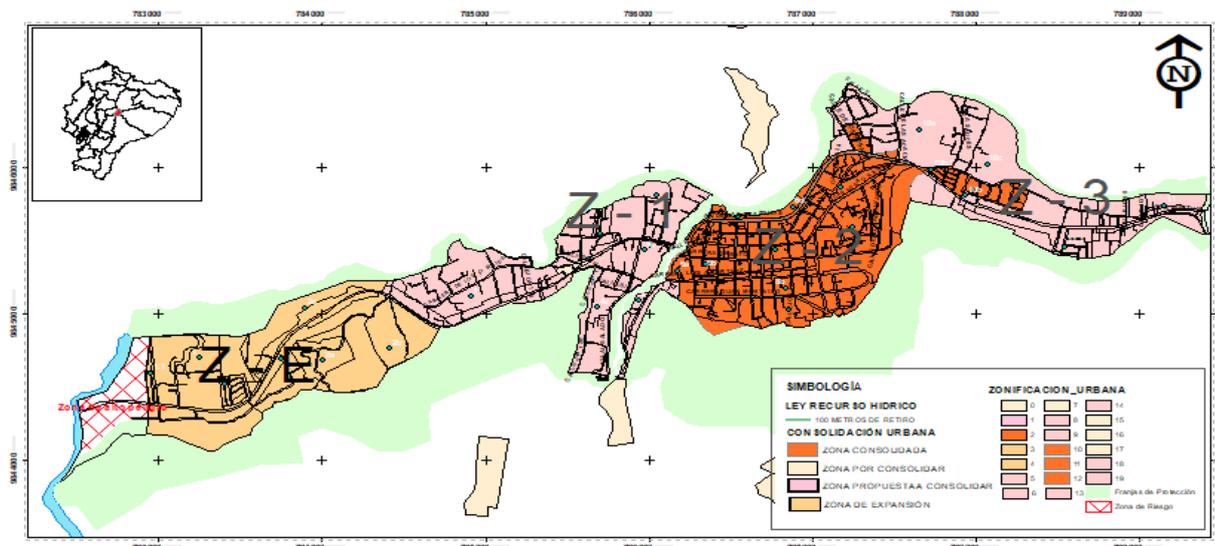
Tabla 5: Clasificación del Suelo Urbano del Cantón

Subclasificación del suelo urbano	EXISTENTE Área (Ha)
Suelo urbano consolidado	94,84
Suelo urbano no consolidado	187.35
Suelo urbano de protección	307,49
TOTAL	589.68

Elaborado por: Dirección de proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Mapa 9: Propuesta de consolidación y expansión Urbana 2019 - 2031



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Tabla 6: Subclasificación del Suelo Urbano del Cantón

Subclasificación del suelo urbano – ciudad Baños de agua santa	PROPUESTA Área (Ha)
Suelo urbano consolidado	94.84
Suelo urbano por consolidado (propuesta)	115.56
Suelo urbano por consolidar	71.74
Suelo urbano de protección	307.49

Zona de expansión	234.95
TOTAL	824.63

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

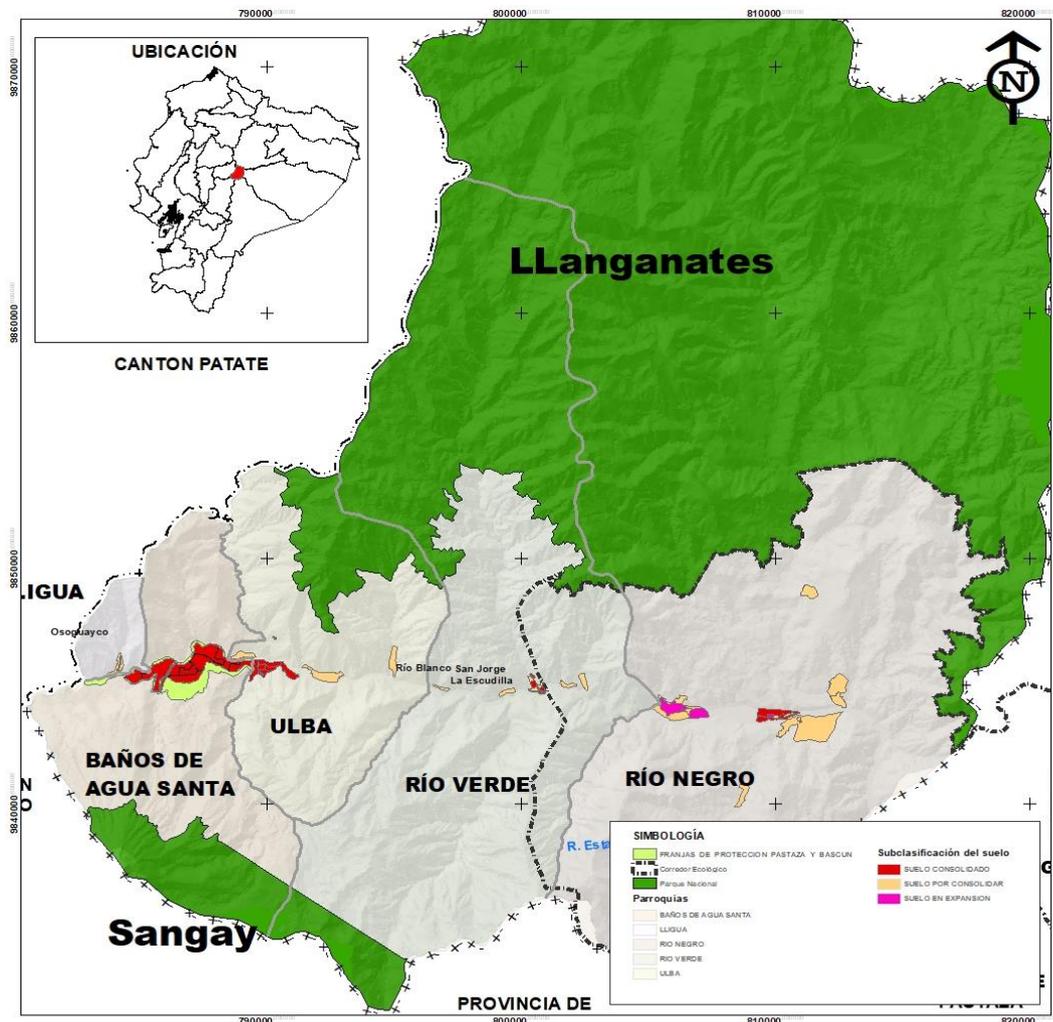
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Art. 15. Subclasificación del Suelo Urbano, en las Cabeceras Parroquiales. - A partir de la investigación de las principales características de uso y ocupación del suelo, a nivel de manzana, sectores y zonas censales, realizado por el equipo técnico se ha determinado las áreas que actualmente están consolidadas, no consolidadas, así como, de manera general, y el suelo urbano de protección, determinado por el GAD Municipalidad de Baños de Agua Santa y que se ha mantenido como tal.

Tabla 7: Polígonos de Intervención Territorial

Polígonos de Intervención Territorial - Área Urbano – Parroquial			
PARROQUIAS	ESTADO	EXTENSIÓN /Has	EXTENSIÓN TOTAL /Has
Ulba	consolidado	44,75	69,98
	por consolidar especial	0,90	
	por consolidar		
	expansión	24,33	
Lligua	consolidado	1,63	8,38
	consolidado especial		
	por consolidar		
	expansión	6,75	
Rio Verde	consolidado	5,45	16,11
	por consolidar especial	10,66	
	por consolidar		
	expansión		
Rio Negro	consolidado	2,62	16,49
	consolidado especial	5,69	
	por consolidar	5,03	
	expansión	3,15	
ÁREA PARROQUIAL TOTAL			110,95

Mapa 10: Subclasificación del Suelo Urbano de las cabeceras Parroquiales del Cantón Baños de Agua Santa



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

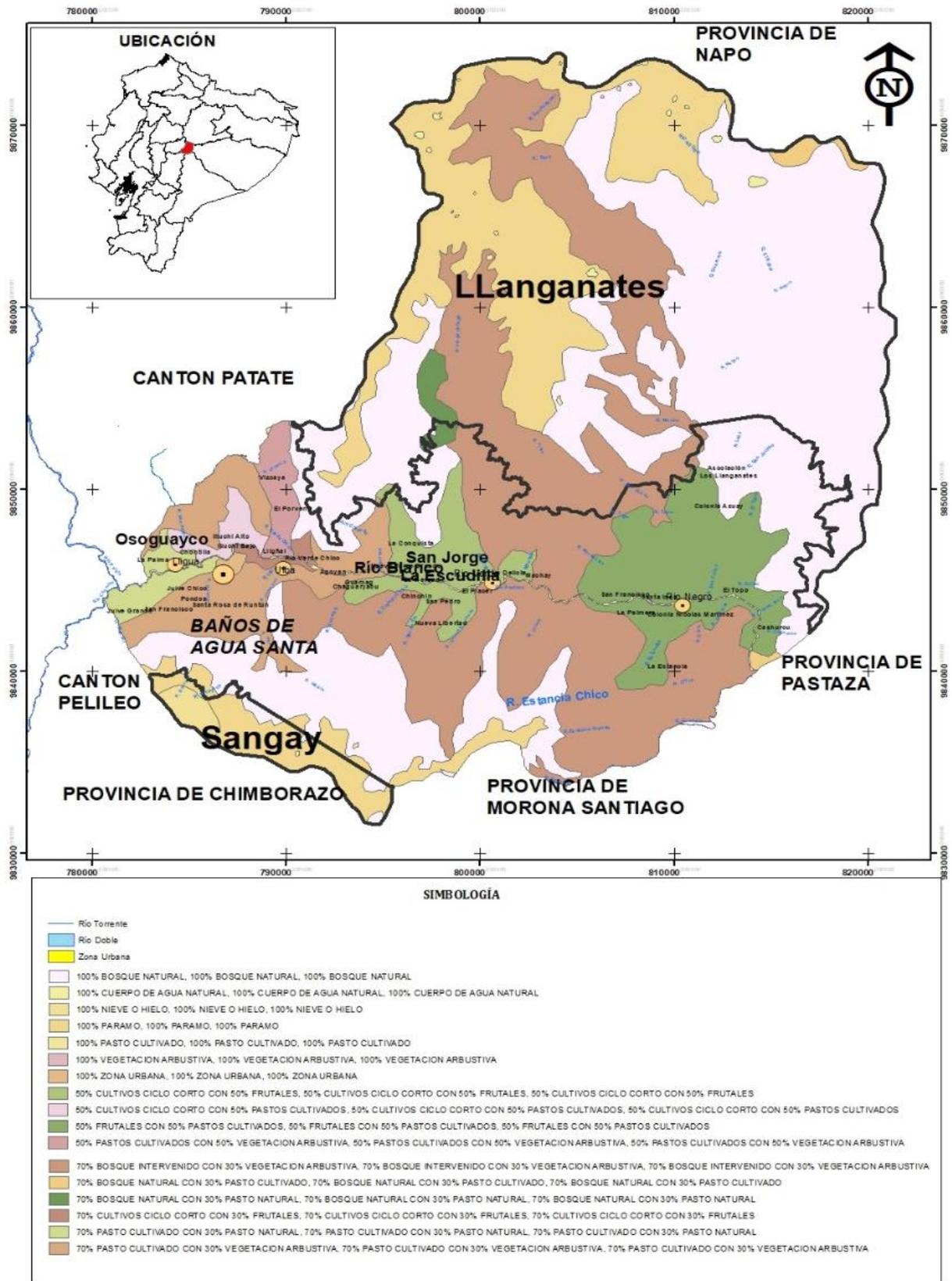
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Art. 16. Subclasificación del Suelo Rural. -Esta subclasificación está respaldado de conformidad con el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el suelo rural está destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Los objetivos de ordenamiento rural para el cantón Baños de Agua Santa son:

- Optimizar la utilización del suelo de acuerdo a su capacidad de uso, disminuyendo los conflictos por un aprovechamiento no adecuado.
- Equilibrar la demanda de uso del suelo y conservación del recurso.
- Garantizar el estado y funcionamiento de los ecosistemas estratégicos rurales.
- Mejorar la funcionalidad del territorio
- Restringir los procesos de urbanización en áreas de conflicto ambiental (riesgos) y productividad de las tierras.

Mapa 11: Subclasificación del Suelo del Cantón Baños de Agua Santa



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

El suelo rural, tiene las siguientes categorías de suelos:

Suelo Rural de Producción. - Suelo rural productivo o de aprovechamiento de recursos naturales, está destinada a actividades productivas rentables de naturaleza agrícola, frutícola, pecuaria, forestal, piscícola, turístico o que combinen tales actividades. Se incluye también el uso de recursos naturales no renovables como las actividades mineras extractivas. En general y en el Cantón se tiene:

I Suelos agrícolas-ganaderos

Actividades agrícolas en capacidad de uso desde la I a la IV, es decir desde toda clase de cultivos agrícolas (clase I) a cultivos con fuertes restricciones (clase IV)
Suelos con capacidad de uso V en los cuales se puede realizar cultivo de

II Suelos ganadero-forestal (silvopecuarios)

Pastizales con plantación de especies arbóreas para ganadería en suelos de capacidad de uso VI

Superficie cantonal: 4.121,20 hectáreas

III Suelos forestales

Plantaciones forestales de índole económica y de protección en suelos con capacidad de uso VII.

Superficie cantonal: 3.814,20 hectáreas

Suelo Rural de Protección. -Estas zonas se hallan sujetas a limitaciones de uso debido a que, de conformidad con los instrumentos de planificación y ocupación de suelo del cantón, está dirigido a la preservación de la naturaleza, de la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural, protección (mitigación) de riesgos y cuidado del medio ambiente en general.

Corresponde a estos suelos, tres tipos de áreas de protección:

1 Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP-MAE). -

La extensión total correspondiente a parques nacionales Sangay y Llanganates respectivamente tiene una superficie total de 16.694.028 Has

2 Zona de protección arqueológica. -

Los terrenos que presenten manifiestos valores culturales, entendiéndose como tales a los históricos, arqueológicos, educativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

Bajo este concepto, se propone que tenga protección los siguientes bienes:

Tabla 8: Yacimientos Arqueológicos Existentes

Nombre	Código	Parroquia
San Pedro	AY18025300009000001	Río Verde
Ñ – 01 – Río Negro	AY18025200009000001	Río Negro
OTT - 1	AY18025200009000002	Río Negro
Ñ – 02 – Río Negro	AY18025200009000003	Río Negro

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Descripción de los bienes

San Pedro. - En el sitio existe una cueva de piedra de 10 m. de largo y 10 m. de ancho con una altura de 4 m. aproximadamente, hay huellas de huaqueo. La familia Rivera relata de hace 30 años aproximadamente en el lugar se realizó un hallazgo de aproximadamente 15 cráneos.

Ñ – 01 – Río Negro. - En este sitio arqueológico existe 5 terrazas de 2 m. de alto y 30 m. de largo. El suelo es muy pantanoso y la espesa vegetación no permite un fácil reconocimiento visual de las terrazas. En el recorrido no se encontró cerámica superficial.

OTT – 1.- Al reconocer el sitio se observa pequeños desbanques en la ladera que posiblemente son terrazas agrícolas. No se encontró cerámica superficial. El sitio está cubierto por a la vegetación tupida de la selva.

N – 02 – Río Negro. - En el sitio hay poco material cerámico en la superficie, existe evidencia de terrazas, las cuales han sido afectadas por agricultores de la zona, la espesa vegetación dificulta el reconocimiento visual de las terrazas.

Mapa 12: Áreas de Protección Arqueológico



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

3 Área de protección, parques nacionales no intervenidos. -

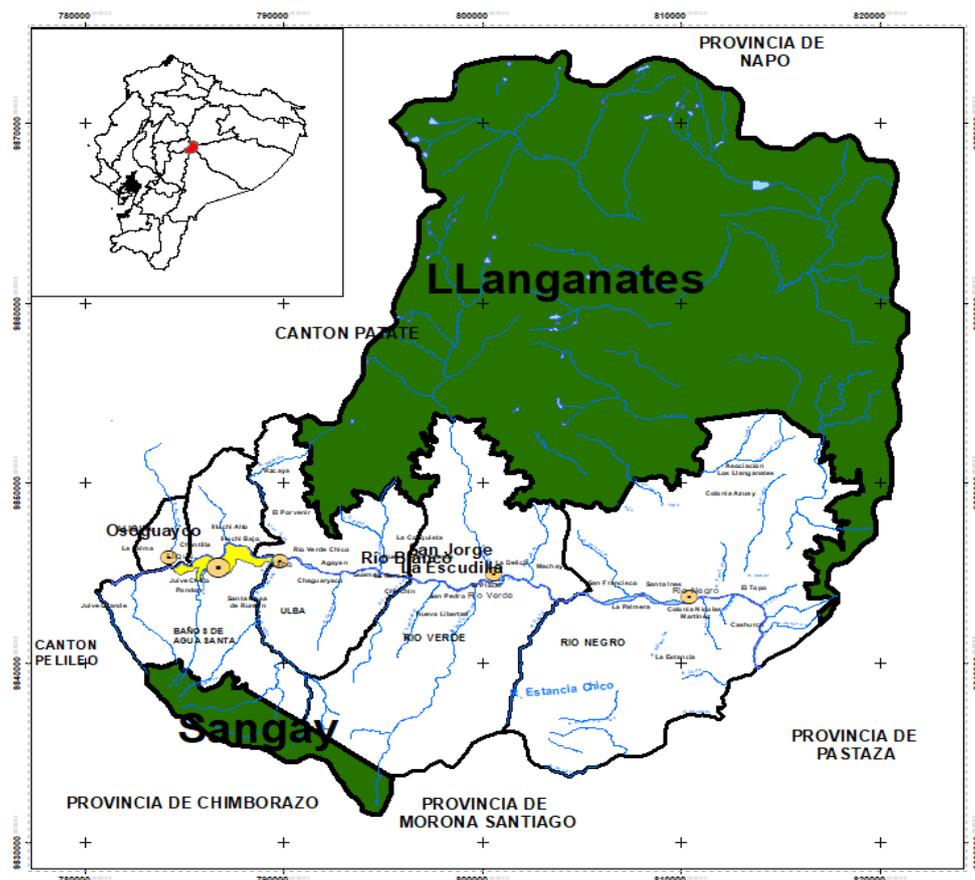
En relación con el cambio climático, algunos procesos naturales de los ecosistemas se podrían ver seriamente afectados, lo que repercute en conflictos ambientales y socioeconómicos, considerando especialmente entre ellos al páramo, que tiene un rol en aspectos como: regulador del recurso hídrico, albergue de especies de fauna y flora silvestre, entre otras características. Por este motivo y considerando que este cuenta con un 15.6% de la superficie del cantón es de áreas protegidas (Parque Nacional Llanganates y Parque Nacional Sangay) se consideran áreas de importante conservación y protección.

Se ha revisado lo que señala la “LEY PARA LA PRESERVACIÓN DE ZONAS DE RESERVA Y PARQUES NACIONALES” del año 2009, la misma que en su artículo 53.- expresa:

“Art. 3.- Las áreas de las zonas de reserva y parques nacionales, no podrán ser utilizadas para fines de explotación agrícola, ganadera, forestal y de caza, minera, pesquera o de colonización; deberán mantenerse en estado natural para el cumplimiento de sus fines específicos con las limitaciones que se determinan en esta Ley, y se las utilizarán exclusivamente para fines turísticos o científicos.”.

La superficie total de los parques nacionales Sangay y Llanganates respectivamente tiene una superficie total de 16.694.028 Has lo que equivale al 15.5 % de la superficie total del cantón

Mapa 13: Áreas de protección Parques Nacionales



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

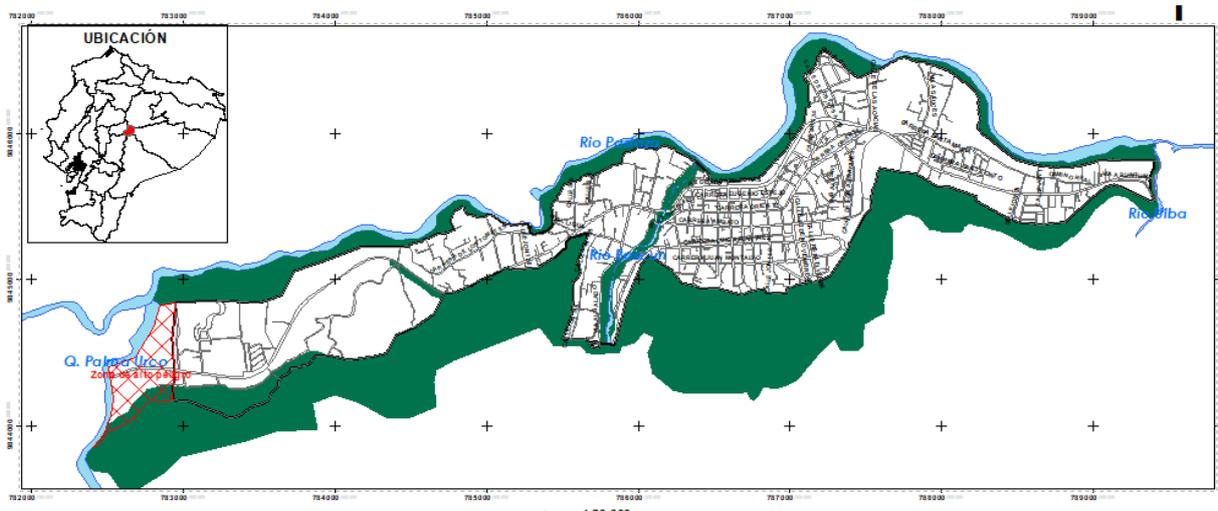
4 Áreas de protección de cuencas hídricas y laderas del río Pastaza y sus afluentes. -

Las áreas de protección de cuencas hídricas y laderas, se consideran a aquellos suelos que tienen un riesgo latente de deslizamientos en masa, que puede crear una barrera natural que no tiene estabilidad y provocar un taponamiento en los cursos de agua, con el consiguiente peligro de avalancha.

Comprende elevaciones altitudinales que van desde los 1.200 msnm en la zona este del río Pastaza hasta los 5.000 msnm en el volcán Tungurahua. Dentro Del cantón se ubican las subcuencas hidrográficas de los ríos Topo, Río Verde, Ulba, Bascún, Lligua, los que forman la cuenca, que principalmente incluyen bosquetes en quebradas de la zona alta y las laderas con fuertes pendientes en la parte media y baja del cantón. Se incluyen los terrenos inadecuados para la urbanización por su condición y naturaleza que les hace proclives a riesgos.

En estos lugares sólo debiera permitirse plantación de árboles frutales y/o forestales, pero bajo estrictas normas de obras de conservación de suelos como por ejemplo zanjas en curvas de nivel o en pequeñas terrazas.

Mapa 14: Franjas de Protección



Elaborado por: Dirección de proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Se ha revisado lo que señala la “REGLAMENTO LEY RECURSOS HÍDRICOS USOS Y APROVECHAMIENTO DEL AGUA del año 2015”, la misma que en su artículo 64.- expresa:

“.Art. 64.- Zonas de Protección Hídrica: Extensión y Modificación. - La zona de protección hídrica tendrá una extensión de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficiales, pudiéndose variar por razones topográficas, hidrográficas u otras que determine la Autoridad Única del Agua en coordinación con la Autoridad Ambiental Nacional”.

Para lo venidero los predios que se encuentren dentro de los 100 metros establecidos por la ley antes mencionada serán considerados como zonas de protección hídricas

Suelo Rural para Aprovechamiento Extractivo. -Las industrias extractivas son aquellas que se dedican a extraer y explotar los recursos del subsuelo: minerales, gas y petróleo.

En el caso del cantón Baños no se registran actividades extractivas en relación a gas ni petróleo.

Las áreas de extracción minera (metálica, no metálica y de materiales de construcción) registradas son de tipo artesanal categoría área árida y pétreo:

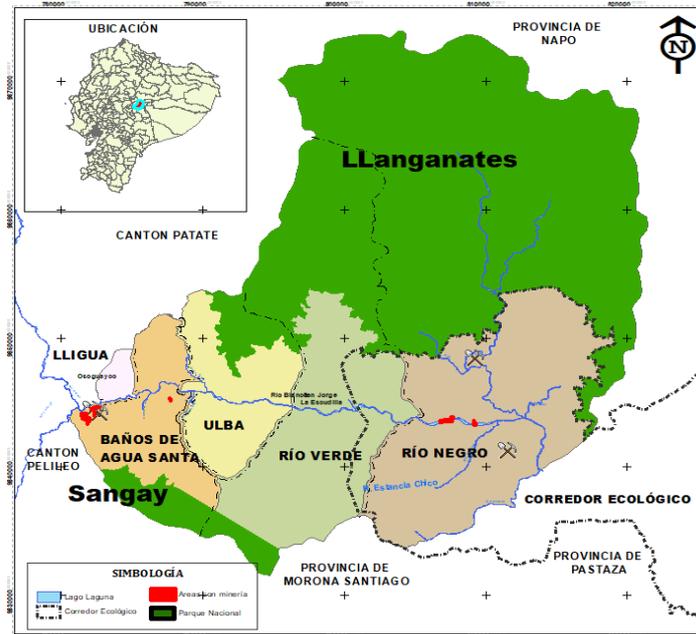
Tabla 9: Áreas de Extracción Minera

ÁREAS DE EXTRACCIÓN MINERA			
NOMBRE	MINERAL DE INTERES	TIPO DE MINERAL	SUPERFICIE (Has)
Las juntas	aridos y pétreos	material de construcción	2
Cantera medina	arena	material de construcción	5
Viejo minero	ripio	material de construcción	4
El viejo minero 1	arena	material de construcción	4
El viejo minero 2	arena	material de construcción	4
El viejo minero 3	arena	material de construcción	3
Los pajaros	arena	material de construcción	3
Isabelita	arena	material de construcción	4
El arenal	pedra de río	material de construcción	6
Minas Villegas	areana	material de construcción	3
Cantera volcán	arena	material de construcción	4
Juive la pampa	arena	material de construcción	9,6
Andino	arena	material de construcción	4
Las palmeras	pedra de río	material de construcción	4
San Francisco 1	pedra de río	material de construcción	5
San Francisco 2	pedra de río	material de construcción	6
Gran Salomón	arena	material de construcción	4
Mina Guevara	arena	material de construcción	6
Los angeles	marmol	no metalico	210
SUPERFICIE TOTAL			290,6

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Catastro minero

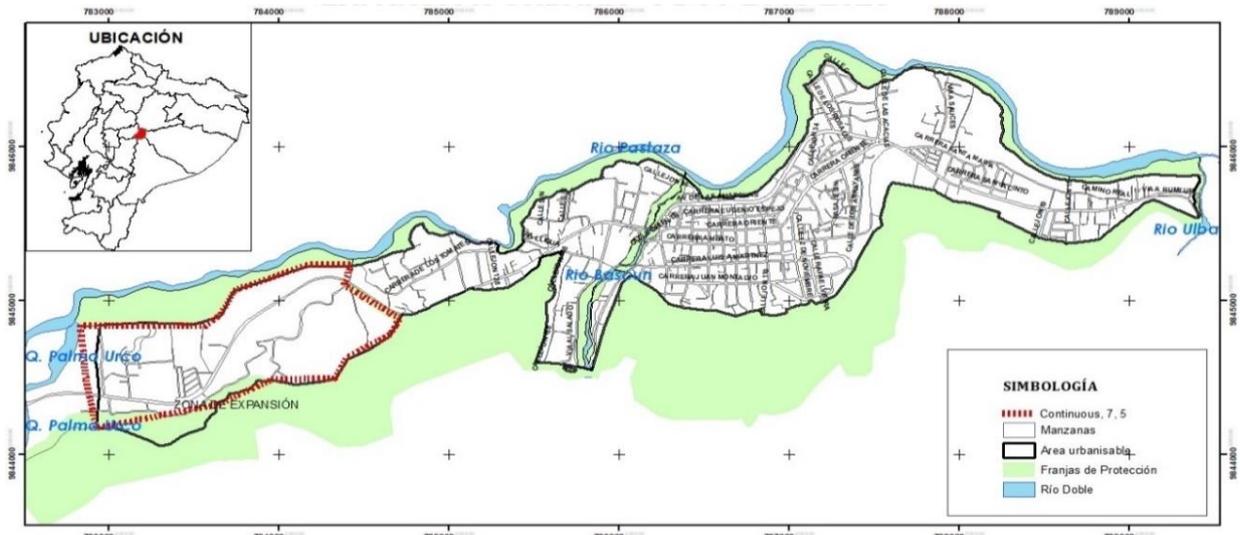
Mapa 15: Áreas mineras del Cantón Baños de Agua Santa



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Suelo Rural de Expansión Urbana. - El proceso de crecimiento de las áreas urbanas parroquiales generalmente presentan una configuración espacial desordenada, lleva consigo un deterioro de las condiciones ambientales circundantes, poniendo en peligro la productividad, y por consiguiente la seguridad alimentaria, al ocupar tierras que normalmente tienen una capacidad de uso de los suelos buena en el área agrícola.

Mapa 16: Áreas de expansión Urbana



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Estas áreas de expansión se proponen únicamente para la ciudad de Baños ya que, de acuerdo a sus características geográficas, para la ciudad de baños se propone una expansión de 234.95 Has

Mapa 17: Polígono de Intervención Territorial Lligua



Gráfico 14: Polígono de intervención territorial parroquial Lligua

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

En la tabla mostrada a continuación encontramos el tratamiento de planificación territorial propuesto para la parroquia de Lligua

Tabla 10: Polígono de Intervención Territorial Parroquial Lligua

Polígonos de Intervención Territorial - Área Urbano – Parroquial			
PARROQUIAS	ESTADO	EXTENSIÓN /Has	EXTENSIÓN TOTAL /Has
Lligua	consolidado	1,63	8,38
	consolidado especial	a determinar	
	por consolidar	a determinar	
	expansión	6,75	

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Mapa 18: Polígono de Intervención Territorial Ulba

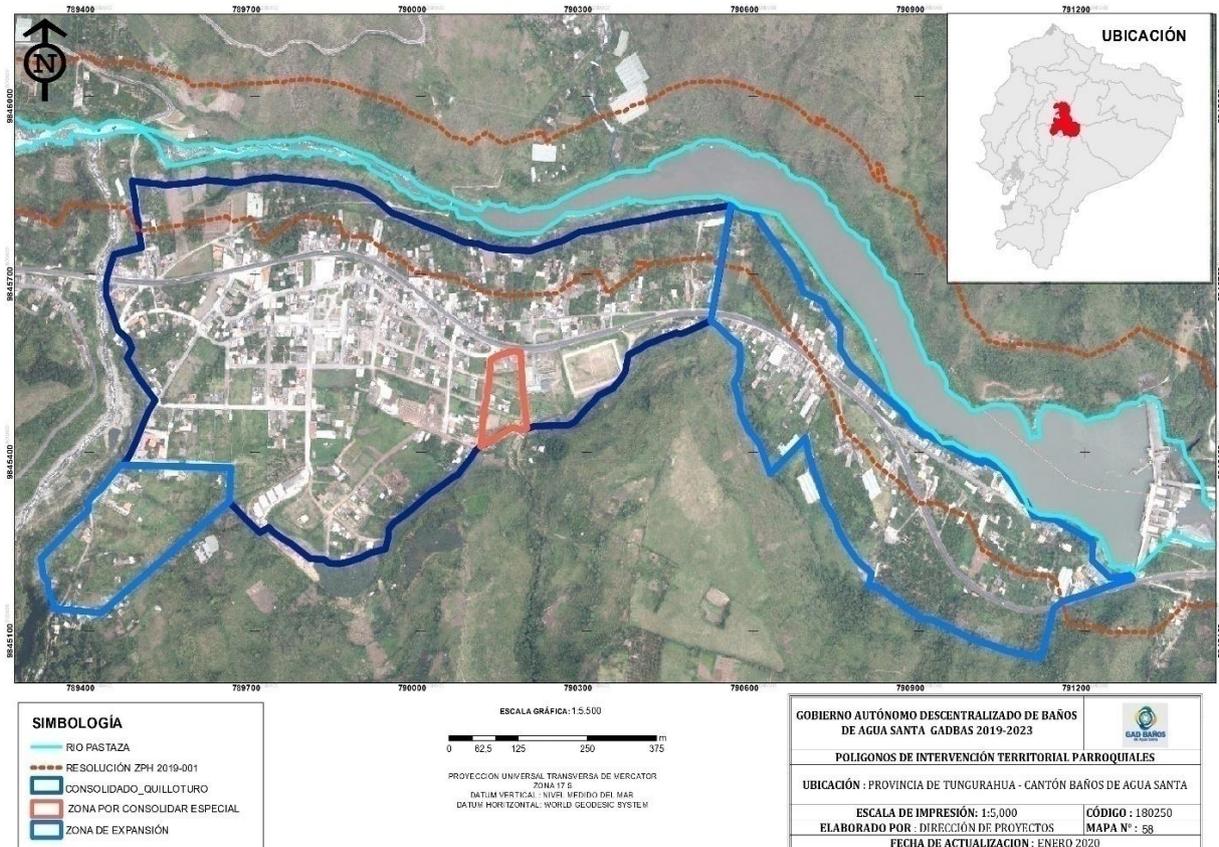


Gráfico 15: Polígono de intervención territorial parroquial Ulba
 Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

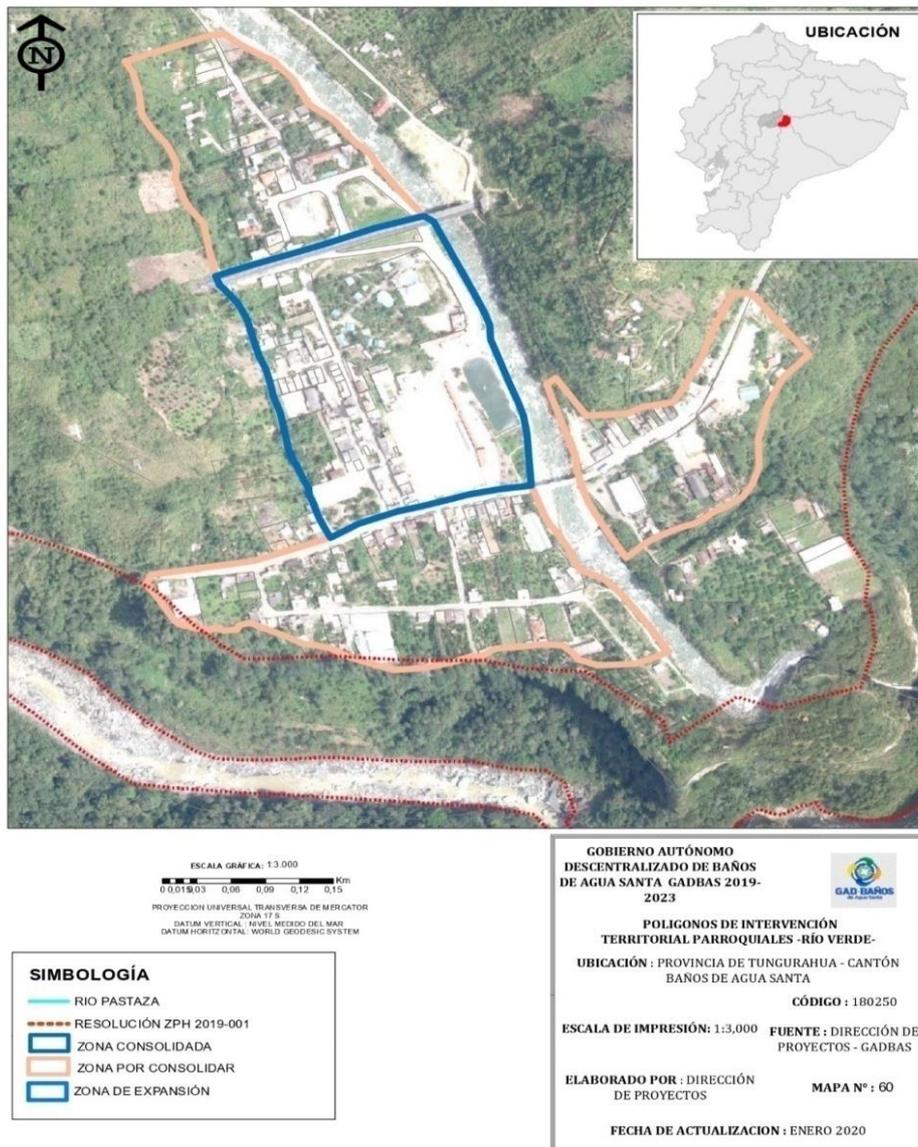
En la tabla mostrada a continuación encontramos el tratamiento de planificación territorial propuesto para la parroquia de Ulba

Tabla 11: Polígono de Intervención Territorial Ulba

Polígonos de Intervención Territorial - Área Urbano – Parroquial			
PARROQUIAS	ESTADO	EXTENSIÓN /Has	EXTENSIÓN TOTAL /Has
Ulba	consolidado	44,75	69,98
	por consolidar especial	0,90	
	por consolidar	a determinar	
	expansión	24,33	

Tabla 3 Polígonos de intervención territorial parroquial Lligua
 Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Mapa 19: Polígono de Intervención Territorial Parroquial Río Verde



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

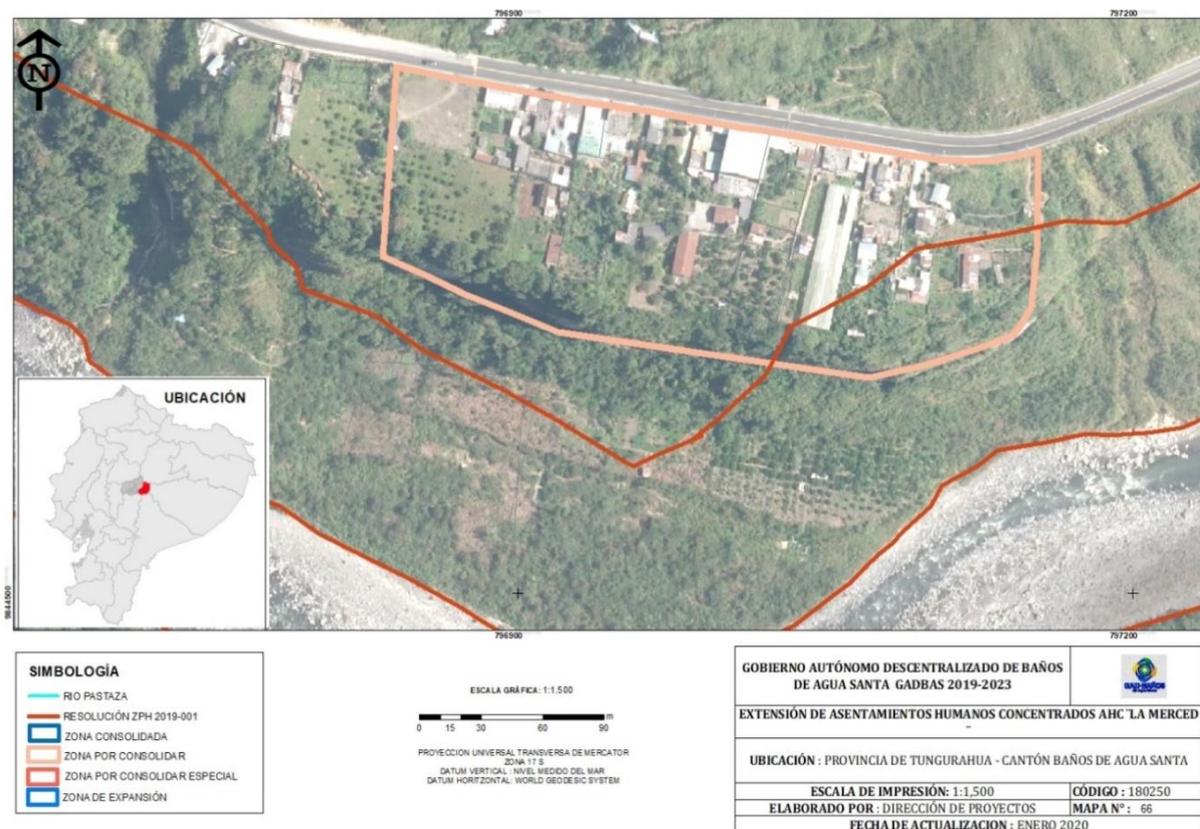
En la tabla mostrada a continuación encontramos el tratamiento de planificación territorial propuesto para la parroquia de Río Verde

Tabla 12: Polígono de Intervención Territorial Parroquial Río Verde

Polígonos de Intervención Territorial - Área Urbano – Parroquial			
PARROQUIAS	ESTADO	EXTENSIÓN /Has	EXTENSIÓN TOTAL /Has
Río Verde	consolidado	5,45	16,11
	por consolidar especial	10,66	
	por consolidar	a determinar	
	expansión	a determinar	

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Mapa 20: Asentamientos Humanos Concentrados La Merced



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

En la tabla mostrada a continuación encontramos el tratamiento de planificación territorial propuesto para el AHC La Merced

Tabla 13: Asentamientos Humanos Concentrados La Merced

ASENTAMIENTOS HUMANOS EXISTENTES			
PARROQUIAS	ESTADO	EXTENSIÓN /Has	EXTENSIÓN TOTAL /Has
La Merced	consolidado	a determinar	3,25
	por consolidar especial	a determinar	
	por consolidar	3,25	
	expansión	a determinar	

Elaborado por: Dirección de proyectos GADBAS
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Mapa 21: Polígono de Intervención Territorial Parroquial Río Negro



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

En la tabla mostrada a continuación encontramos el tratamiento de planificación territorial propuesto para la parroquia de Río Negro

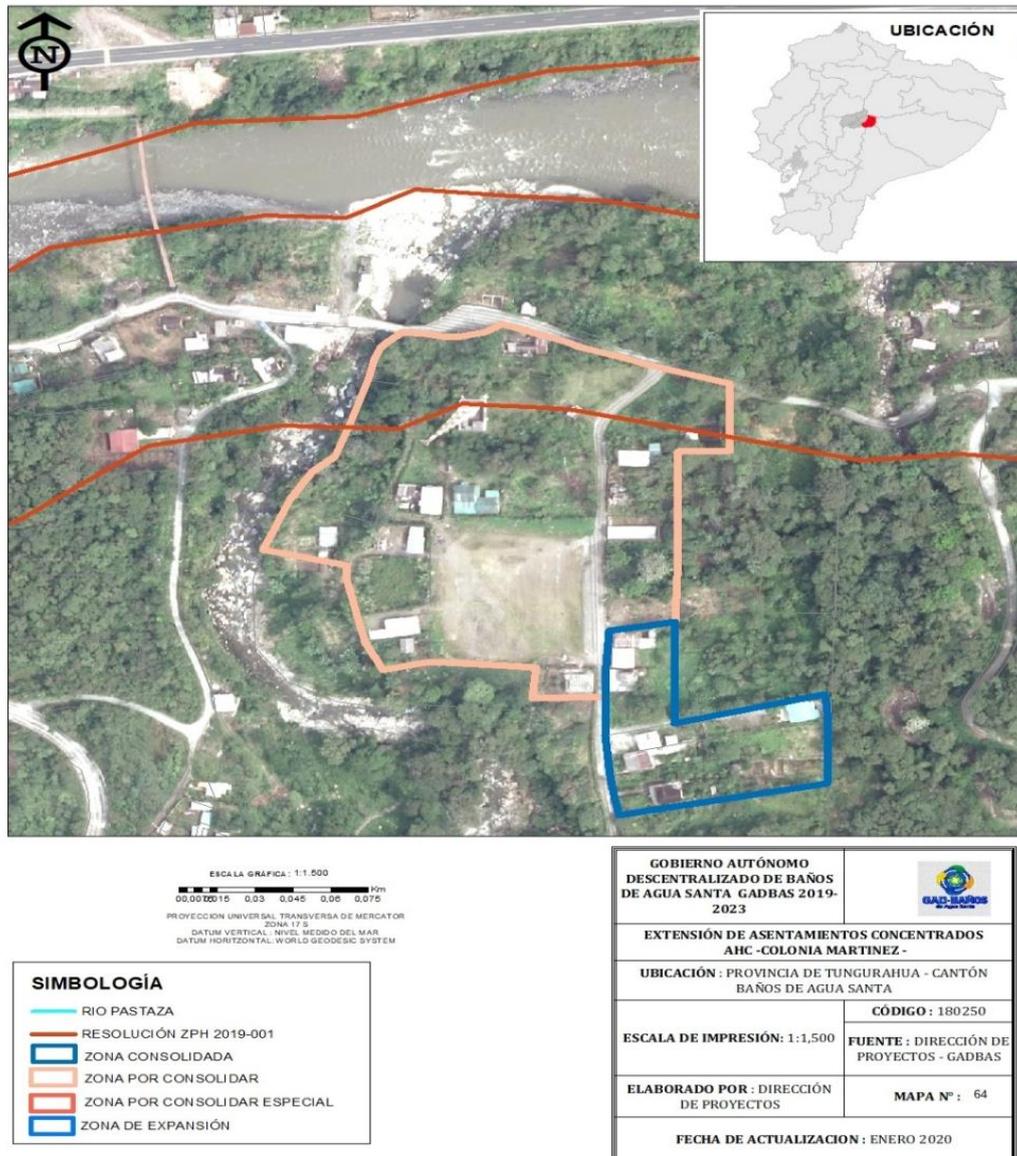
Tabla 14: Polígono de Intervención Territorial Parroquial Río Negro

Polígonos de Intervención Territorial - Área Urbano – Parroquial			
PARROQUIAS	ESTADO	EXTENSIÓN /Has	EXTENSIÓN TOTAL /Has
Río Negro	consolidado	2,62	16,49
	consolidado especial	5,69	
	por consolidar	5,03	
	expansión	3,15	

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Mapa 22: Asentamientos Humanos concentrados Colonia Martínez



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

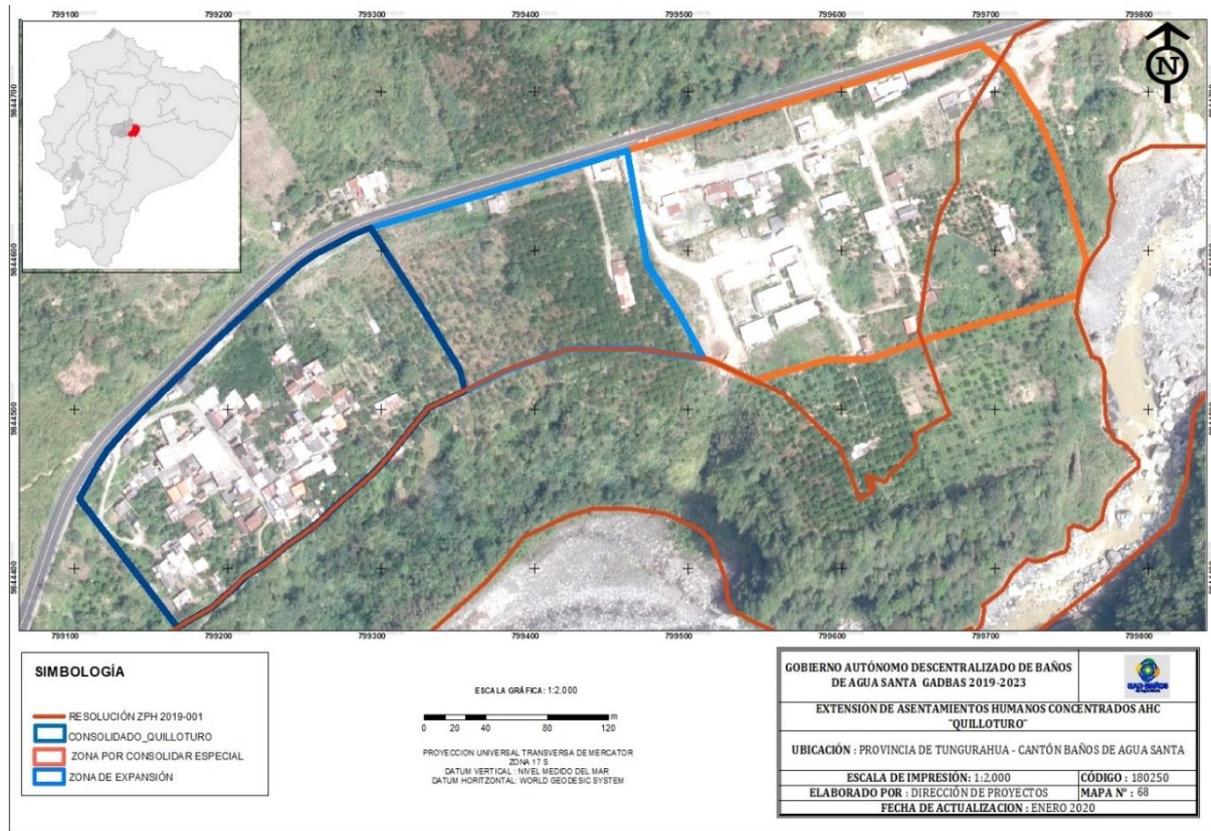
En la tabla mostrada a continuación encontramos el tratamiento de planificación territorial propuesto para el AHC Colonia Nicholas Martínez

Tabla 15: Asentamientos Humanos concentrados Colonia Martínez

ASENTAMIENTOS HUMANOS EXISTENTES			
PARROQUIAS	ESTADO	EXTENSIÓN /Has	EXTENSIÓN TOTAL /Has
Colonia Nicolás Martínez	consolidado	0,50	2,69
	consolidado especial	a determinar	
	por consolidar	2,20	
	expansión	a determinar	

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Mapa 23: Asentamientos Humanos concentrados El Placer Quilloturo



Elaborado por: Dirección de proyectos GADBAS
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

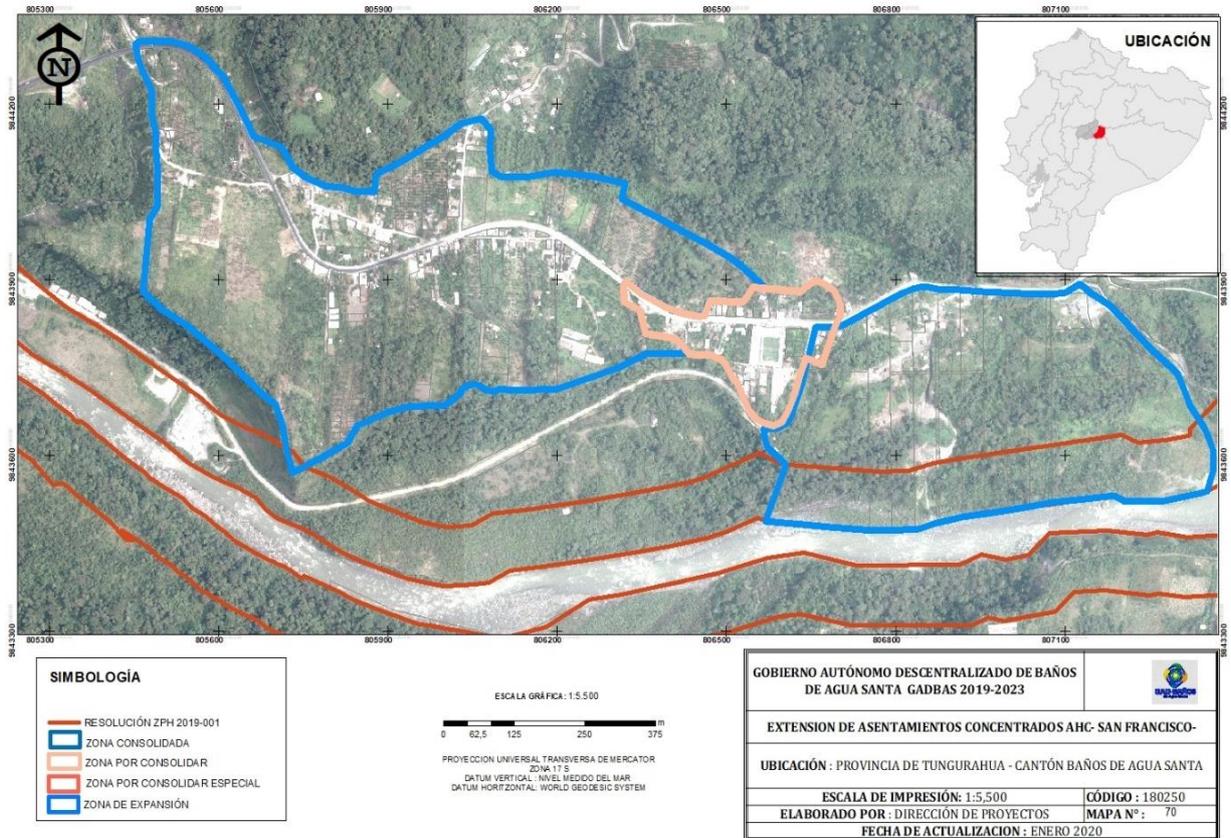
En la tabla mostrada a continuación encontramos el tratamiento de planificación territorial propuesto para el AHC El Placer Quilloturo

Tabla 16: Asentamientos Humanos Concentrados El Placer Quilloturo

ASENTAMIENTOS HUMANOS EXISTENTES			
PARROQUIAS	ESTADO	EXTENSIÓN /Has	EXTENSIÓN TOTAL /Has
El Placer Quilloturo	consolidado	3,10	9,21
	por consolidar especial	a determinar	
	por consolidar	4,31	
	expansión	1,80	

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Mapa 24: Asentamientos Humanos concentrados San Francisco



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

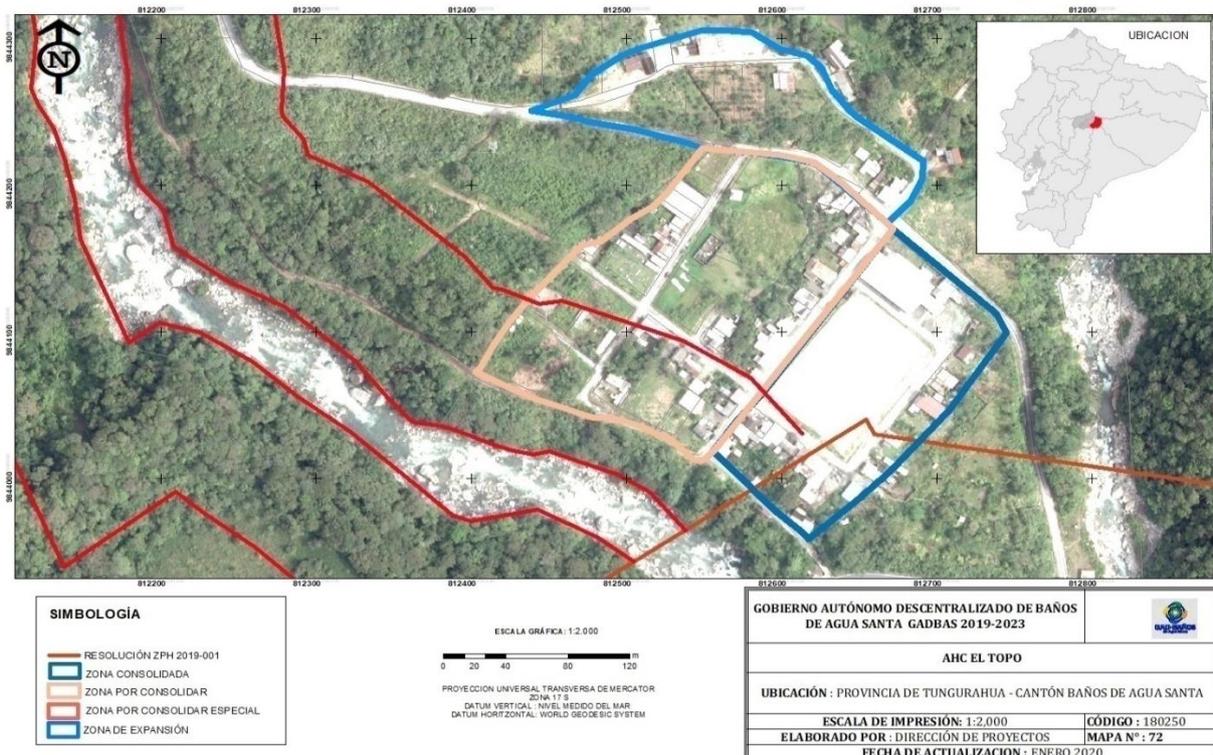
En la tabla mostrada a continuación encontramos el tratamiento de planificación territorial propuesto para el AHC San Francisco

Tabla 17: Asentamientos humanos concentrados San Francisco

ASENTAMIENTOS HUMANOS EXISTENTES			
PARROQUIAS	ESTADO	EXTENSIÓN /Has	EXTENSIÓN TOTAL /Has
San Francisco	consolidado	a determinar	68,30
	consolidado especial	a determinar	
	por consolidar	4,40	
	expansión	63,90	

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Mapa 25: Asentamientos Humanos concentrados El Topo



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

A continuación el tratamiento de planificación territorial propuesto para el AHC El Topo

Tabla 18: Asentamientos Humanos concentrados El Topo

ASENTAMIENTOS HUMANOS EXISTENTES			
PARROQUIAS	ESTADO	EXTENSIÓN /Has	EXTENSIÓN TOTAL /Has
El Topo	consolidado	1,90	6,38
	consolidado especial	a determinar	
	por consolidar	3,09	
	expansión	1,39	

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Caso Especial Santa Rosa de Runtún

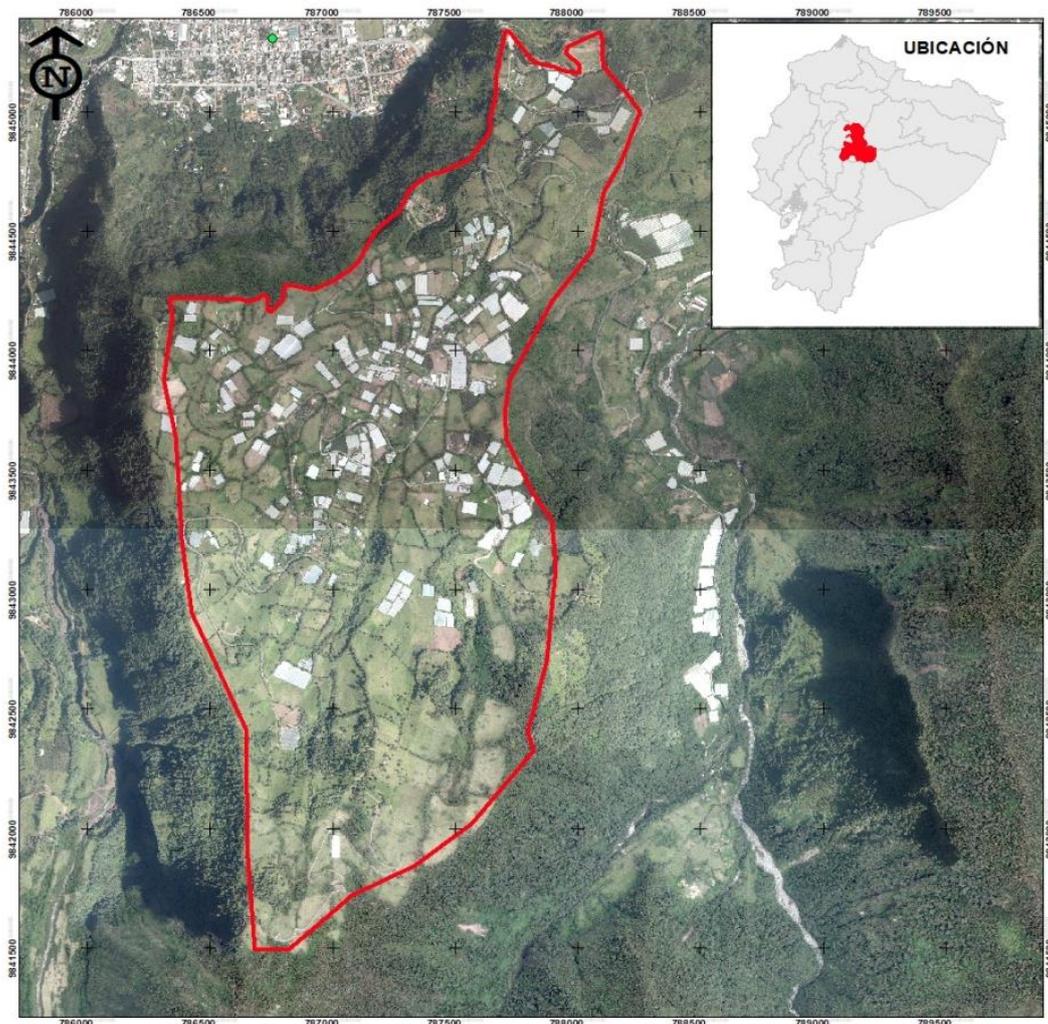
En base al artículo 19 de la Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo LOOTUGS

Art. 19.- Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

3. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión desuelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. ”

Se procede a determinar el caso de Santa Rosa de Runtún como un caso especial, siendo clasificado como suelo rural de expansión urbana con fines de turismo comunitario.

Mapa 26: Asentamientos Humanos concentrados Santa Rosa de Runtún



SIMBOLOGÍA	
	RIO PASTAZA
	RESOLUCIÓN ZPH 2019-001

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE BAÑOS DE AGUA SANTA GADBAS 2019- 2023		
AHC CASO ESPECIAL SANTA ROSA DE RUNTUN		
UBICACIÓN : PROVINCIA DE TUNGURAHUA - CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA		
ESCALA DE IMPRESIÓN: 1:15,000		CÓDIGO : 180250
ELABORADO POR : DIRECCIÓN DE PROYECTOS		FUENTE : DIRECCIÓN DE PROYECTOS - GADBAS
		MAPA N° : 74
FECHA DE ACTUALIZACIÓN : ENERO 2020		

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

TÍTULO II

COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

PLAN BASE Y SISTEMA DE CENTRALIDADES

Art. 17. Plan Base y Sistema de Centralidades. -

La propuesta del componente urbanístico se ha trabajado con la metodología de Plan Base, incluye principios y criterios tanto del desarrollo sostenible, como de la planificación estratégica, favoreciendo las actividades humanas económicas, la provisión de vivienda adecuada, servicios básicos, equipamientos, transporte y accesibilidad de modo equilibrado (centralidades).

En vista de que el territorio no puede ser intervenido con el mismo detalle urbanístico, tanto el Plan Base como la LOOTUGS determinan áreas a ser tratadas de diferente manera urbanísticamente, orientando así el manejo y desarrollo de las intervenciones.

Por tanto, las áreas a identificar para su distinto tratamiento en este plan son:

- Áreas con tramas que se deben ser reguladas mediante la normativa urbanística
- Áreas con necesidad de mejorar o rehabilitar o regenerar
- Áreas a renovar o transformar
- Áreas a conservar, tanto patrimoniales como naturales
- Áreas con necesidad de desarrollo, es decir áreas no urbanizadas.

Más adelante en este documento trataremos más a detalle los tratamientos urbanísticos que define la LOOTUGS.

Por otro lado, se trata la morfología de la ciudad, su compacidad y densidad, a través de dos mecanismos:

- 1) CIRCULO (S), definido por el círculo que abarca el 70% de la población, se determina con los datos poblacionales ubicados en el territorio.
- 2) RADIO (R), mide el círculo que abarca al 70% de la población urbana en su interior, también se define como la distancia media al centro.
- 3) LÍNEA (L), mide la distancia máxima entre extremos del área urbana consolidada
- 4) ÍNDICE DE COMPACIDAD

La ciudad de Baños al respecto presenta los siguientes datos:

Tabla 19: Censo INEC 201, Proyecciones de densidad al año 2018-2030 - Baños ciudad

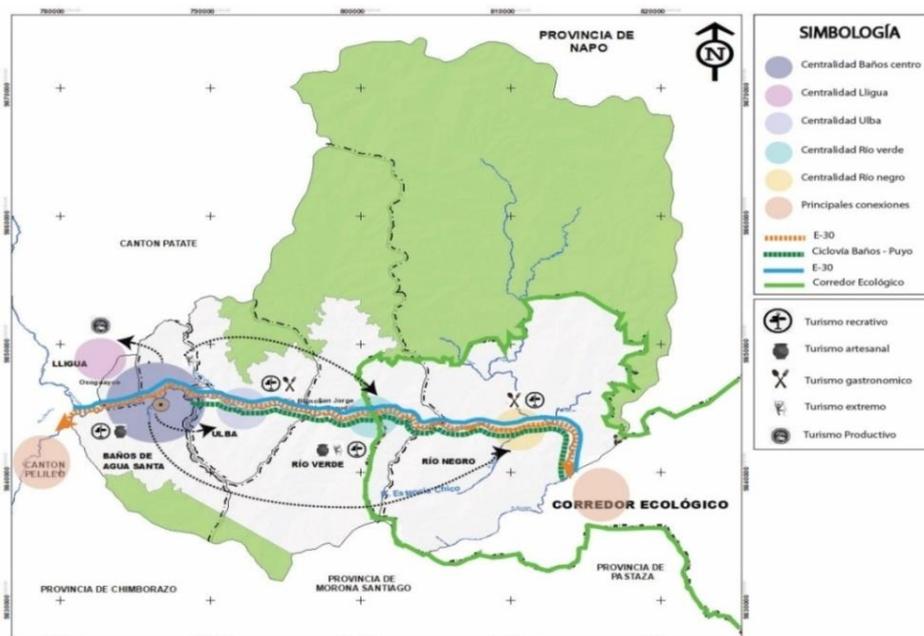
CIUDAD DE BAÑOS		
ESTADISTICAS	Poblacion 2010	Densidad (hab/ha)
	15174,18	165,6
	Poblacion 2020	Densidad (hab/ha)
	18331,26	200,00
	Poblacion 2030	Densidad (hab/ha)
	22804,08	248,88
INCREMENTO POBLACIONAL 2010 - 2030		7629,90
DENSIDAD RECOM. ONU HABITAT (HAB/HA)		150

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC); Censo 2010
 Elaborado por: Dirección de proyectos GADBAS

Del análisis de los resultados, en comparación con ciudades intermedias de las mismas características, tenemos las siguientes conclusiones:

- La densidad media de Baños tanto del 2010 como de las proyecciones al 2018 y 2030 fluctúa entre 165.6 y 248.88 hab/ha, que puede ser considerada como una densidad media. Sin embargo, las densidades dentro de la ciudad en algunos polígonos de intervención territorial sobre todo en las áreas de Río negro y Río verde son realmente bajas, lo que nos indica que se debe reforzar, fomentar el concepto de ciudad compacta para Ambato, buscando brindar equipamientos y servicios que produzcan el desarrollo de zonas de menores densidades, mediante la propuesta de nuevas centralidades.

Mapa 27: Plan base y sistema de centralidades



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Art. 18. Sistema de Centralidades. -

Dentro del sistema de centralidades se propone dos tipos de centralidades macro y micro, macro la centralidad ciudad de baños o eje de del cual se direccionan las centralidades micro que están conformadas por las parroquias, se analizó sus potenciales con el fin de reforzar cada uno de sus sistemas urbanos, para lograr un corredor turístico sostenible y equilibrado

- CENTRALIDAD CANTONAL CIUDAD DE BAÑOS 
 - ROL: MOVILIDAD INTERPROVINCIAL INTERCANTONAL,
 - Eje comercial y punto de encuentro y distribución turística hacia las centralidades parroquiales
- CENTRALIDAD PARROQUIAL LLIGUA 
 - ROL: PRODUCTIVO
 - Centro de acopio y de comercialización
- CENTRALIDAD PARROQUIAL ULBA 
 - ROL: -RECREATIVO- TURÍSTICO - GASTRONÓMICO
 - Turismo recreativo (cascadas, miradores)
 - Turismo extremo (deportes extremos)
 - Turismo gastronómico (paraderos)
- CENTRALIDAD RÍO VERDE 
 - ROL: RECREATIVO- TURÍSTICO – ARTESANAL
 - Turismo recreativo (cascadas, miradores)
 - Turismo extremo (deportes extremos)
 - Centros artesanales
- CENTRALIDAD RÍO NEGRO 
 - ROL: RECREATIVO- TURÍSTICO
 - Turismo recreativo (cascadas, miradores, pesca deportiva)
 - Turismo gastronómico (paraderos)

Dentro del Sistema de Centralidades, se proponen el Sistema de Áreas Verdes y el Sistema Vial, que se describen a continuación:

Art. 19. Sistema de áreas verdes. -

El Sistema de áreas verdes propuesto, se compone de:

- Áreas verdes existentes, compuestas de los parques y espacios verdes existentes y que deberán conservarse, mantenerse o mejorarse.
- Áreas verdes nuevas, son los parques de carácter urbano y áreas verdes propuestas con el fin de lograr un porcentaje de área verde adecuado para una ciudad sostenible, es decir se plantean 13m²/hab de áreas verdes. El porcentaje recomendado por ONU-HABITAT es de entre 15m²/hab. Entre los principales proyectos a realizarse tenemos:

- Protección Natural, son todas las áreas de protección natural que conformar un anillo verde de borde para el cantón Baños de Agua Santa llamado corredor ecológico, del mismo modo cuenta con la presencia de dos parques naturales como son los Llanganates y Sangay.
- Red de Ciclovías Baños – Puyo, misma que tiene un rol recreativo turístico, la cual conecta a todas las parroquias atravesando diferentes puntos turísticos importantes dentro del cantón.
- Verde urbano se plantean intervenciones en diferentes puntos de la ciudad tales como:
Adecuamiento del triángulo de ingreso a la ciudad – Bascún.

Embellecimiento del ingreso occidental - La Pampa.

Redondel sector los Pájaros.

Adecuaciones en le triangulo en la vía de evacuación a San Vicente.

Art. 20. Sistema Vial. -

Art. 21. Alcance. -Este sistema se sujetará a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo y al cuadro referido a especificaciones mínimas de vías y a las normas establecidas en el planeamiento.

El Departamento de Planificación Municipal, diseñará la estructura vial en el cantón, (arteriales, colectoras, locales, peatonales, escalinatas), mediante los instrumentos de ordenación y desarrollo territorial previstos.

En urbanizaciones y subdivisiones el diseño y construcción de las vías deben ser realizadas por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de este libro y a las normas de arquitectura y urbanismo, previa aprobación del departamento de Planificación del Municipio de Baños de agua santa.

Se acatarán las áreas de protección especial establecidas en el cuadro N° 3 del Art. 44 de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y a los derechos de vía establecidos.

Art. 22. Jerarquización del sistema vial. -De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Baños de Agua Santa, el sistema vial se clasifica en Cantonal y Urbano, sistema que está estrictamente vinculado dentro del límite cantonal.

Art. 23. Sistema Vial Cantonal. -La clasificación técnica del sistema vial cantonal o de carreteras deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones establecidas en el MOP y su función principal es proporcionar movilidad a los tráficos nacionales, regionales y provinciales.

Este sistema está conformado funcionalmente por la red estatal, red provincial y red cantonal.

Tabla 20 : Clasificación Vial

CLASIFICACIÓN SEGÚN SU JURISDICCIÓN	DESCRIPCIÓN	CLASIFICACIÓN SEGÚN SU FUNCIÓN
Red Vial Estatal	Constituida por todas las vías	Corredores Arteriales

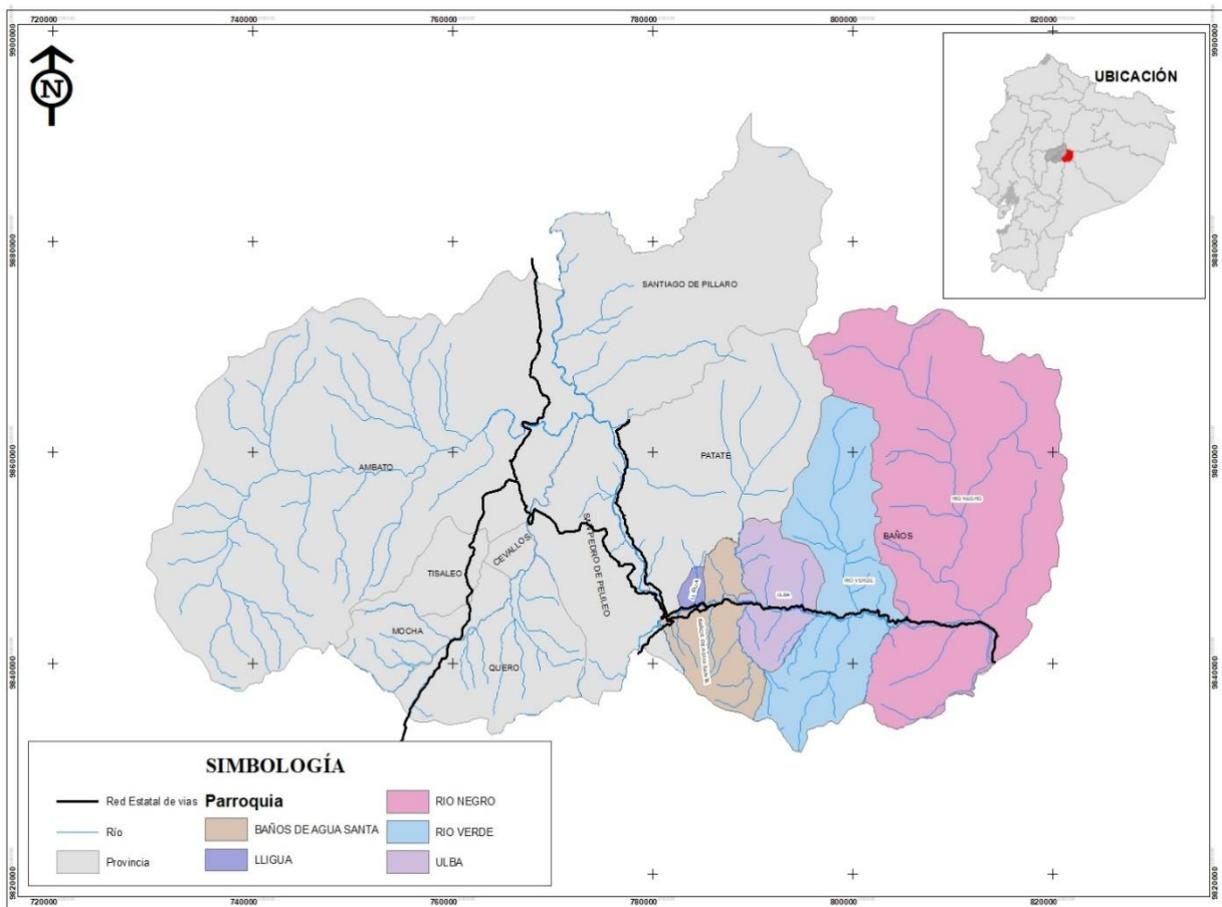
	administradas por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, siendo la única entidad responsable del manejo y control	Vías Colectoras
		Vías Locales
Red Vial Provincial	Es el conjunto de vías administradas por cada uno de los Consejos Provinciales.	Corredores Arteriales
		Vías Colectoras
		Vías Locales
Red Vial Cantonal	Es el conjunto de vías urbanas e interparroquiales administradas por cada uno de los Concejos Municipales.	Corredores Arteriales
		Vías Colectoras
		Vías Locales

Fuente: ACUERDO 001 DEL 12 DE ENERO DEL 2001 MOP, PDOT 2017

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de Proyectos 2020

Art. 24. Red Estatal. - Permite establecer conexión entre los grandes generadores de tráfico como son ciudades importantes, zonas productivas e industriales se subdivide en: corredores arteriales y vías colectoras.

Mapa 28: Red Estatal



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Art. 25. Corredores Arteriales. -

Características Funcionales:

- Asume el tráfico nacional y regional.
- Provee de gran movilidad al tráfico de larga distancia.
- Garantiza continuidad en las grandes regiones.
- Permite conexiones con las vías similares en regiones vecinas.
- Conecta ciudades con poblaciones superiores a 50.000 habitantes y las capitales provinciales.

Dentro de esta categoría en el Cantón Baños de Agua Santa se encuentran las siguientes vías:

- Red Estatal E-30 desde el límite con del cantón San Pedro de Pelileo, hasta el límite provincial con Pastaza, Esta vía provee de gran movilidad al tráfico de larga distancia, pasa por la ciudad de Baños uniendo la región Sierra Centro con la Región Amazónica, conecta a ciudades como Ambato, Pelileo, Baños y Pastaza. Esta vía al pasar por la ciudad de Baños toma el nombre de Av. Amazonas.

Datos Técnicos: Ancho de vía = 12.50 m

Ancho de carril = 4.50 m

Inversión: 235,457.82

Longitud: 72,12 Km

TPDA: 14000

Tipo de Calzada: Carpeta asfáltica

Beneficiarios: 100.600 Directos

675.700 indirectos

Art. 26. Vías colectoras. -

Características Funcionales:

- Asume el tráfico interprovincial.
- Provee de gran movilidad al tráfico de mediana distancia.
- Establece un sistema continuo combinado con las vías arteriales.
- Conecta poblaciones superiores a 20.000 habitantes

Dentro de esta categoría se encuentra la siguiente vía:

- Vía de acceso oeste Patate-Lligñay-Ulba-Baños. - La vía desde el cantón Patate, funciona como vía alterna de ingreso al Cantón
- Calle oriente

Art. 27. Red Provincial. -

Características Funcionales:

- Asume el tráfico Inter cantonal
- Proporciona movilidad y acceso.
- Sistema vial continuo combinado con el Sistema Arterial.

- Alimentador del Sistema Arterial.
- Conectar ciudades con poblaciones superiores a los 5.000 habitantes.

Vías que conforman la red provincial

E-30

Art. 28. Red Cantonal. -

Características Funcionales

- Asume el tráfico interparroquial.
- Proveer el acceso y movilidad.
- Alimentador de los sistemas de más alta función.
- Conectar poblaciones superiores a los 2.000 habitantes y a las sedes parroquiales.
- Sirve a pequeños generadores de tráfico

Vías que conforman la red cantonal

- Vía a Lligua
- Calle Zoila Montoya
- Calle el Higuerón
- Calle El Calvario
- Calle Gonzalo Díaz de Pineda
- Calle Vicente Rocafuerte
- Calle 12 de noviembre
- Vía de evacuación temporal Barrio los Pinos
- Calle Santa María
- Camino Real
- Vía a Runtún

Vías de acceso de Norte a Sur

- Calle los Duraznos
- Calle Tomás Vargas
- Vía al Salado
- Carrera de los Viento
- Calle Sebastián Baños
- Calle Juan León Mera
- Calle Pastaza
- Calle Oscar Efrén Reyes
- Calle Pedro Vicente Maldonado
- Calle Tomas Halflants
- Calle Julio Cañar
- Calle Pablo Arturo Suarez
- Calle Eduardo Cañizares, Los Rosales, Los helechos.
- Calles: Rosales, Acacias, Rio Amazonas, San Antonio
- Callejón 18, 19

Comprende la vinculación desde el anillo vial periférico urbano con y entre las parroquias rurales del Cantón Baños de Agua Santa, las mismas mantendrán el ancho existente y tendrán un mantenimiento permanente.

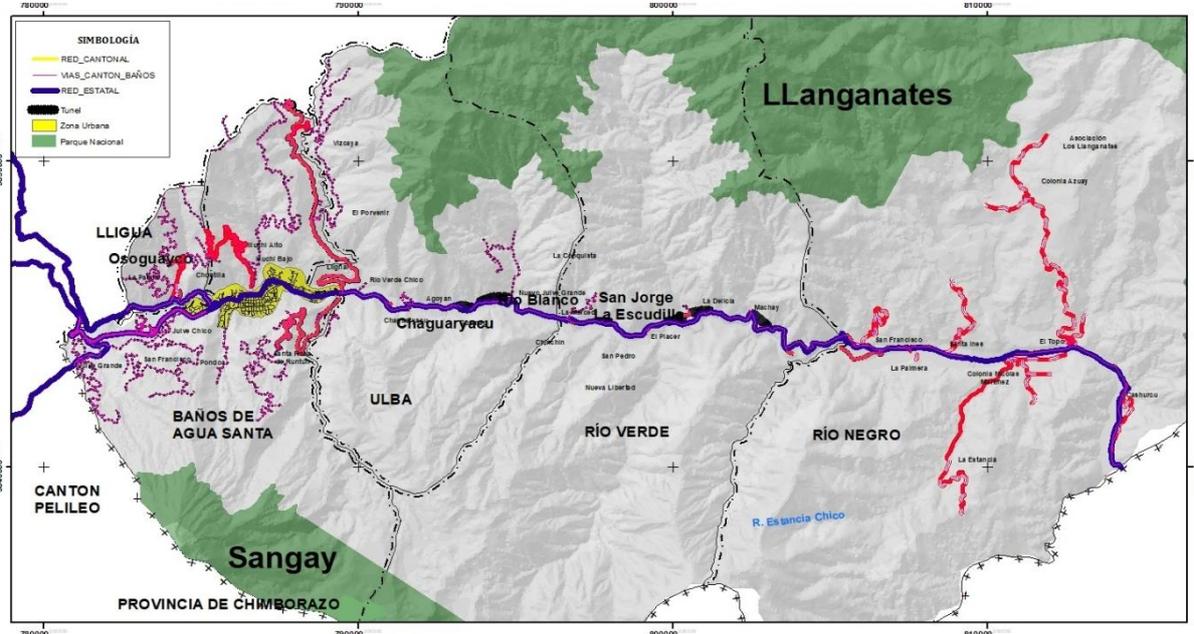
Tabla 21: Especificaciones Mínimas de Vías

Tipo de Vías	Nº carriles por sentido	Ancho de carril (m.)	Cuneta	Espaldón (m.)	Ancho aceras (m.)	Ancho mínimo de vía en m. (row)
Red estatal						
Corredores Arteriales	2	3,50	si	2,00	----	18,00
Colectoras	2	3,00	si	1,50	--	15,00
Red provincial	2	3,00	si	1,00	opcional	14,00
Red cantonal						
Interparroquial	2	3,00	si		opcional	13,00
Caminos vecinales	1	3,50	si	2,00	opcional	11,00
Caminos vecinales internos en parcelación agrícola	1				opcional	8,00

Fuente: ACUERDO 001 DEL 12 DE ENERO DEL 2001 MOP, PDOT 2017

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de Proyectos 2020

Mapa 29: Jerarquización del Sistema Vial Cantón Baños de Agua Santa



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Art. 29. Sistema Vial Urbano.-El Sistema Vial Urbano: conformado por las vías: vías Arteriales principales, Arteriales secundarias, colectoras y locales, según el Plan de Ordenamiento Territorial Baños de Agua Santa 2020.

Art. 30. Vías Arteriales Principales. -

Características Funcionales:

- Conforman el sistema de enlace entre los corredores arteriales y las vías arteriales secundarias.
- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema interparroquial
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
- No admiten el estacionamiento de vehículos.
- Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.
- Nivel de servicio mínimo requerido

Para garantizar una buena conectividad el sistema vial a nivel urbano, parte de un anillo perimetral como límite exterior

Estas carreras son:

- Eugenio Espejo
- Oriente
- Ambato
- Vicente Rocafuerte
- Luis A. Martínez
- Juan Montalvo

Dentro del circuito vial urbano las condiciones de las vías permiten una circulación normal, sin embargo, ciertos tramos de estas carreras se observa desgaste de la capa de rodadura lo que provoca dificultades en el tránsito que concurre en la ciudad, especialmente en la carrera Ambato.

Art. 31. Vías Arteriales Secundarias. -

Características Funcionales:

- Sirven de enlace entre el anillo vial urbano y las vías colectoras.
- Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.
- Permiten buena velocidad de operación y movilidad.
- 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.
- Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación.
- Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello solo carriles exclusivos.
- Nivel de servicio mínimo requerido B

Estas vías distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad, se caracterizan por ser de hormigón, de tránsito en un sentido dependiendo de la dirección y orientación de la ciudad, con anchos de calzada de 12m con aceras de, 1,20m y bordillos de 0,30m secciones mínimas.

Art. 32. Vías Colectoras. -

Características funcionales:

- Recogen el tráfico de las vías arteriales secundarias y lo canalizan hacia las vías del sistema local.
- Distribuyen el tráfico dentro de las piezas urbanas
- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Proveen acceso a propiedades frentistas.
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea interactivo.
- Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.
- Nivel de servicio mínimo requerido C

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.

Art. 33. Vías Locales. -

Características Funcionales:

- Se conectan solamente con vías colectoras.
- Proveen acceso directo a los lotes frentistas.
- Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- Bajos flujos vehiculares.
- No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad)
- No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.
- Pueden permitir el estacionamiento de vehículos.
- La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.
- La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.
- Pueden ser componentes de sistema de restricción de velocidad para vehículos.
- No permiten la circulación de líneas de buses.

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.

Vías Peatonales. - En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos peatonales de mínimo 3 metros de ancho, cuando éstos sirvan para el acceso desde la

vía pública, a un máximo de 3 lotes interiores y hasta una profundidad máxima de 40 metros desde la misma.

Pasajes vehiculares- En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos mínimo de 6 metros de ancho, cuando estos sirvan para el acceso desde la vía pública a un máximo de 6 lotes interiores o hasta una profundidad máxima de 60 metros desde la misma, con curva de retorno de radio mínimo de 4.5metros.

Tabla 22: Especificaciones mínimas de vías ciudad de Baños de Agua Santa

Tipo de Vías	Nº carriles por sentido	Ancho de carril (m.)	Carril de Estación. (m.)	Parterres (m.)	Espaldón (m.)	Ancho aceras (m.)	Ancho mínimo de vía en m. (row)
Arterial Principal	3	3,65	No	6	1,80 s/aceras	4,00	35,90
Arterial Secundaria	2	3,65	Opcional 2,20 / 2,40	Opcional 4		4,00	31,00
Colectoras							
A	2	3,50	2,00	3,00		2,50	26,00
B	2	3,65	--	3,00		2,50	22,00
C	2	3,65	--	--	--	2,50	19,60
D	2	3,50	--	--	--	2,00	18,00
Locales							
A	2	3,00	--	--	--	2,00	16,00
B	1	3,50	2,00	--	--	3,00	15,00
C	1	3,50	2,00	--	--	3,00	14,00
D	1	3,50	2,00	--	--	2,00	13,00
E	1	3,00	2,00	--	--	2,00	12,00
F	1	3,50	--	--	--	2,00	11,00
G	1	3,00	--	--	--	2,00	10,00
H	1	3,00	--	--	--	1,50	9,00
I	1	2,80	--	--	--	1,20	8,00
Carril Exclusivo	2	3,50	--	opcional	--	2,50	22,00

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de proyectos 2020

Tabla 23: Longitudes de Vías

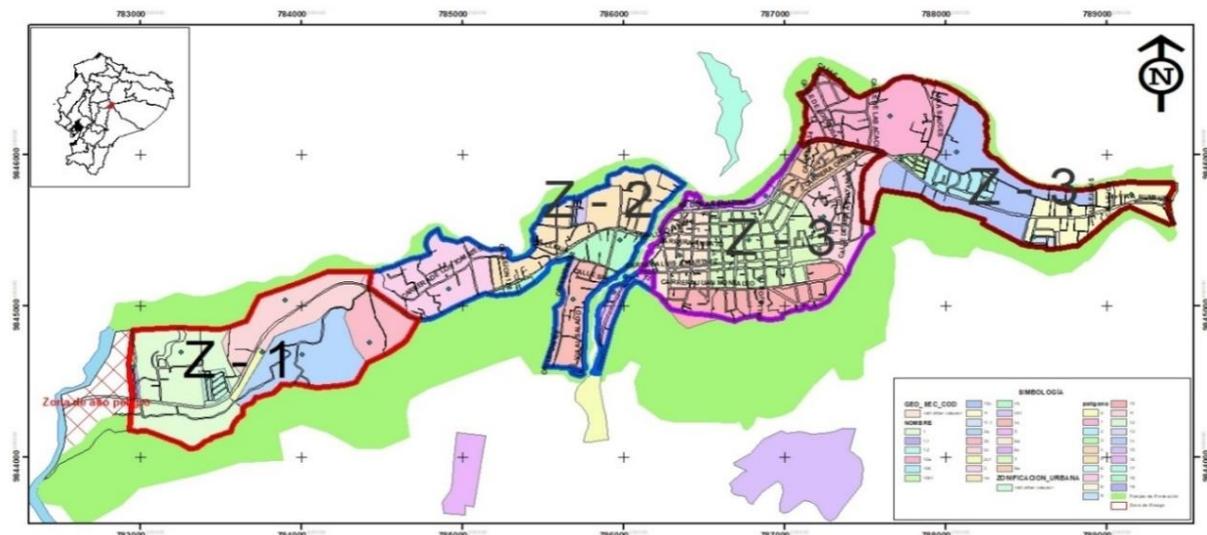
BARRIO	LONGITUD DE VÍA POR CAPA DE RODADURA			
	Lastrado (m)	Adoquinado (m)	Hormigón (m)	Pavimentado (m)
El Aguacatal	2642,46	0	0	0
Pititig-El Salado	4372,46	1522,94	0	2342,6
Inés María	333,46	903,12	0	0
Las Ilusiones	736,44	877,78	0	210,86
El Obrero-San José	132,1	836,34	734,1	0
EL Raposal	218,37	475,51	971,1	0
Los Baños	296,96	552,48	2224,09	177,65

5 de Junio	323,28	472,32	1727,92	0
Sector La Basílica Central	22,23	31,45	2033,64	0
Sector El Rosario	33,56	617,22	0	0
Sector Los Pinos	259,5	1914,53	0	494,08
Sector Jardín Botánico	522,67	0	49,81	0
San Francisco	0	404	347,09	279,82
El Terminal	16,72	147,25	745,87	300,51
La Palma del Oriente	0	151,43	1036,95	415,72
Amistad	65,63	481,56	0	420,87
San Vicente la Florida	89,24	560,66	0	1255,48
El Recreo	1100,96	1638,81	0	380,14
San Vicente Ferrer	2002,8	1340,64	0	1928,95
Santa Ana	2985,97	891,75	0	1180,73
total, parcial	16154,81	13819,79	9870,57	9387,41
%	32,8	28,1	20,0	19,1

Se debe tener una mayor observación cuando se proyecte centro de alta demanda como son Centros Comerciales y/o proyectos que puedan significar mayor carga vehicular a las vías ya descritas y cambiara el nivel de servicio, de igual manera el número de estacionamiento para estos proyectos de alto impacto a la movilidad, se debe considerar la factibilidad de solicitar informes de transito los cuales contengan medidas de mitigación para este proyecto, el cual debe ser revisado y autorizado por la Dirección Proyectos , Planificación y administración territorial del Municipio de Baños de Agua Santa en coordinación con la Jefatura de Policía Nacional local dirección de Transito Transporte y Movilidad.

Art. 34. Distribución de la población y densidades por Polígonos de Intervención Territorial – PIT. - Para la propuesta del Plan de Uso de Suelo, se ha analizado la población y densidades de la ciudad de Ambato y de las áreas urbanas de las parroquias rurales, y se presentan en las tablas y mapas a continuación.

Mapa 30: Zonas y Sectores



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Tabla 24: Población y densidades por PITS - Cantón Baños de Agua Santa

PROYECCIONES DENSIDAD CANTÓN BAÑOS AÑOS 2010-2020-2030								
	SECTOR	SUPERFICIE Has	año 2010		año 2020		año 2030	
			Poblacion 2010	Densidad (hab/ha)	Poblacion 2020	Densidad (hab/ha)	Poblacion 2030	Densidad (hab/ha)
BAÑOS	1		286,83	4	393,37	6	477,37	7
	2		280	4	294	4	432,29	6
	3		132,68	5	139,32	5	204,88	7
	4		1860,47	32	153,53	32	2873,44	47
	5		531,7	169	558,3	96	821,56	141
	6		3189,24	92	3348,76	169	4924,29	248
	7		2524,85	42	2651,15	92	3898,86	136
	8		1461,45	26	1534,55	42	2255,72	51
	9		664,38	25	697,62	26	1026,44	38
	10		2125,83	35	2232,17	25	3281,15	36
	11		796,09		835,91	35	1228,25	51
FRANJA DE PROTECCIÓN	12							
BAÑOS		9162,34	15174,18	165,6	18331,26	200,00	22804,08	248,88
LLIGUA		833	290	34,8	350	42,05	435,76	52,31
RÍO NEGRO		63180	1290	2,0	1559	2,40	1939,12	3,06
RÍO VERDE		25010	1353	5,4	1635	6,50	2034,05	8,13
ULBA		8828,52	2622	29,7	3168	35,88	3940,49	44,63
		107013,86	20730,00		25043,00		31153,49	

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC); Censo 2010

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de Proyectos 2020

Del análisis de las proyecciones poblacionales y densidades por PITS, se concluye que, si la tendencia de crecimiento se mantiene, la ciudad de Baños de Agua Santa al 2030 consolidará su casco central y prácticamente su primer anillo circundante con densidades que van en un rango de entre 101-150 hab/ha, con una densidad máxima de 248 hab/ha, y una densidad mínima de 6 hab/ha; y con densidades de entre 51-100hab/ha, con una densidad máxima de 79,53 hab/ha y una mínima de 53,63hab/ha. Adicionalmente se muestran pocos polígonos de intervención territorial con densidades bajas de entre 0 a 50hab/ha, sin embargo, se debe considerar que algunas densidades son bajas por encontrarse dentro del PIT áreas de protección natural, por lo tanto, se concluye que se deberá orientar la tendencia de crecimiento hacia el centro de la ciudad y su primer anillo hasta llegar a una densidad de 150 hab/ha que es la densidad recomendada por ONU Hábitat y en una segunda instancia consolidar la ciudad hacia el sector oeste de la ciudad de Baños (área de expansión propuesta), es decir dentro del límite urbano actual; y desincentivar el crecimiento hacia las parroquias rurales.

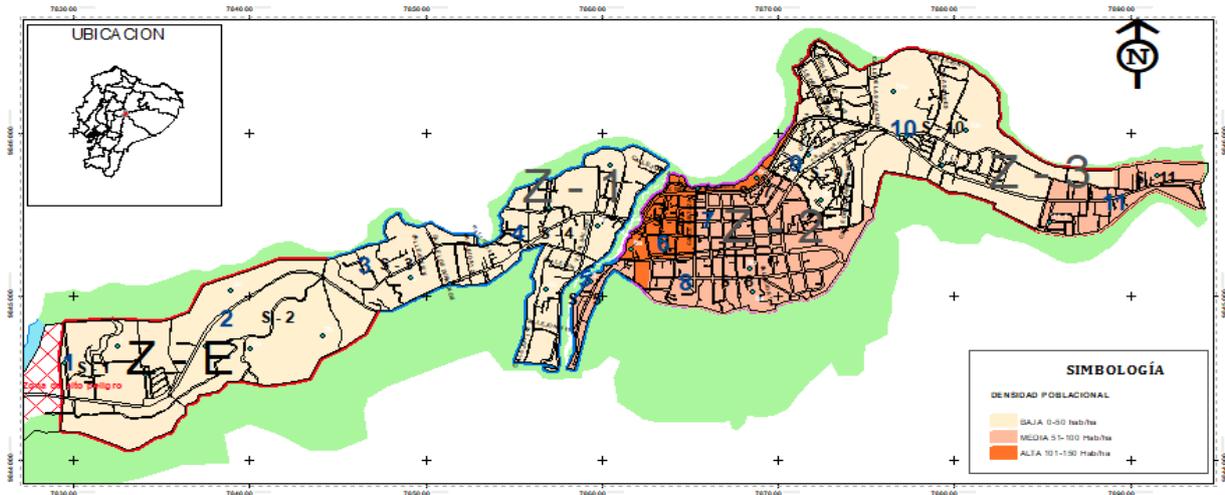
Mapa 31: Densidad Poblacional Cantonal 2020



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Mapa 32: Densidad poblacional Ciudad de Baños 2020



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

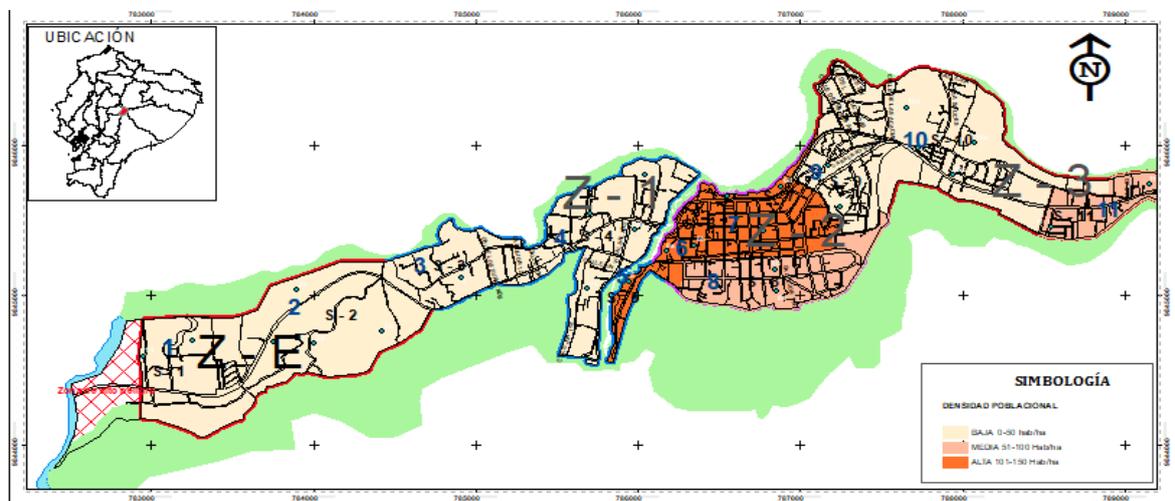
Mapa 33: Densidad Poblacional 2030



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Mapa 34: Densidad Poblacional Ciudad de Baños 2030



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Art. 35. Proyectos Estratégicos. -

Los proyectos estratégicos planteados en este plan para el cantón Baños de Agua Santa, son los siguientes:

Tabla 25: Proyectos Estratégicos dentro del Cantón

PROYECTOS ESTRATÉGICOS DENTRO DEL CANTÓN	
1.-	PROYECTOS DE RECUPERACIÓN INTEGRAL RIVERAS DE LOS RÍOS
1.1	Proyecto de caminería e iluminación del puente - Río Bascún
1.2	Proyecto de caminería e iluminación del puente - Río Ulba
2.-	PLANIFICACIÓN Y HABILITACIÓN DE ÁREAS VERDES PARA LA CIUDAD
2.1	Adecuaciones área verde sector vía de evacuación
3.-	TRATAMIENTO INGRESOS AL CANTÓN
3.1	Adecantamiento del triángulo de ingreso a la ciudad - Bascún
3.2	Embellecimiento del ingreso occidental - La Pampa
3.3	Redondel sector los Pájaros
4.-	ESPACIOS RECREATIVOS
4.1	Remodelación del estadio municipal San Vicente
4.2	Adecuación del parque Sebastián Acosta
4.3	Adecuación del parque Palomino Flores
4.4	Parque de la Juventud barrio el Recreo
4.5	Parque acuático y centro de alto rendimiento para deportistas balneario Santa Ana
4.6	Pista de entrenamiento y competencias de bicigrós sin pedales y BMX
4.7	Inicio de obras cancha barrio San Francisco
4.8	Mejoramiento de ciclovía Baños - Illuchi- Río verde
4.9	Canchas de uso múltiple Juive Chico
4.10	Cancha de futbol Vizcaya
4.11	Cancha de futbol Pondoá
4.12	Mirador Lligua
4.13	Adecuaciones parque Lligua
5.-	REGENERACIÓN URBANA
5.1	Implementación de bancas y luminarias para descentralizar la calle Ambato
5.2	Intervención y mantenimiento veredas y adoquín varios sectores del cantón
5.3	Proyecto cascada de la Virgen, iluminación y aprovechamiento de espacios para crear nuevos espacios de recreación
5.4	Iluminación puente San Francisco

	5.5	Remodelación calle Ermita de la virgen
	5.6	Adecuaciones parque central
	5.7	Adecuaciones al proyecto "reordenamiento urbano, mejoramiento de fachadas, regeneración urbana plaza central, parqueadero y malecón en la parroquia río verde "
6.-	PROMOCIÓN DEL TURISMO FAMILIAR	
	6.1	Sendero de Bellavista - Portón
	6.2	Gradas de la virgen de Ventanas
	6.3	Sendero San Francisco - Los Sauces
	6.4	Rehabilitación del sendero a las antiguas lagunas Inés María
	6.5	Mejoramiento del sendero del sector del Salado a las Ilusiones
	6.6	Sendero ecológico río San Pedro -Ulba
	6.7	Sendero Río Ulba
	6.8	Parque agro ecoturístico Baños - La Ciénega sector río verde
	6.9	Malecón escénico río negro
7.-	SERVICIOS BÁSICOS	
	7.1	Rehabilitación del proyecto de agua potable
	7.2	Estudios para alcantarillado en la calle Eloy Alfaro desde la calle Espejo hasta la calle Pablo Arturo Suarez -barrio la Palma
	7.3	Mantenimiento del sistema de alcantarillado, encausamiento de agua lluvias sector subida a la virgen de Chutan - barrio San José
	7.4	Sistema de agua Runtún
	7.5	Conformación de posas río Ulba
	7.6	Alcantarillado varios sectores
8.-	VIALIDAD	
	8.1	Implementación del plan vial cantonal
	8.2	Puente de conexión entre el barrio El Salado e Ilusiones
	8.3	Mejoramiento calles Maldonado, Eloy Alfaro y 16 de diciembre
	8.4	Semaforización en distintos sectores del cantón
	8.5	Mejoramiento de las calzadas y trabajos anexos barrio Las Ilusiones
9.-	PROYECTOS VARIOS	
	9.1	Recuperación de la represa
	9.2	Construcción muro de contención barrio Las Ilusiones
	9.3	Construcción aula prefabricada en la plaza Heriberto Jácome - barrio Miraflores
	9.4	Plan maestro del malecón escénico desde El Aguacatal hasta Ulba - 4 etapas
	9.5	Expropiaciones varios sectores
	9.6	Ampliación del cementerio municipal
	9.7	Plan de albergue de acogimiento temporal canino municipal

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de Proyectos 2020

Dentro de los proyectos planteados, vale la pena algunas definiciones y criterios que deberán orientar los proyectos de vivienda y regulación de asentamientos de hecho:

A. Regularización legal y reurbanización de asentamientos de hecho.

- **Diagnóstico**

Dentro de los proyectos planteados en el PDOT y para este plan, se encuentra el Diagnóstico de Asentamientos de Hecho, de acuerdo a lo que ordena la LOOTUGS. Partiendo de este Diagnostico se pueden aplicar los instrumentos de gestión del suelo para asentamientos de hecho, como son la Declaratoria de Regularización Prioritaria, y otros como el derecho de superficie.

- **Políticas y Directrices Proyectos de Reurbanización y Mejoramiento de Barrios**

Es importante implementar políticas de regulación de suelo para los procesos de reurbanización o mejoramiento de barrios, como:

- Integración urbana y social con la ciudad
- Protección de grupos vulnerables
- Producción social del hábitat
- Fortalecimiento de los espacios de participación territorial.
- Provisión de infraestructura y equipamiento colectivo de calidad.
- Evitar las relocalizaciones fuera del barrio, con excepción de los asentamientos en zonas de alto riesgo.
- Regularización legal las viviendas.
- Promover la integración sociocultural y socioeconómica.
- La urbanización deberá ser sustentable en el tiempo e integrar la dimensión ambiental.

B. Vivienda de Interés Social

- **Zonas Especiales de Interés Social ZEIS nuevas áreas de vivienda social.**

El plan propone una zona especial de interés social ZEIS, en conformidad con la LOOTUGS, para el desarrollo de vivienda social nueva y para poder dar cabida a las familias ubicadas en asentamientos de hecho y que deban ser reubicadas por encontrarse en zonas de alto riesgo. Para el desarrollo de este tipo de proyectos se utilizarán criterios de diseño sostenible descritos en el capítulo de estándares urbanísticos propuestos de este documento.

C. Vivienda en general

- **Nuevos Proyectos de Vivienda en áreas de desarrollo bajo criterios de sostenibilidad.**

Se desarrollarán mediante planes parciales de acuerdo a lo que ordena la LOOTUGS para áreas con tratamiento desarrollo. El GADBAS promoverá el diseño de estos proyectos con criterios de sostenibilidad descritos en el capítulo de estándares urbanísticos de este documento.

CAPÍTULO II**INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO**

Art. 36. Instrumentos de planeamiento del suelo. *-Definición tomada del artículo 40 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Los instrumentos de

planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

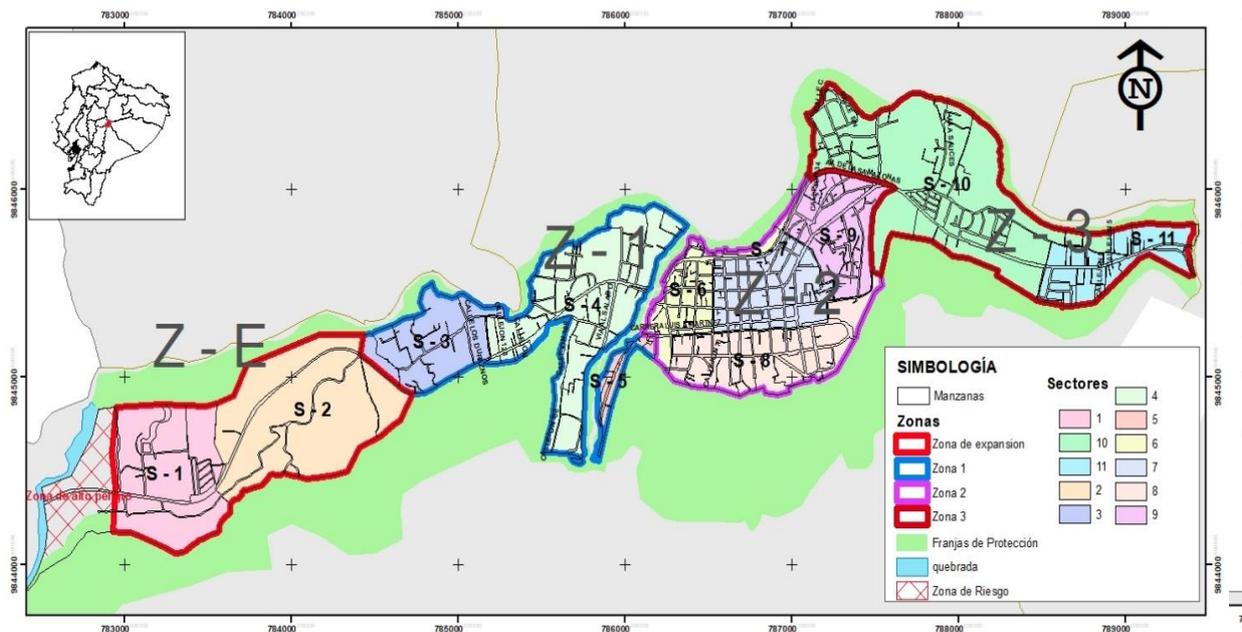
1. Polígonos de intervención territorial.
2. Tratamientos.
3. Estándares urbanísticos.

Art. 37. Polígonos de intervención territorial (PIT). -Definición tomada del artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. En cumplimiento de la LOOTUGS, se propone una zonificación del territorio de la ciudad de Baños y una sectorización dentro de estas zonas. Los sectores propuestos, de acuerdo a la ley, toman el nombre de polígonos de intervención territorial PIT.

Propuesta metodológica para nueva zonificación del territorio

Para la construcción de esta zonificación, se utilizó metodológicamente la presencia de vías arteriales y colectoras y una superposición de límites de áreas consolidadas, y proponiendo como resultado, unidades territoriales semejantes en superficie.

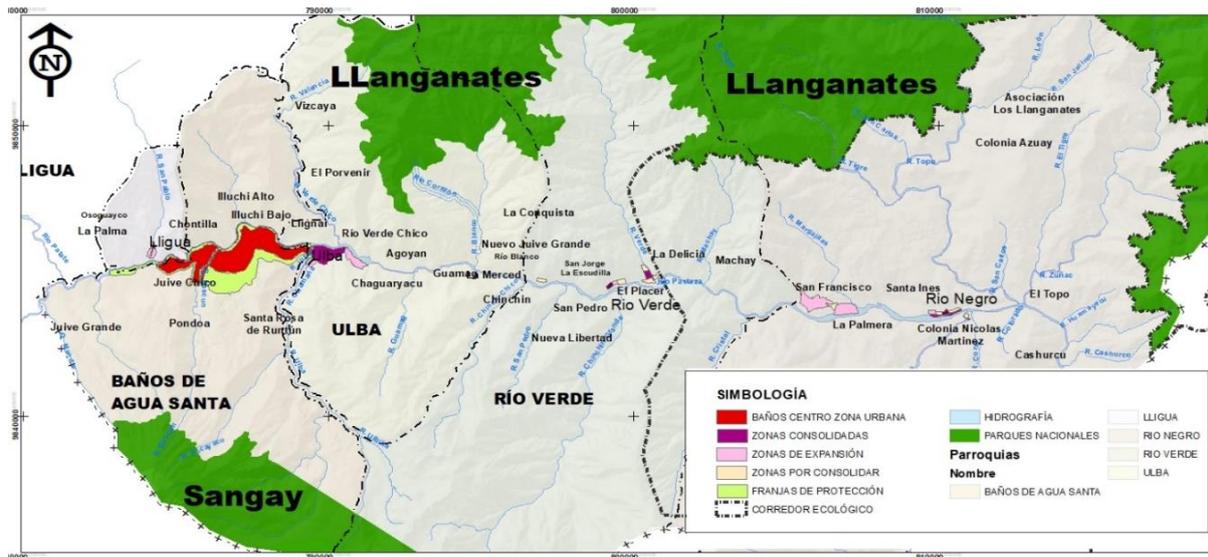
Mapa 35: Zonas y sectores Baños Urbano



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

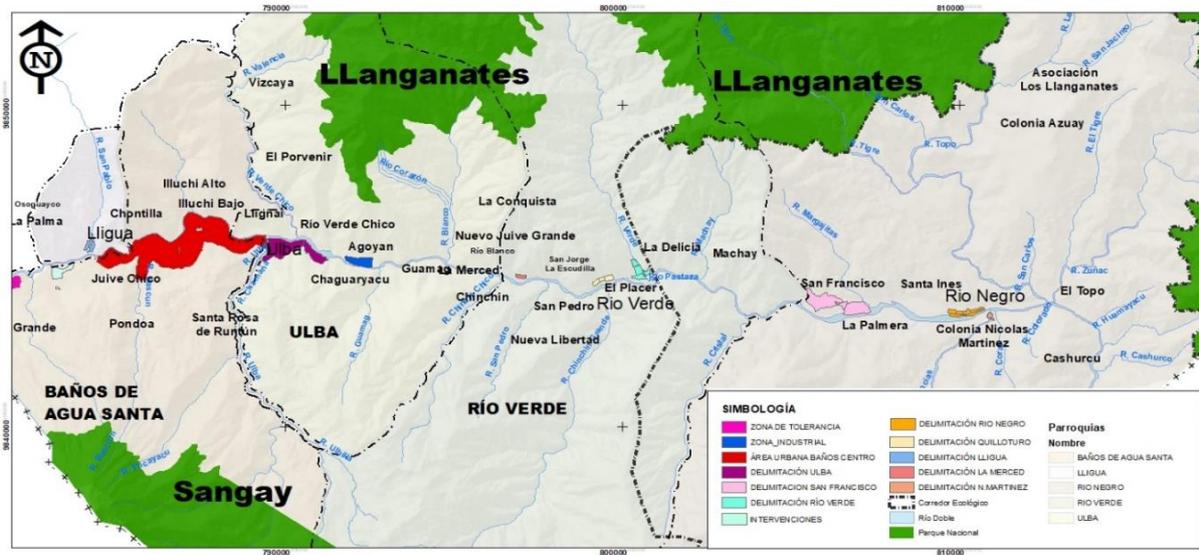
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Mapa 36: Polígonos de Intervención Territorial



Elaborado por: Dirección de Proyectos GAD BAS
Fuente: Proyectos y Planificación GAD BAS

Mapa 37: Zonificación General



Elaborado por: Dirección de Proyectos GAD BAS
Fuente: Proyectos y Planificación GAD BAS

Tabla 26: Zonas de Intervención

ZONAS	ÁREA/m2
zona rosa	2190,0
zona industrial	645670,8
zona de tolerancia	278933,8
zona de intervención	166696,0

Fuente: Equipo Técnico GAD BAS
Elaboración edición: Dirección de Planificación del GAD BAS – Dirección de Proyectos 2020

Tabla 27: Polígonos de intervención territorial - Área Urbana - Parroquial

<i>Polígonos de Intervención Territorial - Área Urbano – Parroquial</i>			
<i>PARROQUIAS</i>	<i>ESTADO</i>	<i>EXTENSIÓN /Has</i>	<i>EXTENSIÓN TOTAL /Has</i>
<i>ULBA</i>	<i>consolidado</i>	<i>44,75</i>	<i>69,98</i>
	<i>por consolidar especial</i>	<i>0,90</i>	
	<i>por consolidar</i>		
	<i>expansión</i>	<i>24,33</i>	
<i>LLIGUA</i>	<i>consolidado</i>	<i>1,63</i>	<i>8,38</i>
	<i>consolidado especial</i>		
	<i>por consolidar</i>		
	<i>expansión</i>	<i>6,75</i>	
<i>RIO VERDE</i>	<i>consolidado</i>	<i>5,45</i>	<i>16,11</i>
	<i>por consolidar especial</i>	<i>10,66</i>	
	<i>por consolidar</i>		
	<i>expansión</i>		
<i>RIO NEGRO</i>	<i>consolidado</i>	<i>2,62</i>	<i>16,49</i>
	<i>consolidado especial</i>	<i>5,69</i>	
	<i>por consolidar</i>	<i>5,03</i>	
	<i>expansión</i>	<i>3,15</i>	
ÁREA PARROQUIAL TOTAL			110,95
ASENTAMIENTOS HUMANOS EXISTENTES			
<i>EL TOPO</i>	<i>consolidado</i>	<i>1,90</i>	<i>6,38</i>
	<i>consolidado especial</i>		
	<i>por consolidar</i>	<i>3,09</i>	

	<i>expansión</i>	1,39	
SAN FRANCISCO	<i>consolidado</i>		68,29
	<i>consolidado especial</i>		
	<i>por consolidar</i>	4,40	
	<i>expansión</i>	63,90	
COLONIA NICOLÁS MARTÍNEZ	<i>consolidado</i>	0,50	2,69
	<i>consolidado especial</i>		
	<i>por consolidar</i>	2,20	
	<i>expansión</i>		
LA MERCED	<i>consolidado</i>		3,25
	<i>por consolidar especial</i>		
	<i>por consolidar</i>	3,25	
	<i>expansión</i>		
EL PLACER QUILLOTURO	<i>consolidado</i>	3,10	9,21
	<i>por consolidar especial</i>		
	<i>por consolidar</i>	4,31	
	<i>expansión</i>	1,80	
ÁREA TOTAL DE ASENTAMIENTOS			89,82

Fuente: Equipo Técnico GAD BAS

Elaboración edición: Dirección de Proyectos 2020

Art. 38. Tratamientos Urbanísticos. -Definición tomada del artículo 42 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico. Los tratamientos están definidos en el glosario de esta Ley.

La consideración por el plan de uso y gestión de suelo, de un suelo como urbano no consolidado o rural de expansión urbana tiene como consecuencia el deber de incluirlo en una o varias unidades de actuación urbanística para consolidar, mejorar o desarrollar su urbanización.

El plan de uso y gestión de suelo asignará los tratamientos según la clasificación del suelo de la siguiente manera:

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación.
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo.
4. Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación.
5. Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

El plan de uso gestión del suelo PUGS Baños de Agua Santa define los siguientes tratamientos:

Tabla 28: *Tratamientos Urbanísticos - Parámetros Generales*

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS		
SUELO URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	TRATAMIENTO	ÁMBITO DE APLICACIÓN
CONSOLIDADO	Conservación	Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
	Sostenimiento	Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
	Renovación	Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de transporte.

NO CONSOLIDADO	Mejoramiento Integral	Se aplica en aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial y urbanización.
	Consolidación	Se aplica en aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
	Desarrollo	Se aplica a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
SUELO RURAL		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	TRATAMIENTO	ÁMBITO DE APLICACIÓN
Expansión Urbana	Desarrollo	Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soportes necesarios.
Protección	Conservación	Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
	Recuperación	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Producción y aprovechamiento extractivo	Promoción Productiva	Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
	Recuperación	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
	Mitigación	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo estableció en la legislación ambiental.

Fuente: GUÍA PRÁCTICA PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, ONU HÁBITAT, 2018

La propuesta de ordenamiento territorial de este plan se basa en los tratamientos urbanísticos para:

- El reordenamiento de la ciudad
- La conservación del centro histórico y movilidad sostenible
- La estructuración y consolidación de las centralidades propuestas.
- La integración de las áreas en desarrollo
- El mejoramiento integral en zonas con necesidad de intervención en infraestructura, equipamientos e imagen urbana.
- La renovación o transformación en áreas

Se aplicarán los tratamientos urbanísticos descritos en el cuadro que antecede, con una variante en el tratamiento de renovación del suelo urbano, que se subdivide en dos: RV RENOVACIÓN y RMI MEJORAMIENTO INTEGRAL, tal como se explica a continuación:

Tabla 29: Tratamiento Urbanístico

SUELO URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	TRATAMIENTO	ÁMBITO DE APLICACIÓN

	RENOVACIÓN, se subdivide en:	Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de transporte
Consolidado	RV RENOVACIÓN	Implica renovación urbana, arquitectónica, del espacio público, cambio de uso y ocupación de suelo.

Fuente: Equipo Técnico GAD BAS

Elaboración edición: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de Proyectos 2020

En el plano de tratamientos para el área rural, anexo a este documento, se pueden observar los tratamientos descritos en el cuadro anterior.

Art. 39. Estándares Urbanísticos. *-Definición tomada del artículo 43 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.

El Plan establece los siguientes estándares urbanísticos, los mismos que se definen como los parámetros de calidad exigibles al planeamiento (planes parciales) y a las actuaciones urbanísticas en lo referente a: espacio público, equipamientos, áreas verdes, previsión del suelo para vivienda de interés social, y criterio de planificación sostenible¹. Y estos son:

¹ GUÍA PRÁCTICA PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, ONU HÁBITAT, 2018, resumen de la pág. 58

Tabla 30: Estándares Urbanísticos

INDICADOR	PRINCIPIOS PLANIFICACIÓN URBANA SOSTENIBLE	PRINCIPIOS DE PLANIFICACIÓN DE BARRIOS SOSTENIBLES	ÍNDICE DE PROSPERIDAD URBANA	GAD Municipal BAS
Área Verde	15%-20% de área verde/abierta		15 m2/hab	10m2/hab
Densidad	Baja: 50 hab/ha Media: 100 Hab/ha Alta: 150 hab/ha	150 hab/ha		150 hab/ha (áreas con tratamiento desarrollo)
Suelo Mixto	Baja: 50 hab/ha Media: 100 Hab/ha Alta: 150 hab/ha	Al menos 40% del área útil dedicada al comercio en barrios		Al menos 30% del área útil dedicada al comercio en barrios
VIS - mixticidad	20%-50% del área residencial para vivienda de interés social			10% del área residencial para vivienda de interés social
Acceso al agua mejorada		Mínimo 50% Máximo 100%		Mínimo 50% Máximo 100% P. Urbano 85 % P. Rural 60%
Acceso a saneamiento adecuado		Mínimo 15% Máximo 100%		Mínimo 15% Máximo 100% P. Urbana 80% P. Rural 60 %

Fuente: GUÍA PRÁCTICA PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, ONU HÁBITAT, 2018.

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de proyectos 2020

CAPÍTULO III

APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Art. 40. Aprovechamiento urbanístico o de suelo. *-Definición tomada del artículo 20 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en esta Ley.

Art. 41. Usos de suelo. *-Definición tomada del artículo 21 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Art. 42. Uso General. *-Definición tomada del artículo 22 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Art. 43. Uso Específico. *-Definición tomada del artículo 23 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Art. 44. Uso Principal. *-Definición tomada del artículo 23 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

Se considera como principal, al uso del suelo predominante en una estructura Territorial-Natural y que determina el destino urbanístico de un área de reglamentación; este uso puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles

Tabla 31: Uso Principal de Suelos

USO PRINCIPAL	SIMBOLOGÍA
Residencial	R
Múltiple	M
Industrial	I
Especial (zona de tolerancia)	E
Protección natural	PN
Rural de Producción	P
Recursos no renovables	NR

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de Proyectos 2020

1. Residencial

Corresponde al uso de suelo destina a vivienda, sea de forma exclusiva o combinado con otros usos de suelo que lo complementen, de acuerdo a la zonificación establecida en el PDOT-BAÑOS DE AGUA SANTA.

2. Múltiple

Uso que corresponde a áreas de centralidad mayor (núcleo central), vías rápidas urbanas y usos exclusivos; en las que puede coexistir vivienda, comercio, equipamientos e industria de bajo impacto.

3. Industria

Corresponde al uso de suelo destinado a la implantación de las operaciones y actividades para la obtención, elaboración, manipulación, transformación o tratamiento de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

Se proponen las siguientes políticas municipales en el ámbito industrial:

- Las zonas industriales para mediano, alto impacto y peligrosas se ubicarán en el área rural.
- Dentro del perímetro urbano únicamente se permitirá la industria de bajo impacto.
- De acuerdo a los dos puntos expuestos anteriormente, se deberá calificar a la industria existente en el cantón y definir las reubicaciones necesarias de acuerdo al grado de impacto ambiental.
- Se proponen nuevas áreas industriales que deberán ser desarrolladas mediante planes parciales.

4. Protección Natural

Uso destinado al mantenimiento de las características ecosistémicas del medio natural que no han sido alteradas significativamente por la actividad humana y que, por razones de calidad ambiental, equilibrio ecológico, visión de paisaje, conectividad ecológica, y prevención de riesgos deben recuperarse, protegerse, preservarse y conservarse. Estos usos de suelo no son modificables.

A efectos de garantizar la protección del ambiente, la asignación del uso y ocupación del suelo, se consideran como elementos limitantes de urbanización de los predios, los siguientes: pendientes superiores a 30º (57%), áreas de riesgo, áreas de quebradas y de orografía especial, áreas de valor paisajístico, cultural, ancestral, arqueológico y ecológico.

5. Rural De Producción

Comprende el uso específico de recursos naturales en suelos destinados al cultivo y aprovechamiento de productos agropecuarios es decir provenientes de la agricultura, ganadería, forestería y piscicultura, tanto de autoabastecimiento y comercialización menor, como de uso intensivo o extensivo en el área cantonal y en el área urbana; comprende el uso específico de recursos naturales en suelos destinados al aprovechamiento de la horticultura, floricultura y fruticultura de producción intensiva controlada.

6. Recursos Naturales No Renovables

Uso destinado a la extracción de materiales de forma artesanal o industrial para la construcción y para la elaboración de artesanías.

Tabla 32: Principales usos

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA
Residencial	Residencial 1 (usos barriales)	R1
	Residencial 2 (usos sectoriales)	R2
	Residencial 3 (usos zonales)	R3
Múltiple	Centro de la ciudad	M1
	Tramos viales determinados	M2
	Zona Rosa	M3
Industrial	Bajo impacto	I1
	Mediano impacto	I2
	Alto impacto	I3
Especial (zona de tolerancia)	Especial	E
Protección natural	Sistema Nacional De Áreas Protegidas	SNAP
	Bosques y Vegetación Protectora	BVP
	Áreas Privadas de Protección	PNSB
	Amortiguamiento	PNZA
	Quebradas y Laderas	PNQL
	Sistema de Áreas de Conservación del Cantón Baños de Agua Santa	SACCA
Rural de producción	Producción Agrícola Ganadera	PAG
	Producción Ganadera Forestal	PGF
	Producción Forestal	PF
	Producción Agrícola Urbano	PAU
Recursos naturales no renovables	Minería	NR

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de proyectos 2020

RESIDENCIAL (R)

Residencial 1 (Usos Barriales) (R1): Son sectores en el que el uso principal es la vivienda y donde se permitirá únicamente la tipología barrial, de acuerdo a su categorización.

Residencial 2 (Usos Sectoriales) (R2): Áreas programadas en donde el uso principal es la vivienda y en las que se destinarán comercios con un nivel más especializado a escala.

Residencial 3 (Usos Zonales) (R3): La vivienda como uso principal abarcará un comercio de mayor jerarquía y cobertura.

Tabla 33: Usos Barriales

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTO PERMITIDOS
R1	Usos Barriales	<p>R1-1:</p> <ul style="list-style-type: none"> COMERCIO: <p>Tiendas de abarrotes, bazares, farmacia, panadería, pastelería, frutería, verdulería, papelería, venta de revistas, periódicos, venta de comida rápida y bares</p>

		<p>institucionales.</p> <p>R1-2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SERVICIOS: <p>Gimnasios, salón de belleza, peluquería, canchas deportivas privadas, Internet, Café-net, cabinas telefónicas, fotocopadoras, arreglo de calzado, modistería y sastrería, encuadernación de libros.</p> <p>R1-3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • MANUFACTURAS: <p>Mermeladas, melcochas, dulces, salsas, pasteles y similares, bordados, cerámica en pequeña escala.</p> <p>R1-4:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ALOJAMIENTO: <p>Hoteles, Hoteles Residencias, Hoteles Apartamentos, Hostales, Hostales Residencias, Pensiones, Hosterías y Albergues.</p>
--	--	--

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de Proyectos 2020

Tabla 34: Usos Sectoriales

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTO PERMITIDOS
R2	Usos Sectoriales	<p>R2-1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • COMERCIO: <p>Frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, panificadoras, cafetería, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), confiterías, heladerías, farmacias, productos naturales, ferreterías pequeña, micro mercados, delicatessen, floristería, perfumería, centro de copiado y publicidad, venta y alquiler de videos, alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas (con taller liviano) y venta de motocicletas (sin Taller), distribuidora de flores y artículos de jardinería, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos (con taller liviano), mueblerías, venta de muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, talabarterías, venta de pinturas, vidrios y espejos, papelería, clínica</p>

		<p>veterinaria, agencias de viajes.</p> <p>R2-2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SERVICIOS: <p>Carpinterías, tapicerías, restauración y reparación de muebles, recepción de ropa para lavado, estacionamientos públicos, estudios fotográficos, reparaciones de electrodomésticos (pequeños), centros de climatología y masajes, baños turcos sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA).</p> <p>R2-3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OFICINAS ADMINISTRATIVAS I: <p>Oficinas privadas individuales, oficinas públicas.</p> <p>R2-4:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ALOJAMIENTO: <p>Hoteles, Hoteles Residencias, Hoteles Apartamentos, Hostales, Hostales Residencias, Pensiones, Hosterías y Albergues.</p>
--	--	--

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de Proyectos 2020

Tabla 35: Usos Zonales

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTO PERMITIDOS
R3	Usos Zonales	<p>R3-1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • COMERCIOS: <p>Ferreterías, venta de electrodomésticos (con servicio de taller), bicicletas y motocicletas (con servicio de taller), venta de vehículos (con taller en local cerrado) venta de comidas típicas y picanterías, bodegaje de artículos de reciclaje, ferias temporales, distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos y enderezada, distribuidora de materiales de construcción.</p> <p>R3-2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SERVICIOS: <p>Laboratorios médicos y dentales, talleres fotográficos, venta y renta de vehículos y de maquinaria liviana en general, (con taller en local cerrado), cambio de aceite, lavadoras de autos y</p>

	<p>lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, mecánicas livianas y patio de venta de vehículos livianos</p> <p>R3-3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OFICINAS ADMINISTRATIVAS 2: <p>Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas</p> <p>R3-4:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ALOJAMIENTOS TEMPORALES: <p>Hoteles, Hoteles Residencias, Hoteles Apartamentos, Hostales, Hostales Residencias, Pensiones, Hosterías y Albergues.</p> <p>R3-5:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CENTROS DE DIVERSIÓN: <p>Billares con venta de licor, salas de bolos, cantinas, bares, video bares, karaoke, pool bar, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas, Juegos electrónicos y de salón, play station, bingos</p> <p>R3-5:</p> <p>ALMACENES Y BODEGAS:</p> <p>Centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas.</p> <p>R3-6:</p> <p>CENTROS DE ABASTECIMIENTO:</p> <p>Comercios agrupados en general mayores, mercados tradicionales zonales y centros de comercio popular.</p>
--	--

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de Proyectos 2020

MÚLTIPLE (M)

Múltiple 1 (Centro De La Ciudad) (M1): corresponde a la centralidad mayor determinada en el Plan como centro de administración, gestión y comercio de la ciudad (casco central urbano); y otros determinados en esta ordenanza.

Múltiple 2 (Tramos Viales Determinados) (M2): Tramos viales determinados en el PUGS y que corresponden a los ingresos y salidas de la ciudad: Vías que conforman la red cantonal

- Vía a Lligua
- Calle Zoila Montoya
- Calle el Higuero
- Calle El Calvario
- Calle Gonzalo Díaz de Pineda
- Calle Vicente Rocafuerte
- Calle 12 de noviembre
- Vía de evacuación temporal Barrio los Pinos
- Calle Santa María
- Camino Real
- Vía a Runtún

Múltiple 3 (Zona Rosa) (M3): Zona de carácter comercial y de concentración de centros de diversión como cafés, bares, discotecas, hoteles, centros comerciales, restaurantes, galerías de arte, librerías y oficinas.

- Eloy Alfaro
- Oriente

Tabla 36: Usos Mixtos Centro de la Ciudad

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTO PERMITIDOS
M1	Centro De La Ciudad	<p>M1-1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • COMERCIO: <p>Tiendas de abarrotes, bazares, panadería, pastelería, frutería, confitería, heladería, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), cafeterías, farmacia, productos naturales, micro mercado, delicatessen, floristería, perfumería, frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, ferreterías, venta de electrodomésticos, fotocopadoras, bicicletas y motocicletas, venta de comidas típicas, picanterías, comida rápida venta de revistas, periódicos, implementos deportivos y de oficina, alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades, artículos de decoración, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, venta de regalos, artículos de dibujo y fotografía, librerías, licorerías (venta en botella cerrada), clínica veterinaria, agencia de viaje, venta de muebles, tapicerías, bodegaje de artículos de reciclaje.</p> <p>M1-2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SERVICIOS: <p>Laboratorios médicos y dentales, talleres</p>

		<p>fotográficos, lavado de ropa, estacionamientos públicos, salón de belleza, peluquería, Internet, Café-net, cabinas telefónicas, fotocopiadoras, arreglo de calzado, modistería y sastrería, venta de muebles, carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, reparaciones de electrodomésticos (pequeños), vulcanizadoras, venta de regalos, artículos de dibujo y fotografía, librerías, licoreras (venta en botella cerrada), comidas rápidas, agencias de viajes, alquiler de artículos en general, centros de cosmetología y masajes, gimnasios, baños turcos sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA)</p> <p>M1-3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • MANUFACTURAS: <p>Mermeladas, salsas, pasteles y similares, bordados, cerámica.</p> <p>M1-4:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CENTROS DE DIVERSIÓN. • CENTROS DE RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO. • CENTROS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN GENERAL. <p>CENTROS DE DIVERSIÓN:</p> <p>Discotecas, Bares, Billas y Billares.</p> <p>CENTROS DE RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO:</p> <p>Cines, Teatros, Parques de Diversión, Juegos electrónicos y centros de entretenimiento múltiple.</p> <p>SERVICIOS EN GENERAL:</p> <p>Alojamientos, comidas y bebidas, agencia de viajes y turismo, transporte turístico, salones de banquetes o recepciones, centros de exposiciones, licorerías y sitios de expendio de productos alimenticios y artículos varios.</p> <p>Restaurantes, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas, bares, video bar, karaoke, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, Billa y billares con venta de licor (con moderación), salas de bolos, Juegos electrónicos, ping pong, play station.</p>
--	--	---

		<p>M1-5:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OFICINAS ADMINISTRATIVAS: <p>Oficinas privadas individuales, edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas</p> <p>M1-6:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ALOJAMIENTO: <p>Hoteles, Hoteles Residencias, Hoteles Apartamentos, Hostales, Hostales Residencias, Hosterías, Albergues, Casa de huéspedes, posadas, apart-hoteles de tiempo compartido, pensiones, mesones.</p> <p>M1-6:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CENTRO DE ABASTECIMIENTO: <p>Comercios agrupados en general hasta 1000 m2. de área útil, mercados tradicionales zonales y centros de comercio popular</p>
--	--	---

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de proyectos 2020

Tabla 37: Usos Mixtos Tramos determinados

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTO PERMITIDOS
M2	Tramos Viales Determinados	<p>M2-1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • COMERCIO: <p>Tiendas de abarrotes, bazares, panadería, pastelería, frutería, confitería, heladería, farmacia, productos naturales, micro mercado, delicatessen, floristería, perfumería, artículos de decoración, deportivos y de oficina, frigoríficos con venta de embutidos, ferreterías, venta de electrodomésticos, bicicletas y motocicletas, venta de comidas típicas, picanterías, comida rápida venta de revistas, periódicos, implementos deportivos y de oficina, alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades, artículos de decoración, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de regalos, artículos de dibujo, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, venta de regalos, artículos de dibujo y fotografía, librerías, licoreras (venta en botella cerrada) venta de muebles, tapicerías, y fotografía, librerías, licoreras (venta en botella cerrada). Agencia de viaje, clínica veterinaria.</p> <p>Centros ferreteros, exposición y venta de vehículos, buses, camiones y maquinaria pesada,</p>

		<p>repuestos y accesorios para automóvil (con taller), renta de vehículos y de maquinaria en general, (con taller), cambio de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, talleres mecánicos y enderezado, material de construcción y comercio mayorista, insumos para la industria</p> <p>M2-2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SERVICIOS: <p>Lavado de ropa, laboratorios médicos y dentales, talleres fotográficos, estacionamientos públicos, salón de belleza, peluquería, Internet, Café-net, cabinas telefónicas, fotocopiadoras, arreglo de calzado, modistería y sastrería.</p> <p>M2-3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OFICINAS ADMINISTRATIVAS: <p>Oficinas privadas individuales, edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas</p> <p>M2-4:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ALOJAMIENTO: <p>Hoteles, Hoteles Residencias, Hoteles Apartamentos, Hostales, Hostales Residencias, Pensiones, Hosterías y Albergues.</p> <p>M2-5:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ALMACENES Y BODEGAS: <p>Centrales de abastos, bodegas de productos, distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas.</p> <p>M2-6:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CENTRO DE ABASTECIMIENTO: <p>Centro de acopio de GLP, bodegas comerciales, centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos agropecuarios y químicos, centrales frigoríficas</p>
--	--	--

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de Proyectos 2020

Tabla 38: Usos Mixtos Zona Rosa

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTO PERMITIDOS
M3	Zona Rosa	M3-1

		<ul style="list-style-type: none"> • COMERCIO: Tiendas de abarrotes, bazares, panadería, pastelería, frutería, confitería, heladería, farmacia, productos naturales, micro mercado, delicatessen, floristería, perfumería, artículos de decoración, deportivos y de oficina, frigoríficos con venta de embutidos, ferreterías, venta de electrodomésticos, bicicletas y motocicletas, venta de comidas típicas, picanterías, comida rápida venta de revistas, periódicos, implementos deportivos y de oficina, alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades, artículos de decoración, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de regalos, artículos de dibujo, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, venta de regalos, artículos de dibujo y fotografía, librerías, licoreras (venta en botella cerrada) venta de muebles, tapicerías, y fotografía, librerías, licoreras (venta en botella cerrada). Agencia de viaje, clínica veterinaria. Centros ferreteros, exposición y venta de vehículos, buses, camiones, repuestos y accesorios para automóvil (con taller), renta de vehículos y de maquinaria en general, (con taller), cambio de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, talleres mecánicos y enderezado, material de construcción y comercio mayorista, insumos para la industria <p>M3-2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CENTROS DE DIVERSIÓN. • CENTROS DE RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO. • CENTROS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN GENERAL. <p>CENTROS DE DIVERSIÓN: Discotecas, Bares, Billas y Billares.</p> <p>CENTROS DE RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO: Cines, Teatros, Parques de Diversión, Juegos electrónicos y centros de entretenimiento múltiple.</p> <p>SERVICIOS EN GENERAL: Alojamientos, comidas y bebidas, agencia de viajes y turismo, transporte turístico, salones de banquetes o recepciones, centros de exposiciones, licorerías y sitios de expendio de productos alimenticios y artículos varios.</p>
--	--	--

		Restaurantes, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas, bares, video bar, karaoke, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, Billa y billares con venta de licor (con moderación), salas de bolos, Juegos electrónicos, ping pong, play station.
--	--	---

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de Proyectos 2020

USO INDUSTRIAL (I)

Industria De Bajo Impacto (I1): Comprende las manufacturas y los establecimientos industriales compatibles con los usos de vivienda y que por tanto no requieren de informe de la Dirección de Control y Gestión Ambiental.

Industria De Mediano Impacto (I2): Comprende los establecimientos industriales que generan impactos tenues o moderados producidos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de proceso, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores y que pueden ser reducidos y controlados mediante técnicas especiales. Estos usos requieren de informe de la Dirección de Control y Gestión Ambiental.

Industria De Alto Impacto (I3): Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel, producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores, instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deberán presentar a la Dirección de Control y Gestión Ambiental el Estudio de Impacto Ambiental y el Plan de Manejo Ambiental, para obtener el Permiso Ambiental previo a su instalación y funcionamiento.

Tabla 39: Uso Industrial

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTO PERMITIDOS
I1	Industria de Bajo Impacto	<p>Panificadora artesanal, confites, molinos artesanales, elaboración de artículos de cuero en pequeña escala (zapatos, carteras, correas, ropa), elaboración de ropa, talleres de ebanistería, alfombras, tapetes, productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos musicales.</p> <p>Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprenta artesanal, productos de madera (mueblería, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, fabricación de papel y cartón (sobres, hojas, bolsas, cajas, etc.), perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón y detergente y actividades afines.</p>
I2	Industria de Mediano	

	Impacto	<p>Procesamiento industrial de alimentos, alimentos para animales, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), Fábrica de medias, corcho, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero (incluyendo tenerías proceso seco, zapatos, cinturones), productos de plástico (vajillas, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufacturas de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, losetas de recubrimiento), grafito o productos de grafito, reciclaje de materiales y fábrica de calzados.</p>
13	Industria de Alto Impacto	<p>Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles, alambrones), metalmecánica, asbestos, asfalto o productos asfálticos, procesamiento de pétreos, fósforos, embotellamiento de bebidas no alcohólicas, bebidas alcohólicas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, gelatinas, caucho natural y sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal (procesos de: esmaltado, laqueado y galvanizado), molinos de granos y procesamientos, ensamblaje y fabricación de partes de automóviles y camiones, fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, plásticos (procesamiento de productos), tabaco (productos), curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio o cristal de vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas o almacenes de madera ,</p>

		plantas frigoríficas , bodegas y botaderos de chatarra, plantas de faenamiento de animales, elaboración de ladrillos, bloqueras y tabiques, porcelanizados, incluyendo muebles de baño y cocina, yeso e imprentas industriales, mecánica industrial, fabricación de perfiles plásticos
--	--	--

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de Proyectos 2020

ESPECIAL (E)

Especial (Zona De Tolerancia) (E): Uso específico establecido en el plan como una zona exclusiva de diversión restringida, que dan servicios de comercio sexual con o sin hospedaje. Se ubicara cerca del acceso a la ciudad a los costados de la Vía estatal E-30, para su construcción deberán cumplir con estrictas normas Arquitectónicas y Urbanas mismas que precautelaran la imagen del cantón

Tabla 40: Uso zona de Tolerancia

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTO PERMITIDOS
E	Zona De Tolerancia	Casas de citas, centros de striptease, night clubes, cabarets y prostíbulos.

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de Proyectos 2020

PROTECCIÓN NATURAL (PN)

Sistema Nacional De Áreas Protegidas (SNAP). - Son áreas protegidas declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional que forman parte del Patrimonio de Áreas Naturales del Estado. Dentro de la jurisdicción cantonal se encuentran el parque nacional Llanganates, Sangay y las que a futuro puedan incorporarse. Las normas de uso están definidas por el Ministerio del Ambiente.

Uso De Suelo de Bosques y Vegetación Protectora (BVP). - Son aquellos terrenos que incluyen formaciones vegetales naturales o cultivadas y que son declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional. En el cantón Baños de Agua Santa comprende el corredor ecológico que abarca el perímetro de los parques nacionales y las riberas del río Pastaza y las que a futuro puedan incorporarse, donde no se permiten aquellas actividades que no persigan fines de protección vegetal, especialmente las relativas a la planificación y/o construcción de urbanizaciones, ampliación de las existentes, parcelaciones para huertos familiares, explotación de minas o canteras y otras similares, por cuanto dicha área queda sujeta al régimen forestal, cuya administración le compete a la Autoridad Ambiental Nacional en coordinación con el GADBAS.

Áreas Privadas De Protección (PNSB). - Se refiere al Programa Socio Bosque sector el Topo parroquia río negro. Las normas de uso están definidas por el Ministerio del Ambiente.

Amortiguamiento (PNZA). - Franja de 200 m. Sobre la cota 2.600 msnm. Es una zona localizada en terrenos periféricos al río. Esta zona puede ser habitada y aprovechada económicamente, pero se encuentra bajo control menos estricto que el uso de suelo de ríos

igualmente entregándole capacitación para que realicen cultivos con apego las buenas prácticas agrícolas y de conservación de suelos. Además, deberá tener apoyo referente a la comercialización de sus productos.

Quebradas y Laderas (PNQL). - Son áreas de protección y recuperación que tienen una pendiente natural superior a 30° (57%) y están conformadas por las quebradas y laderas

Es el suelo accidentado y de topografía irregular que se caracteriza por su fragilidad y vulnerabilidad, propenso a la desertificación originada por la erosión, la deforestación, las modificaciones del clima y el inadecuado uso del recurso hídrico.

Tienen la excepción de áreas mineras autorizadas por el GADBAS. Se pueden realizar plantación de árboles frutales y/o forestales o hacer revegetación, todos con apropiados sistemas de conservación de suelos.

Sistema De Áreas De Conservación Del Cantón Baños de Agua Santa (SACCBAS). -Áreas declaradas de conservación del cantón Baños de Agua Santa bajo la Ordenanza pertinente publicada por el gobierno provincial de Tungurahua en el año 2015-2016, cuyos objetivos son proteger y conservar la biodiversidad del cantón Baños de Agua Santa, especialmente los remanentes de vegetación; recuperar especies y ecosistemas y restaurar la calidad del paisaje para garantizar la oferta de bienes y funciones ecológicas y ambientales; promocionar el manejo sustentable de recursos naturales y sistemas productivos como fundamento para el desarrollo socioeconómico; y, el mantenimiento de la diversidad cultural y de la valoración social de la naturaleza. Se incluye el Área de protección natural Llanganates y Sangay

Tabla 41: Sistemas de Áreas protegidas

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS
SNAP	Sistema Nacional de Áreas Protegidas	Parque nacional Llanganates Parque nacional Sangay Usos: Definidos por la Autoridad Ambiental Nacional
BVP	Bosques y Vegetación Protectora	Reserva de bosques primarios y vegetación protectora, reserva ecológica de bosques. Bosque Protector sector el Topo Usos: Definidos por la Autoridad Ambiental Nacional uso científico, recreación y turismo.
PNSB	Áreas Privadas de Protección	Programa Socio Bosque sector Río Negro en la zona llamada el topo , hacienda Guamag Usos: Definidos por la Autoridad Ambiental Nacional
PNZA	Amortiguamiento	Área de 200 metros en la cota 2.600 msnm Usos: manejo de producción sustentable, servicios científicos y turísticos

PNQL	Quebradas y Laderas	Riberas de ríos, quebradas secas, quebradas con flujo de agua continuo o estacionario, áreas de riesgo, vulnerables y laderas de alta pendiente. Usos: Frutícola, forestal y revegetación con utilización de técnicas de conservación de suelos.
-------------	----------------------------	--

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 42: Rural de Producción

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES PERMITIDAS
PAG	Producción Agrícola Ganadera	Producción agrícola en general, agroindustria, cultivo agrícola de libre exposición, árboles frutales, almacenamiento de estiércol y abono orgánico. Praderas y ganadería estabulada. Viveros de plantas, floricultura y piscicultura
PGF	Producción Ganadera Forestal	Granjas de producción pecuaria (avícola, porcina y ganadera de campo) praderas y combinación silvo pastoril, árboles frutales. Producción piscícola
PF	Producción Forestal	Terrenos y bosques dedicados a la producción forestal ya sea para madera o productos forestales no madereros, como también a actividades turísticas y recreacionales.
PAU	Producción Agrícola Urbano	Huertos de producción intensiva controlada, cultivos con o sin invernadero, hortalizas, florícolas y frutícolas. Se encuentran dentro del perímetro urbano.

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de Proyectos 2020

Tabla 43: Recursos No Renovables

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
NR	Áridos y Pétreos	Extracción de minerales (áridos y pétreos) como insumos para la construcción o las artesanías y actividades de reparación como la recuperación del nivel natural y vegetación del terreno.
	No Metálicos	Extracción de minerales no metálicos y actividades de reparación como la recuperación del nivel natural y vegetación del terreno.
	Áreas de Potencial Minero	Extracción futura de minerales en zonas que autorice el GADBAS. Se deberá contemplar estrictas normas de mitigación.

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Art. 45. Uso Complementario. - *Definición tomada del artículo 23 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

Art. 46. Uso Restringido. - *Definición tomada del artículo 23 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Art. 47. Uso Prohibido. - *Definición tomada del artículo 23 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Art. 48. Clasificación de Establecimientos:

COMERCIO (C)

Tabla 44: Comercio y servicios (CB)

CATEGORÍA.	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Comercio barrial C	CB	Comercio básico	CB1	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), confiterías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro-mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, alquiler de videos.
		Servicios básicos	CB2	Sucursales bancarias, venta de muebles, carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, recepción, peluquerías, salones de belleza, reparaciones de electrodomésticos, de limpieza, mantenimiento, zapaterías, vulcanizadoras.
		Oficinas administrativas (1)	CB3	Oficinas privadas individuales
		Alojamiento doméstico (1)	CB4	Casa de huéspedes, residenciales y albergues, posadas.

Comercio sectorial C	CS	Comercios especializados	CS1	Alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades y regalos, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licoreras (venta en botella cerrada), mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, talabarterías, venta de pinturas, vidrierías y espejos, cafenet y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas.
		Servicios especializados: A	CS2	Agencias de viajes, estacionamientos públicos, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, talleres fotográficos, centros de cosmetología y masajes, gimnasios, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA).
		Servicios especializados: B	CS3	Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al detal de GLP, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
		Comercio de menor escala	CS4	Picanterías, venta de fritadas y adicionales. Bodegaje de artículos de reciclaje. Centros comerciales de hasta 500 m2. De área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
		Comercio temporal	CS5	Ferias temporales
		Oficinas administrativas (2)	CS6	Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas.
		Alojamiento doméstico (2)	CS7	Residenciales, hostales, hospederías y apart-hoteles de tiempo compartido, pensiones, mesones
		Centros de Juego	CS8	Juegos electrónicos y de salón, billar con venta de bebidas de moderación, ping pong, play station, bingos.

Comercio zonal C	CZ	Centros de diversión	CZ1	Billares con venta de licor, salas de bolos, cines, teatros, cantinas, bares, vídeo bar, karaoke, pool-bar, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas, casinos.
		Comercios y servicios	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados y enderezada, distribuidora de materiales de construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, patio de vehículos de transporte pesado, maquinaria pesada, mudanzas.
		Venta vehículos y maquinaria liviana	CZ3	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
		Almacenes y bodegas	CZ4	Centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas, centros de acopio de GLP, bodegas comerciales.
		Centros de comercio	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 1000 m2. de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular.
		Alojamiento (3)	CZ6	Hoteles y complejos hoteleros.

Tabla 45: Comercio y servicios

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 46: Comercio y Servicios (CM)

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Comercio de ciudad C	CM	Alojamiento restringido (4)	CM1	Moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, Centros nocturnos, cabarets.
		Venta vehículos y maquinaria pesada	CM2	Áreas de exposición y ventas maquinaria pesada.
		Talleres servicios y venta especializada	CM3	Insumos para la industria, centros ferreteros, material de construcción y comercio mayorista.
		Centros comerciales	CM4	Comercios agrupados en general mayores a 1.000 m2. de área útil.

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

EQUIPAMIENTOS (E)

Tabla 47: Salud (ES)

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Salud E	ES	Barrial	ESB	Subcentros de Salud, consultorios médicos y dentales.

		Sectorial	ESS	Clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta.
		Zonal	ESZ	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
		Regional / cantonal / ciudad	ESM	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 48: Educación (EE)

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Educación E	EE	Barrial	EEB	Preescolar, escuelas.
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas.
		Zonal	EEZ	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias.
		Regional / cantonal / ciudad	EEM	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior.

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 49: Recreación y Deportes (ED)

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Recreativo y Deportes E	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas.
		Sectorial	EDS	Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas.
		Zonal	EDZ	Parque zonal, polideportivos especializados y coliseos (hasta 500 personas), centro de espectáculos, galleras.
		Regional / cantonal / ciudad	EDM	Parques de ciudad y metropolitano, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos, plazas de toros.

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 50: Administración Pública

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Administración pública E	EA	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y
				Organismos internacionales.
		Regional / cantonal / ciudad	EAM	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 51: Seguridad (EG)

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Seguridad	EG	Barrial	EGB	Unidad de Policía Comunitaria
E		Sectorial	EGS	Estación de Bomberos
		Zonal	EGZ	Cuartel de Policía
		Regional / cantonal / ciudad	EGM	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 52: Transporte

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Transporte E	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses.
		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular
		Zonal	ETZ	Terminales locales, terminales de transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada.
		Regional / cantonal / ciudad	ETM	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 53: Infraestructura (EI)

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Infraestructura E	EI	Barrial	EIB	Servicios higiénicos y lavanderías.
		Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua.
		Zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y

				subestaciones eléctricas.
		Regional / cantonal / ciudad	EIM	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas.

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 54: Especial

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Especial E	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.
		Regional / cantonal / ciudad	EPM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 55: Cultural

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Cultural E	EC	Barrial	ECB	Casas comunales.
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación.
		Regional / cantonal / ciudad	ECM	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas.

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 56: Bienestar Social

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Bienestar Social E	EB	Barrial	EBB	Guarderías infantiles y casas cuna.
		Sectorial	EBS	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.
		Zonal	EBZ	Albergues, centros de protección de menores.
		Regional / cantonal / ciudad	EBM	Orfanatos, asilos de ancianos.

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 57: Religioso (ER)

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Religioso E	ER	Barrial	ERB	Capillas.
		Sectorial	ERS	Templos, iglesias.
		Regional / cantonal / ciudad	ERM	Catedral, conventos y monasterios.

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 58: Servicios Funerarios (SF)

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Servicios Funerarios E	EF	Sectorial	EFS	Funerarias.
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios dentro de los centros urbanos.
		Regional / cantonal / ciudad	EFM	Cementerios, parques cementerios, crematorios.

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Art. 49. Cuadro de uso y sus relaciones. –**Tabla 59:** Urbano Consolidado y No Consolidad Residencial (R)

CLASES DE SUELO	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Urbano Consolidado – Urbano No Consolidado	Residencial 1 Usos Barriales (R1)	CB1	Comercio y servicios: CS8 Industrial: I1 Equipamiento: ECZ-EAZ-ESS-EES-ERS-EGS-ETS-EIS-ECS-EBS-EOS	Comercial y de servicios: CS2.... CS7, CZ, CM Industrial: I2, I3, I4 Equipamientos: EEZ-EEM-ECM-ESZ-ESM, EBM- EDZ-EDM-ERM, EGZ- EGM-EAM, EFZ- EFM- ETS- ETZ, ETM- EIZ- EIM- EPZ, EPM ECM-EBM-EOM-EFM-EBZ-EOZ
	Residencial 2 Usos Sectoriales (R2)	CB1-CS1...CS4 ESS-EES-ERS-EGS-ETS-EIS-ECS-EBS-EOS	Comercio y servicios: CS4 Equipamiento: EEZ, ECZ-ESZ-EAZ-EFZ-ETS-EGZ-ETZ-ERZ-EIZ-EOZ-ECZ	Comercial y de servicios: CZ, CM Industrial: I2, I3, I4 Equipamientos: EEM- ECM- ESZ-ESM- EBM-EDZ- EDM- ERM-EGZ- EGM-EAM-EFM-ETZ- ETM- EIZ-EIM- EPZ- EPM- EBZ-EFZ-ERM-EAM-EGM-ETM-EIM-EPM-ECM-EOM

	Residencial 3 Usos Zonales (R3)	CB1-CS1...CS4 CZ1...CZ6 ESS-EES-ERS-EGS-ETS- EIS-ECS-EBS-EOS-ESZ- EEZ-ERZ-EAZ-EGZ- ETZ-EIZ-ECZ-EOZ	Comercio y servicios: CZ Equipamiento: EEZ, ECZ- ESZ- ECM- EBZ- ETS- ETZ-EFZ- ERZ-EAZ-EIZ-ECZ-EBZ- EOZ	Comercial y de servicios: CM Industrial: I2, I3, I4 Equipamientos: EEM-ESM- EBM- EDZ- EDM- ERM- EGM- EAM- EFZ- EFM- ETM- EIZ- EIM- EPZ- EPM
--	--	---	--	---

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 60: Urbano Consolidado y no Consolidado Múltiple

CLASES DE SUELO	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Urbano Consolidado – Urbano No Consolidado	Múltiple 1 Centro De La Ciudad (M1)	CB-CS1.....CS6 ESS-EAZ-EAM-EGS- ETS-EIS-ECZ-ECM	ESZ –EES-ERS-ERZ- ECS-EBS-EOS-EOZ	Industrial: I1...I4 ESM-EEZ-EEM-ERM- EGZ- EGM-ETM-EIM- EIZ-EPM-EBM-EOM- EFZ-EFM - CM1
	Múltiple 2 Tramos Viales Determinados (M2)	Industrial: I1 CS7, CS8, CZ2...CZ6 CB-CS1...CS7 CZ1...CZ6 ETL-ETM	ESS-EEM ERZ -EGS- EGZ-EGM-ETZ-EIZ- EIM- EFM	Industrial: I2...I4 ESZ-ESM-EES-EEZ- ERS-ERM-EAZ-EAM- EIS-EPM-ECS- ECZ- ECM-EBS-EBZ-EBM- EOS-EOZ-EOM-EFZ- CM1
	Múltiple 3 Zona Rosa (M3)	Industrial: I1 CZ2...CZ6 CB1-CB2-CB4-CS7- CS8- CZ1- ETL-ETB- EEM- ECB-ECS-ECZ- ECM	EGB-ETS-CS1.....CS6- CZ2...CZ6-ESB-	Industrial: I2...I4 ESZ-ESM-EES-EEZ- ERS-ERM- EAZ-EAM- EGZ-EGM-ETZ-ETM- EIM-EPM-ECM-EBM- ECZ-EBS-EOM-EOZ- EFM-CM1

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 61: Industrial (I)

CLASES DE SUELO	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Suelo Urbano	Industria Bajo Impacto (I1)	CM3 CZ2.....CZ5 ETS-EGS	R3 –M- CM2-2; CM2-4 CS2-CZ3-EIS-ECS-ETU- EIS I2	R1-R2-CM1- CM2-1 CM3 –CSO-CS1-CS3-CS4 CZ1-CZ2-CZ4.....CZ9; CZ14, ESS-ESZ-ESM-EES-EEZ- EEM-EIM-EPM-ECZ- ECM-EBS-EBZ-EBM-EOS-

				EOZ-EOM-EFZ-EFM-EGM -EPM I3-IP
SUELO RURAL	Industria Mediano Impacto (I2)	CM3-CZ2.....CZ5 EGS-ETS	Residencial: R1 Comercial y de servicios: CM Industrial: I3 Equipamiento: EEZ, EEM, ESZ, ESM, EDZ, EDM, ESM, EIZ, ETM EIM.	Residencial: R2, R3. Múltiple: RM Industrial: I4 Equipamientos: ESS-ESZ-ESM-EES-EEZ-EEM-ERZ-ERM-EAM-EGM-ETZ-EIM-ECS-ECZ-ECM-EBZ-EBM-EOS-EOZ-EOM-EFZ-EFM-EPM
	Industria Alto Impacto (I3)	CM2; CM3	Comercial y de servicios: CM Equipamiento: EDM, EPZ, EGM, EFM, ETM	Residencial: R1, R2, R3 Múltiple: M Industrial: I4 Equipamientos: EE-EC-EB- ES- ESZ- ESM-EDS-EDZ- ER- EA-EPM- EF-EO
	Industria Peligrosa (I4)		Industrial: I3 Equipamientos: EG, EIM, EPM, EFM, ETZ, ETM, EPZ.	Residencial: R1, R2, R3, Múltiple: M CB-CS-CZ-CM. Industrial: I1, I2 Equipamientos: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EA, EFS, EFZ.

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 62: Urbano Consolidado y No Consolidado Especial

CLASES DE SUELO	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
URBANO CONSOLIDADO – URBANO NO CONSOLIDADO	Especial (Zona De Tolerancia)	CB1-ESS-ETS-EIS-EBS	CS1-CZ4 –ERS-EGS-EGS-EIS-EBZ-EOS	Industrial: I1.....I4 CS2.....CS4 CZ1.....CZ3 CZ5.....CZ14 ESZ-ESZ-EES-EEZ-EEZ-ERZ-ERZ-EAZ-EAZ-EGZ-ETZ-ETZ-EIZ-EPZ-ECS-ECZ-ECZ-EBZ-EOZ-EOZ-EFZ-EFZ

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 63: Suelo Rural Protección Natural

CLASES DE SUELO	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
SUELO RURAL	Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP)			Construcciones de todo tipo, fraccionamientos y actividades que modifiquen el
	Bosques y Vegetación Protectora			

	(BVF)			entorno natural
	Áreas Privadas de Protección (PNSB)			
	Páramos (PNP)	Ganado camélidos sudamericanos		
	Amortiguamiento (PNZA)	Cultivos agrícolas	Cultivos sin técnicas agrícolas	
	Quebradas y Laderas (PNQL)	Revegetación	Cultivos agrícolas	
	Sistema de Áreas de Conservación del Cantón Ambato (SACCA)	Normado por ordenanza		

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Tabla 64: Suelo Rural de Producción

CLASES DE SUELO	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
SUELO RURAL	Producción Agrícola Ganadera (PAG)	Utilización de técnicas de conservación de suelos y uso de tecnologías apropiadas de cultivos	2 unidades de vivienda por predio	Urbanizar
	Producción Ganadera Forestal (PGF)			
	Producción Forestal (PF)			
	Producción Agrícola Urbano (PAU)			

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Recursos no Renovables (RN)

Tabla 65: Recursos No Renovables

CLASES DE SUELO	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
SUELO RURAL	Recursos No Renovables (RN)		Campamento y extracción hasta 100 m ³ /día	Urbanizar ni fraccionar.

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Art. 50. Reglamentación del uso de suelo principal de protección natural. - Uso de suelo enfocado a la preservación, conservación y recuperación de las funciones ecológicas naturales, ciclos biogeoquímicos, servicios ambientales, biodiversidad y de paisaje, para el bienestar de la comunidad, a través de acciones tales como:

- Protección de áreas naturales contra riesgos urbanos (por excesiva carga y sobreuso) y de cualquier utilización que ocasione transformación de las características

morfológicas o de la vocación natural del suelo, propiciando su adecuado aprovechamiento.

- La preservación, conservación, recuperación y uso sustentable del patrimonio natural, sujetos a un régimen legal y regulaciones específicas en especial para la protección de fuentes hídricas.
- Delimitación de áreas de alto valor ecológico y social para salvaguardar la belleza paisajística, conectividad y servicios ecosistémicos.

Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP): Área delimitada por la autoridad ambiental nacional, que pertenecen al Patrimonio de Áreas Naturales del Estado.

Bosques y Vegetación Protectora (BVP): Área delimitada por la autoridad ambiental nacional.

Áreas Privadas De Protección (PNSB): Programa Socio, áreas normadas por el Ministerio del Ambiente

Páramos (PNP): Área delimitada para la conservación y recuperación de la cobertura vegetal nativa, a través de acciones concertadas con las comunidades indígenas y campesinas, para mantener las funciones ecológicas y socio-económicas, evitando así el deterioro de los páramos. Se prohíbe el avance de la frontera agrícola desde la cota de 3600 m.s.n.m., el pastoreo y la plantación de especies exóticas, pero respetando las áreas que ya están ocupadas y en posesión sobre esta cota por parte de la población asentada en la zona, hasta la vigencia de la reforma de la presente Ordenanza, basado en los derechos colectivos consagrados en la Constitución Política del Estado, quienes deberán contribuir con la recuperación de dicha zona con la plantación de especies nativas y otras actividades sustentables.

Amortiguamiento (PNZA): Esta zona puede ser habitada y aprovechada económicamente, pero se encuentra bajo control menos estricto que el Uso de Suelo de Páramos. El objetivo de establecer esta zona es reducir las influencias antrópicas nocivas sobre el Páramo.

Quebradas y Laderas (PNQL): Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de diez metros. Se constituirá obligatoriamente en vía en caso de habilitación del suelo, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan, donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base al informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios de cada quebrada, en los siguientes casos:

- a) En caso de que la pendiente tenga más de 30 grados y sea inestable la franja de protección será de 15 m.;
- b) En caso de que la pendiente sea menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m.

De taludes.- Cuando un lote limita con un talud, la franja de protección será de 10 m., en longitud horizontal medidos desde el borde superior, ésta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.

Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Ordenación del paisaje

Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado.

Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfo topográficos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Los planes y proyectos de desarrollo contendrán estudios del paisaje en detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar.

Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieren situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones; y,
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la tipografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso.

Sistema de Áreas de Conservación del Cantón Baños de Agua Santa (SACCBAS). - Son consideradas las siguientes categorías de manejo:

- a) **Santuarios de Vida Silvestre (SVS).** - Son áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad y que generan bienes y funciones ambientales. Sujetas especialmente a la protección de los ecosistemas que la conforman y restricciones de usos extractivos. Enfocadas hacia la recreación, la educación ambiental, la investigación, la protección de especies de flora y fauna, y cuencas hidrográficas.
- b) **Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS).** - Son zonas que contienen muestras representativas de ecosistemas que requieren ser conservadas de manera que éstas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales. Esta categoría permite la adopción de prácticas de uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, tales como: desarrollo agroforestal y silvicultura sostenible, recreación, turismo, investigación y educación ambiental, entre otras; que generan alternativas económicas para las comunidades y

la gente local. En algunos casos, protegerá elementos significativos del patrimonio cultural. Estas áreas serán gestionadas de manera integral e incluyen generalmente una zona núcleo de protección, una zona de recuperación y una de uso sustentable.

- c) **Reserva Municipal de Fuentes Hídricas.** - Categoría enfocada a la conservación de ecosistemas que mantienen y generan recursos hídricos, tales como: los páramos y sus fuentes y ojos de agua, arroyos, Ciénegas, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental. Pueden ser zonas de reproducción o de importancia para aves migratorias, adicionalmente pueden existir usos recreacionales y turísticos, al igual que actividades de educación ambiental e investigación.

Art. 51. Reglamentación del uso de suelo principal rural de producción. -Protegerá las áreas de uso de suelo de aprovechamiento silvoagropecuario contra el crecimiento urbano no controlado y riesgos ocasionados por la transformación de las características morfológicas del suelo y para propiciar su aprovechamiento adecuado.

Rural De Producción Agrícola-Ganadero (PAG). - Los cultivos agrícolas de libre exposición deberán implementar técnicas apropiadas para evitar la pérdida de fertilidad del suelo, los árboles frutales deberán en lo posible mantener riego por goteo con la finalidad de reducir el consumo de agua, el almacenamiento de estiércol y abono orgánico deberá contemplar medidas de mitigación. La implementación de praderas debe ser para ganadería estabulada. Los viveros de plantas, floricultura y piscicultura deben mantener medidas de mitigación para evitar la contaminación de aguas.

Rural de Producción Ganadero-Forestal (PGF). - Las granjas de producción pecuaria (avícola, porcina) deben mantener sitios especiales de tratamiento de estiércol de los animales y las praderas para ganadería de campo, la combinación silvopastoril, los árboles frutales y la producción piscícola deberán tomar medidas para evitar la contaminación de aguas limpias.

Rural de Producción Forestal (PF). - Los terrenos y bosques dedicados a la producción forestal ya sea para madera o productos forestales no madereros, como también a actividades turísticas y recreacionales deben contemplar medidas contra incendios forestales.

Agrícola Urbano (PAU). - Se encuentran ubicadas en suelos urbanos y urbanizables **tales como los huertos** de producción intensiva controlada, cultivos con o sin invernadero, hortícolas, florícolas y frutícolas que deberán tomar medidas que eviten el riego con aguas contaminadas que puedan causar daño a la población.

Art. 52. Reglamentación del uso de suelo principal de recursos no renovables. - Delimitará áreas para el aprovechamiento de recursos naturales no renovables para salvaguardar la belleza y el valor ambiental de los recursos naturales.

La actividad minera relacionada a la explotación de material pétreo, será regulada y controlada por el ARCOM, hasta que el GADBAS asuma las competencias correspondientes. La restauración, remediación o compensación ambiental de las mismas, serán de responsabilidad de sus propietarios.

Art. 53. Ocupación del suelo. -*Definición tomada del artículo 24 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* La ocupación del suelo es la distribución

del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.

Población y densidades por PITS - Baños de Agua Santa Urbano

Tabla 66: Codificación de la ciudad Baños de Agua Santa de Ocupación del Suelo / P.O.S

P.I.T	Sector	Especial	Ubicación	Código	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Relación	Altura Máxima		Retiros			COS Total	Usos Prohibidos	Usos Permitidos
								Piso S	Metro S	F	L	Ld				P
Z.E	1		La Pampa	5B6-30	300	15	1:02	2	6	5	3	3	50	Industria Alto Impacto y Peligrosa y CM2-5	Vivienda-Salud-Educación-Recreación y Turismo-Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto
		1	La Pampa	3C6-15	150	10	1:02	2	6	3	0	3	60	Industria y CM2-5	
		2	La Pampa	D6-15	150	10	1:02	2	6	0	0	3	80	Industria y CM2-5	
		a	Juive Chico	3A6-30	300	15	1:02	2	6	3	3	3	55	Industria y CM2-5	
		a1	Juive Chico-Centro	D6-20	200	10	1:02	2	6	0	0	3	85	Industria y CM2-5	
		b	Juive Chico-Bajo	3A6-30	300	15	1:02	2	6	3	3	3	40	Industria y CM2-5	
		c1	La Clementina	D3-8	80	8	1:02	1	3	0	0	3	70	Industria y CM2-5	
		c2	La Clementina	5B6-25	250	15	1:02	2	6	5	3	3	40	Industria y CM2-5	
<p>En os lotes que superen los 500m2, sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3m, Lateral Izquierdo 3m y Posterior 5m.</p>															
<p>NOTAS:</p> <p>Los lotes que no superen los 9.99m de ancho no dejarán retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.</p> <p>Los terrenos que no superen los 100 m2, se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m2 y lado mínimo de 3.</p>															

1	3		Aguacatal	3B9-25	250	12	1:02	3	9	3	3	3	3	55	165	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Educación-Recreación y Turismo-Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto		
		a	Aguacatal	5B9-25	250	10	1:03	3	9	5	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5			
		a	Pititig-Cosmopolita-Inés María	3B9-20	200	10	1:02	3	9	3	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5			
	4	a1	Pititig-Cosmopolita	D9-20	200	10	1:02	3	9	3	0	3	0	85	255	Industria y CM2-5			
		a2	Pititig-Cosmopolita	D9-20	200	10	1:02	3	9	0	0	3	0	85	255	Industria y CM2-5			
		b	Pititig-El Salado-Técnico Baños	3B9-20	200	10	1:02	3	9	5	3	3	0	50	150	Industria y CM2-5			
		b1		Cosmopolita-Ciudadela del Maestro Pititig-Cosmopolita-Inés María	D9-15	150	10	1:02	3	9	0	0	3	0	80	240		Industria y CM2-5	
			b2	Pititig-Cosmopolita-Inés María	D9-20	200	10	1:02	3	9	0	0	3	0	85	255		Industria y CM2-5	
		c	El Salado	3B9-25	250	12	1:03	3	9	3	3	3	3	55	165	Industria y CM2-5			
	5		Las Ilusiones	D9-120	120	8	1:02	3	9	0	0	3	0	80	240	Industria y CM2-5			
		a	Las Ilusiones	3B9-30	300	10	1:03	3	9	3	3	3	3	55	165	Industria y CM2-6			
		a1	Las Ilusiones Nahuazo	3B6-18	180	9	1:03	2	6	3	0	5	60	120	Industria y CM2-6				
	En los lotes que superen los 500m2, sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m2 los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m.																		
	Los lotes que no superen los 9.99m de ancho no dejarán retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), posterior de 5m																		
	Los terrenos que no superen los 100m2, se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m2 y lado mínimo de 3m.																		
En el sector 5 a 1.- Se construirá hasta 2 plantas cubiertas inclinadas																			
NOTAS																			

2	6	a	Miraflores-Panecillo-Cementerio-San Francisco - 5 de Junio-La Unión	D12-15	150	10	1:02	4	12	0	0	3	80	320	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Educación-Recreación y Turismo-Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto. Se aplicarán criterios de intervención urbanos para altura de edificación y criterios del Código civil para volados		
		a1	Calvario	D12-20	200	10	1:02	4	12	0	3	60	240	Industria y CM2-5				
		b	Terminal Amistad-	D9-20	200	10	1:02	3	9	0	0	85	255	Industria y CM2-5				
	7		La Unión-Terminal-Basílica-Palma de Oriente-Los Baños	D15-15	150	10	1:02	5	15	0	0	3	80	400	Industria y CM2-5			
			El Raposal-Obrero San José- Los Baños	3B9-20	200	10	1:02	3	9	3	3	50	150	Industria y CM2-5				
	8	a	La fundición-Amistad	D12-15	150	10	1:02	4	12	0	0	3	80	320	Industria y CM2-5			
		b	Los Pinos-Santo Domingo Pucará-San Vicente-La Florida-Palma del Oriente	D9-15	150	10	1:02	3	9	0	0	3	80	240	Industria y CM2-5			
	9	En los lotes que superen los 500m2, sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m.																
		Los lotes que no superen los 9.99m de ancho no dejarán retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.																
		Los terrenos que no superen los 100m2, se permitirá el 88% del COS y dejará un pozo de luz de 12m2 y lado mínimo de 3.																
NOTAS:																		
En el sector 8 código 3B-20, en función de la configuración del entorno se permitirá ocasionalmente el uso del retiro frontal en Planta Baja, de forma parcial en función de una propuesta técnica que mejore la imagen urbana del sector.																		

3	10	El Recreo-San Vicente-El Chofer	3C9-20	200	10	1:02	3	9	3	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Educación-Recreación y Turismo-Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto	
		a	El Recreo-San Vicente-El Chofer	D12-20	200	10	1:02	4	12	0	0	3	85	340	Industria y CM2-5		
		b	San Vicente Ferrer	3B9-20	200	10	1:02	3	9	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5		
		b1	El Chofer	D9-15	150	10	1:02	3	9	0	0	3	80	240	Industria y CM2-5		
		b2	San Vicente Ferrer	3C9-20	200	10	1:02	3	9	3	0	3	70	210	Industria y CM2-5		
		c	Los Pinos-San Vicente-Santa Ana	3C9-25	250	10	1:02	3	9	3	0	3	75	225	Industria y CM2-5		
		a	Nuevo Baños	3C9-15	150	10	1:02	3	9	3	0	3	60	180	Industria y CM2-5		
		b	Nuevo Baños	D9-12	120	8	1:02	3	9	0	0	3	80	240	Industria y CM2-5		
				Nuevo Baños-Santa Ana	3D9-15	150	10	1:02	3	9	3	0	3	60	180		Industria y CM2-5
		12		Franja de protección													Parques lineales	Plan de manejo
<p>En los lotes que superen los 500m2, sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior de 5m.</p> <p>Los Lotes que no superen 9.99m de ancho no dejarán retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes so a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.</p> <p>NOTAS:</p> <p>Los terrenos que no superen los 100 m2, se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m2 y lado mínimo de 3.</p>																	

Tabla 67: Población y Densidades por PITS - Parroquias

Codificación															
Zona	Sector	Ubicación	Código	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Relación	Altura Máxima			Retiros	COS %	COS Total	Usos Prohibidos	Usos Permitidos	
							Pisos	Metros	F						Li	Ld	P
Codificación LLIGUA															
1	1	Central- San Martín	3B6-25	250 m2	10	1:03	2	6	3	3	3	55	110	Industria y CM2-5	Vivienda- Salud- Educación- Recreación y Turismo-
	2	Entrada a Osohuayco y La Palma	3B6-30	300 m2	15	1:02	2	6	3	3	3	55	110	Industria y CM2-5	Administración Pública- Cultura- Bienestar Social-Culto
3	R	Lligua	R	1200 m2	25		1	3	5	5	15	15	Industria y CM2-5	Vivienda- Recreación y Turismo	
<p>En los lotes que superen los 500m2, sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m.</p> <p>Los lotes que no superen los 9.99m de ancho no dejarán retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.</p> <p>Los terrenos que no superen los 100 m2, se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m2 y lado mínimo de 3.</p>															
NOTAS:															

Zona	Sector	Ubicación	Código	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Relación	Altura Máxima		Retiros			COS %	COS Total	Usos Prohibidos	Usos Permitidos
							Piso	Metros	F	Li	Ld					P
Codificación ULBA															
1	a	Chamana	3B6-25	250 m2	10	1:03	2	6	3	3	3	55	110	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Educación-Recreación y Turismo-Administración
	b	Amazonas	3C9-20	200 m2	10	1:02	3	9	3	0	3	70	210	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Educación-Recreación y Turismo-Administración
2	a	Central	D9-20	200 m2	10	1:02	3	9	0	0	3	85	255	Industria y CM2-5	Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto
	b	Colinas	3B6-25	250 m2	10	1:03	2	6	3	3	3	55	110	Industria y CM2-5	Vivienda, Recreación y Turismo
3	R	3	La Ciénega	3A9-30	15	1:02	2	6	3	3	3	55	110	Industria y CM2-5	Vivienda, Recreación y Turismo
		3	Ulba	R	1200 m2	25		1	3	5	5	10	10		
<p>En los lotes que superen los 500m2, sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m.</p>															
<p>NOTAS:</p> <p>Los lotes que no superen los 9.99m de ancho no dejarán retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.</p> <p>Los terrenos que no superen los 100m2, se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz y lado mínimo de 3.</p>															

Codificación RIO VERDE																
1	Miramelindo	3B9-20	200 m2	10	1:02	3	9	3	3	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Educación-Recreación y Turismo-Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto
2	La Florida- Centro	D9-20	200 m2	10	1:02	3	9	0	0	0	3	85	255	Industria y CM2-5		
2	Centro	D9-15	150 m2	8	1:02	3	9	0	0	0	3	85	255	Industria y CM2-5		
3	Antigua Represa - Iglesia	3C6-20	200 m2	10	1:02	2	6	3	0	0	3	70	140	Industria y CM2-5		
4	San José	5B6-30	300 m2	15	1:02	2	6	5	3	3	3	50	100	Industria y CM2-5	Vivienda, Recreación y Turismo	
3	Río Verde	R	1200 m2	25		1	3	5	5	5	5	10	10			
En los lotes que superen los 500m2, sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m.																
Los lotes que no superen los 9.99m de ancho no dejarán retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.																
Los terrenos que no superen los 100m2, se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m2 y lado mínimo de 3.																
NOTAS:																

Codificación RIO NEGRO															
1	1	Lado Norte Vía Baños-Puyo	3C6-25	250 m2	10	1:02	2	6	3	0	3	75	150	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Educación-Recreación y Turismo-Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto
2		Lado Sur Vía Baños-Puyo	E9-25	250 m2	10	1:02	3	9	0	3	3	60	180	Industria y CM2-5	
3		Reasentamiento Chin Chin	D6-12	120 m2	8	1:02	2	6	0	0	3	80	160	Industria y CM2-5	
	17	*San Francisco- Santa Inés	3C6-20	200 m2	10	1:02	2	6	3	0	3	70	140		
	20	El Topo	3B6-30	300 m2	15	1:02	2	6	3	3	3	55	110		
R	5	Río Negro	R	1200 m2	25		1	3	5	5	5	10	10		Vivienda, Recreación y Turismo
<p>En los lotes que superen los 500m2, sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y posterior 5m.</p>															
<p>NOTAS:</p> <p>Los lotes que no superen los 9.99m de ancho no dejarán retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.</p> <p>Los terrenos que no superen los 100m2, se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m2 y lado mínimo de 3.</p>															

Art. 54. Determinación de la Ocupación del Suelo y afectación de las asignaciones. -

El Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS 2031 define la ocupación del suelo, en función de las determinaciones que se describen a continuación.

A) Aspectos determinados

Para la asignación de características de forma de ocupación y edificabilidad se han determinado dos instancias, diferenciadas pero complementarias: para edificación; y, para fraccionamiento.

a) Para la edificabilidad se determina:

- Tipos de Implantación, se refiere al alineamiento de la edificación con relación a la línea de fábrica y las colindancias.
- El coeficiente de ocupación del suelo (COS PLANTA BAJA), el coeficiente de utilización de suelo (COS TOTAL), expresados en porcentaje del área del terreno.
- Altura de Edificación, expresada en número de pisos y metros lineales. La altura de entrepiso se considerará de 4m.
- Retiros

b) Para fraccionamiento se determina: el tamaño mínimo del lote, expresado en metros cuadrados; y, el frente mínimo de lote, expresado en metros lineales.

B) Afectación de las asignaciones

La delimitación de áreas de asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se la hará por sectores y ejes; y afectarán a los predios en las siguientes condiciones:

- a) En los sectores, la asignación afectará la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;
- b) En los ejes, en áreas de suelo urbano, la asignación afectará a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada; y en áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la asignación afectará a cada una de las áreas;
- c) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.
- d) La dominancia de un tipo de implantación de la edificación sobre otro quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por el número de edificaciones.
- e) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor, exceptuando aquellas de uso de protección ecológica en las cuales se aplicará en las áreas proporcionales a la zonificación de cada lote; y,

- f) En zonificación pareada (B) cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se le asignará zonificación aislada (A), manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada (B) asignada al sector.

C) Codificación de la edificación

Para la asignación de la edificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden: por una sigla y, por numerales, cuyos significados son los siguientes:

- a) a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.
b) b) La sigla identifica la forma de ocupación:

A = aislada (con retiros frontal, laterales y posterior);

B = pareada (con retiros frontal, lateral y posterior);

C = continua (con retiros frontal y posterior);

D = continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior);

OE = Pareada sobre línea de fábrica (con retiro lateral, posterior, sobre línea de fábrica en P.B., y con retiro frontal en P.A.).

- c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de la edificación en metros lineales.
d) A continuación, el numeral separado por un guion que significa el coeficiente máximo de ocupación del suelo en Planta Baja (COS PLANTA BAJA), expresado en porcentaje.

Ejemplo: codificación: **5B6-30**

Significado: 5 = retiro frontal mínimo en metros lineales

B = Implantación pareada

6 = Altura máxima de edificación en metros lineales

30 = Dos primeros Dígitos de la totalidad del lote

D) Codificación de fraccionamiento

Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:

- a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados; y,
b) Los siguientes el frente mínimo permitido, en metros lineales.

Ejemplo: codificación: **240-12**

Significado: 240 = tamaño mínimo de lote, en m².

12 = frente mínimo de lote, en metros lineales.

E) Tipología de asignaciones

Los diferentes tipos de asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se detallan en los cuadros de normativa de edificación y normativa de fraccionamiento; y, en los planos de zonificación de PUGS.

F) Imposibilidad de aplicación de la norma

Cuando la asignación establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan al estado real de un sector o un polígono de intervención territorial; la Dirección de Planificación determinará las nuevas características de acuerdo a los estudios particulares de cada sector o polígono de intervención territorial, previstos en los planes parciales, de conformidad a lo señalado en esta ordenanza.

G) Edificaciones de carácter histórico o patrimonial

Las intervenciones se sujetarán a las características tipológicas de la edificación: frente de lote, número de patios, altura de edificación, localización del zaguán y bloque de escaleras, galerías, fachada hacia la calle, elementos decorativos y ornamentales y al estado de la edificación.

Cuando se incorporen nuevos cuerpos o partes de edificación éstos deberán respetar la tipología del inmueble.

Art. 55. Normativa de ocupación de suelo urbano por Polígono de Intervención Territorial PIT. -

El plan determina la ocupación del suelo en el cantón Baños de Agua Santa mediante los cuadros de Normativa de Ocupación de suelo por polígonos de intervención territorial y cuadro de Normativa particular hacia las vías y evolución del confort térmico (ver índice) Anexo No. 2 y mediante los mapas correspondientes al Anexo No. 4 de este documento.

Es importante detallar en este capítulo que para el uso agrícola del área rural se determina:

Lote mínimo: 1200 m²

Frente mínimo: 20m

COS: 10%

Altura máxima: 2 pisos

Tipo de Implantación: aislada

Art. 56. Normativa particular hacia las vías y evaluación del confort térmico. -

En los cuadros y esquemas de sección del Anexo 2.2 se evalúa el confort térmico de las vías principales. Las alturas de edificación hacia las vías principales, se definirán bajo criterios de habitabilidad urbana. Es decir que se considerarán los ángulos de apertura de vista al cielo o ángulo de visión óptimo de entre 36 a 72 grados. Este ángulo mide la cantidad de vista al cielo que un peatón tiene al caminar y tiene relación directa con el ancho de la vía y con la altura de los edificios (sección de la vía).

El ángulo de visión representa el uso tanto horizontal como vertical del espacio y busca lograr un perfil urbano denso, compacto, y construido eficientemente. Si el ángulo de visión es menor al óptimo las calles no lograrán un confort térmico, en cambio si el ángulo de visión es mayor al óptimo, la calle se configura mayormente horizontal.

El PUGS 2019-2031 Baños de Agua Santa considera para la propuesta de alturas de edificación un balance entre el concepto de ciudad compacta que promueve densidades altas (mayores a 150 hab/ha); y los principios de planificación urbana sostenible que promueven densidades de 50hab/ha (baja), 100hab/ha (media) y 150 hab/ha (alta). Es por esto que la evaluación del confort climática se ha enfocado en controlar los ángulos de visión mayores al óptimo, ya que las densidades promedio de la propuesta se encuentran entre densidades medias, y altas para cada uno de los polígonos de intervención territorial.

Art. 57. Normativa especial. -

Se establecen franjas de protección a los costados de las siguientes zonas donde no se permitirá ningún tipo de edificación:

Tabla 68: Normativa Especial

NORMATIVA ESPECIAL	
NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN
Terminal de productos limpios de EP Petroecuador	100 m. desde el límite (Zona de seguridad por aplicación de la norma NFPA30 *1)
Poliducto Quito-Ambato-Riobamba	Desde el eje 4 m
Línea Férrea	Retiro 9m desde el eje de la línea férrea
Línea de alta tensión 138kv	Ancho de la franja de servidumbre 20 m, es decir, 10 m desde el eje
Línea de alta tensión 230kv	Ancho de la franja de servidumbre 30 m, es decir, 15 m desde el eje
Zona de Protección Hídrica (Río Ambato)	La zona de protección hídrica tendrá una extensión de 100 m de anchura *2

NOTA:

*1 Prohibición de todo tipo de construcciones y el desarrollo de todo tipo de actividades, dentro de la zona de seguridad por aplicación de la norma NFPA30.

*2 Reglamento ley recursos hidricos, usos y aprovechamiento el agua. Art. 64

Elaboración: Dirección de Proyectos 2020

Art. 58. Edificabilidad. -Definición tomada del artículo 25 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Su definición está dada por el porcentaje de terreno que se puede ocupar y la altura máxima que se permite en la construcción.

El índice de edificabilidad corresponde al área edificable neta de construcción por cada metro cuadrado de área neta de superficie de un predio; en otras palabras, equivale a la cantidad máxima de metros cuadrados que pueden construirse en un predio considerando todas sus plantas².

La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

Art. 59. Edificabilidad General Máxima. - *Definición tomada del artículo 25 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.

Art. 60. Edificabilidad Específica Máxima. - *Definición tomada del artículo 25 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.

La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

Art. 61. Edificabilidad básica. - *Definición tomada del artículo 26 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno

Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria.

² GUÍA PRÁCTICA PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, ONU HÁBITAT, 2018, pág. 57

CAPÍTULO IV

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Art. 62. Planes Urbanísticos Complementarios. - *Definición tomada del artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente Estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Art. 63. Planes Parciales. - *Definición tomada del artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS 2030 Baños de agua santa, determina la delimitación y tratamientos urbanísticos a aplicar en los planes parciales propuestos, en los siguientes anexos:

Art. 64. Alcance del plan parcial. - *Definición tomada del artículo 33 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en esta Ley.

Art. 65. Obligatoriedad del plan parcial. - *Definición tomada del artículo 34 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de

gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Este plan de uso y gestión del suelo define la aplicación obligatoria del plan parcial para el mejoramiento integral de asentamientos humanos de hecho, en el que se mejorarán los sistemas públicos de soporte, agua y saneamiento.

Art. 66. Iniciativa del plan parcial. - *Definición tomada del artículo 35 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

Art. 67. Directrices y parámetros mínimos de los Planes Parciales. -

Directrices y parámetros mínimos para la formulación de planes parciales con tratamiento de desarrollo

- Se buscará obtener una densidad promedio máxima 150 hab/ha y la aplicación de los estándares urbanísticos detallados en este documento para Baños de Agua Santa (GADBAS).
- Secciones de vía con un ángulo de visión óptimo de entre 36 a 72 grados y con la inclusión de corredores verdes de acuerdo a lo descrito en la propuesta para el Sistema de Áreas Verdes de este documento.
- Porcentaje de nuevo suelo a destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social del 10% mínimo.
- Se aplicarán los conceptos de:
 - mixticidad e intensidad de usos, diversidad de usos y actividades, diversidad de tipología arquitectónicas, de equipamientos, y de la composición social.
 - flujos, la propuesta de plan parcial inmersa en un sistema urbano de flujos y de movimientos de la ciudad
 - participación social, mediante talleres participativos

De acuerdo al tipo de tratamientos urbanísticos a aplicar en los planes parciales se definirán directrices y parámetros para su formulación, como son:

Directrices y parámetros mínimos para la formulación de planes parciales por tipo de tratamiento

Tabla 69: Directrices - planes parciales

TRATAMIENTO	DIRECTRICES/PARÁMETROS MÍNIMOS
<p>CONSOLIDACIÓN (zonas desarrolladas que se pueden densificar)</p>	<p>Cesiones exigibles para acceder a una edificabilidad adicional:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cesión para equipamiento 10% • Cesiones para áreas verdes de 15 a 20% o 13 m2/hab <p>Índice de construcción: entre 2,5 a 4 x área útil</p>
<p>RENOVACIÓN (cambios en la estructura física y profunda densificación)</p>	<p>Cesiones exigibles para acceder a una edificabilidad adicional:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cesión para equipamiento 10% • Cesiones para áreas verdes mínimo 20%, sin máximo, mientras más denso más cesión. <p>Índice de construcción máximo: entre 4,5</p>
<p>DESARROLLO (zonas libres para nuevos proyectos)</p>	<p>Cesiones exigibles para acceder a una edificabilidad adicional:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cesión para equipamiento y áreas verdes 25% del área neta. <p>Vías: incluidas en el área de cesión (22% de las cesiones. En el caso máximo, sería 17% del suelo). Opcional: suelo para vías arteriales dentro de la cesión obligatoria.</p> <p>Redes: construir redes locales y secundarias</p> <p>Porcentaje para vivienda de interés social: 10% del área neta de construcción</p> <p>Índice de construcción: entre 0 a 1,5; y con mayor edificabilidad en centralidades donde se puede obtener edificabilidad adicional con las cesiones descritas.</p>

Fuente: Derecho Urbano, el POT desde la práctica, 2017

Elaboración: Dirección de Planificación del GADBAS – Dirección de Proyectos 2020

Los proyectos habitacionales realizados bajo la ley de propiedad horizontal también deberán aplicar las sesiones indicadas para acceder a una edificabilidad adicional (porcentaje de áreas verdes y equipamiento)

Art. 68. Etapas para la formulación y adopción de Planes Parciales. -

Las etapas para la formulación y adopción de los Planes Parciales serán las siguientes:

1. Etapa de formulación y revisión. - Una vez formulado el plan se entregará en la Dirección de Planificación para su aprobación. Se realizará la revisión por parte de este departamento para verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas consideradas para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad. La Dirección de Planificación convocará y pondrá en

conocimiento la propuesta a los propietarios y vecinos colindantes para que emitan sus recomendaciones y observaciones.

2. Etapa de concertación y consulta. - Los planes parciales serán objeto de concertación con la autoridad ambiental competente.

3. Etapa de adopción. - Expedición de la ordenanza de adopción del plan parcial.

Art. 69. Contenido Mínimo del Plan Parcial. -

Los planes parciales se aprobarán en la Dirección de Planificación del GAD Municipal Baños de agua santa, cuyo documento técnico de soporte tendrá el siguiente contenido mínimo:

DOCUMENTO TÉCNICO

1. Memoria del Plan Parcial, se refiere a la memoria justificativa del plan donde se sustente la propuesta basada en el análisis de la situación actual (diagnóstico), se definan los objetivos y criterios de diseño. Incluirá el análisis de las potencialidades y carencias actuales. Adicionalmente indicará los instrumentos de gestión del suelo adoptados.
2. Planteamiento urbanístico propuesto, definición de Sistemas Propuestos: sistema de equipamientos, sistema de espacios libres, espacio público y espacios privados, sistema de áreas verdes, sistema vial o de conectividad.
3. Propuesta de la estrategia de gestión y financiación y Estudio Económico-Financiero
4. Cuantificación General de la edificabilidad total por uso y cuantificación financiera de la intervención.

CARTOGRAFÍA

La cartografía se realizará en escalas 1:2000 o 1:5000 y su contenido mínimo será:

1. Planos de la situación actual (diagnóstico)
 - Plano topográfico del área del plan parcial que indiquen los predios a intervenir
 - Plano de la situación actual de los sistemas generales o estructurantes (sistema de equipamientos, sistema de espacios libres, espacio público y espacios privados, sistema de áreas verdes, sistema vial o de conectividad).
 - Plano de Potencialidades y carencias actuales, identificando los espacios de oportunidad, espacios de costura, piezas o paquetes urbanos unidades de actuación urbanística (no aplica para el tratamiento de desarrollo).
2. Planos de Propuesta del Plan Parcial (normativa)
 - Plano de Estrategias de Intervención
 - Plano General de planteamiento urbanístico
 - Plano del sistema de espacio público y localización de equipamientos
 - Plano de conectividad o sistema vial y perfiles viales
 - Plano del trazado de redes de servicios públicos
 - Plano de usos de suelo y aprovechamientos
 - Plano de asignación de cargas urbanísticas
 - Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística

- Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas
- Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas para definir el efecto de plusvalía, cuando hubiere lugar.

PROPUESTA DE ORDENANZA

Dentro de la propuesta de ordenanza del Plan Parcial en el que se indique su normativa urbanística, el contenido mínimo será:

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN Y DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS

FACTIBILIDAD DE AMPLIACIÓN DE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

Art. 70. Planes Maestros Sectoriales. - *Definición tomada del artículo 36 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano.

La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Art. 71. Otros Instrumentos de planeamiento urbanístico. - *Definición tomada del artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Otros elementos complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal 2030 -PDOT 2030 y al Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS 2030 son ordenanzas especiales, normas técnicas, manuales y reglamentos que regulan aspectos relacionados con la aplicación de los planes mencionados. Estas normas y reglamentos se dictarán para el cumplimiento de lo dispuesto en el PDOT y PUGS 2030, y éstos son:

- El código de Arquitectura y Urbanismo
- Manual de normativa específica para el desarrollo de Planes Parciales
- Reglamento para la habilitación del suelo y la edificación

Mediante la formulación de ordenanzas se podrá revisar y modificar al PDOT 2019-2023 y PUGS 2019-2030 del Cantón Baños de Agua Santa, previo informe del Departamento de Planificación del GADBAS Municipal de Baños de Agua Santa, las cuales deberán ser igualmente publicadas en el Registro Oficial para su aplicación y vigencia.

TÍTULO III

GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Art. 72. Gestión del Suelo. *-Definición tomada del artículo 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Art. 73. Cargas. *-Definición tomada del artículo 45 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Las cesiones de suelo a aplicarse mediante los planes parciales se registrarán de acuerdo al tipo de tratamiento del suelo, que se detallan en el cuadro de Planes Parciales – Directrices y parámetros mínimos, del capítulo de Planes Parciales de esta ordenanza.

Art. 74. Beneficios. *-Definición tomada del artículo 46 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.

Art. 75. Instrumentos de Gestión del Suelo. *-Definición tomada del artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen. Adicionalmente los instrumentos de gestión estarán regulados por el Reglamento de la LOOTUGS y su normativa.

Art. 76. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios. -Definición tomada del artículo 48 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Art. 77. Unidad de Actuación Urbanística (UAU). -

Las Unidades de Actuación Urbanística son áreas de gestión de suelo conformadas por uno o varios inmuebles o predios delimitados por el plan parcial que las desarrolle. Las UAU como unidad de planeamiento tienen el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de la normativa urbanística, facilitar la dotación de los sistemas públicos de soporte mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Una vez delimitada la unidad de actuación urbanística se considerará una unidad de gestión, por lo que los propietarios de la totalidad de predios incluidos en ésta, podrán solicitar una licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial.

Los artículos 50 y 51 de la LOOTUGS determinan las obligaciones y derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.

Art. 78. Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística. - Definición tomada del artículo 52 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Las unidades de actuación urbanística, sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del distrito o municipio que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en esta Ley.
2. Un proyecto de urbanización o renovación urbanística como parte del Plan Parcial respectivo.

Las unidades de actuación urbanística se desarrollarán dentro del correspondiente Plan Parcial. Los planes parciales cumplirán con las etapas, contenidos mínimos, normativa y regulaciones previstas en esta ordenanza en el capítulo correspondiente.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanístico y del reparto de cargas y beneficios definidos en el Plan Parcial.

Las cesiones de suelo y mayores aprovechamientos urbanísticos se detallan en el acápite de planes parciales de esta ordenanza.

Art. 79. Iniciativa de las unidades de actuación urbanística. - Definición tomada del artículo 53 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Pueden ser promovidas y gestionadas por los propietarios del suelo incluidos en la unidad de actuación urbanística o por la administración pública o por una persona natural o jurídica (pública o privada), mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en la unidad de actuación.

Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alcuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

Art. 80. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. - *Definición tomada del artículo 54 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas.

Sus instrumentos o herramientas son y se detallan a continuación de acuerdo a lo determinado por la LOOTUGS:

- Reajuste de terrenos
- Integración inmobiliaria
- Fraccionamiento, partición o subdivisión
- Cooperación entre partícipes

Adicionalmente se incluye en este capítulo lo determinado por el COOTAD para los fraccionamientos sin unidad de actuación urbanística.

Art. 81. Reajuste de terrenos. - *Definición tomada del artículo 55 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Este instrumento define un área mínima para autorizar planes u operaciones urbanas donde se deben reconfigurar los límites de cada lote de propiedad privada para englobar o reparcelar y mejorar el diseño urbano, la generación de cesiones para usos colectivos y la mezcla de usos, incluyendo vivienda social mediante los planes parciales.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Art. 82. Integración inmobiliaria. - *Definición tomada del artículo 56 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria

se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Art. 83. Fraccionamiento, partición o subdivisión. - *Definición tomada del artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Cuando se realice un fraccionamiento sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y de acuerdo a lo establecido a continuación por este plan:

Art. 84. Fraccionamiento de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD. -

La habilitación o fraccionamiento del suelo se considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo establecidas en este Plan de Uso y Ocupación de Suelo y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se considera es este artículo las disposiciones del COOTAD, artículos 470 y 471.

La habilitación del suelo, parcelación o fraccionamiento comprende los siguientes tipos:

- Urbanización
- Parcelación agrícola
- División de hecho
- División de hecho por excepción

Art. 85. Urbanización. -

Es la división de un terreno situado en suelo urbano de la ciudad de Baños de Agua Santa o de sus cabeceras parroquiales, en áreas destinadas al uso privado y al uso público, aptas para construir de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que tenga un número mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso; y, que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.

Sin perjuicio de lo señalado, toda propuesta de división será considerada como urbanización cuando por razón del fraccionamiento, se requiera por parte del propietario o promotor, de la planificación de una o más vías, sean peatonales o vehiculares.

Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto.

Art. 86. Parcelación Agrícola. -

Se considera parcelación o fraccionamiento el que afecta a terrenos situados en zonas rurales, destinados a cultivos o explotación agropecuaria.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras, por lo que de ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y a esta ordenanza; en tal virtud, en suelo rural de uso agrícola el área mínima de fraccionamiento será:

Lote mínimo de 1.200 m² y sobre la cota 3.600 m.s.n.m., no se permitirá fraccionamiento alguno.

Art. 87. División de hecho. -

Se entenderá como tal a aquella división de un predio en dos o más lotes, originada exclusivamente por trazados viales aprobados por la Municipalidad, sea que estas vías ya se encuentren en servicio o únicamente estén planificadas y que es solicitada por el o los propietarios del inmueble, cuando es su voluntad no someterse al proceso de declaratoria de utilidad pública y expropiación establecido en la ley. Si a consecuencia del trazado vial, el predio queda dividido, en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el sector, se aplicará lo estipulado en esta ordenanza; y, si alguno de los cuerpos resultare con una superficie inferior a los 72 m², y un frente o fondo inferior a los 7 m. , éste será considerado como faja inconstruible, la que será expropiada y únicamente podrá ser utilizada para su integración a los predios colindantes, bajo procedimientos previstos en la Ley y de acuerdo al avalúo Municipal.

Este fraccionamiento, conforme lo determinado en esta ordenanza, no genera la exigencia del porcentaje de cesión, toda vez que el área destinada a vías y de ser el caso, las fajas inconstruibles, pasarán a dominio municipal, con la protocolización en una Notaría de la Resolución Aprobatoria y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, según lo estipula el COOTAD.

En caso de divisiones de hecho originadas por caminos públicos en zonas rurales del Cantón el fraccionamiento se autorizará bajo las mismas condiciones, exceptuándose que tales caminos sean de responsabilidad y dominio del Gobierno Descentralizado Municipalidad de Baños de Agua Santa

Art. 88. División de hecho por excepción. -

Excepcionalmente se podrán autorizar fraccionamientos en los que una o más parcelas tengan superficies y frentes menores a los establecidos como mínimos por la ordenanza para el sector, y se supere la tolerancia señalada en esta ordenanza, únicamente en aquellos casos de predios ubicados en suelo urbano, en los que se hubiere realizado el fraccionamiento en dos o más lotes y hasta un máximo de diez, sin contar con autorización municipal, los que se podrán regularizar por

parte de la municipalidad, como casos de excepción, siempre y cuando mediaren las siguientes circunstancias:

- a) Cuando en un predio, donde se permite más de una vivienda por lote, se hayan implantado varias construcciones independientes unas de otras, de modo que constituyan por sí mismas unidades básicas de vivienda, que se hayan realizado con materiales perdurables, con por lo menos cinco años de anterioridad a la fecha de promulgación de la presente ordenanza; y, que por este hecho, se hayan configurado lotes con linderos consolidados, cuyas superficies sean equivalentes o superiores a los 72 m², los que exclusivamente tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad; en consecuencia, no se admitirán casos en los cuales se hayan efectuado ventas de acciones y derechos de una propiedad a favor de terceros.
- b) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio, resultante de la sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, en el que se hayan configurado lotes que tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes y que por lo menos la mitad de los beneficiarios tampoco posean otras propiedades al momento de la petición, lo que se verificará mediante certificado de bienes raíces emitido por la municipalidad; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 72 m².

A fin de precautelar la proliferación no controlada de estos fraccionamientos irregulares que no han respetado la normativa vigente, los beneficiarios de los lotes resultantes únicamente podrán efectuar traspasos de dominio de dichos lotes hasta después de transcurridos cinco años contados desde la correspondiente autorización municipal. Así mismo, las autorizaciones concedidas a este tipo de fraccionamientos, se las realizará por una sola vez, de modo que los lotes resultantes no vuelvan a subdividirse, ni aún a título de particiones sucesorias, exceptuándose que tales lotes puedan eventualmente someterse al régimen de propiedad horizontal.

Art. 89. Exclusión. -No se considerará como divisiones de hecho por excepción, a las siguientes:

- a) Fraccionamientos ubicados en zonas rurales, de protección natural o de parcelaciones agrícolas;
- b) Cuando los fraccionamientos superen los diez lotes.
- c) Cuando el área útil a fraccionarse sea mayor al equivalente al lote mínimo multiplicado por 10.

Art. 90. Fraccionamientos no autorizados con fines comerciales. - Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en cualquier parte del territorio del cantón Baños de Agua Santa con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, el GAD Municipalidad de Baños de Agua Santa, aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso la municipalidad también podrá considerarse como parte perjudicada.

Art. 91. Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales. -La regularización de los asentamientos humanos consolidados de interés social, sin fines comerciales, no contemplados

en los artículos precedentes, cuyo fraccionamiento no hubiere sido autorizado por el GADBAS, se registrará por la propia normativa que para el efecto expedirá el Concejo Municipal, fundamentada en los artículos correspondientes del COOTAD; sin embargo, si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

Art. 92. Partición judicial de inmuebles. -En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la Municipalidad del cantón Baños de Agua Santa y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo Concejo, previos informes motivados de las Direcciones competentes, respecto de la sujeción de la propuesta de partición a las disposiciones sobre fraccionamiento, uso y ocupación del suelo establecidas en esta ordenanza y en las normas de arquitectura y urbanismo. Si de hecho se realiza la partición, será nula; por lo que, toda partición judicial que contemple el fraccionamiento de inmuebles, deberá culminar su proceso con la Resolución Administrativa expedida por la Municipalidad.

En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al Gobierno Municipal de Ambato, la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Art. 93. Cooperación entre partícipes. -*Definición tomada del artículo 58 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Art. 94. Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial. -*Definición tomada del artículo 59 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Una vez aprobado por la administración municipal o metropolitana, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:

1. La transferencia de dominio a la administración metropolitana o municipal del suelo reservado, por el plan de uso y gestión de suelo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.
3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

Art. 95. Instrumentos para regular el mercado del suelo. - Definición tomada del artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Estos instrumentos sirven para facilitar la adquisición de los inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas. Además, definen mecanismos para evitar o controlar las prácticas especulativas del suelo.

Los instrumentos para regular el mercado del suelo son:

- Derecho de adquisición preferente
- Declaración de Desarrollo y construcción prioritaria
- Declaración de zonas especiales de interés social ZEIS. Este plan prevé las reservas de suelo para las zonas ZEIS y sus criterios mínimos para planificación sostenible en el capítulo de proyectos estratégicos- Proyectos de Vivienda y regulación de asentamientos de hecho, Zonas ZEIS (vivienda de interés social).
- Anuncio del proyecto
- Afectaciones
- Derecho de superficie
- Banco de suelo

Art. 96. Derecho de adquisición preferente. - Definición tomada del artículo 61 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Art. 97. Ejercicio del derecho de adquisición preferente. - Definición tomada del artículo 62 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente ordenanza. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compraventa de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal, el que tendrá treinta días término para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En este caso el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Art. 98.- Efecto de compraventa sin notificación. - Definición tomada del artículo 63 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. La perfección de la compraventa

sin haber procedido a la notificación a la que se refiere el artículo anterior o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato. Además, le faculta al órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis meses contados a partir de la perfección de la compraventa.

La indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

Art. 99. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. - *Definición tomada del artículo 64 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el registro de la propiedad.

Art. 100.- Declaración de zonas especiales de interés social. - *Definición tomada del artículo 65 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Al momento de expedición del presente documento el GADBAS se encuentra en estudio EL REASENTAMIENTO DE LA POBLACIÓN DE RIO BLANCO debido a los acontecimientos suscitados en junio de 2019.

Art. 101. Anuncio del proyecto. - *Definición tomada del artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* El anuncio del proyecto es el instrumento que

permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Este instrumento se aplicará en conjunto con la expropiación, para obtener suelo para banco de tierras que el GAD Municipal Baños de Agua Santa deberá conformar de acuerdo a lo dispuesto por la LOOTUGS.

Art. 102. Afectaciones. - *Definición tomada del artículo 67 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen.

Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 103. Enajenación de predios afectados. - *Definición tomada del artículo 68 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* El que enajene terrenos o edificios afectados por el plan de desarrollo y ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad o distrito metropolitano.

El precio que se pacte no podrá ser superior al avalúo catastral, y en caso de acuerdo en contrario entre los contratantes, éste no será oponible al Estado y no se tomará en cuenta para futuros actos o transacciones.

La infracción de cualquiera de estas disposiciones, facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y exigir la

indemnización de los daños y perjuicios que se le hubiere irrogado. Si no hiciere uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador.

Art. 104. Derecho de superficie. - *Definición tomada del artículo 69 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado. Este instrumento podrá ser utilizado en:

- Suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social.
- En suelos declarados zona especial de desarrollo económico ZEIS.
- Construcción de vivienda social para alquiler (sin perder el control sobre el suelo).
- En los casos definidos por el Reglamento de la LOOTUGS y su normativa secundaria.

El no cumplimiento del contrato respectivo de este instrumento, es decir no edificar en el lote, no conservarlo o destinarlo a un uso no convenido causará la resolución del negocio jurídico de que se trate.

Art. 105. Bancos de suelo. - *Definición tomada del artículo 70 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los distritos metropolitanos y municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

El GAD Baños de Agua Santa por tener una población menor a cincuenta mil habitantes deberá constituir un banco de suelo de acuerdo a lo que dispone la LOOTUGS. Con este fin, y en base a un estudio pormenorizado del catastro actualizado, conformará el banco de suelo a través de:

- Tierras fiscales previamente disponibles
- Derecho de preferencia, consiste en definir zonas donde el propietario que desee vender, para que la venta sea válida, debe ofrecer en primer lugar el terreno al banco de tierras o entidad encargada, la que cuenta con un plazo corto para aceptar la oferta y comprar.
- Para una adecuada operación se debe articular con el anuncio de proyecto.

Es un instrumento mediante el cual el GAD Municipal Baños de Agua Santa obtendrá suelo de propiedad pública con buena localización y sobre todo fuera del perímetro urbano, para construir vivienda social o equipamientos. Acompañado del instrumento derecho de superficie se podrá construir vivienda social para alquiler.

Para el control adecuado del manejo y gestión del banco de tierras, el GAD Municipal Baños de Agua Santa conformará la unidad respectiva y expedirá el reglamento correspondiente.

Art. 106. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. - *Definición tomada del artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Art. 107. Concesión onerosa de derechos. - *Definición tomada del artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, jutilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

Art. 108. Pago. - *Definición tomada del artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en

especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Art. 109. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. - Definición tomada del artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Este instrumento fomenta el reconocimiento y regularización física y jurídica de los asentamientos de hecho.

Sus herramientas son:

Obligatoriedad del levantamiento de información (DIAGNOSTICO)

Declaratoria de regularización prioritaria

Art. 110. Obligatoriedad del levantamiento de información. - *Definición tomada del artículo 75 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

Art. 111. Declaratoria de regularización prioritaria. - *Definición tomada del artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.* Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social (ZEIS) en terrenos adecuados.

El mejoramiento integral de asentamientos de hecho o reurbanización se normará con un reglamento específico. Este plan define a continuación las políticas públicas en las que se basará el reglamento mencionado.

Art. 112. Políticas públicas para intervención en Mejoramiento Integral o Reurbanización de Asentamientos Humanos de hecho:

- Integración urbana y social con la ciudad
- Protección de grupos vulnerables
- Producción social del hábitat
- Fortalecimiento de los espacios de participación territorial.
- Provisión de infraestructura y equipamiento colectivo de calidad.
- Evitar las relocalizaciones fuera del barrio, con excepción de los asentamientos en zonas de alto riesgo.
- Regularización legal las viviendas.
- Promover la integración sociocultural y socioeconómica.
- La urbanización deberá ser sustentable en el tiempo e integrar la dimensión ambiental.

El detalle de aplicación de los instrumentos de gestión del suelo se definirá mediante el Reglamento de la Ley de Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS, como ordena la misma ley o mediante el reglamento respectivo local.

Tabla 70: Productos Cartográficos Generados en el Anexo al Plan de Uso y Gestión del Suelo

1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	
Nombre del Mapa	Fuente Información
DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA	Complementación PDOT (2014): Cartografía Base Complementación PDOT (2014): IGM, GADBAS (2016) y CONALI (2014)
MAPA BASE ZONA URBANA BAÑOS DE AGUA SANTA	Complementación PDOT (2017): Cartografía Base IGM, GADBAS (2016) y CONALI (2014)
MAPA BASE	Complementación PDOT (2017): Cartografía Base IGM, GADBAS (2016) y CONALI (2014)
RELIEVE	Complementación PDOT (2017): Cartografía Base IGM, GADBAS (2016) y CONALI (2014)
2. PROCESOS HISTÓRICOS DE CONFORMACIÓN URBANA	
PROCESOS HISTÓRICOS DE CRECIMIENTO URBANO	Cartografía Base IGM, GADBAS (Zonas Urbanas 1986,2001,2012,2016) y CONALI (2014)
ULBA	Cartografía Base IGM, GADBAS (Zonas Urbanas 1986,2001,2012,2016) y CONALI (2014)
LLIGUA	Cartografía Base IGM, GADBAS (Zonas Urbanas

	1986,2001,2012,2016) y CONALI (2014)
RIO VERDE	Cartografía Base IGM, GADBAS (Zonas Urbanas 1986,2001,2012,2016) y CONALI (2014)
RIO NEGRO	Cartografía Base IGM, GADBAS (Zonas Urbanas 1986,2001,2012,2016) y CONALI (2014)
3. ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL	
ÁREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO	Cartografía Base IGM, GADBAS (Zonas Urbanas 2014) y CONALI (2014)
	Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)
ÁREAS DE INTERÉS PATRIMONIAL CANTONAL	Cartografía Base IGM, GADBAS (Zonas Urbanas 2016) y CONALI (2014)
ÁREAS DE INTERÉS PATRIMONIAL	Cartografía Base IGM, GADBAS (Zonas Urbanas 2016) y CONALI (2014)
4. AFECTACIONES POR RIESGOS NATURALES	
MOVIMIENTOS EN MASA	Complementación PDOT (2017): Secretaría Gestión de Riesgos. Susceptibilidad a Movimientos en Masa, Año 2011
RIESGOS VOLCÁNICOS SGR 2011	MAG. DINAREN. Caída de Ceniza, 2002
	Complementación PDOT (2017): Secretaría Gestión de Riesgos. Peligros Volcánicos, Año 2011
5. USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	
ÁREAS PROTEGIDAS Y BOSQUES PROTECTORES	Complementación PDOT (2017): MAE, Cartografía Áreas Protegidas y Bosques Protectores Año 2015
USO Y COBERTURA DE LA TIERRA 2015	Complementación PDOT (2017): Cobertura y Uso de la Tierra, MAGAP SIG Tierras 2014-2015 Escala 1:25.000
GEOMORFOLOGÍA	Complementación PDOT (2017): MAGAP-PRAT, SIGTIERRAS, Escala 25.000 Año 2015
GEOLÓGICO	Complementación PDOT (2017): MAGAP-PRAT, SIGTIERRAS, Escala 25.000 Año 2015
CONFLICTOS DE USO DEL SUELO	Complementación PDOT (2017): MAG. DINAREN Conflictos de Uso del Suelo, 2002

CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL y APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	Categorías de Ordenamiento Territorial, GADBAS, 2016: Dirección de Control y Gestión Ambiental, Áreas Mineras, Año 2017
CRUCE ÁREA PRODUCCIÓN COT y USO ACTUAL	Categorías de Ordenamiento Territorial, GADBAS, 2016; Uso actual de suelo, MAG, 2015
PROTECCIÓN NATURAL RURAL CON ZONAS CRITICAS	Categorías de Ordenamiento Territorial (COT), Construcciones área rural 2018 GADBAS
PARROQUIAS RURALES	
ALTURA DE EDIFICACIÓN POR SECTORES CENSALES	Investigación de las principales características de uso y ocupación del suelo, Equipo Técnico de Consultoría, 2017
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN PARROQUIAS	Límites Administrativos CONALI, Año 2014
	GADBAS Baños, Normativa Uso, 2016
CLASIFICACIÓN DEL SUELO PARROQUIAS	Investigación de las principales características de uso y ocupación del suelo, a nivel de manzana en el área parroquial, Equipo Técnico de Consultoría, 2017
CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN ORDENANZA PARROQUIAL	Límites Administrativos CONALI, Año 2014
	GADBAS Baños, Normativa Uso, 2018
TIPO DE IMPLANTACIÓN PARROQUIAS	Investigación de las principales características de uso y ocupación del suelo, a nivel de manzana en el área parroquial, Equipo Técnico de Consultoría, 2017
TIPO DE LA IMPLANTACIÓN PARROQUIAS SEGÚN ORDENANZA VIGENTE	Límites Administrativos CONALI, Año 2014
	GADBAS Baños, Normativa Uso, 2016
USO SUELO URBANO PARROQUIAL	Investigación de las principales características de uso y ocupación del suelo, a nivel de manzana en el área parroquial, Equipo Técnico de Consultoría, 2017
BAÑOS DE AGUA SANTA – URBANO	
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN URBANA SEGÚN ORDENANZA	Límites Administrativos CONALI, Año 2014
	GADBAS Baños, Normativa Uso, 2016
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	Investigación de las principales características de uso y ocupación del suelo, a nivel de manzana en el área urbana, Equipo Técnico de Consultoría, Dirección de Planificación, GADBAS 2017
CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE BAÑOS DE AGUA SANTA	Investigación de las principales características de uso y ocupación del suelo, a nivel de manzana en el área urbana, Equipo Técnico de Consultoría,

	Dirección de Planificación, GADBAS 2017
CLASIFICACIÓN USO SUELO URBANO BAÑOS DE AGUA SANTA ORDENANZA	Limites Administrativos CONALI, Año 2014 GADBAS Baños, Normativa Uso, 2016
TIPO DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Investigación de las principales características de uso y ocupación del suelo, a nivel de manzana en el área urbana, Equipo Técnico de Consultoría, Dirección de Planificación, GADBAS 2017
TIPO DE IMPLANTACIÓN URBANA SEGÚN ORDENANZA	Limites Administrativos CONALI, Año 2014 GADBAS Baños, Normativa Uso, 2016
USO DE SUELO URBANO	Limites Administrativos CONALI, Año 2014 GADBAS Ambato, Normativa Uso, 2016
USO DEL SUELO URBANO PREDOMINANTE DE BAÑOS DE AGUA SANTA	Investigación de las principales características de uso y ocupación del suelo, a nivel de manzana en el área urbana, Equipo Técnico de Consultoría, Dirección de Planificación, GADBAS 2017
PROTECCIÓN NATURAL CON ZONAS CRITICAS	Limites Administrativos CONALI, Año 2014 GADBAS Baños, Normativa Uso, 2016 Construcciones área urbana 2018 GADBAS
6. VOCACIÓN DEL SUELO	
APTITUD DE USO DE LOS SUELOS	Complementación PDOT (2017): MAGAP, Cartografía Aptitud de Uso de la Tierra Año 2013
7. JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA VIAL	
JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA VIAL	Complementación PDOT (2017): GADBAS. Plan Maestro de Transporte y Movilidad del Cantón Baños de agua santa (PLAMTA),2013
JERARQUIZACIÓN SISTEMA VIAL ÁREA URBANA	Complementación PDOT (2017): GADBAS. Plan Maestro de Transporte y Movilidad del Cantón Baños de agua santa (PLAMTA), 2013
ALTURA DE EDIFICACIÓN DE VÍAS	Investigación de las principales características de uso y ocupación del suelo, a nivel de manzana en el área urbana, Equipo Técnico de Consultoría, Dirección de Planificación, GADBAS 2017
TIPO IMPLANTACIÓN VÍAS	Investigación de las principales características de uso y ocupación del suelo, a nivel de manzana en el área urbana, Equipo Técnico de Consultoría, Dirección de Planificación, GADBAS 2017
JERARQUIZACIÓN VIAL PARROQUIAL	Investigación de las principales características de uso y ocupación del suelo en las parroquias rurales, Equipo Técnico de Consultoría, 2017
CAPA DE RODADURA PARROQUIAS	Investigación de las principales características de uso y ocupación del suelo en las parroquias rurales, Equipo Técnico de Consultoría, 2017



8. IDENTIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTO



GADBAS. Cartografía Equipamientos, 2016: Investigación de las principales características de uso y ocupación del suelo en las parroquias rurales, Equipo Técnico de Consultoría, 2017



PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO PUGS 2019-2031

PARÁMETROS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



ANEXO Y PARÁMETROS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA - GADBAS 2019-2031**PREÁMBULO FRECUENTE**

El presente Informe, se inscribe en el contexto de la participación de varios profesionales de la Municipalidad bajo la responsabilidad de la Dirección de Proyectos capacitados en Desarrollo Territorial, Estudios Urbano - Regionales, de Gestión y Catastros Municipales, así como el apoyo de la Dirección de Planificación.

Los productos que se entregan corresponden a las actividades, Diagnóstico General de los Aspectos Físico - Espaciales, siendo el resultado por un lado de un estudio, y sobre todo un análisis particular de algunos capítulos que hemos desarrollado y actualizado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). Uno de los capítulos importantes que se desarrolló es el análisis comparativo de la normativa vigente de uso y ocupación del suelo con los resultados de una investigación realizada de la situación actual en el área urbana.

Vale precisar que estos capítulos, tales como: procesos históricos de conformación urbana, afectaciones por riesgos naturales, la vocación y cobertura del suelo, y la jerarquización del sistema vial, son estudios sectoriales que permiten comprender de manera integral el uso particular del suelo a nivel urbano y rural; y, que fundamentalmente nos permiten entender la distribución general en el territorio, caracterizar y crear las mejores condiciones técnicas para poder viabilizar las propuestas y normas urbanísticas.

Lo señalado anteriormente, nos ha permitido a los técnicos, poder tener el suficiente conocimiento sobre los alcances que tiene el proyecto en su conjunto, poder dimensionar los productos requeridos por parte del GAD Municipalidad de Baños de Agua Santa.

En este sentido, los informes que corresponden al proyecto “PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPALIDAD DE BAÑOS DE AGUA SANTA”.

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUGS), tiene relación con los siguientes estudios:

- Delimitación del Área de Estudio, Urbana y las 4 Parroquias Rurales
- Procesos Históricos de Conformación Urbana
- Delimitación de Áreas de Protección Histórica Urbana y Rural
- Afectaciones por Riesgos Naturales
- Uso y Ocupación del Suelo
- Vocación del Suelo
- Jerarquización del Sistema Vial
- Identificación del Equipamiento Comunitario

Es necesario destacar que todos los estudios sectoriales ya mencionados, incluyen las normas legales contempladas en la Constitución Política de la República del Ecuador, las exigencias del propio Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y la última Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y de Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) aprobado en Julio de 2016 por la Asamblea Nacional; con el mismo criterio hemos sido firmes

y meticulosos prestar atención lo que exige el propio Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), y, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

VISIÓN METODOLÓGICA DE LOS ESTUDIOS Y PESO DE LOS EJES DE GESTIÓN SOBRE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PDOT, Y EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO, PUGS.

Si bien obtenemos algunas referencias técnicas construidas con cierto criterio por parte del GAD Municipal y que está vigente, sin embargo, existen ciertos vacíos, y de cierta manera no podemos dejar de resaltar algunas limitaciones que se han superado. De hecho, ha sido posible a partir del análisis de los capítulos ya citados y que hemos perfeccionado con buen criterio y que lo hemos tomado del Plan de Ordenamiento Territorial.

Por otro lado, se ha permitido de modo tácito también que el actual plan adolece de las especificidades en torno a las propuestas y regulaciones, con el argumento de un tipo de zonificación territorial más sostenible, acorde a las necesidades territoriales, demandas de necesidades y fundamentalmente en la perspectiva de intervenir los procesos de crecimiento venerando sus entornos naturales y aprovechando sus visuales paisajistas naturales.

Este enfoque metodológico, técnicamente sustentada y expresada en esta identificación socio - espacial, permite acercarnos a la comprensión directa de la vida diaria de la ciudad, de su población, sus barrios, caseríos, inquietudes trazadas por algunas autoridades, y de modo particular la propia experiencia personal de los profesionales de la Municipalidad.

Aspectos Conceptuales y Principios Normales que emplazaron la Preparación del Diagnóstico Socio - Espacial Cantonal de Baños de Agua Santa.

Uno de los desafíos más importantes que ha enfrentado el país desde inicios del presente siglo XXI, ha sido el de indicar, con estrategias y alternativas eficientes a los complicados problemas socio-espaciales, en el contexto de un acelerado proceso de construcción. En la múltiple problemática que este fenómeno se originan aspectos que se subrayan por su consecuencia:

La necesidad de normalizar social y técnicamente el uso y ocupación del territorio que está desaliñado en la mayoría de sus manifestaciones, incluyendo en esta ocasión algunos sitios de la ciudad de Baños de Agua Santa y sus áreas urbano - rurales - parroquiales y su movilidad, objeto del presente proyecto, asentamientos humanos que reclaman la solución de sus necesidades básicas.

En este ámbito, la realización de estudios de planificación urbana cantonal, parroquial y regional, la formulación de planes de ordenamientos urbanos rurales, parroquiales y cantonales, establecen un verdadero hito en el proceso de institucionalización de la planificación, como alternativa científica para la solución de los problemas urbano y urbano marginales de nuestras ciudades del Ecuador.

Especial relación tiene, en este proceso histórico, la notable evolución y transformación que han sufrido las concepciones de Planificación Territorial, puesto que se ha pasado de la época de los planes reguladores realizados en base a modelos europeos y de “espaldas a la realidad” a la búsqueda de procesos de planificación territorial fuertemente articulados a la compleja realidad de nuestros asentamientos humanos y en los que, cada vez más, se intenta conseguir

los mayores beneficios sociales con los menores costos posibles en base a la identificación objetiva y técnica de Programas y Proyectos de Desarrollo, a corto, mediano y largo plazo.

Por lo expuesto, uno de los ejes fundamentales conceptuales que será el conductor del proceso de planificación territorial, luego de esta actualización del diagnóstico integral socio-espacial, es el modelo de desarrollo, creado como la formulación de un conjunto de objetivos a más de construir una derivación directa de los estudios sectoriales sobre la realidad del área de planificación, contenidos que serán del resultado de investigaciones preliminares; son el reflejo de los anhelos, metas y deseos que los habitantes, el usuario, las instituciones públicas y ciudadanas, autoridades, los técnicos y demás actores urbanos, han citado y opinarán sobre la imagen futura de la ciudad y su entorno, natural y paisajístico, este enfoque y el construir un Sistema Integral de Planificación Cantonal para Baños de Agua Santa, será vital.

Las propuestas enlazan una precisión general de cada uno de los componentes sectoriales esenciales a los múltiples problemas del territorio, de los aspectos físico-espaciales y socio-económicos; y, sobre aquellos relacionados con la organización y desarrollo administrativo municipal.

Con estas referencias, el proyecto privilegia los siguientes aspectos:

Estudio de los Alcances Generales y Sectoriales.

Tal como está organizada la administración pública en el país, la gestión del desarrollo territorial, debe entenderse como una gestión multinstitucional en la que, deseablemente, el municipio y sus instituciones como organismos sectoriales deberían jugar el importante rol de coordinadores de este proceso.

Tanto el diagnóstico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, como el Diagnóstico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, han sido efectuados con el apoyo de las Direcciones de Proyectos y Planificación, al entregar la información correspondiente, así como con el aporte de varias instituciones públicas: Secretaría Técnica de Planifica Ecuador (STPE); el Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología (INAMHI); Instituto Espacial Ecuatoriano (IEE); la Agencia de Regulación y Control Minero (ARCOM); la Empresa Eléctrica Ambato Regional Centro Norte S.A. (EEASA); el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC); Ministerio de Turismo (MINTUR); la Secretaria del Agua (SENAGUA); el Ministerio del Ambiente (MAE); la Unidad de Gestión Ambiental; la Secretaria Nacional de Gestión de Riesgos (SNGR); y el Instituto Nacional de Investigación Geológico Minero Metalúrgico (INIGEMM).

Los objetivos evidentes en el contexto de la caracterización socio - espacial y su alcance.

Tal como está organizada la administración pública en el país, la gestión del desarrollo territorial implica en una visión más amplia no solo el formular proyecto, sino comprender y mantener visibles, latentes y durante todo el recorrido de la planificación, los siguientes objetivos:

- Profundizar, rectificar y complementar los contenidos existentes de un plan vigente,
- Fortalecer e investigar las fuentes de información confiables disponibles y pertinentes,
- Procesar esta información y generar el nuevo conocimiento real sectorial.

Al constituir un medio y no una finalidad, los Diagnósticos Generales Operativos y Funcionales a las Propuestas, reflejan esta característica, tanto en lo sectorial, cuanto en su expresión global.

El Diagnóstico con alcance de general, da énfasis a los fenómenos que son de competencia e interés del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Baños de Agua Santa, sus autoridades, y particularmente de los ciudadanos, y por tanto privilegian el estudio de los aspectos físico-espaciales y que a continuación presentamos.

Lo anterior no significa NEGAR la importancia que tienen otros aspectos sino, tan sólo DIMENSIONARLES en función de su real utilidad, esto es, por un lado, establecer el Modelo de Desarrollo que sustenta a la ciudad y sus áreas de influencia, identificar las expresiones Socio-Espaciales derivadas de una cierta heterogeneidad social de sus habitantes y Caracterizar el Rol en el Sistema de asentamientos del área cantonal de Baños de Agua Santa.

Por otro lado, este diagnóstico general, sustentará las propuestas de programas y proyectos.

Los Principios Rectores de la Planificación Territorial

El enfoque de los estudios y alcance tiene como premisa de que, aprovechando una infraestructura existente y algunos servicios con déficit cualitativos, todos los sectores y barrios de la ciudad de Baños de Agua Santa, se conviertan en ESPACIOS EN EL CUAL SUS HABITANTES DE TODOS LOS ESTRATOS ECONÓMICOS, PUEDAN VIVIR EN MEJORES CONDICIONES DE VIDA. Este hecho implica, la adopción de dos principios rectores:

El predominio del bien común y de la defensa de los intereses de la población que viven en condiciones precarias, es decir concebir a estos barrios, como espacios que deben ser producidos por los sectores involucrados en el problema y puesta al servicio de los mismos; y,

La primacía de la acción planificadora y de control, como alternativa al deterioro del patrimonio edificado, sus infraestructuras, los servicios y equipamientos, etc. lo cual significa reconocer el papel prioritario que deben cumplir todos los organismos públicos y privados, sus actores y otros comprometidos con el desarrollo de la ciudad.

La visión del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)

Baños de Agua Santa, ciudad turística de renombre en el contexto nacional, requiere de modo consecutivo, una actualización permanente de su ordenamiento territorial y la formulación de una planificación estratégica, hacia un desarrollo con visión de largo plazo, considerando las particularidades de su jurisdicción.

El ordenamiento territorial debe ser democrático y participativo, según lo dispone nuestra propia constitución, así como una planificación con autonomía para gestionar su territorio, en lo local y en lo regional, en la interacción de planes, programas y subprogramas que posibiliten la construcción de un proyecto integral, basado en el reconocimiento y la valoración de la diversidad cultural y la proyección de las políticas sociales, económicas, ambientales y riesgo con responsabilidad social.

El PUGS es una acción de la planificación territorial que vincula activamente a la sociedad civil en la aceptación de decisiones estratégicas y cimienta un acuerdo sobre el uso y ocupación del suelo urbano y rural.

Este instrumento de Planificación Territorial debe y tiene que inscribirse en un proceso mediante el cual, el gobierno municipal adquirirá la competencia de implementar, dirigir, y regular el proceso de desarrollo cantonal y enunciar los correspondientes programas, subprogramas y proyectos, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial y en relación al uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural.

En este sentido, el proceso de aplicación del territorio debe responder a las expectativas de un corto, mediano y largo plazos, de manera que se justifiquen las acciones para lograr la consecución de los objetivos, como condición necesaria para el cambio.

Actualmente, las administraciones municipales han evidenciado que la planificación debe incluir además del ámbito local, el tema regional como aspecto primordial para la toma de decisiones y la búsqueda de mayores y mejores oportunidades, para lo cual se requiere que, en la revisión y ajuste de los planes de ordenamiento territorial vigentes, se incluya este aspecto como importante insumo para el desarrollo integral del territorio, la participación ciudadana.

Se dice que el escenario de la Planificación es otra:

Hay un control territorial múltiple y en disputa, las intervenciones son basadas en intereses políticos y el proceso de la planeación realmente es basado en los conflictos, ya que estos son puntos de partida para llegar a un acuerdo. Un territorio es heterogéneo y unas fronteras porosas, por ejemplo, entre legalidad, ilegalidad, público y privado. La planeación debe pensarse desde la anticipación. Debe ser una negociación entre los actores territoriales. (Calle, 2016).

Lo expuesto anteriormente, se cruza con algo que se llama poder; “Según Foucault, para analizar el poder, debemos dejar de pensar que existe un poder absoluto, si no, diversas relaciones de poder en donde el hombre es actor principal” (Dreyfus, 1990, p. 71 como se cita en Herner, 2009, p. 8).

Foucault enfoca el poder, no como una sustancia o un proceso o una fuerza: “No existe algo llamado Poder, con mayúscula o con minúscula o un poder que existiera globalmente, masivamente o en estado difuso, en forma concentrada o distribuida... El poder sólo existe cuando se lo traduce en acción... Es un conjunto de acciones sobre posibles acciones” (Dreyfus, 1990, p. 71 como se cita en Herner, 2009, p. 8).

Orientar el desarrollo de las actividades humanas, fundamentalmente relevantes a los efectos de la ordenación y uso y ocupación del suelo, mediante pautas de localización, adecuando las demandas legítimas de espacios físicos, distribuir servicios directos e indirectos mediante la estructuración de infraestructuras y equipamientos, proteger el medio ambiente valorizando el patrimonio natural y cultural, promover el consumo sostenible de los recursos, afirmar los potenciales de desarrollo local, fortalecer las redes de competitividad local, poner en valor las identidades sociales, culturales y productivas locales, garantizar la biodiversidad y la diversidad

cultural, preservar el recurso agua superficial o de subsuelo, así como evitar la ocupación de áreas de riesgo de deslizamiento.

Por último, el panorama del PUGS, estaría previsto para el 2020 - 2032 es decir para un periodo de 12 años según lo establece el artículo 30 de la última Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y por lo tanto tenemos que pensar en el corto, el mediano y largo plazo:

El corto plazo, es el tiempo de ejecución del plan operativo del Gobierno Municipal de Baños de Agua Santa, a través del presupuesto institucional.

El mediano plazo, corresponde a un tiempo de ejecución de las estrategias del período administrativo, de las autoridades del Gobierno Municipal.

El largo plazo, corresponde al tiempo necesario para concretar las políticas y macroproyectos.

DEMARCACIÓN DEL SUELO DE ESTUDIO

Aspectos Generales

1.1.1. Ubicación Política

El cantón Baños de Agua Santa está ubicado en el centro del país, en la provincia de Tungurahua, Latitud: -1.3969899, Longitud: -78.4228897

Área: 1.073 km²; urbana: 340 hectáreas. Posición astronómica: 1 grado 24' de latitud sur y 78 grados 26' de longitud oeste. Altura: 1.800 metros sobre el nivel del mar. Ubicación Geográfica: Meseta volcánica localizada en la Cordillera Oriental de los Andes. Puerta a la Amazonía

Sus límites son:

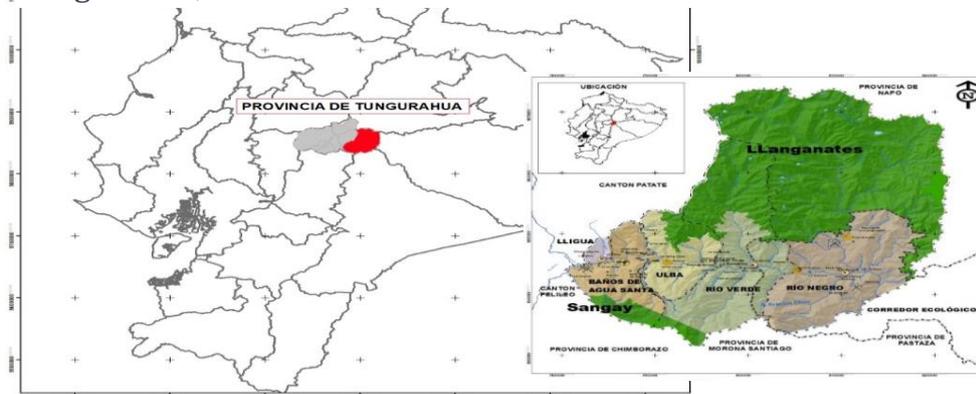
Al norte con la Provincia de Napo

Al sur con las provincias de Chimborazo y Morona Santiago

Al este con la Provincia de Pastaza

Al oeste con los cantones Patate y Pelileo

Mapa 38: Ubicación Política y Geográfica del Cantón Baños de Agua Santa, Tungurahua, en el País



Fuente: Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, 2020

Elaboración: Dirección de Proyectos GADBAS

Ubicación Geográfica

Tabla 71: Coordenadas UTM de la Ubicación Geográfica Cantonal de Baños de Agua Santa, Provincia de Tungurahua

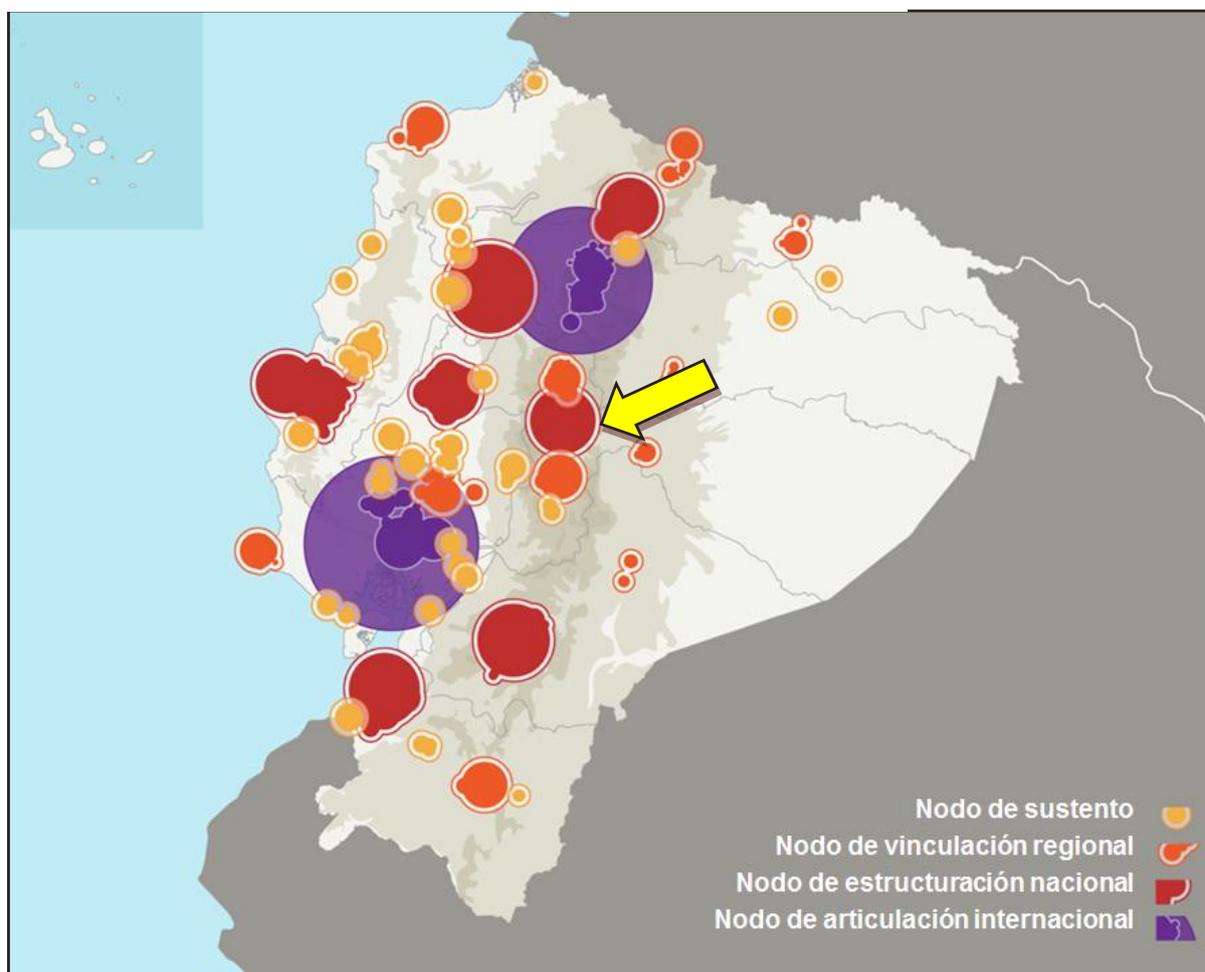
	Universal Transversal Mercator (UTM) WGS84 Zona 17S
Norte	9873937m
Sur	9831564 m
Oeste	780511 m
Este	821434 m

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Estrategia Territorial Nacional

Mapa 39: Nodos de Vinculación Regional



Fuente: Plan Nacional para el Buen Vivir 2009-2030 SENPLADES

Es importante mencionar que acorde a la Estrategia Territorial Nacional (ETN) (conjunto de criterios y lineamientos establecidos por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, y que se resalta en el Plan del Buen Vivir y normados en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, el cantón Baños de Agua Santa está definido como un nodo de estructuración nacional; en este sentido, se reconoce la dinámica histórica, y actual que ha

tenido Baños de Agua Santa, como un nodo de turismo con incidencia en todo el territorio nacional, determinado en el siguiente esquema:

Límites del Área de Estudio Cantonal

Baños de Agua Santa está limitado por las siguientes jurisdicciones político-administrativas:

Al norte con la Provincia de Napo

Al sur con las provincias de Chimborazo y Morona Santiago

Al este con la Provincia de Pastaza

Al oeste con los cantones Patate y Pelileo

Superficie Territorial

El Cantón Baños de Agua Santa tiene una superficie de 107021.25 Ha. De las cuales 589.68 Has correspondientes al 0.50% del total cantonal es suelo urbano, 57307,61 Has correspondientes al 53.54% son parques nacionales y 49123.96 Has correspondientes al 45.95% de suelo rural

División Político - Administrativa

Baños de Agua Santa está conformado en su estructura político-administrativa por parroquias urbanas y rurales.

La zona urbana, constituida por la parroquia urbana de Baños

Por otra parte, las 4 parroquias rurales son:

Lligua, Ulba, Río Verde, Río Negro

En el Mapa 40 se incluye, el producto de una actualización real en términos cartográficos de esta división política y administrativa del cantón. Vale citar que este esfuerzo ha sido posible, a través de la entrega de la información solicitada a nivel interinstitucional por el Instituto Geográfico Militar, Cartografía Base 1:5.000, año 2015; y, que lo formalizó esta entrega a través de la SENPLADES, y de conformidad también con los Límites Administrativos del Consejo Nacional de Límites (CONALI), año 2014

Tabla 72: División Político Administrativa del Cantón

ZONA DE DESARROLLO	PARROQUIAS QUE CONFORMAN LAS ZONAS DE DESARROLLO	PARROQUIA CENTRO ARTICULADOR
1	Lligua	Lligua
2	Ulba	Ulba
3	Río Verde	Río Verde
4	Río Negro	Río Negro

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL ANEXO AL PLAN Y PARÁMETROS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Visión de desarrollo de la ciudad y el Modelo Territorial Deseado

Visión de desarrollo de la ciudad

“BAÑOS DE AGUA SANTA EN EL AÑO 2030, SERÁ LÍDER EN EL DESARROLLO DE UNA CIUDAD RESILIENTE, SOLIDARIA, EQUITATIVA, MODERNA, SOSTENIBLE, SUSTENTABLE E INCLUYENTE. REFERENTE TURÍSTICA, COMERCIAL, ARTESANAL, AGROPECUARIA Y CULTURAL DEL PAÍS, APOYADA POR UN GOBIERNO LOCAL QUE BRINDA SERVICIOS PÚBLICOS DE CALIDAD Y UNA GESTIÓN ADMINISTRATIVA APROPIADA DE LOS RECURSOS Y COMPROMETIDA CON EL DESARROLLO INTEGRAL DE SUS CIUDADANOS”

Modelo Territorial Deseado

El Modelo Territorial Deseado es una representación gráfica simplificada del sistema territorial propuesto, que se explica a través del comportamiento y estrategias de desarrollo planteadas de los componentes biofísicos, socio-cultural, económicos, políticos, asentamientos humanos y movilidad.

También define las vinculaciones, redes de conectividad, el sistema de asentamientos humanos, zonas productivas y de desarrollo, zonas de conservación y protección ambiental, uso y gestión del suelo. Territorializa la visión, objetivos, y las estrategias de planificación propuestas, la subdivisión del territorio en zonas de desarrollo para su aplicación, que se explica a través de coremas.

El Sistema territorial propuesto para el cantón Baños de Agua Santa es un sistema polinuclear, que se estructura de la superposición de los siguientes sistemas o componentes:

Biofísico, como soporte del modelo territorial,

Movilidad, que provee conectividad y flujos entre los nodos del sistema polinuclear, económico, con la estructuración de un sistema de económico competitivo y equilibrado, que ofrece oportunidades productivas.

Asentamientos humanos, su jerarquización y organización polinuclear en búsqueda de un equilibrio territorial (priorización de intervención en infraestructura).

Socio-cultural, configura un sistema servicios sociales de calidad buscando el bienestar y desarrollo social.

político-institucional, fortalecimiento de capacidades institucionales adecuadas a las nuevas demandas ciudadanas.

Criterios cualitativos del Modelo Territorial Deseado

Se consideró la jerarquía y funcionalidad en relación con el número de habitantes que cada parroquia posee, según información del Censo de 2010 y sus respectivas proyecciones al 2031;

la interrelación de cada parroquia con la ciudad de Baños de Agua Santa y los caseríos rurales de la matriz, la vocación del territorio y su población para la producción.

a. Zona de desarrollo que garantice su sostenibilidad.

El modelo debe orientar a transformar a la parroquia en un área de desarrollo sostenible, que fomente una economía social y solidaria, a través de la asociatividad, diversificación de productos, autoabastecimiento, transformación y procesamiento, fortaleciendo encadenamientos productivos y circuitos solidarios.

b. Equilibrio territorial

El modelo deberá sentar las bases para alcanzar a largo plazo un desarrollo territorial equilibrado y sostenible, solucionando de manera eficaz los problemas actuales que lo causan.

c. Complementario con Baños de Agua Santa

El modelo deberá enfrentar y superar la fuerte dependencia con la ciudad de Baños de Agua Santa y beneficiarse de su interrelación, considerando un desarrollo complementario.

d. Articulación con otras cabeceras parroquiales

Reconocer la jerarquía y potencialidades de otras cabeceras parroquiales territorialmente cercanas, que son definidas como un núcleo central del modelo y contemplar actuaciones que permitan ejercer la función central de dichas cabeceras.

e. Mantener un ambiente de calidad en todas las parroquias mejorando la calidad de vida.

Garantizar la protección, preservación de los recursos naturales y el patrimonio cultural, frenando la presión de las actividades humanas sobre los recursos naturales, favoreciendo la vocación de sus suelos.

f. Cohesión social.

Promover un desarrollo social con enfoque de derechos que garantice lo previsto en el plan “Toda una Vida”.

Especializaciones productivas de las parroquias rurales del cantón Baños de Agua Santa

- CENTRALIDAD CANTONAL CIUDAD DE BAÑOS
- ROL: MOVILIDAD INTERPROVINCIAL INTERCANTONAL,
- Eje comercial y punto de encuentro y distribución turística hacia las centralidades parroquiales

- CENTRALIDAD PARROQUIAL LLIGUA
- ROL: PRODUCTIVO
- Centro de acopio y de comercialización

- CENTRALIDAD PARROQUIAL ULBA

- ROL: -RECREATIVO- TURÍSTICO- GASTRONÓMICO
- Turismo recreativo (cascadas, miradores)
- Turismo extremo (deportes extremos)
- Turismo gastronómico (paraderos)

- CENTRALIDAD RÍO VERDE
- ROL: RECREATIVO- TURÍSTICO – ARTESANAL
- Turismo recreativo (cascadas, miradores)
- Turismo extremo (deportes extremos)
- Centros artesanales

- CENTRALIDAD RÍO NEGRO
- ROL: RECREATIVO- TURÍSTICO
- Turismo recreativo (cascadas, miradores, pesca deportiva)
- Turismo gastronómico (paraderos)

Variables utilizadas para la determinación de las zonas de desarrollo del sistema polinuclear

Las variables utilizadas para este fin fueron las siguientes:

Condiciones socio-demográficas

Vocación productiva

Sistema vial actual y su funcionalidad

Actividad económica de su población

Potencialidad y aptitud territorial

Centros articuladores

El concepto de centro articulador se refiere a ponderar el rol de ciertas parroquias que han alcanzado un mayor desarrollo económico y productivo con el fin de complementar la provisión de determinados productos y servicios en una zona geográfica en particular, reconociendo y realizando las sinergias que se pueden y deben generar con otras parroquias circundantes definidas en las Zonas de Desarrollo.

Estas sinergias incluyen también entre otras cosas: la generación y transferencia de conocimientos, capacidades, destrezas, información, tecnología entre las parroquias circundantes, fortalecer los vínculos productivos, comerciales y de inversión entre éstas, apertura y fortalecimiento de nuevos mercados alternativos, suscripción de convenios y potenciar estrategias conjuntas con sentido de beneficio ganar – ganar, articulaciones solidarias y participativas que reduzcan inequidades y desigualdades en todos los sentidos.

Este centro articulador debe diseñar estrategias productivas y económicas enfocadas en la complementariedad a generar con otras parroquias circundantes, alejadas totalmente del enfoque competitivo, con ello se busca reconocer efectivamente el nivel y grado de especialización y desarrollo alcanzado en cada parroquia y cómo a partir de ello, se generan espacios para fortalecer desarrollo de cada una de ellas.

La idea entonces es definir un sistema poblacional que propicie el equilibrio territorial y desconcentre y descentralice actividades y servicios que al momento se encuentran en la

cabecera cantonal y que pueden ser ubicadas estratégicamente en las parroquias de Baños de Agua Santa.

Este modelo de centro articulado, pretende trasladar a éstas parroquias los servicios y comodidades de la ciudad, y centros de producción, para que el ciudadano rural encuentre allí trabajo conveniente y permanente, establezca su domicilio en éstas parroquias de manera definitiva, reduzca la migración hacia la ciudad de Baños de Agua Santa, otro cantón, provincia o fuera del país, sin descuidar el objetivo final, que cuando se desarrollan condiciones adecuadas de servicios, los habitantes de la ciudad prefieren domiciliarse en las parroquias en búsqueda de una vida más tranquila.

Cada centro articulador debe desarrollar un conjunto de oportunidades complementarias con sus parroquias vinculadas, para lograr este ordenamiento territorial, con densificación de su población, fortalecimiento de su gestión parroquial, desarrollo económico y productivo local, acompañado de equipamiento e infraestructuras necesarias.

La creación por ejemplo de centros o institutos técnicos rurales de formación agropecuaria, artesanal, desarrollo rural solidario para los emprendedores de estas zonas es, entre otras cosas, lo que corresponde realizar en cada una de ellas, considerando que el sector rural, a pesar de la desatención gubernamental, ha generado desarrollos cualitativos y cuantitativos de proporciones.

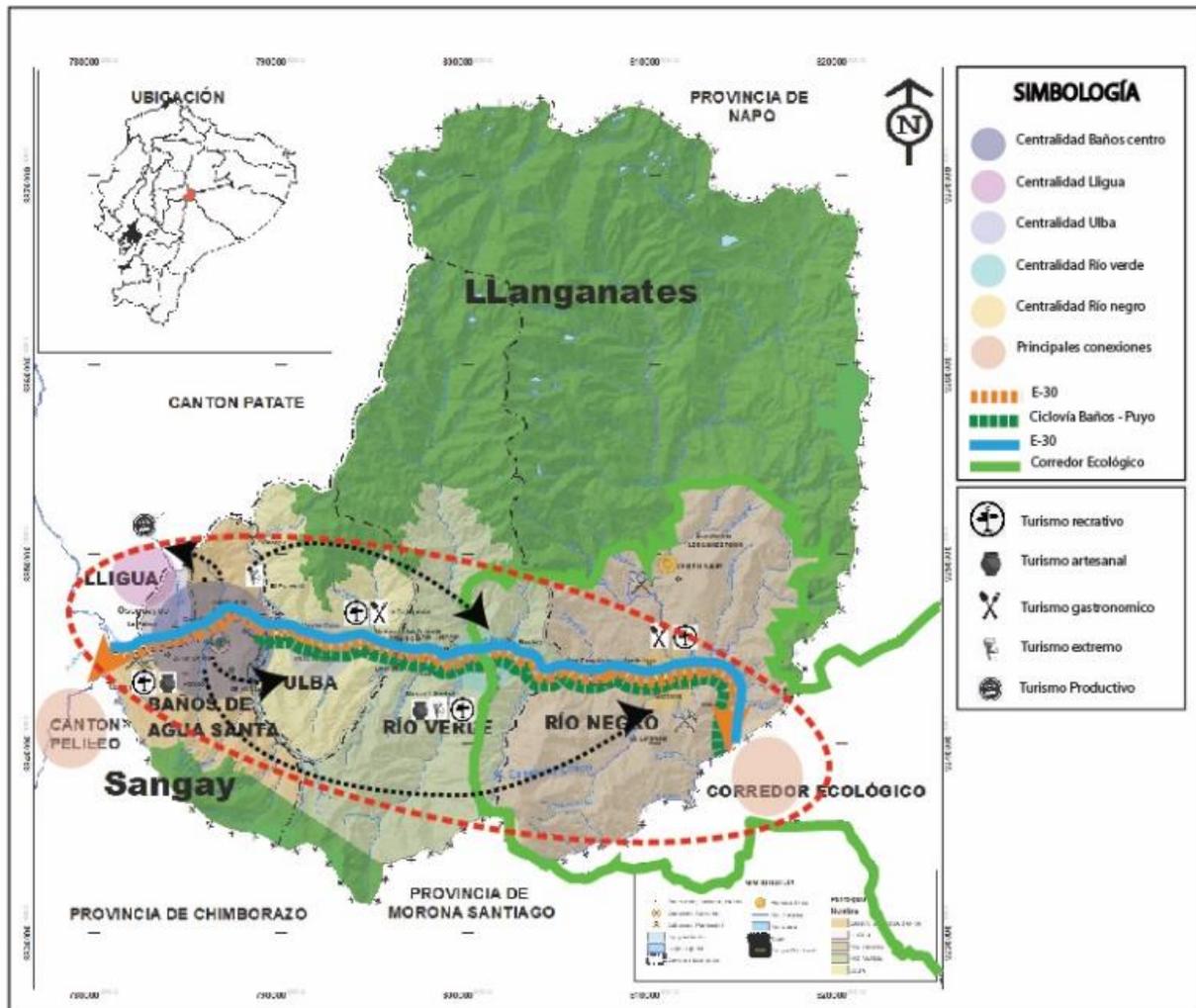
A esto, se deben complementar políticas de incentivo parroquiales que hagan más conveniente la residencia en las parroquias que en la ciudad, para contrarrestar las tendencias señaladas de migración.

Entre estas medidas estarían la disminución de las cargas impositivas a los inmuebles de las parroquias: considerando una disminución significativa de los impuestos a los bienes inmuebles o una exoneración temporal por un período de cinco o diez años a las nuevas edificaciones que influiría en los habitantes de las mismas para establecer allí su residencia permanente, a la vez que motivaría a habitantes de la ciudad a trasladarse definitivamente a las parroquias. Podría también pensar en medidas adicionales de este tipo como tarifas rebajadas en servicios de agua, energía eléctrica, recolección de basura, contribución especial por mejoras, etc.

Programas de construcción y financiamiento especiales de viviendas: la obtención de una casa o un departamento en propiedad, es una de las aspiraciones básicas de cualquier persona y familia. Dados los costos actuales tanto del terreno urbano como de la construcción, la realización de esta aspiración es cada día más difícil, por lo que el gobierno local debe facilitar de manera indirecta o directa mecanismos de promoción de inversión, para que actores públicos especializados y emprendedores privados consideren atractivo desarrollar estos proyectos.

Se podría pensar también en tarifas especiales de transporte para los residentes en las parroquias, pues será incentivo reducir este rubro de gasto importante a aplicarse solamente a sus habitantes, para que, conscientes del privilegio que tienen, se sientan más ligados y comprometidos por sus parroquias.

Mapa 41: Modelo Territorial Deseado del Cantón Baños de Agua Santa al 2030



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS
 Modelo deseado: Componente Biofísico

Para la construcción de este modelo se proponen los siguientes aspectos principales en el componente biofísico:

La práctica silvoagropecuaria que se le dé al suelo, será de acuerdo con su capacidad de uso, evitando principalmente su sobre explotación. Se incentivarán los sistemas de conservación de suelos.

Las áreas de conservación de los recursos naturales serán las adecuadas a la realidad agrícola y a evitar el avance de su expansión. Por ello se crea la zona de amortiguamiento” ya comentada

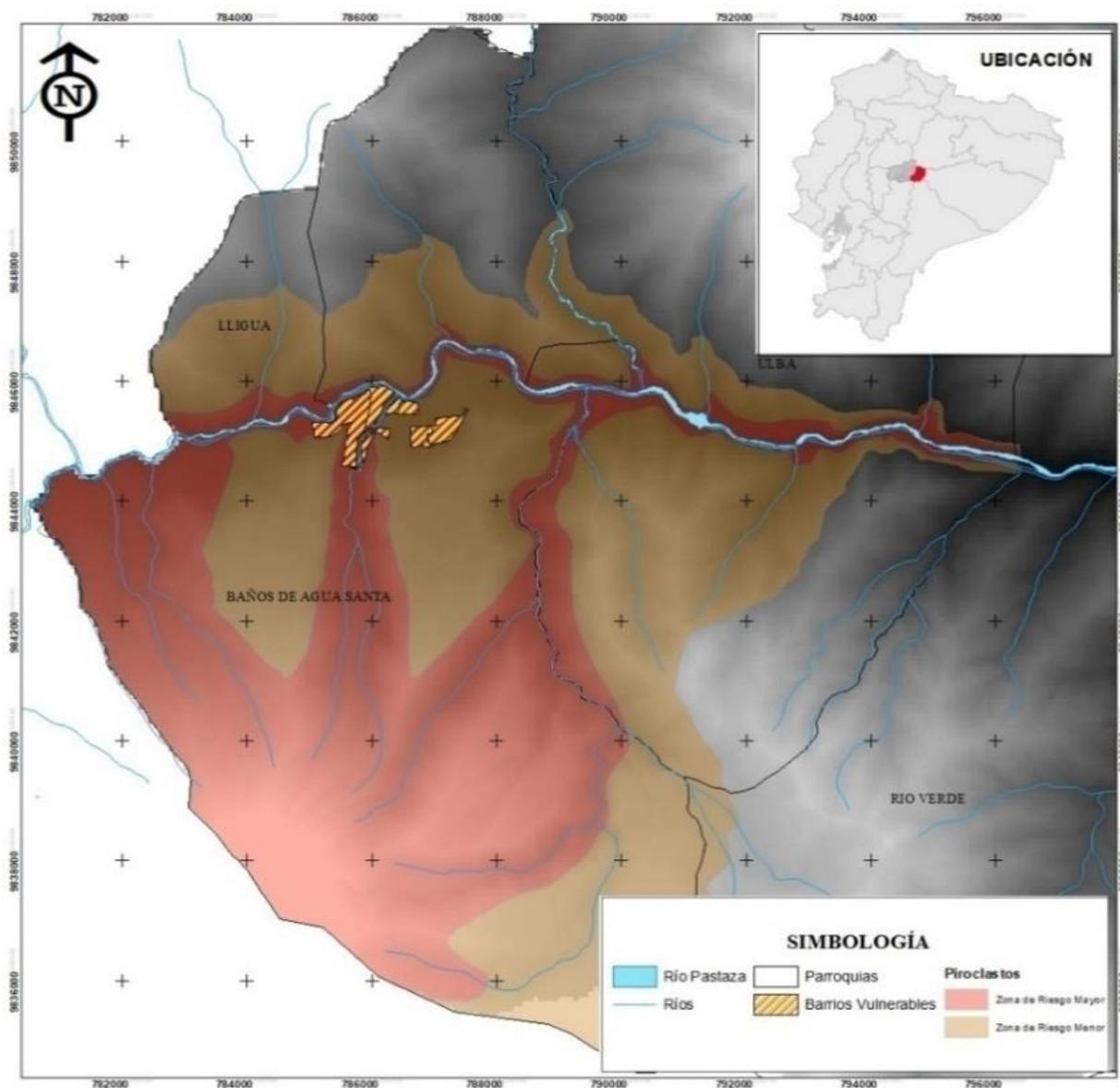
Las áreas de protección se confieren a superficies que tienen el riesgo de ser afectadas por deslizamientos en masa y por erosión hídrica y eólica.

Evitar que áreas con características especiales ya sean de origen natural o antrópico, sean afectadas por intervenciones inadecuadas.

En este componente se procura promover y garantizar una utilización racional productiva y sostenible de los recursos agropecuarios, forestales, paisajísticos e histórico-culturales como también la protección y conservación de áreas de páramos y de fauna silvestre. En este tipo de suelo no se puede habilitar áreas con fines de urbanización, puesto que la infraestructura de servicios no es suficiente y está planificada para largo plazo no debiendo cambiar su normativa de uso de suelo.

Se dispone que sea un territorio dedicado a la protección (parques naturales), combinado con actividades agrícola ganadero manejado responsable y sustentablemente, que apoye el desarrollo humano y la economía local y regional logrando niveles óptimos de calidad ambiental y un manejo sostenible de los recursos naturales que permita tener un territorio preparado para enfrentar amenazas naturales, con una población prevenida ante los riesgos de origen natural y humano.

Corema 1: Riesgos Físicos

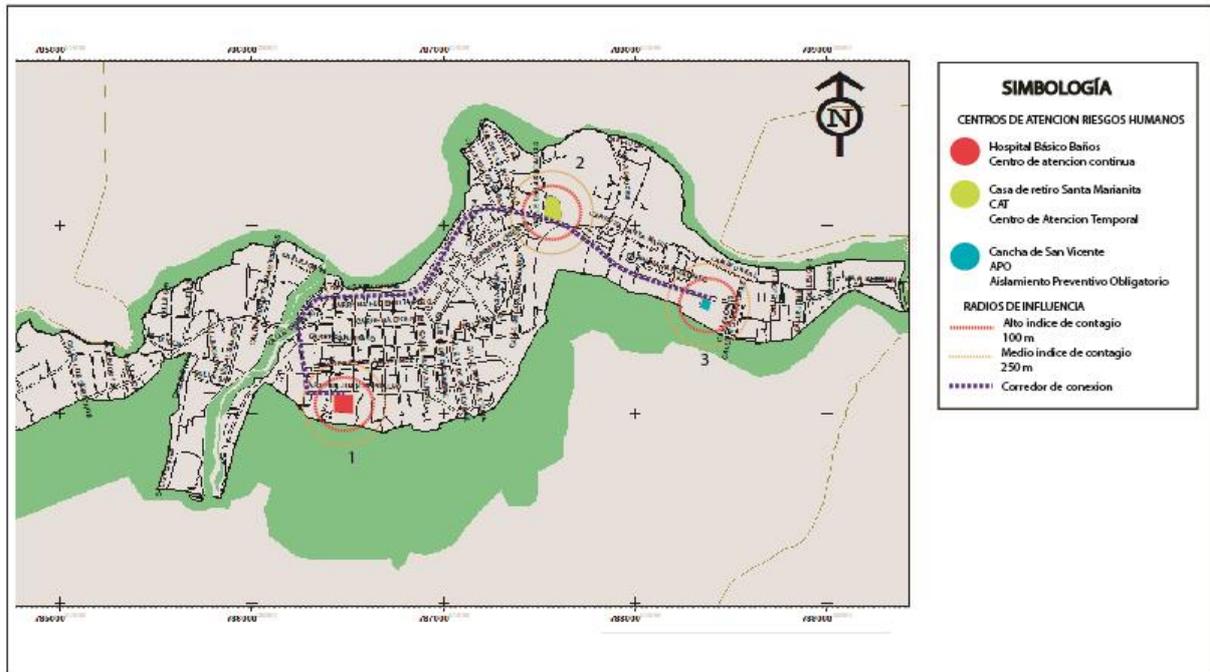


Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Se consideraron riesgos físicos a los riesgos directamente relacionados con la erupción del volcán Tungurahua

Mapa 42: Riesgos Humanos



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Riesgos humanos son los que se encuentran directamente relacionados con la salud de la población, casos de epidemias o enfermedades infectas contagiosas
Plan de emergencia

Evaluación de riesgos: se determinó un corredor de conexión mismo que conecta a los centros de atención

Centros de riesgos: determinación de centros de atención, aislamiento y radios de influencia

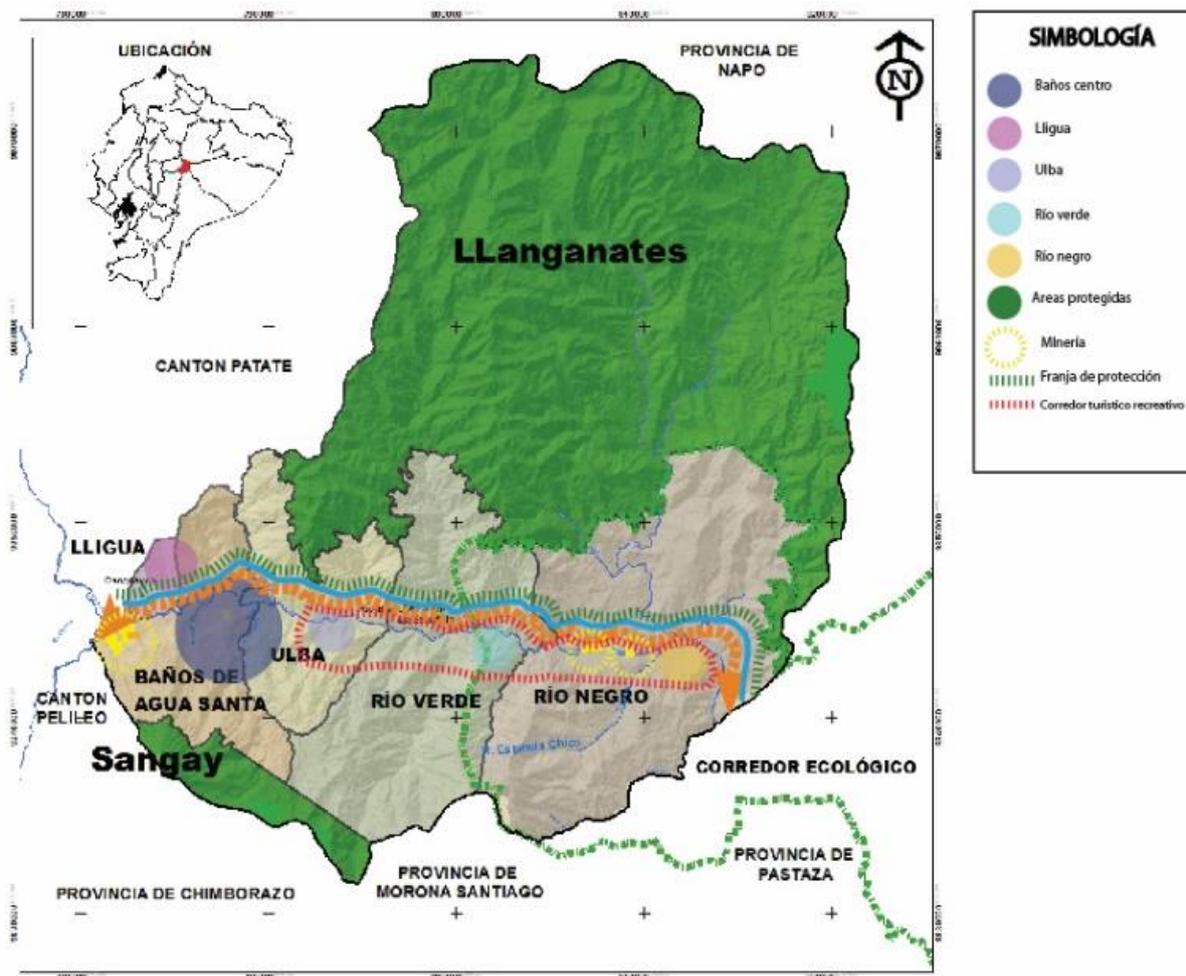
El planteamiento para las áreas rurales necesita de un adecuado manejo que garantice, su sostenibilidad, potencie su productividad contribuyendo al desarrollo y a la seguridad alimentaria, la protección de un ambiente ecológico que es vital para el recurso hídrico y se articule a la estructura territorial general del cantón Baños de Agua Santa.

Los recursos naturales de estas zonas son un valor agregado del ambiente que debe ser conservado a largo plazo, aplicando una zonificación del uso del suelo con su respectiva reglamentación en las áreas no urbanizables como punto de partida para establecer una estructura del territorio que racionalice los procesos productivos y el manejo adecuado de estos recursos. Además, se podrá fortalecer la base productiva de alimentos de primera necesidad, a través de un rendimiento más eficiente y potenciado del suelo mediante la modernización de los procesos utilizados en la agricultura local privilegiando la producción agropecuaria por sobre la urbanización.

La gestión municipal debe fortalecerse, procurando nuevas formas de participación para el desarrollo silvoagropecuario del cantón, a partir del establecimiento de un sistema de colaboración municipal para el apoyo en temas productivos en las parroquias rurales. Dicha gestión municipal debe hacerse a través de las instancias de gobierno administrativas respectivas y el afianzamiento de los gobiernos parroquiales, las juntas de agua y cualquier entidad de gestión comunitaria existente en las zonas rurales.

Adicionalmente a la agro-producción rural, se debe tomar en cuenta el tema de la agricultura urbana como una actividad económica participativa que contribuya a mejorar las condiciones de vivienda, ambiente, entorno y sobre todo de nutrición de la población; de esta manera, se puede crear posibilidades diferentes de uso para recursos urbanos desaprovechados como son los terrenos baldíos, áreas de reserva y protección, zonas de acumulación o acopio de residuos orgánicos, entre otros, con mínimos gastos de implementación y operatividad. Esto puede llegar a regenerar la calidad del ambiente urbano mientras se colabora con el restablecimiento de las áreas verdes de la ciudad y la recuperación de bordes de quebradas y demás zonas de protección.

Corema 2: MODELO TERRITORIAL DESEADO – BIOFÍSICO



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Modelo deseado: Componente Socio - Cultural

Las estadísticas nacionales caracterizaron al Cantón Baños de Agua Santa como un territorio compuesto por población joven en edad productiva. En razón de esta característica, la potencialidad del cantón se concentra en un núcleo poblacional con condiciones y capacidades que le permiten construir de un territorio inclusivo y de oportunidades para distintos grupos sociales en los distintos ciclos de vida. Hablamos entonces, de una población con potencial para el desarrollo.

A diferencia de la segunda década del siglo veinte, con una población progresivamente concientizada en garantía de derechos, Baños de Agua Santa hacia el año 2031 es protagonista al momento de demostrar reducción de índices de pobreza y la consecuente eliminación de brechas sociales.

La satisfacción de necesidades básicas y la mejora cualitativa y cuantitativa en cuanto a servicios sociales y sistemas de prevención, protección y atención integral a la población han sido puntales estratégicos en el posicionamiento del Cantón Baños de Agua Santa.

La infraestructura y el personal en servicios como los relativos a la salud demuestran un alto grado de profesionalización y compromiso con el Cantón. En este sentido, la ampliación de la oferta de especialidades en zonas rurales y la política preventiva con pertinencia cultural ha permitido la reducción de índices de morbilidad en los distintos ciclos de vida, así como la optimización de los servicios.

La educación, como recurso fundamental para el desarrollo, se ha fortalecido a través de un enfoque intercultural. La articulación de los distintos niveles de gobierno ha permitido identificar las limitaciones en cuanto a cobertura educativa; de esta forma se ha logrado superar la centralización de planteles educativos. Estas medidas han logrado la disminución de los índices de analfabetismo en parroquias especialmente sensibles como San Fernando; también se han alcanzado importantes niveles de escolaridad y ha descendido sustancialmente la deserción de las aulas.

Los niveles de cohesión comunitaria hasta el año 2031 también han aumentado de manera progresiva y esto sin duda se debe a la articulación de los distintos actores que componen el cantón Baños de Agua Santa. Las autoridades seccionales han coordinado esfuerzos y desde un enfoque de derechos, han implementado planes, programas y proyectos innovadores y sostenibles.

Por su parte, la población ha adoptado la participación como una práctica ciudadana constante. Sin perder los espacios de autonomía y limitando cualquier tendencia clientelar, los distintos actores del Cantón han optado por la organización y la generación constante de demandas y propuestas para superar los retos que el contexto global exige.

Sin duda, una de las grandes apuestas de la planificación de la década anterior fue implementar una visión innovadora en la gestión. De la mano con las corrientes globales y el enfoque de derechos, Baños de Agua Santa se propuso construir colectivamente un hábitat no violento, caracterizado por el diálogo y la tolerancia como requisito fundamental para el desarrollo.

Así, se impulsó la necesidad de visibilizar las disparidades de género, las disparidades económicas, las disparidades intergeneracionales y las disparidades étnicas como limitantes para la cohesión comunitaria. Los índices de violencia en la provincia y en el cantón durante la segunda década del siglo veinte daban cuenta de un complejo fenómeno estructural a enfrentarse de forma decidida, por lo que fue necesario implementar campañas para erradicar el machismo, el racismo, la xenofobia, la homofobia y todo tipo de discriminación que atenta contra derechos fundamentales y genera costos humanos, sociales y económicos.

Un hábitat no violento tampoco tiene asidero sin el reconocimiento de que, en el cantón, tanto en el área urbana como en el área rural coexisten múltiples y cambiantes identidades. Baños de Agua Santa se propuso plantear nuevas perspectivas en relación con lo público, los espacios y el territorio en sí mismo. Las concepciones tradicionales sobre patrimonio material e inmaterial, cultura, identidades, memoria social y espacio público también fueron discutidas exhaustivamente con la finalidad de elaborar propuestas a la altura del cantón y de las corrientes mundiales.

Las áreas verdes, los espacios deportivos, de esparcimiento y culturales con los cuales cuenta Baños de Agua Santa en el año 2031 están diseñados y manejados desde una perspectiva de derechos y son un modelo nacional. En concordancia con las demandas globales, los espacios con los que cuenta el cantón Baños de Agua Santa, tanto en la capital cantonal como en las distintas parroquias se proyectan como espacios inclusivos, accesibles a los distintos grupos, sin barreras físicas o ideológicas que limiten la participación y el efectivo goce de derechos culturales.

Así, en el año 2031, la autoridad cantonal canaliza el potencial de su población y del territorio, genera y coordina política pública para reducir las diferencias y las brechas sociales que se presentan en el territorio.

Modelo deseado: Componente Económico

En Baños de Agua Santa del futuro se espera un desarrollo equilibrado de su territorio, con la aplicación del sistema polinuclear, y para ello las estrategias económicas deben abordar este desafío con una visión del desarrollo, que considere que este es un proceso que se produce en forma difusa, en función de la trayectoria tendencial de crecimiento de las parroquias y de la cabecera cantonal.

Esta planificación busca revertir y reorientar las tendencias que favorecen el desarrollo de un modelo de crecimiento concentrado, en el cual las actividades productivas se concentran en el área urbana de Baños de Agua Santa a la que fluyen los recursos e inversiones. Ante esto se pretende cambiar esta estructura con la conformación de seis nodos articuladores ubicados estratégicamente en las áreas circundantes a la ciudad de Baños de Agua Santa, en donde se incentiven las diferentes actividades productivas y económicas promovidas por los actores de la sociedad, áreas que tienen una cultura y formas y mecanismos propios de organización.

Se trata de lograr el desarrollo equitativo del cantón y para ello se propone el fortalecimiento de la economía desde el sector rural, en donde no se considere a este sector solamente como proveedor de materias primas y espacio de producción alimentaria, y a la ciudad como el sitio en el que se desarrollarán las actividades, comerciales, de manufactura y servicios.

Los indicadores de la economía local deben robustecerse mediante políticas concertadas entre los diferentes actores, entre los cuales el GADBAS debe jugar el rol central como facilitador del proceso, impulsando los emprendimientos productivos y el mejoramiento de las condiciones de vida y de trabajo en el área rural a través de asistencia técnica e infraestructura agropecuaria para lograr el desarrollo equitativo.

Las iniciativas impulsadas y coordinadas entre el gobierno local, organizaciones de la sociedad civil, gremios profesionales, las cámaras, la academia, organizaciones de la economía popular y solidaria y otras diversas, constituyen las fortalezas locales que es conveniente aprovecharlas particularmente porque Baños de Agua Santa es un polo de desarrollo regional y su influencia es determinante en el intercambio de bienes y servicios.

En otras palabras, contribuir a la elevación y distribución homogénea de la calidad de vida, apoyando la competitividad, buscando generar empleo y la mejora de los ingresos, contribuyendo a la redistribución de la riqueza, reduciendo la pobreza y la desigualdad social; y potenciar el papel del territorio como factor de desarrollo y competitividad, aportando al modelo de desarrollo territorial sostenible, basado en la identificación de las oportunidades para el desarrollo local, cantonal y regional.

Modelo deseado: Asentamientos Humanos

En esta actualización del Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial se ha considerado conveniente reforzar el carácter polinuclear del cantón y sus vinculaciones, tal como se ha explicado anteriormente en este documento, de lo cual se ha obtenido el Modelo Territorial Deseado Cantonal.

El Modelo Territorial Deseado se basa en un Sistema Polinuclear. Esta estructuración urbana en forma de sistema polinuclear nace del concepto de sistema policéntrico de ciudades que tiene su base en el modelo de distribución espacial de la Teoría de los lugares centrales de Crhistaller. Se ha tomado este modelo debido a que la aproximación a este modelo se interpreta como deseable, en función de que su objetivo es lograr una ciudad compacta y con equilibrio territorial en cuanto a servicios, equipamientos e infraestructura, que es correspondiente con la visión del cantón Baños de Agua Santa.

Se ha considerado también la red de asentamientos humanos jerarquizados definidos en el diagnóstico, sus relaciones y flujos entre los asentamientos humanos y conexiones con el exterior. En base a estos criterios se definen los centros articuladores del sistema. El sistema el sistema urbano polinuclear se estructura a través de cuatro elementos fundamentales, dentro del componente de Asentamientos Humanos y sus relaciones:

Nodos del sistema polinuclear (cabeceras parroquiales)

Zonas de Desarrollo

Centros articuladores de las zonas de desarrollo (cabeceras parroquiales jerarquizadas)

Interrelaciones del sistema polinuclear (interrelaciones entre los centros articuladores y la ciudad de Baños de Agua Santa)

Además, el sistema se enmarca dentro de la Estrategia Territorial Nacional, conectándose a sus nodos nacionales y regionales, tal como se explica en el corema de Modelo Territorial Deseado de Asentamientos Humanos.

Para un funcionamiento adecuado del sistema, y para romper con la dependencia de las cabeceras parroquiales hacia la ciudad de Baños de Agua Santa, es necesario que se potencien los nodos del sistema polinuclear de acuerdo al cuadro a continuación, que se obtiene del análisis de la tipología de priorización territorial, donde se indica el nivel de intervención necesario en cuanto a servicios básicos, equipamientos, e infraestructura. El nivel de intervención como se indica en el corema puede ser de acuerdo a este cuadro bajo, medio o alto.

Tabla 73: Análisis de nivel de intervención en base a la tipología de priorización territorial

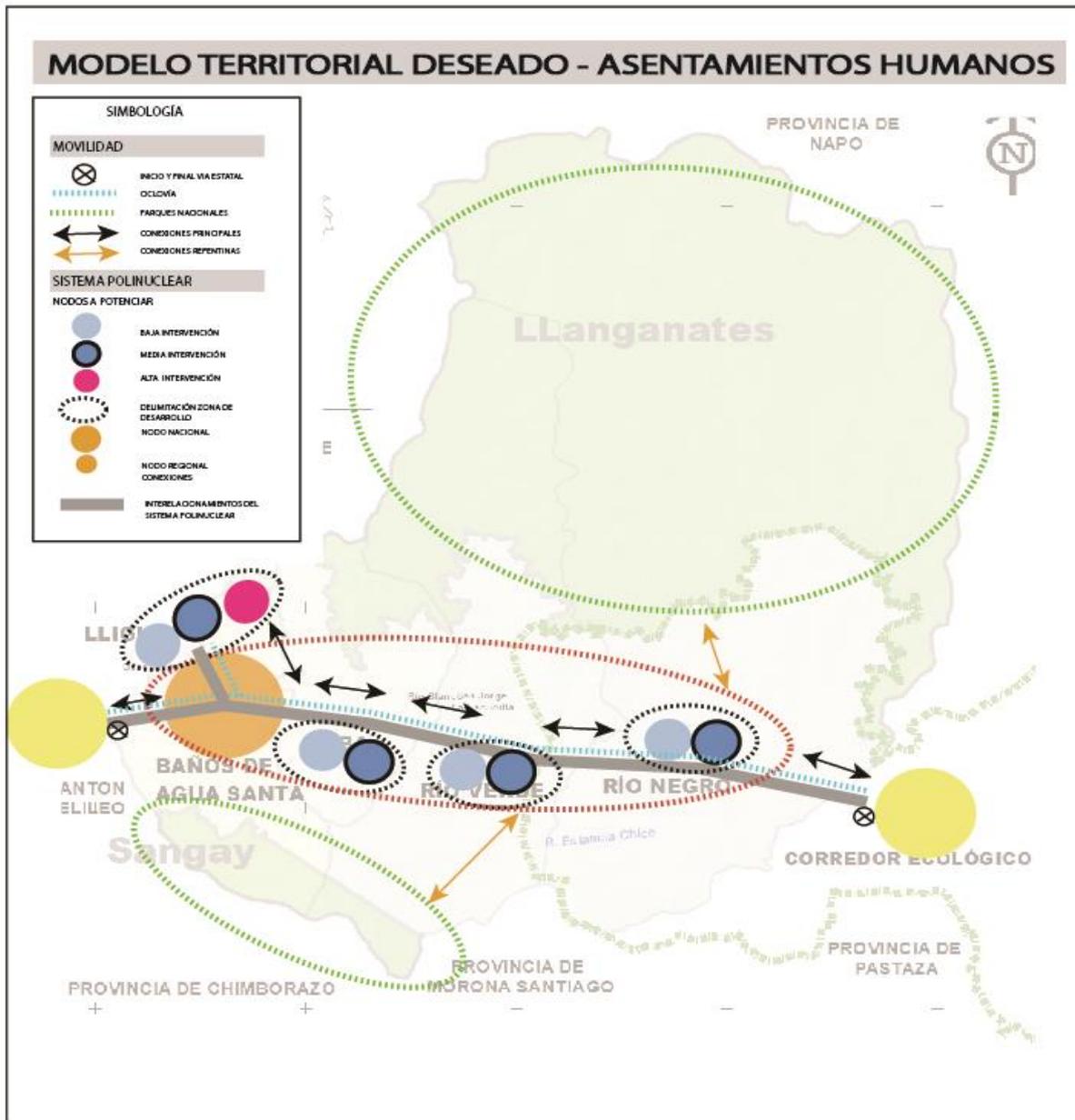
N°	PARROQUIA	Educación Primaria	Analfabetismo %	Viviendas con agua por red publica	Recoleccion de basura por recolector	Tipología	Descripción
0	Baños parroquias urbanas	1248	8,7	32463	3773	1	FAVORABLE
1	Lligua	22	6,98	85	34	2	MEDIANAME NTE FAVORABLE
2	Ulba	345	4,82	700	531	2	
3	Río Verde	108	6,7	292	269	2	
1	Río Negro	209	6,17	364	276	2	

Fuente: INEC instituto nacional de estadísticas y censos datos censo 2010

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

El Modelo Territorial Deseado de Asentamiento Humanos se expresa gráficamente con el siguiente Corema No. 3:

Corema 3: MODELO TERRITORIAL DESEADO - ASENTAMIENTOS HUMANOS



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

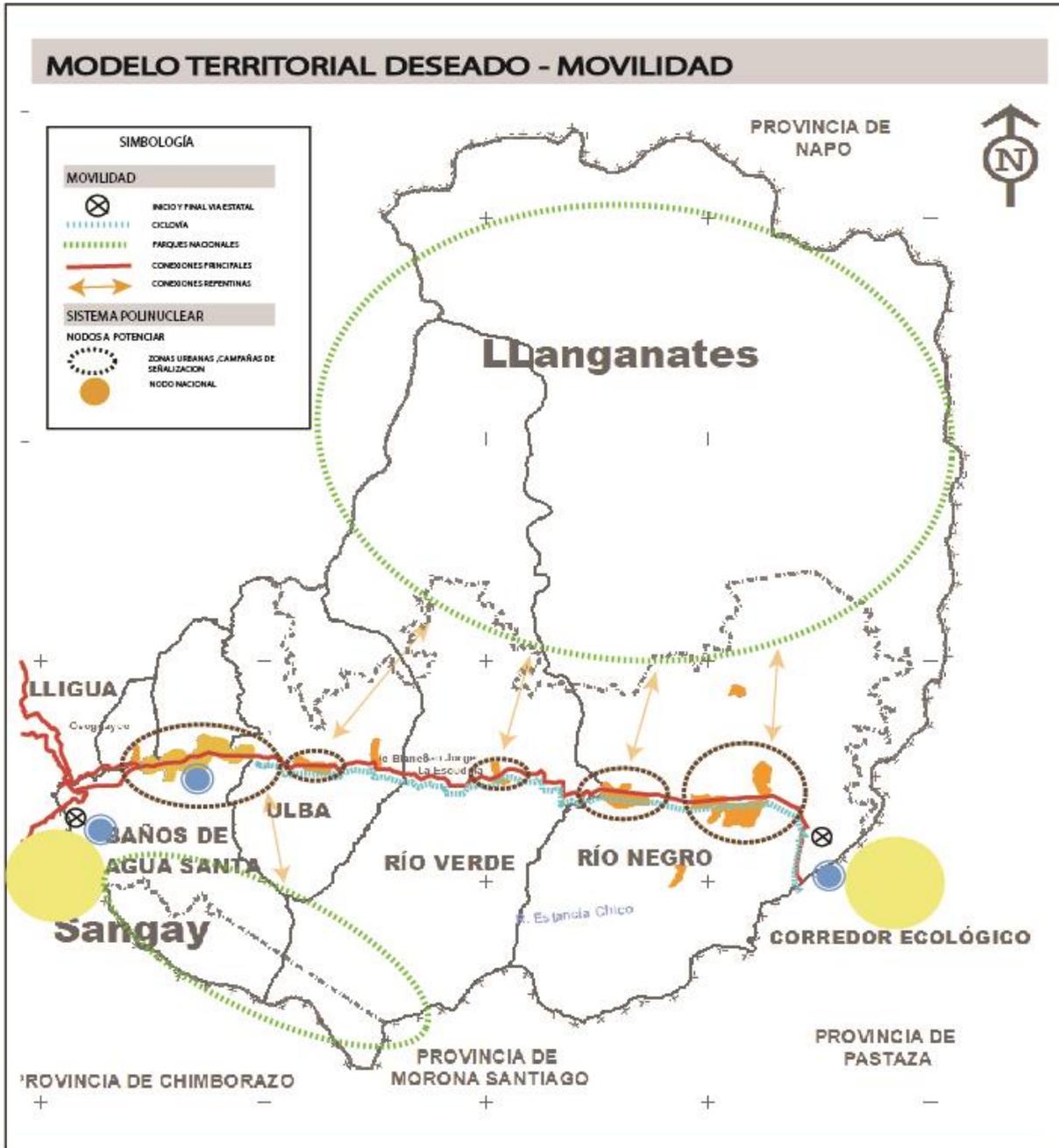
Modelo deseado: Asentamientos Humanos

El Cantón Baños de Agua Santa deberá ser un modelo de organización, con calidad de servicio y respeto en la movilidad de todos sus actores hasta el año 2031, impulsando el ordenamiento de sus modos de transporte acorde con nuevas tecnologías de punta integrando a la ciudadanía con el turista y los sectores productivos, dando las facilidades de comunicación en todo su territorio.

El modelo territorial deseado de Movilidad al 2031 propone lograr que Baños de Agua Santa sea un cantón con movilidad sostenible, que fortalezca el uso de ciclovías, la preferencia a los peatones, mediante el ordenamiento y planificación de la movilidad bajo criterios de

sostenibilidad, y de un sistema eficiente e integrado de transporte público que incluya un sistema de transporte masivo eficiente y ecológico.

Corema 4: MODELO TERRITORIAL DESEADO – MOVILIDAD, ENERGÍA Y CONECTIVIDAD



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS
 Modelo deseado: Movilidad, Energía y Conectividad

El Modelo de Desarrollo Cantonal propuesto bajo el enfoque de Zonas de Desarrollo del Sistema Polinuclear, sitúa a baños centro como eje cantonal de distribución y sitúa a cada una de las parroquias como ejes turísticos, logrando en un nivel macro generar un corredor ecológico turístico con diferentes tipos de recreación.

Después de un análisis enfocado a las deficiencias y carencias parroquiales se general las diferentes propuestas mismas que tiene como objetivo impulsar al turismo en cada una de las parroquias.

Con lo expresado estaremos en la línea del ordenamiento territorial equilibrado y justo, con gestión parroquial de calidad y fortalecida, apoyando al desarrollo económico y productivo local y convirtiendo a las Parroquias en auténticos espacios de oportunidad para sus habitantes.

Tabla 74: Objetivos estratégicos a largo plazo para la planificación urbana y rural

COMPONENTE	OBJETIVO PDOT GADBAS 2031
BIOFÍSICO	<p>Conservar, proteger y restaurar áreas y recursos naturales e hídricos, como también usar eficientemente el suelo y manejar las áreas de influencia para el desarrollo sustentable considerando los efectos del cambio climático en el cantón.</p>
SOCIOCULTURAL	<p>Garantizar la calidad de vida de la población con políticas públicas, servicios sociales y sistemas de prevención, protección y atención integral especialmente a los grupos de atención prioritaria, considerando la diversidad cultural del cantón.</p> <p>Promover la cohesión comunitaria con la generación de un hábitat seguro, inclusivo e intercultural que permita el pleno ejercicio de derechos culturales de la población del cantón.</p>
ECONÓMICO	<p>Profundizar y potenciar el sector industrial y comercial del cantón y el desarrollo sostenible del turismo, artesanía y sector agropecuario, facilitando oportunidades productivas inclusivas y capacidades y potencialidades de su territorio.</p>

ASENTAMIENTOS HUMANOS	Promover un desarrollo territorial sostenible y equilibrado a través de un sistema de centralidades que permita proveer de servicios básicos de calidad, espacios públicos, áreas verdes, equipamientos, y vivienda; e impulsando un cantón compacto mediante la optimización de la infraestructura existente, el establecimiento técnico de los límites de las áreas urbanas, urbano-parroquiales y de expansión, y del uso y gestión adecuada del suelo.
MOVILIDAD, ENERGÍA Y CONECTIVIDAD	Optimizar, mejorar e innovar el sistema de movilidad, ordenada con conexiones generosas entre plataformas naturales, cumpliendo normas de seguridad vial siendo esto en beneficio de las actividades económicas de la urbe, las mismas que se apalancarán con una cobertura en internet en todo lugar del Cantón.
POLÍTICO INSTITUCIONAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	Fortalecer las capacidades institucionales del GAD Municipal, para garantizar a la ciudadanía servicios de calidad, transparentes, sostenibles e incluyentes, apoyados por un sistema de participación ciudadana cantonal consolidado.

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Revisión del límite urbano de los centros poblados

Con el fin de realizar la revisión del límite urbano de los centros poblados, el GAD Baños de Agua Santa debe considerar algunos criterios mediante los cuales se garantice un desarrollo sustentable, un crecimiento controlado y planificado de las áreas urbanas, una ciudad y centros poblados compactos que permitan la optimización de la infraestructura, equipamientos y servicios y un uso de suelo eficiente³. Se debe considerar entonces:

Proyección poblacional. Se consideran proyecciones poblacionales al 2031, que es el horizonte del plan.

³ Guía Práctica para la formulación de Planes de Uso y Gestión de Suelo, ONU-HABITAT, pág. 37

Densidad poblacional. Este criterio permite determinar la eficiencia en el uso y ocupación del suelo. En este capítulo se consideran las densidades recomendadas por ONU Hábitat dentro de los principios para una planificación urbana sostenible⁴, y son:

Densidad baja: 50 hab/ha

Media: 100 hab/ha

Densidad Alta: 150 hab/ha

Sin embargo, ONU-Hábitat en su Guía para la Formulación de Planes de Uso y Gestión de Suelo, indica también que una densidad de 150 hab/ha es alta y no necesariamente es aplicable para todas las ciudades, recomendando así considerar densidades promedio de 75 hab/ha.

Así mismo, este organismo indica que densidades bajas implican una subutilización del suelo, y una ampliación del límite urbano en estas condiciones implicaría generar un patrón urbano disperso, que consume grandes cantidades de suelo, lo que genera mayores costos de ampliación y cobertura de servicios.⁵

Sistemas públicos de soporte, es decir infraestructura (servicios básicos), equipamientos, espacio público, estructura vial, y sus proyecciones a futuro.

Suelo urbano existente. Identificar suelo vacante y subutilizado.

Suelo rural de expansión urbana, de acuerdo a la LOOTUGS.

Estos criterios serán tratados en detalle más adelante en este documento. Adicionalmente, a continuación, en referencia al límite urbano de los centros poblados urbanos, presentamos en este capítulo los siguientes antecedentes:

Antecedentes y Situación Actual

El Territorio Cantonal de Baños de Agua Santa y sus Límites Cartográficos

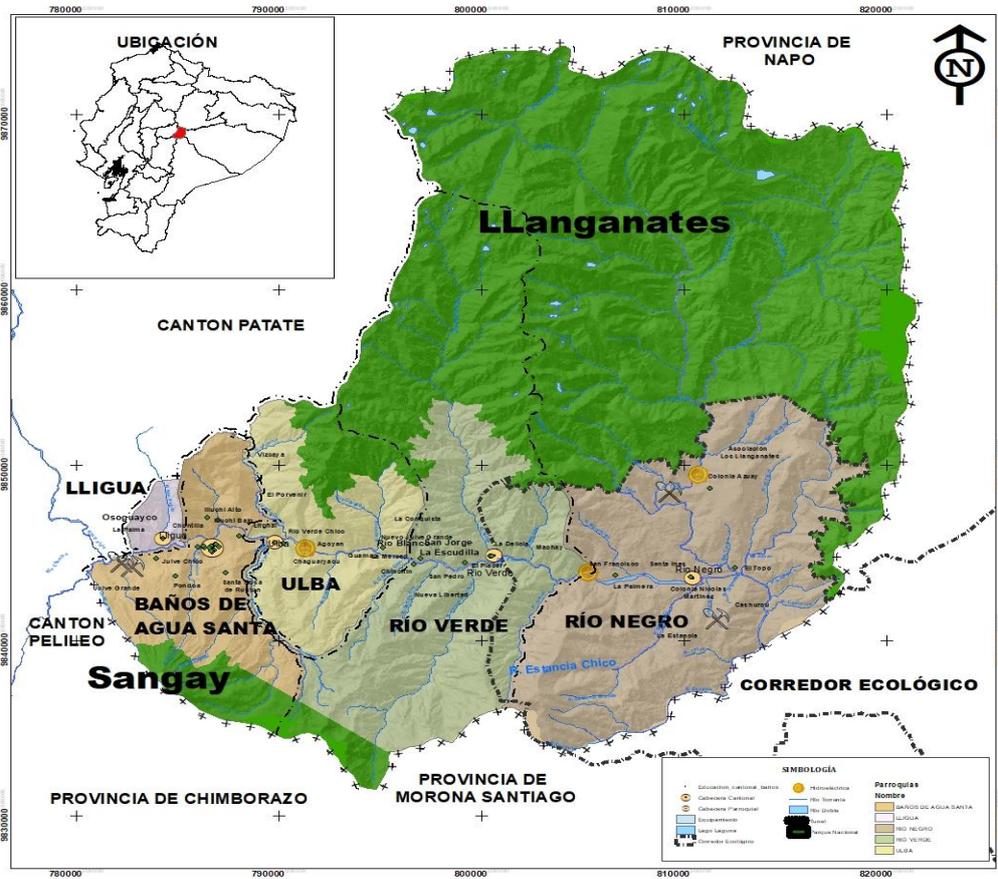
En todo proceso de planificación territorial, de escala provincial, cantonal o urbano, de modo previo e indispensable es necesario contar con un Plano Base, instrumento súper indispensable para poder arrancar y hacer investigaciones e indagaciones de carácter socio económico, pero sobre todo de carácter físico – espacial.

En este contexto hemos efectuado una actualización real de este plano base producto sobre todo y de modo previo de un trabajo de gabinete y de una correcta verificación en el territorio a nivel general de sus linderos.

4 Guía Práctica para la formulación de Planes de Uso y Gestión de Suelo, ONU-HABITAT, pág. 59

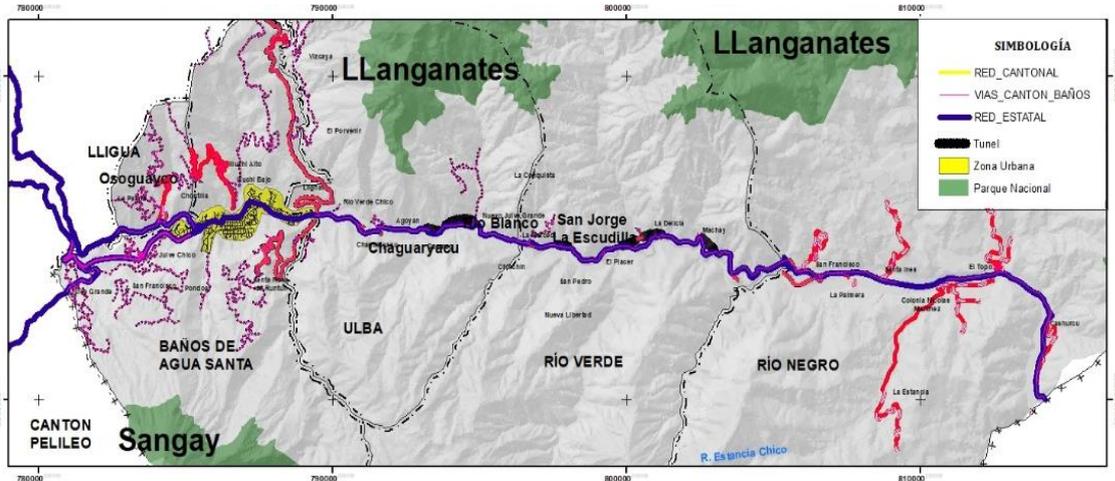
5 Guía Práctica para la formulación de Planes de Uso y Gestión de Suelo, ONU-HABITAT, pág. 37

Mapa 43: Delimitación del Área de Estudio Cantonal, Parroquial y Urbano de Baños de agua santa Mapa Base, 2017



Fuente: Instituto Geográfico Militar, Cartografía Base 1:5.000, 2015; Zonas Urbanas Municipio, 2016; y, Límites Administrativos CONALI, 2014
 Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

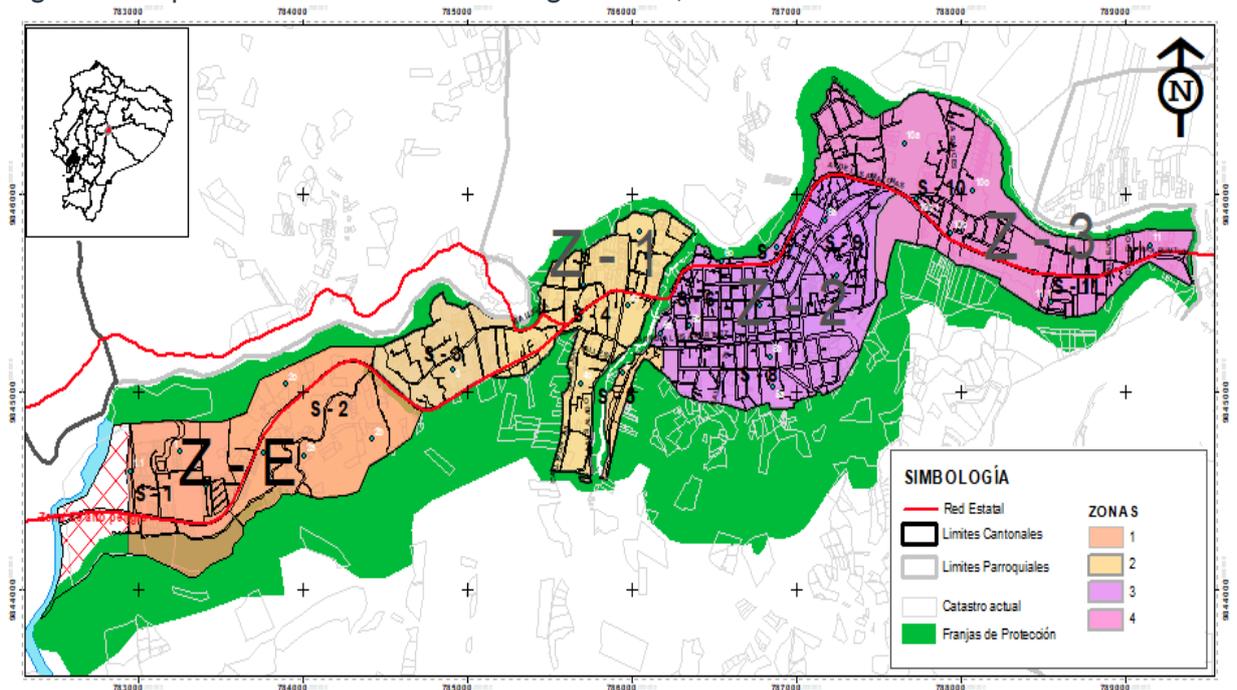
Mapa 44: Delimitación del Área Urbana de Baños de agua santa y Jerarquización Vial, 2019



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Podemos decir que es el resultado exitoso de estos aportes iniciales al plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente cantonal de Baños de Agua Santa. Como se podrá analizar, en este instrumento cartográfico importantísimo y de partida para la planificación del territorio, se resalta los límites del área de estudio del área y al mismo tiempo la jerarquización funcional de la red vial de Baños de Agua Santa.

Mapa 45: Delimitación del Área Urbana y Jerarquización Funcional del Sistema Vial, según Parroquias Urbanas de Baños de Agua Santa, 2017



Fuente: Cartografía de la Dirección de Planificación GADBAS, Plan Maestro de Transporte y Movilidad de Baños de agua santa (PLAMTBAS), 2013

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Delimitación Actual de las Parroquias Rurales y sus Cabeceras Parroquiales

A continuación, se realizan descripciones generales por cada parroquia rural, indicando su ubicación dentro del cantón, límites territoriales, superficie parroquial y datos poblacionales.

Así mismo, se adjunta un total de 8 láminas correspondientes a polígonos de intervención territorial parroquiales y codificaciones de las 4 parroquias rurales del cantón Baños de Agua Santa (8 láminas) y asentamientos humanos concentrados del cantón Baños de Agua Santa como son : Colonia Nicolás Martínez, La Merced, Quilloturo, El Placer San Francisco y El Topo (10 láminas) , identificando el área total parroquial y el área urbana, de conformidad con los límites establecidos por el GAD Municipalidad de Baños de agua santa y las Juntas Parroquiales, constantes en las ordenanzas de delimitación del área urbana de las cabeceras parroquiales de los años 2010-2011

Tabla 75: Crecimiento y Densidad Poblacional Ciudad Baños de Agua Santa

CIUDAD DE BAÑOS		
ESTADISTICAS	Poblacion 2010	Densidad (hab/ha)
	15174,18	165,6
	Poblacion 2020	Densidad (hab/ha)
	18331,26	200,00
	Poblacion 2030	Densidad (hab/ha)
	22804,08	248,88
INCREMENTO POBLACIONAL 2010 - 2030		7629,90
DENSIDAD RECOM.ONU HABITAT (HAB/HA)		150

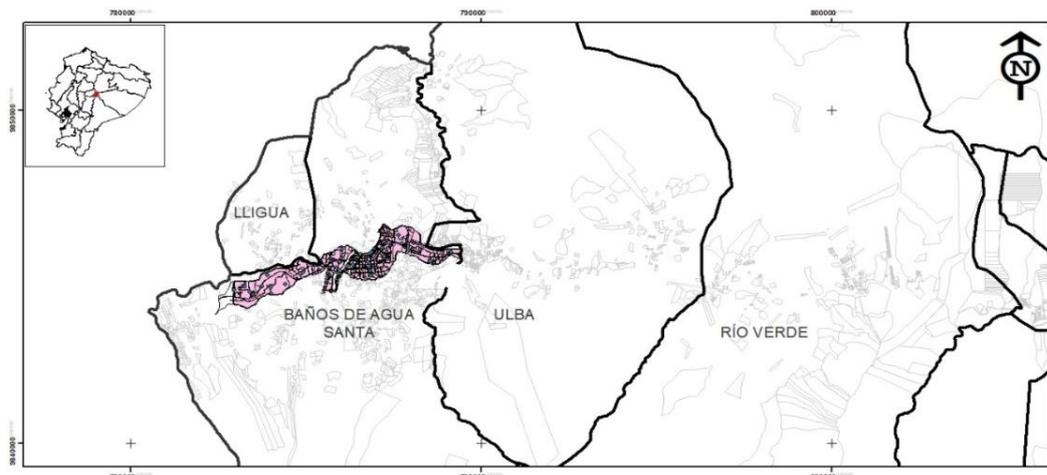
Fuente: INEC instituto nacional de estadísticas y censos datos censo 2010

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

ONU-Hábitat recomienda que las ciudades cuenten con una densidad poblacional de 150 hab/ha, lo que se considera una densidad alta, sin embargo, se pueden considerar densidades mínimas promedio de 75 hab/ha como una densidad adecuada para un apropiado aprovechamiento de las redes de servicios básicos y equipamientos.

Por lo expuesto podemos concluir que la ciudad de Baños de agua santa tiene una densidad promedio alta, misma que debido a su ubicación geográfica no se ha podido expandir es por ello que se propone una expansión urbana hacia los actuales límites urbanos mismos que actualmente cuentan con todos los servicios básicos.

Mapa 46: Límite Urbano Propuesto Área urbana Baños de Agua Santa



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Crecimiento y densidad poblacional de las cabeceras urbano – parroquiales

Este capítulo ha sido tomado de la Complementación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT, 2017), el mismo que desarrolla un análisis de crecimiento urbano a partir de las densidades poblacionales dentro de los límites urbanos actualmente establecidos de las parroquias rurales.

Para este análisis, se ha que la densidad urbana proyectada y referencial para el año 2030, se la debe controlar entre 50 Hab/Ha y 100 Hab/Ha, según la tendencia que el Ecuador mantiene a nivel de Sudamérica, como la densidad más alta entre los países como Brasil, Argentina, Perú, etc. A continuación, se presenta un cuadro con las densidades totales y urbanas de las 4 parroquias rurales de Baños de Agua Santa, para los años 2010, 2020 y 2030.

Tabla 76: Crecimiento y densidad poblacional en las parroquias rurales Año 2010-2030, a nivel parroquial y urbano-parroquial

PROYECCIONES DENSIDAD CANTÓN BAÑOS AÑOS 2010-2020-2030								
PARROQUIA	SUPERFICIE Has	año 2010		año 2020		año 2030		% población del cantón
		Poblacion 2010	Densidad (hab/ha)	Poblacion 2020	Densidad (hab/ha)	Poblacion 2030	Densidad (hab/ha)	
Baños	9162,34	15174,18	165,6	18331,26	200,00	22804,08	248,88	73,2%
Lligua	833	290	34,8	350	42,05	435,76	52,31	1,4%
Río Negro	63180	1290	2,0	1559	2,40	1939,12	3,06	6,2%
Río Verde	25010	1353	5,4	1635	6,50	2034,05	8,13	6,5%
Ulba	8828,52	2622	29,7	3168	35,88	3940,49	44,63	12,6%
	107013,86	20730,00		25043,00		31153,49		100,0%
Total de la población cuidada de Baños						22804,08		73,20%
total de la población parroquias rurales cantón Baños						8349,41		26,8%

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

En base al cuadro anterior, se presenta un cuadro resumen tomando en cuenta 3 rangos de densidades urbanas: entre 5-50 hab/ha, 50-100 hab/ha, y más de 100 (hab/ha); este cuadro se ha realizado para la proyección al año 2030

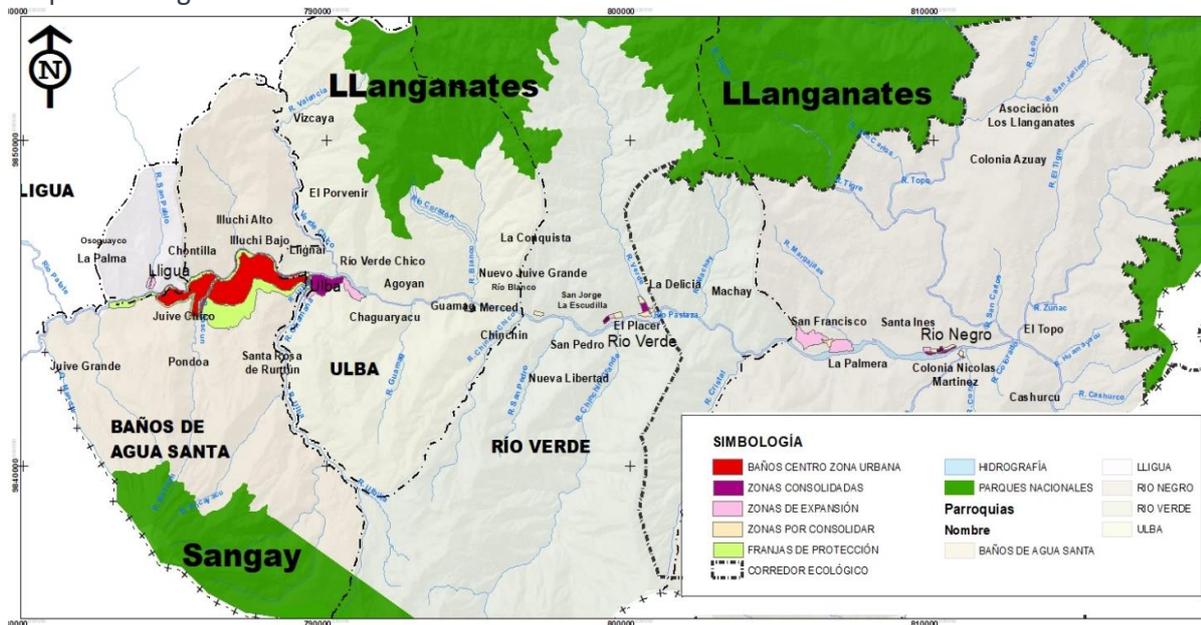
Tabla 77: Densidades poblacionales en el área urbana de parroquias rurales por rangos para el año 2030

	SECTOR	Densidad entre 5 - 50 (hab. /Ha.)	Densidad entre 50-100 (hab. /Ha.)	Densidad mas de 100 (hab. /Ha.)
BAÑOS	1	X		
	2	X		
	3	X		
	4	X		
	5			X
	6			X
	7			X
	8		X	
	9	X		
	10	X		
		11		X
FRANJA DE PROTECCIÓN	12			
BAÑOS				X
LLIGUA			X	
RÍO NEGRO		X		
RÍO VERDE		X		
ULBA		X		

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Mapa 47: Polígonos de intervención territorial



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Cabe resaltar que los límites propuestos son referenciales, debido a que la LOOTUGS, Art. 19 y 34, determina que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial no plantean el límite urbano para la capital de provincia o cabeceras urbano-parroquiales, puesto que la demarcación del “suelo rural de expansión urbana” es definida mediante planes de ordenación urbanística o planes parciales.

El Modelo Territorial Deseado Cantonal al 2031

La estructura urbano – rural, parte del análisis de la interdependencia existente entre la ciudad de Baños de Agua Santa y sus parroquias rurales en razón de los equipamientos, servicios, sistemas públicos de soporte existentes en el cantón.

De este análisis se identifica la fuerte dependencia que tienen las parroquias rurales con relación a la ciudad de Baños de Agua Santa, debido a los equipamientos y servicios que ésta provee, y el fenómeno de migración del campo a la ciudad; definiéndose así un modelo de crecimiento concentrado, desequilibrado, sin planificación.

Son potencialidades de la situación actual, primero que aún el 45,09% de la población del cantón reside en las áreas rurales (INEC, 2010), es decir que se puede detener el fenómeno de la migración con una rápida intervención a través del modelo territorial propuesto. Por otro lado, esta planificación deberá potenciar los roles de cada una de las parroquias aprovechando que cada una de ellas tiene una diversificación productiva, vocación laboral y especialización económica productiva.

Es así que, tal como se indicó a detalle a inicios de este documento, el Modelo Territorial Deseado propone un “Baños de agua santa del futuro con un desarrollo equilibrado, sostenible de su territorio, con la aplicación del sistema polinuclear, que revierta las tendencias que favorecen el desarrollo de un modelo de crecimiento concentrado, en el cual las actividades productivas, equipamientos y servicios se concentran en el área urbana de Baños de agua santa a la que fluyen los recursos e inversiones”.

Esta estructuración urbana en forma de sistema polinuclear nace del concepto de sistema policéntrico de ciudades que tiene su base en el modelo de distribución espacial de la Teoría de los lugares centrales de Christaller, en búsqueda de lograr una ciudad con equilibrio territorial en cuanto a equipamientos e infraestructura, que es correspondiente con la visión del cantón Baños de Agua Santa.

Es necesario que se potencien los nodos del sistema polinuclear, que se obtiene del análisis de la tipología de priorización territorial. De aquí se obtiene el nivel de intervención necesario en cuanto a equipamientos, e infraestructura, en cada una de las parroquias rurales; pudiendo ser éste bajo, medio o alto.

Distribución de la población y densidades

En el cuadro a continuación se detallan las densidades totales de la ciudad de Baños de agua santa y las parroquias rurales. Con respecto a las parroquias rurales, se pueden ver densidades bajas debido a que los datos corresponden a la densidad promedio de áreas urbanas y rurales, sin embargo, en el estudio detallado de las densidades en el capítulo: Revisión del límite urbano de los centros poblados – Crecimiento y densidad poblacional de las cabeceras urbano parroquiales, de este documento, se puede encontrar un análisis más detallado.

De este análisis se puede concluir que al año 2031, solamente 3 cabeceras parroquiales estarán en el rango de densidad entre 5 a 50hab/ha (baja). El modelo territorial deseado deberá fortalecer la densificación y evitar la migración en las parroquias rurales.

Con respecto a la ciudad de Baños de agua santa podemos observar en el cuadro a continuación que la densidad promedio al 2030 es de 51,61 hab/ha, por lo que se deberá fomentar una ciudad compacta, en donde las densidades fluctúen entre los 100 y 150 hab/ha, lo que corresponde a las densidades recomendadas por ONU-Hábitat.

Tabla 78: Proyecciones densidades Cantón Baños de agua santa Años 2010 - 2020 - 2030

PROYECCIONES DENSIDAD CANTÓN BAÑOS AÑOS 2010-2020-2030								
PARROQUIA	SUPERFICIE Has	año 2010		año 2020		año 2030		% población del cantón
		Poblacion 2010	Densidad (hab/ha)	Poblacion 2020	Densidad (hab/ha)	Poblacion 2030	Densidad (hab/ha)	
Baños	9162,34	15174,18	165,6	18331,26	200,00	22804,08	248,88	73,2%
Ligua	833	290	34,8	350	42,05	435,76	52,31	1,4%
Río Negro	63180	1290	2,0	1559	2,40	1939,12	3,06	6,2%
Río Verde	25010	1353	5,4	1635	6,50	2034,05	8,13	6,5%
Ulba	8828,52	2622	29,7	3168	35,88	3940,49	44,63	12,6%
	107013,86	20730,00		25043,00		31153,49		100,0%
Total de la poblacion ciudad de Baños						22804,08		73,20%
total de la población parroquias rurales cantón Baños						8349,41		26,8%

*Fuente: Proyecciones referenciales de población a nivel parroquial 2010-2020, SENPLADES 2017; Proyecciones de población urbana referenciales.
Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS*

Proyectos Estratégicos

Los proyectos estratégicos que refuerzan el sistema policéntrico del Modelo Territorial Deseado, y que se observan en el respectivo corema propuesto son:

Tabla 79: Proyectos Estratégicos dentro del Cantón

PROYECTOS ESTRATÉGICOS DENTRO DEL CANTÓN	
1.-	PROYECTOS DE RECUPERACION INTEGRAL RIVERAS DE LOS RÍOS
1.1	Proyecto de caminería e iluminación del puente - Río Bascún
1.2	Proyecto de caminería e iluminación del puente - Río Ulba
2.-	PLANIFICACIÓN Y HABILITACION DE ÁREAS VERDES PARA LA CIUDAD
2.1	Adecuaciones área verde sector vía de evacuación
3.-	TRATAMIENTO INGRESOS AL CANTÓN
3.1	Adecuación del triángulo de ingreso a la ciudad - Bascún
3.2	Embellacimiento del ingreso occidental - La Pampa
3.3	Redondel sector los Pájaros
4.-	ESPACIOS RECREATIVOS
4.1	Remodelación del estadio municipal San Vicente
4.2	Adecuación del parque Sebastián Acosta
4.3	Adecuación del parque Palomino Flores
4.4	Parque de la Juventud barrio el Recreo
4.5	Parque acuático y centro de alto rendimiento para deportistas balneario Santa Ana
4.6	Pista de entrenamiento y competencias de bicigrós sin pedales y BMX
4.7	Inicio de obras cancha barrio San Francisco
4.8	Mejoramiento de ciclovía Baños - Illuchi- Río verde
4.9	Canchas de uso múltiple Juive Chico
4.10	Cancha de fútbol Vizcaya
4.11	Cancha de fútbol Pondoá
4.12	Mirador Lligua
4.13	Adecuaciones parque Lligua
5.-	REGENERACIÓN URBANA
5.1	Implementación de bancas y luminarias para descentralizar la calle Ambato
5.2	Intervención y mantenimiento veredas y adoquín varios sectores del cantón
5.3	Proyecto cascada de la Virgen, iluminación y aprovechamiento de espacios para crear nuevos espacios de recreación
5.4	Iluminación puente San Francisco
5.5	Remodelación calle Ermita de la Virgen
5.6	Adecuaciones parque central

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Proyectos parroquiales

Illuchi

Canchas múltiples

Juive

Chico cancha de futbol

Vizcaya

Cancha de futbol

Ponchoa

Sistema de agua

Runtún

Mirador

Lligua

Adecuaciones en el parque de Lligua

Sendero ecológico - rio san pedro

Ulba

Adecuaciones en el parque central, conformación de las pozas en el rio Ulba,

Sendero rio Ulba

Implementación del parque agro ecoturístico baños - la Ciénega

Rio verde

Adecuaciones en el proyecto "reordenamiento urbano, mejoramiento de fachadas, regeneración urbana, plaza central, parqueaderos y malecón en la parroquia rio verde

Sendero la delicia

Recuperación - represa

Rio negro

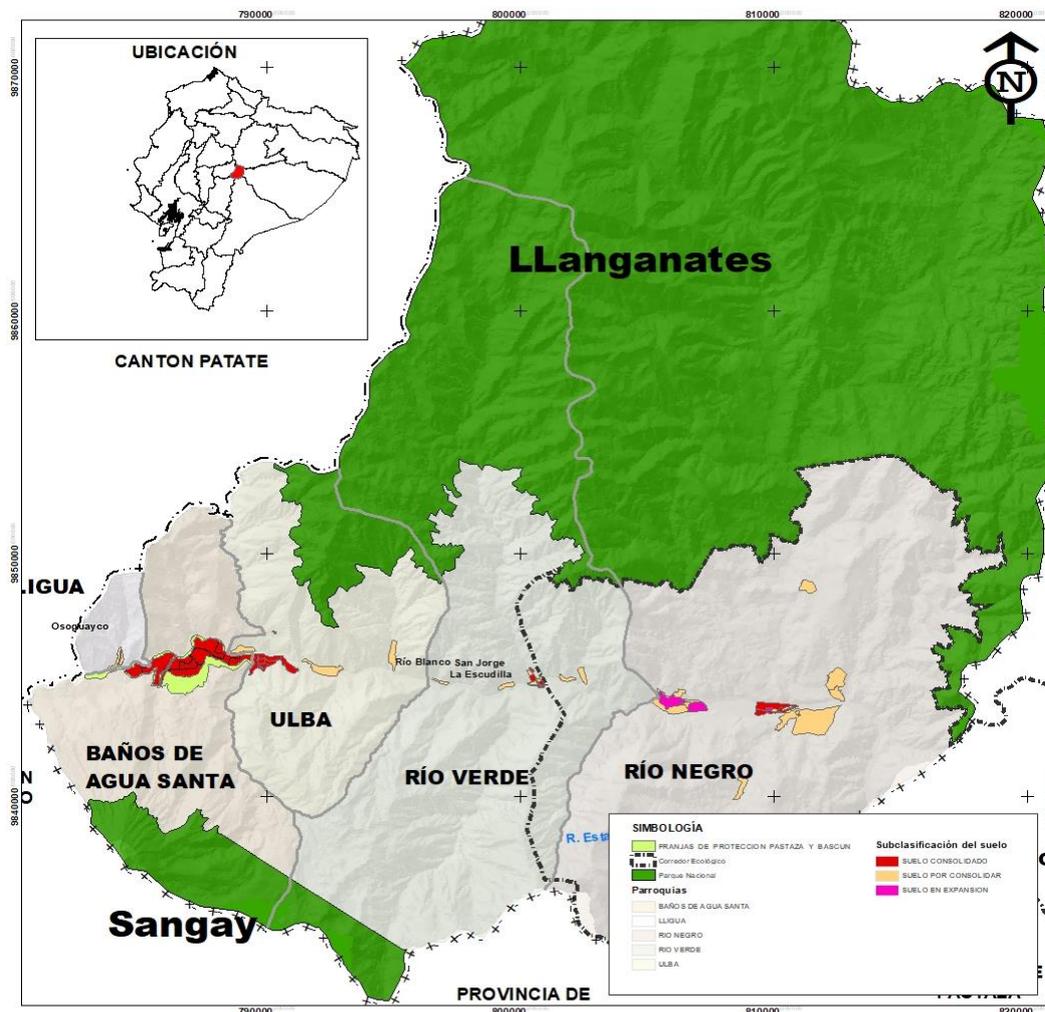
Malecón escénico rio negro - las estancias

Clasificación del Suelo

El presente capítulo se enmarca dentro del Título III de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUGS), Capítulo I, Sección primera: Clasificación y sub clasificación del Suelo. Dentro de este contexto, se tiene en el artículo 17, la clasificación del suelo en urbano y rural.

La clasificación del suelo planteada en el presente capítulo fue definida paralelamente con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), en base principalmente a la capacidad de uso de la tierra (CUT) y al conflicto de uso del suelo de las áreas urbanas y rurales.

Mapa 48: Clasificación del Suelo del Cantón Baños de Agua Santa



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Tabla 80: Superficie del Suelo Urbano y Rural del Cantón Baños de Agua Santa

Clasificación del Suelo	Área (Ha)
Urbano	589.68 Has
Rural	49123.96 Has
Parques nacionales	57307.61 Has
TOTAL	107021,25Ha

Fuente: Proyecciones referenciales de población a nivel parroquial 2010-2020, SENPLADES 2017; Proyecciones de población urbana referenciales.

Elaborado por: Dirección de proyectos GADBAS

Para fines de explicar de mejor manera esta planificación, se presenta a continuación la subclasificación rural del cantón Baños de Agua Santa en primera instancia, y posteriormente la subclasificación de suelo urbano.

Delimitación del Suelo Urbano

De acuerdo a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS, Art. 18, el suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están

dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en el suelo rural.

El mapa de Clasificación Principal del Suelo expuesto en el numeral anterior presenta el área correspondiente al suelo urbano del cantón Baños de Agua Santa.

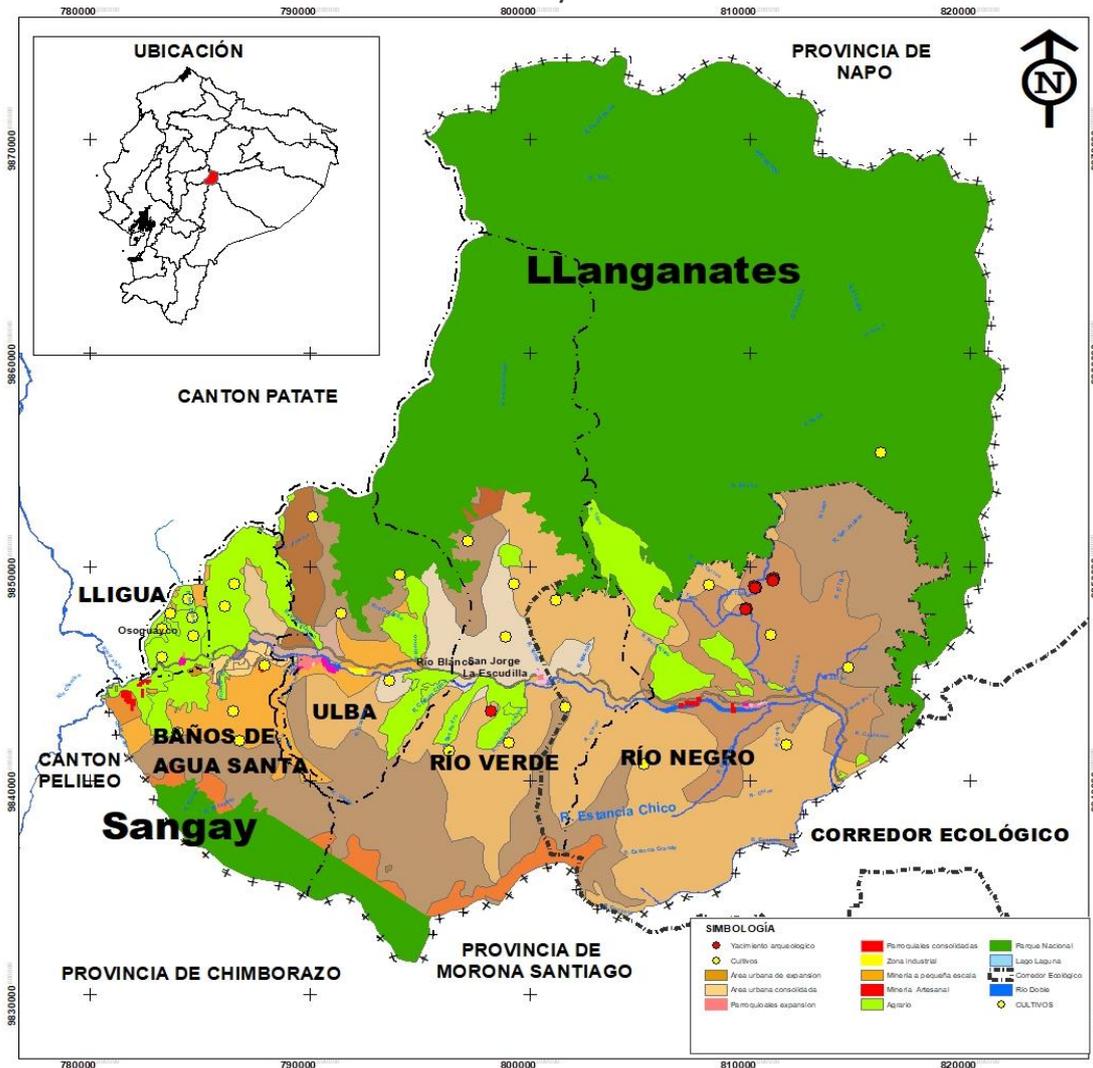
Delimitación del Suelo Rural

El Suelo rural, conforme al Art. 19 de la LOOTUGS, es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. El área correspondiente al suelo rural se presenta en el mapa de Clasificación Principal del suelo.

Subclasificación del Suelo

De acuerdo a la LOOTUGS, tenemos una subclasificación del suelo urbano y también del rural, de acuerdo al mapa a continuación, y que se detalla en el texto adelante.

Mapa 49: Subclasificación del Suelo Urbano y Rural



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Subclasificación del Suelo Urbano

Acorde al artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Asimismo, y según lo establecido en el mismo artículo 18, tenemos las siguientes subclasificaciones del suelo urbano:

Suelo urbano Consolidado:

Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente (más del 50%) se encuentra ocupado por la edificación. (Asamblea Nacional República del Ecuador , 2016)

Suelo Urbano No Consolidado:

Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. (Asamblea Nacional República del Ecuador , 2016)

Suelo urbano de Protección:

Acorde al artículo 18 de la LOTUGS, el suelo urbano de protección es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos. (Asamblea Nacional República del Ecuador , 2016)

A partir del diagnóstico realizado, se propone la subclasificación del suelo urbano del Cantón Baños de Agua Santa, pudiendo determinar con precisión las áreas que actualmente están consolidadas, no consolidadas, así como, el suelo urbano de protección, el mismo que fue redefinido acorde la situación actual de uso y ocupación.

Tabla 81: Subclasificación de Suelo urbano y rural del Cantón

Urbano	589.68 Has
Rural	49123.96 Has
Parques nacionales	57307.61 Has
TOTAL	107013.86 Has

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Como se puede ver en el cuadro anterior, las superficies de las diferentes subclases de suelo urbano se modificaron, principalmente debido a que el área de protección se redefinió, eliminando del suelo urbano de protección lo siguiente:

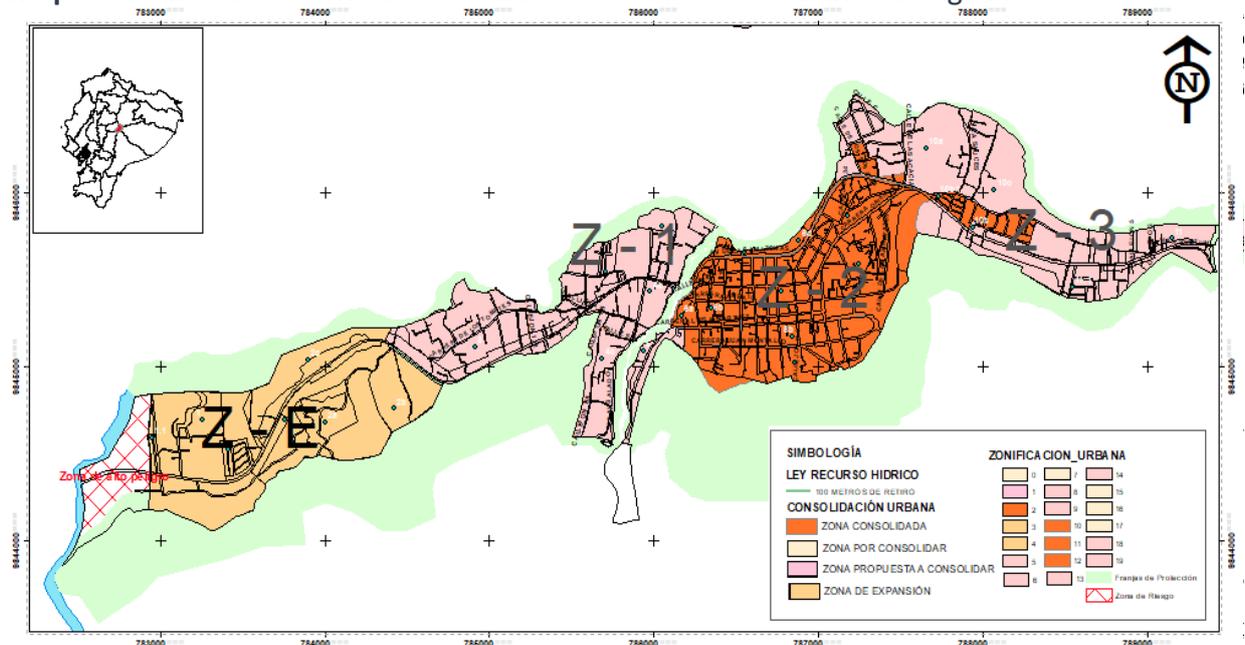
Áreas que se encuentran consolidadas con vivienda.
 Concesiones mineras que se encuentran inscritas.
 Áreas agrícolas
 Áreas en proceso de consolidación

Además, se tomó en cuenta el mapa realizado en el diagnóstico sobre afectaciones urbanas dentro de área de protección, en el que se visualizaban las construcciones sobre protección natural y las peticiones ya realizadas al GADBAS para cambio de uso, que con el plan actual se resolverían.

Subclasificación del suelo urbano de la ciudad de Baños de Agua Santa

El Mapa a continuación describe la subclasificación del suelo urbano de la ciudad de Baños de Agua Santa, acorde a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en suelo urbano consolidado, no consolidado y de protección.

Mapa 50: Subclasificación del Suelo urbano de la ciudad de Baños de Agua Santa



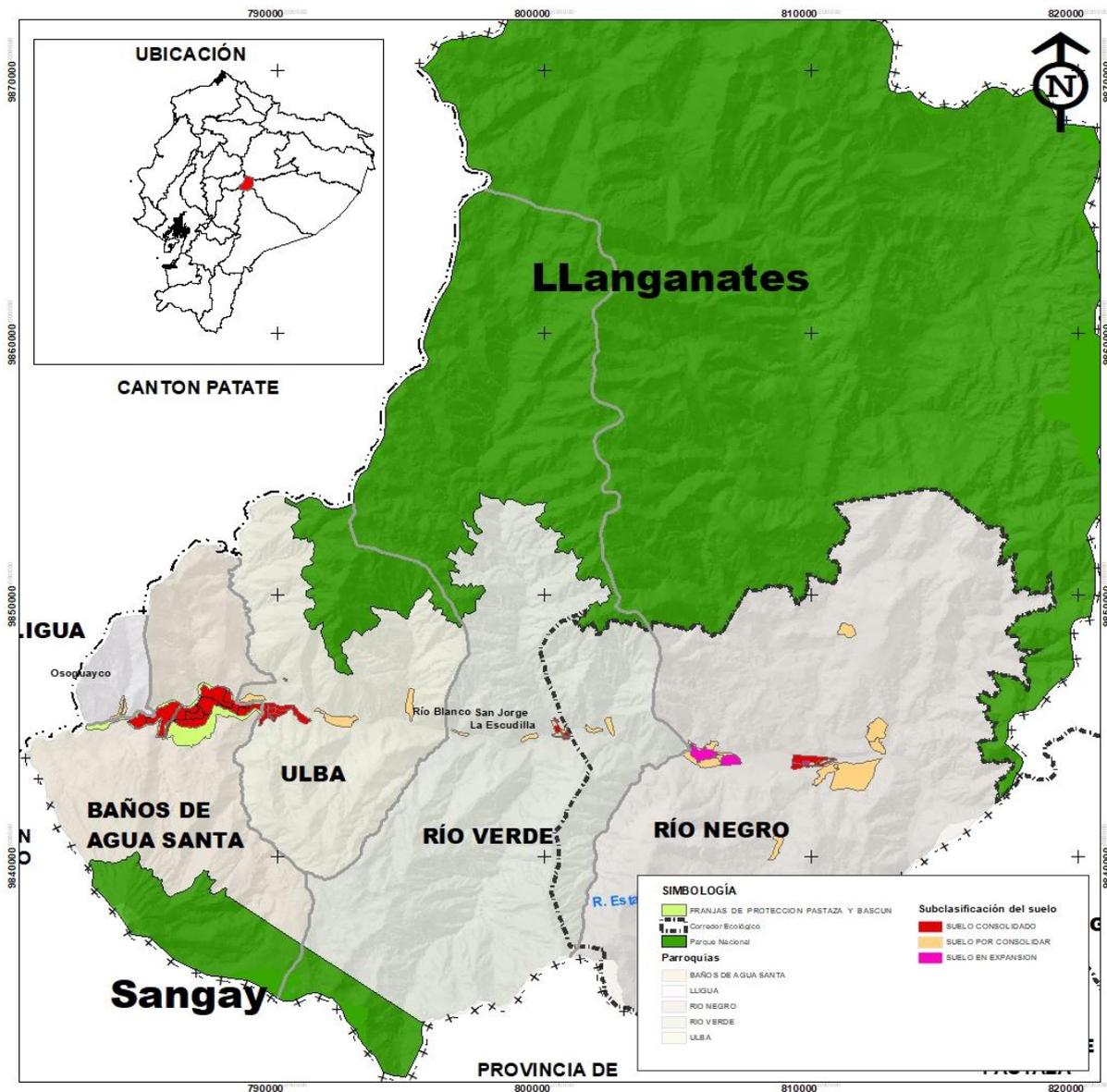
Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Subclasificación del suelo urbano en las cabeceras parroquiales

A partir de la investigación realizada de las principales características de uso y ocupación del suelo, a nivel de manzana, sectores y zonas censales, realizado por el equipo técnico de consultoría (2016), se ha determinado las áreas que actualmente están consolidadas, no consolidadas, así como, de manera general, y el suelo urbano de protección, determinado por el GAD Municipalidad de Baños de agua santa y que se ha mantenido como tal.

A continuación, se presenta la subclasificación del suelo urbano en las cabeceras de las parroquiales rurales (Mapa No 11).

Mapa 51: Subclasificación del Suelo urbano de las cabeceras parroquiales del Cantón Baños de Agua Santa



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Tabla 82: Subclasificación del Suelo Urbano de las cabeceras parroquiales

Polígonos de Intervención Territorial - Área Urbano – Parroquial			
PARROQUIAS	ESTADO	EXTENSIÓN /Has	EXTENSIÓN TOTAL /Has
ULBA	consolidado	44,75	69,98
	por consolidar especial	0,90	

	por consolidar		
	expansión	24,33	
LLIGUA	consolidado	1,63	8,38
	consolidado especial		
	por consolidar		
	expansión	6,75	
RIO VERDE	consolidado	5,45	16,11
	por consolidar especial	10,66	
	por consolidar		
	expansión		
RIO NEGRO	consolidado	2,62	16,49
	consolidado especial	5,69	
	por consolidar	5,03	
	expansión	3,15	
ÁREA PARROQUIAL TOTAL			110,96
ASENTAMIENTOS HUMANOS EXISTENTES			
EL TOPO	consolidado	1,90	6,38
	consolidado especial		
	por consolidar	3,09	
	expansión	1,39	
SAN FRANCISCO	consolidado		68,29
	consolidado especial		
	por consolidar	4,40	
	expansión	63,90	
COLONIA NICOLÁS MARTÍNEZ	consolidado	0,50	2,69
	consolidado especial		
	por consolidar	2,20	
	expansión		
LA MERCED	consolidado		3,25
	por consolidar especial		
	por consolidar	3,25	
	expansión		
EL PLACER QUILLOTURO	consolidado	3,10	9,21
	por consolidar especial		
	por consolidar	4,31	
	expansión	1,80	
ÁREA TOTAL DE ASENTAMIENTOS			89,82

Fuente: Equipo Técnico GADBAS

Elaboración edición: Dirección de Proyectos 2020

Subclasificación del Suelo Rural

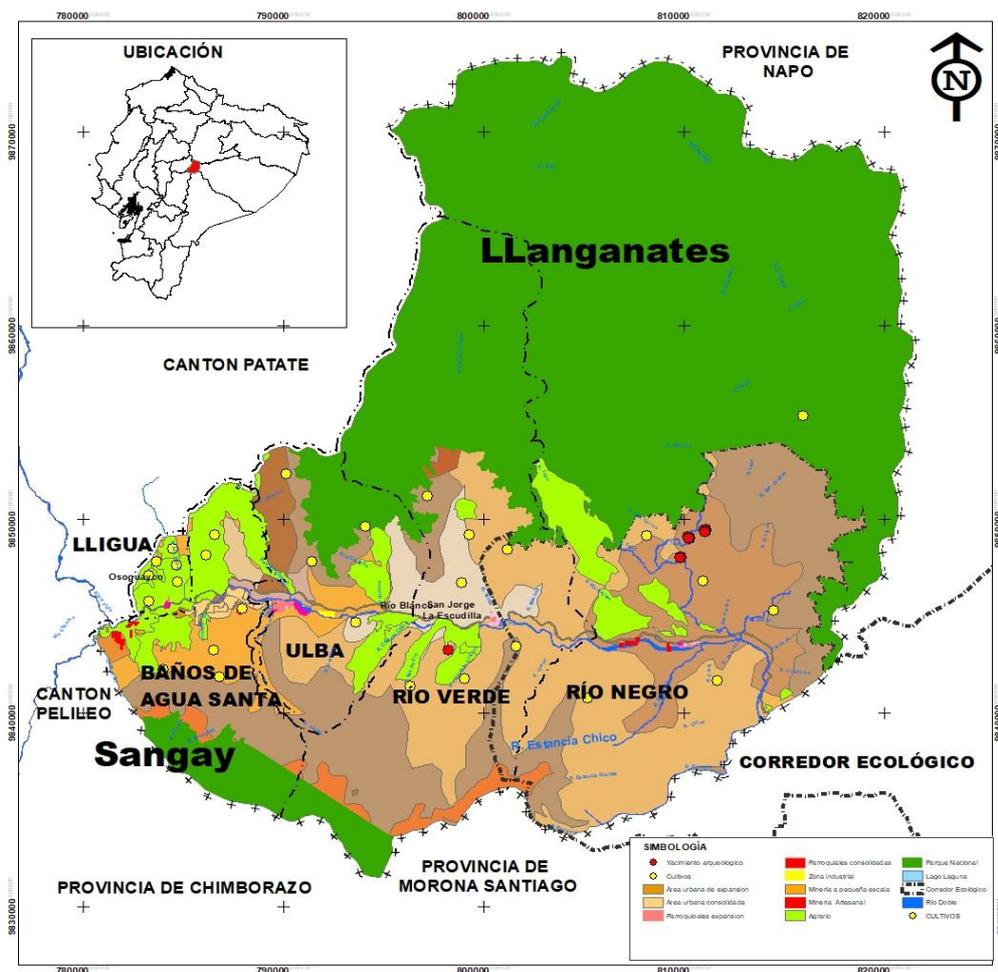
Acorde al artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Los objetivos de ordenamiento rural para el cantón Baños de Agua Santa son:
 Optimizar la utilización del suelo de acuerdo a su capacidad de uso, disminuyendo los conflictos por un aprovechamiento no adecuado.

Equilibrar la demanda de uso del suelo y conservación del recurso.
 Garantizar el estado y funcionamiento de los ecosistemas estratégicos rurales.
 Mejorar la funcionalidad del territorio

Restringir los procesos de urbanización en áreas de conflicto ambiental (riesgos) y productividad de las tierras.

Mapa 52: Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Baños de Agua Santa



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Suelo rural de Producción

Suelo rural productivo o de aprovechamiento de recursos naturales. Es el que se destina a actividades productivas rentables de naturaleza agrícola, frutícola, pecuaria, forestal, piscícola, turístico o que combinen tales actividades. Se incluye también el uso de recursos naturales no renovables como las actividades mineras extractivas.

Suelo rural de Protección

Estas zonas se hallan sujetas a limitaciones de uso debido a que, de conformidad con los instrumentos de planificación y ocupación de suelo del cantón, está dirigido a la preservación de la naturaleza, de la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural, protección (mitigación) de riesgos y cuidado del medio ambiente en general.

Cabe indicar que en esta zona se plantean tres tipos de áreas de protección:

Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP-MAE)

La extensión total correspondiente a parques nacionales Sangay y Llanganates respectivamente tiene una superficie total de 16.694.028 Has

Zona de protección arqueológica

Los terrenos que presenten manifiestos valores culturales, entendiéndose como tales a los históricos, arqueológicos, educativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

Áreas de protección de cuencas hídricas y laderas del río Pastaza y sus afluentes.

Las áreas de protección de cuencas hídricas y laderas se consideran debido a que se tiene un riesgo latente de deslizamientos en masa que puede crear una barrera natural que no tiene estabilidad y provocar un taponamiento en los cursos de agua, con el consiguiente peligro de avalancha.

La superficie total definida en esta zona es de 2.500 hectáreas, y está constituida por zonas bajo los 1820 msnm, que principalmente incluyen bosquetes en quebradas de la zona alta y las laderas con fuertes pendientes en la parte media y baja del cantón. Se incluyen los terrenos inadecuados para la urbanización por su condición y naturaleza que les hace proclives a riesgos.

En estos lugares sólo debiera permitirse plantación de árboles frutales y/o forestales, pero bajo estrictas normas de obras de conservación de suelos como por ejemplo zanjas en curvas de nivel o en pequeñas terrazas.

Suelo rural para aprovechamiento extractivo

Las industrias extractivas son aquellas que se dedican a extraer y explotar los recursos del subsuelo: minerales, gas y petróleo.

En el caso del cantón Baños de agua santa no se registran actividades extractivas en relación a gas ni petróleo.

Las áreas de extracción minera (metálica, no metálica y de materiales de construcción) registradas son:

Tabla 83: Superficie destinada a aprovechamiento extractivo

ÁREAS DE EXTRACCIÓN MINERA			
NOMBRE	MINERAL DE INTERES	TIPO DE MINERAL	SUPERFICIE (Has)
Las juntas	aridos y pétreos	material de construcción	2
Cantera medina	arena	material de construcción	5
Viejo minero	ripió	material de construcción	4
El viejo minero 1	arena	material de construcción	4
El viejo minero 2	arena	material de construcción	4
El viejo minero 3	arena	material de construcción	3
Los pajaros	arena	material de construcción	3
Isabelita	arena	material de construcción	4
El arenal	pedra de río	material de construcción	6
Minas Villegas	areana	material de construcción	3
Cantera volcán	arena	material de construcción	4
Juive la pampa	arena	material de construcción	9,6
Andino	arena	material de construcción	4
Las palmeras	pedra de río	material de construcción	4
San Francisco 1	pedra de río	material de construcción	5
San Francisco 2	pedra de río	material de construcción	6
Gran Salomón	arena	material de construcción	4
Mina Guevara	arena	material de construcción	6
Los angeles	marmol	no metalico	210
SUPERFICIE TOTAL			290,6

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Catastro minero

Suelo rural de expansión urbana

Se debe considerar que el proceso de crecimiento de las áreas urbanas parroquiales generalmente tiene una configuración espacial desordenada y lleva consigo un deterioro de las condiciones ambientales circundantes, poniendo en peligro la productividad y por consiguiente la seguridad alimentaria al ocupar tierras que normalmente tienen una capacidad de uso de los suelos buena en el área agrícola.

Las consecuencias que pueden llegar a ocurrir se relacionan con zonas de alto riesgo, ya sea por deslizamientos en masa o inundaciones que ponen en riesgo el patrimonio familiar.

Por ello se propone un área de expansión para algunas cabeceras urbana-parroquiales de acuerdo a sus características geográficas y de ubicación, y sobre todo acorde su necesidad de expansión hasta el año horizonte del presente plan. Para este fin se tomó en cuenta la proyección de la población detallada en el capítulo 5.7 del diagnóstico del PUGS del cantón Baños de Agua Santa, una densidad poblacional entre 50 y 125 habitantes por hectárea y las condiciones particulares de cada cabecera parroquial actual, logrando un promedio de 79 habs./ha.

Tabla 84: Superficie de expansión y densidad habitacional proyectada al 2030

PARROQUIAS	ESTADO	EXTENSIÓN /Has
Ulba	Expansión	24,33
Ligua		6,75
Rio verde		
Rio negro		8,18

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

En el caso de la parroquia Rio Verde no se proyecta crecimiento ya que sus condiciones geográficas limitan su expansión

COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Plan Base y Sistema de Centralidades

La propuesta del componente urbanístico se ha trabajado con la metodología de Plan Base, que ha sido desarrollada por la Cátedra UNESCO y bajo el concepto de Sistema de Centralidades.

El Plan Base incluye principios y criterios tanto del desarrollo sostenible, como de la planificación estratégica, favoreciendo las actividades humanas económicas, la provisión de vivienda adecuada, servicios básicos, equipamientos, transporte y accesibilidad de modo equilibrado (centralidades).

En vista de que el territorio no puede ser intervenido con el mismo detalle urbanístico, tanto el Plan Base como la LOOTUGS determinan áreas a ser tratadas de diferente manera urbanísticamente, orientando así el manejo y desarrollo de las intervenciones.

Por tanto, las áreas a identificar para su distinto tratamiento en este plan son:

Áreas con tramas que se deben ser reguladas mediante la normativa urbanística

Áreas con necesidad de mejorar o rehabilitar o regenerar

Áreas a renovar o transformar

Áreas a conservar, tanto patrimoniales como naturales

Áreas con necesidad de desarrollo, es decir áreas no urbanizadas.

Más adelante en este documento trataremos más a detalle los tratamientos urbanísticos que define la LOOTUGS.

Por otro lado, se trata la morfología de la ciudad, su compacidad y densidad, a través de dos mecanismos:

CIRCULO (S), definido por el círculo que abarca el 70% de la población, se determina con los datos poblacionales ubicados en el territorio.

RADIO (R), mide el círculo que abarca al 70% de la población urbana en su interior, también se define como la distancia media al centro.

LÍNEA (L), mide la distancia máxima entre extremos del área urbana consolidada
 ÍNDICE DE COMPACIDAD

La ciudad de Baños de agua santa al respecto presenta los siguientes datos:

Tabla 85: Censo INEC 2010, proyecciones de densidad al año 2018 y 2030 – Cantón Baños de Agua Santa

PROYECCIONES DENSIDAD CANTÓN BAÑOS AÑOS 2010-2020-2030									
PARROQUIA	SUPERFICIE Has	año 2010		año 2020		año 2030		% población del cantón	
		Poblacion 2010	Densidad (hab/ha)	Poblacion 2020	Densidad (hab/ha)	Poblacion 2030	Densidad (hab/ha)		
Baños	9162,34	15174,18	165,6	18331,26	200,00	22804,08	248,88	73,2%	
Lligua	833	290	34,8	350	42,05	435,76	52,31	1,4%	
Río Negro	63180	1290	2,0	1559	2,40	1939,12	3,06	6,2%	
Rio Verde	25010	1353	5,4	1635	6,50	2034,05	8,13	6,5%	
Ulba	8828,52	2622	29,7	3168	35,88	3940,49	44,63	12,6%	
	107013,86	20730,00		25043,00		31153,49		100,0%	
Total de la poblacion ciudad de Baños						22804,08			73,20%
total de la población parroquias rurales cantón Baños						8349,41			26,8%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC); Censo 2010

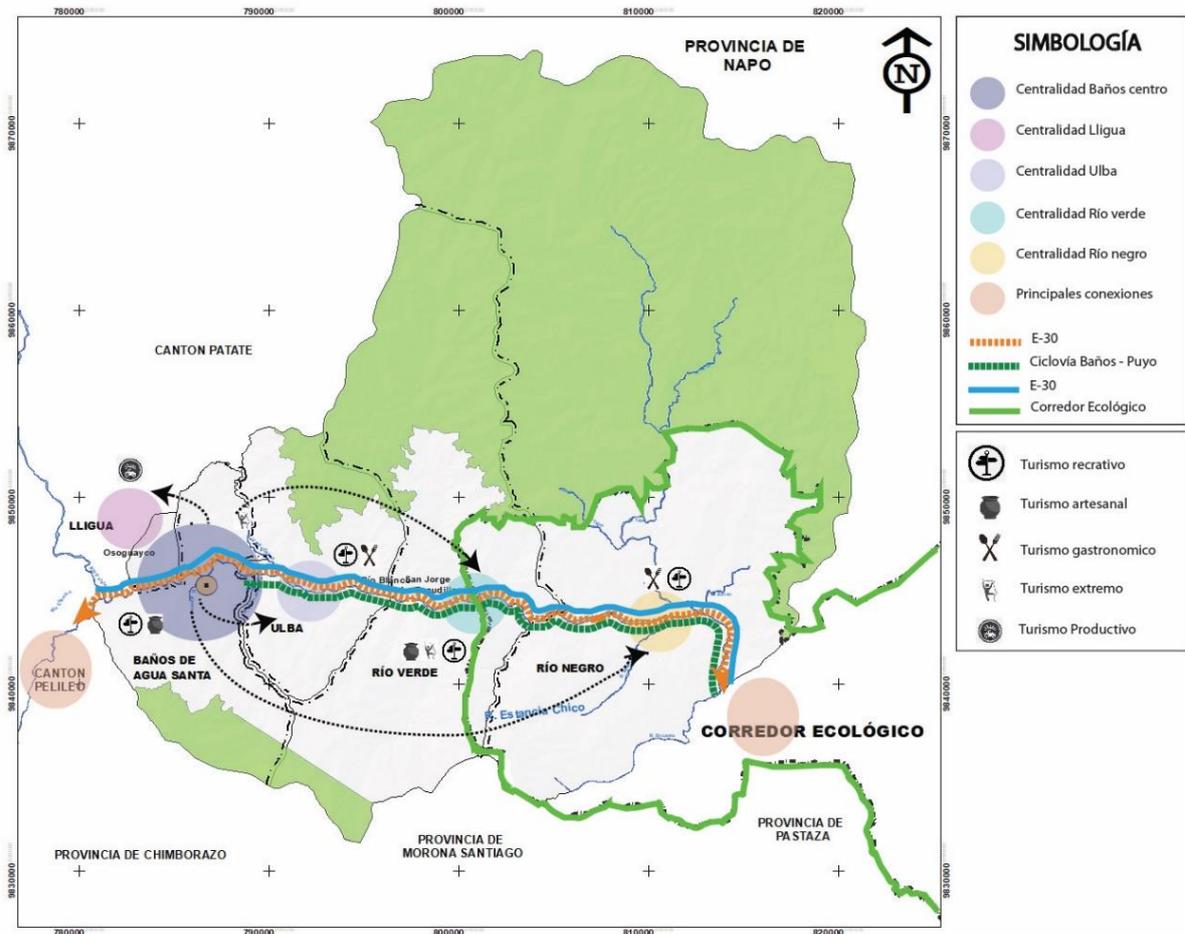
Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Del análisis de los resultados, en comparación con ciudades intermedias de las mismas características, tenemos las siguientes conclusiones:

La densidad media de Baños de agua santa tanto del 2010 como de las proyecciones al 2018 y 2030 es variada se puede apreciar dos panoramas por el un lado tenemos a baños centro que tiene una densidad poblacional que se encuentra entre los 160 Hab/ha hasta los 200 Hab/ha y el caso de las parroquias las cuales tienen índices de habitabilidad que están entre 3 Hab/ha hasta los 50 Hab /ha , lo que nos indica que es necesario reforzar equipamientos y servicios en la parroquias

La distancia media de ciudades entre 100.000 y 500.000 habitantes oscila en torno a los 3 a 10km. Baños de agua santa presenta una distancia L de 10,80 Km y una distancia R de 3,19 es decir una distancia de 6,38Km, es así que se entendería que Baños de agua santa se aproxima a una distancia media bastante aproximada al rango de ciudades de las mismas características.

Mapa 53: Plan Base y Sistema de Centralidades



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Sistema de Centralidades

Dentro del concepto de sistema de centralidades, el plan identifica y propone las siguientes centralidades, con el fin de reforzar el sistema policéntrico en el ámbito urbano y lograr así una ciudad equilibrada y compacta:

CENTRALIDAD CANTONAL CIUDAD DE BAÑOS

ROL: MOVILIDAD INTERPROVINCIAL INTERCANTONAL,

Eje comercial y punto de encuentro y distribución turística hacia las centralidades parroquiales

CENTRALIDAD PARROQUIAL LLIGUA

ROL: PRODUCTIVO

Centro de acopio y de comercialización

CENTRALIDAD PARROQUIAL ULBA

ROL: -RECREATIVO- TURÍSTICO -GASTRONÓMICO

Turismo recreativo (cascadas, miradores)

Turismo extremo (deportes extremos)

Turismo gastronómico (paraderos)

CENTRALIDAD RÍO VERDE

ROL: RECREATIVO- TURÍSTICO – ARTESANAL

Turismo recreativo (cascadas, miradores)

Turismo extremo (deportes extremos)

Centros artesanales

CENTRALIDAD RÍO NEGRO

ROL: RECREATIVO- TURÍSTICO

Turismo recreativo (cascadas, miradores, pesca deportiva)

Turismo gastronómico (paraderos)

Dentro del Sistema de Centralidades, se proponen el Sistema de Áreas Verdes y el Sistema Vial, que se describen a continuación:

Sistema de Áreas Verdes

El Sistema de áreas verdes propuesto, se compone de:

Áreas verdes existentes, compuestas de los parques y espacios verdes existentes y que deberán conservarse, mantenerse o mejorarse.

Áreas verdes nuevas, son los parques de carácter urbano y áreas verdes propuestas con el fin de lograr un porcentaje de área verde adecuado para una ciudad sostenible. El porcentaje recomendado por ONU-HABITAT es de entre 15m²/hab.

Protección Natural, son todas las áreas de protección natural que conformar un anillo verde de borde para la ciudad de Baños de Agua Santa.

Red de Ciclovías Verde Baños-Puyo, se plantea el concepto de ciclovías como conexión de los diferentes puntos turísticos

Mapa 54: Sistema de Áreas Verdes y Conexiones



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Sistema Vial

El presente estudio ha sido elaborado a partir de los estudios del componente de movilidad, energía y conectividad del diagnóstico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) al 2030 del cantón Baños de agua santa (2017), que de modo integral el consultor sectorial lo ha realizado, y que para efectos del PUGS citamos algunos capítulos importantes.

Antecedentes

La Red Vial Nacional es el conjunto total de las carreteras, existentes en el territorio ecuatoriano y se clasifica según su jurisdicción y su función como se indica en el cuadro siguiente:

Tabla 86: Clasificación Vial

CLASIFICACIÓN SEGÚN SU JURISDICCIÓN	DESCRIPCIÓN	CLASIFICACIÓN SEGÚN SU FUNCIÓN
Red Vial Estatal	Constituida por todas las vías administradas por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, siendo la única entidad responsable del manejo y control	Corredores Arteriales
		Vías Colectoras
		Vías Locales

Red Vial Provincial	Es el conjunto de vías administradas por cada uno de los Consejos Provinciales.	Corredores Arteriales
		Vías Colectoras
		Vías Locales
Red Vial Cantonal	Es el conjunto de vías urbanas e Inter parroquiales administradas por cada uno de los Concejos Municipales.	Corredores Arteriales
		Vías Colectoras
		Vías Locales

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

La Constitución de la República del Ecuador (2008), en su artículo 264 indica en sus primeros numerales que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.

El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Descentralización y Autonomía COOTAD acoge nuevamente lo dispuesto en la Constitución en su artículo 55.

Jerarquización Vial

La jerarquización vial en el área urbana es muy importante para la correcta planificación y administración de la red vial debido a que esta clasificación conlleva la descripción clara sobre su funcionalidad de la vía dentro de la malla vial.

Se debe tener especial cuidado en la definición de su jerarquía ya que el tramo de vía que se clasifique por su funcionalidad debe estar acorde a su diseño geométrico y su respectiva sección transversal.

A continuación, se presenta un cuadro donde se indica las características básicas de operación y de funcionalidad según el tipo de vía. Cabe destacar que el transporte público, así como el tipo de tránsito esperado constituyen 2 factores importantes de su funcionalidad para las vías jerarquizadas.

Tabla 87: Características básicas de operación de vías urbanas

Tipo de Vía	Transporte Público	Tipo de tránsito predominante
Artería Principal o Expresas	Circula transporte público con paradas establecidas cada 400 metros.	Tránsito de largo recorrido con velocidades dentro del rango moderado 90 km/h
Artería Secundaria	Circula transporte público con paradas a 400 metros.	Tránsito de mediano recorrido con velocidades de no más de 50 km/h.
Colectora	Constituye el límite de circulación del sistema de transporte público de igual manera con paradas de acuerdo a la norma técnica.	Tránsito compartido con flujo vehicular local con límites de velocidad por la presencia de zonas escolares.
Local	No circula transporte público.	Tránsito local y estacionamiento a los costados de la vía.

Fuente: ARBOLEDA V, Germán. VÍAS URBANAS

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

La Jerarquización vial que a continuación se precisa, ha sido tomada del estudio sectorial de vías del PDOT (2017) la cual partió inicialmente de la jerarquización del Plan Maestro de Transporte y Movilidad del cantón Baños de agua santa (PLAMTBAS), especialmente para el área urbana de Baños ; mientras que para el resto del cantón (fuera del área urbana) se consideró la jerarquización vial estatal del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO), la cual fue proporcionada junto con la cartografía base del IGM. En base a lo anterior, se presenta la jerarquización vial del cantón Baños de Agua Santa, la misma que fue tomada de la complementación del PDOT, 2017:

Vías Expresas – Interprovinciales

Vías Inter cantonales (área rural)

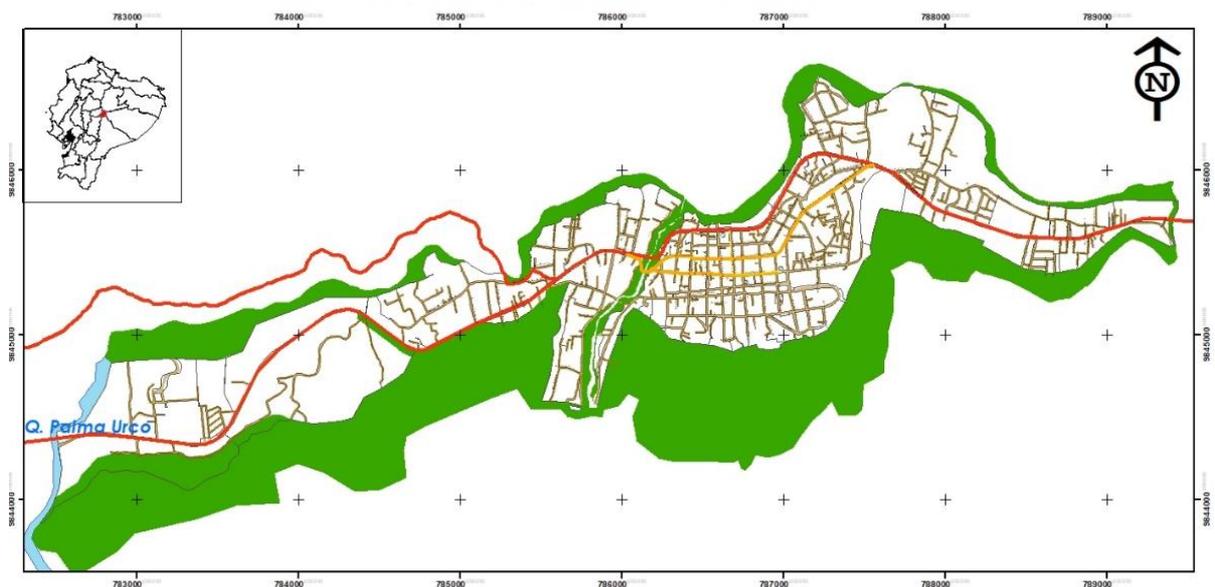
Vías Inter parroquiales (área rural)

- Vías Arteriales (área urbana)
- Vías Colectoras (área urbana)
- Vías Locales (área urbana)
- Vías Secundarias (área rural)

Lo expuesto se puede apreciar en el mapa a continuación:
 Descripción del Sistema Vial Urbano

El sistema Vial urbano de Baños de agua santa articulará las diversas plataformas naturales de la ciudad, optimizando las vías existentes, descongestionando el centro de la ciudad, creando un mejor servicio de movilidad urbana.

Mapa 55: Mapa Base de la zona urbana del cantón Baños de Agua Santa



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

El Sistema Vial Urbano: conformado por las vías: vías Arteriales principales, Arteriales secundarias, colectoras y locales:

Vías Expresas o arteriales principales

Conforman el sistema de enlace entre los corredores arteriales y las vías arteriales secundarias.

Características funcionales:

- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema interparroquial
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
- No admiten el estacionamiento de vehículos.
- Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.

Para garantizar una buena conectividad el sistema vial a nivel urbano, parte de un anillo perimetral como límite exterior

Estas carreras son:

- Eugenio Espejo
- Oriente
- Ambato
- Vicente Rocafuerte
- Luis A. Martínez
- Juan Montalvo

Vías arteriales Secundarias

Están formando por avenidas que unen puntos de interés y que forman circuitos al interior de cada zona, articulando los diferentes equipamientos de la ciudad, admitiendo importantes flujos de tráfico y sirviendo para la circulación de transporte masivo de pasajeros.

Características funcionales:

Sirven de enlace entre el anillo vial urbano y las vías colectoras.

Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.

Permiten buena velocidad de operación y movilidad.

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.

Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.

Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación.

Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello solo carriles exclusivos.

Nodos conflictivos

Calles Ambato y Eloy Alfaro

Calles Ambato y 16 de diciembre

Calles Eloy Alfaro y Oriente

Calles 16 de diciembre y Martínez

Calles 16 de diciembre y Rocafuerte

Calles Martínez y 12 de noviembre

Calles 12 de noviembre y Ambato (sector la Basílica)

Calles Ambato y Manuel Sánchez

Calles Martínez y Manuel Sánchez.

Calles Montalvo y Plazoleta Isidro Ayora (piscinas de la Virgen)

Av. Amazonas y Pedro Vicente Maldonado (terminal terrestre)

Av. Amazonas y Oscar Efrén Reyes

Av. Amazonas y Pastaza

Av. Amazonas y Av. El Salado

Vías colectoras

Son las que se enlazan con vías arteriales en las diferentes plataformas y piezas urbanas, conformando una malla interna, articulando las diferentes zonas residenciales, recogen un volumen de tráfico bajo de las vías locales.

Características funcionales:

Recogen el tráfico de las vías arteriales secundarias y lo canalizan hacia las vías del sistema local.

Distribuyen el tráfico dentro de las piezas urbanas

Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.

Proveen acceso a propiedades frentistas.

Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.

Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.

Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.

Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea interactivo.

Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Estas vías, en la jerarquización del PDOT (2017) son:

Características Funcionales:

Asume el tráfico intercantonal

Proporciona movilidad y acceso.

Sistema vial continuo combinado con el Sistema Arterial.

Alimentador del Sistema Arterial.

Conectar ciudades con poblaciones superiores a los 5.000 habitantes.

Vías que conforman la red provincial E-30

Vías de ingreso a la ciudad

Vía a Lligua

Calle Zoila Montoya

Calle el Higuero

Calle El Calvario

Calle Gonzalo Díaz de Pineda

Calle Vicente Rocafuerte

Calle 12 de noviembre

Vía de evacuación temporal Barrio los Pinos

Calle Santa María

Camino Real

Vía a Runtún

Art. 38. Red Cantonal. -

Características Funcionales

Asume el tráfico interparroquial.

Proveer el acceso y movilidad.

Alimentador de los sistemas de más alta función.

Conectar poblaciones superiores a los 2.000 habitantes y a las sedes parroquiales.

Sirve a pequeños generadores de tráfico

Vías de acceso de Norte a Sur

- Calle los Duraznos
- Calle Tomás Vargas
- Vía al Salado
- Carrera de los Viento
- Calle Sebastián Baños
- Calle Juan León Mera
- Calle Pastaza
- Calle Oscar Efrén Reyes
- Calle Pedro Vicente Maldonado
- Calle Tomas Halfants
- Calle Julio Cañar
- Calle Pablo Arturo Suarez
- Calle Eduardo Cañizares, Los Rosales, Los helechos.
- Calles: Rosales, Acacias, Rio Amazonas, San Antonio
- Callejón 18, 19

Estas vías enlistadas anteriormente son categorizadas en un nivel de servicio D con una velocidad promedio de 40 Km/h, la cual está permitida con tendencia disminuir por la cantidad de vehículos que empiezan a circular en horas pico sobre estas vías.

En el casco Central las congestiones y los tiempos de demora son casi permanentes si mencionamos a vías como la Ambato, Amazonas ya son vías colectoras con un nivel de servicio E, llegando a la saturación.

En estas vías principalmente en el casco central, como propuesta es comenzar a ganar espacio a los vehículos, aplicando los ensanchamientos de aceras eliminando las zonas de estacionamiento, de acuerdo al análisis realizado por el equipo Técnico es necesario dar prioridad al peatón, al turista para dinamizar la zona central de la ciudad.

Como primera fase:

La eliminación de espacio de estacionamiento en las vías aledañas a los parques emblemáticos de la ciudad, integrando el espacio semipeatonal existente en la Municipalidad Baños de Agua Santa y el Parque Palomino Flores, añadiendo la seguridad y comodidad para el transeúnte.

Segunda Fase

Realizar plataformas de nivel para compartir autos con peatones, que se extienda en una zona considerable de la zona comercial y que podría ser las zonas de los parques centrales como son Parque Palomino Flores hasta el Sebastián Acosta, con esto ganarías la convivencia entre el auto con los peatones, segregando con identificación de delineadores.

Tercera fase

Ampliar la zona peatonal en el casco central a un área que abarque desde la calle V. Rocafuerte desde Pedro V. Maldonado hasta la calle 12 de noviembre. Toda esta gran zona peatonal comercial soportara la gran afluencia de usuarios.

Complementarios

Las medidas complementarias para que estas fases se vayan cumpliendo en orden es anclar este proyecto a la implementación y construcción de estacionamientos de borde, los mismos que soportarían la gran afluencia de vehículos, estos estacionamientos de borde deberán cumplir especificaciones técnicas en el interior como en el exterior contar con informes de medias de mitigación para una mejor fluidez vehicular.

Vías locales

Las vías locales son las que al interior de las piezas urbanas unen a las vías colectoras y articulan el tráfico interno de los barrios hacia el exterior, no admiten tráfico de paso ni de vehículos pesados ni buses, por lo general son vías en un solo sentido.

Estado de las vías

La red vial urbana, mayoritariamente, tiene una superficie de rodadura impermeable en un 67.7% (pavimento rígido, flexible o adoquinado) y el 90% de ésta se encuentra en buen estado. Baños de agua santa tiene 49.23 km de vías urbanas (Cartografía GADBAS, 2016) para una superficie aproximada de 49,33 km² (POT, 2004) en el área urbana;

Tabla 88: Estado de las Vías

BARRIO	LONGITUD DE VÍA POR CAPA DE RODADURA			
	Lastrado (m)	Adoquinado (m)	Hormigón (m)	Pavimentado (m)
El Aguacatal	2642,46	0	0	0
Pititig-El Salado	4372,46	1522,94	0	2342,6
Inés María	333,46	903,12	0	0
Las Ilusiones	736,44	877,78	0	210,86
El Obrero-San José	132,1	836,34	734,1	0
EL Raposal	218,37	475,51	971,1	0
Los Baños	296,96	552,48	2224,09	177,65

5 de junio	323,28	472,32	1727,92	0
Sector La Basílica Central	22,23	31,45	2033,64	0
Sector El Rosario	33,56	617,22	0	0
Sector Los Pinos	259,5	1914,53	0	494,08
Sector Jardín Botánico	522,67	0	49,81	0
San Francisco	0	404	347,09	279,82
El Terminal	16,72	147,25	745,87	300,51
La Palma del Oriente	0	151,43	1036,95	415,72
Amistad	65,63	481,56	0	420,87
San Vicente la Florida	89,24	560,66	0	1255,48
El Recreo	1100,96	1638,81	0	380,14
San Vicente Ferrer	2002,8	1340,64	0	1928,95
Santa Ana	2985,97	891,75	0	1180,73
total, parcial	16154,81	13819,79	9870,57	9387,41
%	32,8	28,1	20,0	19,1

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Descripción del Sistema Vial Urbano-Parroquial

A continuación, se presenta por parroquias, una descripción de su jerarquización vial y capa de rodadura, producto de las investigaciones particulares realizadas en cada asentamiento urbano parroquial.

Ulba

Por la parroquia Ulba transcurre la vía transversal central (E-30), siendo este el acceso medular tanto en dirección este y oeste, esta vía conecta con las poblaciones de: Ulba, La Cienega, Aگویán, Río Blanco, Nuevo Juive Grande.

La vía que conecta Ulba-Lligñay-El Triunfo-Patate, es una vía de carácter colectora, de característica asfaltada, es un corredor intercantonal usado para el transporte de productos agrícolas y ganaderos. Esta vía conecta con el caserío El Porvenir cuyo acceso tiene como característica lastrada. Además, este corredor tiene punto de conexión con la vía de acceso al caserío Vizcaya de tipo adoquinado, siendo estos dos caseríos productores agropecuarios potenciales y moderadamente turísticos.

Dentro del circuito vial de Ulba se encuentra el acceso al caserío de Rio Verde Chico, de tipo lastrado hasta el puente colgante, convirtiéndose en un acceso peatonal o ciclístico.

Dentro de la parroquia se identifica a la comunidad de Chamana como un centro de acopio turístico dadas estas condiciones la vía se encuentra asfaltada y en buenas condiciones, habiendo conflictos de tránsito en las temporadas de mayor afluencia turística.

El acceso principal al caserío La Conquista es por un sendero de uso peatonal, la carretera que conecta este sendero es de tipo lastrado que va desde Rio blanco
Río verde

La vía arterial Panamericana o Transversal Central E-30 es el circuito medular de movilidad en la parroquia Rio Verde, esta vía de primer orden, de tipo asfalto actualmente se encuentra en buenas condiciones, esta vía cruza transversalmente a la parroquia.

Por el impulso turístico que posee esta parroquia la carretera antigua se ha convertido en un corredor ecológico de segundo orden, tipo adoquinado mixto para tránsito de autos pequeños, bicicletas, cuadrones entre otros, siendo un atractivo más ya que se puede circular con tranquilidad al contrario de la transversal central.

El centro urbano de la parroquia tiene vías de segundo orden de tipo adoquinado en las cuales se evidencia problemas en la capa de rodadura y en la canalización de aguas lluvia. Es evidente el uso de la bicicleta como modo de turismo.

El acceso a los caseríos es limitado este se realiza en su mayoría por senderos que no tienen un tratamiento adecuado imposibilitando la movilidad de los usuarios y el traslado de productos para comercio afectando a la calidad de vida de los habitantes de esta parroquia; otro de los medios por el cual se acceden a los caseríos es la tarabita transporte que permite una mejor movilidad mas no abastece a todas las necesidades de la población, además este medio está en su mayor parte destinado al uso turístico.

Caserío Chinchin: se puede acceder por medio del Sendero de los Contrabandistas que se encuentra en malas condiciones afectado por el clima y la falta de mantenimiento siendo un recorrido en caminata que puede ser destinado para el desarrollo turístico. La tarabita es el principal modo de ingreso a este caserío.

Caserío la Merced: se accede por la panamericana hacia el asentamiento principal que tiene como característica calles adoquinadas que necesitan mantenimiento.

Caserío San Pedro: se puede acceder por el sendero desde Chinchin se encuentra en condiciones regulares. Es también un medio comúnmente utilizado la tarabita comunitaria que permite el desplazamiento de sus habitantes hacia los centros productivos.

Caserío El Placer: este asentamiento poblacional cuenta con calles de tipo adoquinado y lastrado, su calzada, aceras, bordillos y desagües superficiales, se encuentran deterioradas, no existe señalización.

Caserío Nueva Libertad: se puede acceder desde la panamericana con automóvil hasta la ubicación del puente colgante, donde se realiza caminata por sendero, este se encuentra en mal estado.

Caserío La Soledad: se accede por sendero a pie teniendo dificultades para movilidad, siendo uno de los potenciales turísticos de esta zona es efectivo realizar mejoras en pos de convertirlo en sendero ecológico.

Caserío La Delicia: esta población que se dedica a las actividades agropecuarias tiene serias dificultades de acceso y movilidad ya que el principal sendero se encuentra en pésimas condiciones.

Sendero a La Colonia: el acceso vehicular es limitado dadas las condiciones irregulares que presenta este camino.

Río Negro

En la parte urbana se observa una definición de apertura de calles en un 60 %, hay sectores que aún no contemplan una proyección urbanística. Tomando en cuenta que existe sectores que ha futuro serán considerados como zonas urbanas de la parroquia.

En la parte rural de la parroquia se observa apertura de vías de gran importancia a zonas agrícolas de la parroquia, como ejemplo la vía al Rosario La Floresta sector productivo agrícola de la Comunidad de San Francisco.

Otra vía que se ha trabajado en los últimos años es la vía a San Juan de los Diablos, que por su longitud y dificultad topográfica no ha teniendo un avance esperado, tomando en cuenta que esta vía podría servir para el desarrollo productivo de estos sectores, ya sea en lo agrícola y en futuros proyectos turísticos.

En la Estancias en la actualidad su vialidad se encuentra en buenas condiciones, uno de los factores es que hasta el sector del puente (pesca deportiva familia Galarza)

En el sector de la Colonia Azuay se encuentra la apertura de la vía hasta el sector del Rio León, indicando que desde el topo hasta la Colonia Azuay

En la Colonia Nicolás Martínez, se detectó la falta de la articulación del anillo ecológico proyecto que fue presentado al municipio y que sería de vital importancia.

Lligua

Accediendo desde Baños centro, encontramos una gran congestión vehicular en el puente San Martin pues dadas las condiciones actuales no abastece el tráfico vehicular en especial en feriados y por la presencia del Eco zoológico San Martin, esta vía se encuentra asfaltada hasta el centro urbano de Lligua.

El acceso desde el Cantón Patate considerada también como vía de evacuación, y como vía alterna en caso de cierre de la vía principal al Cantón Baños.

Las vías de Lligua urbano actualmente se encuentran asfaltadas con aceras adoquinadas en buen estado.

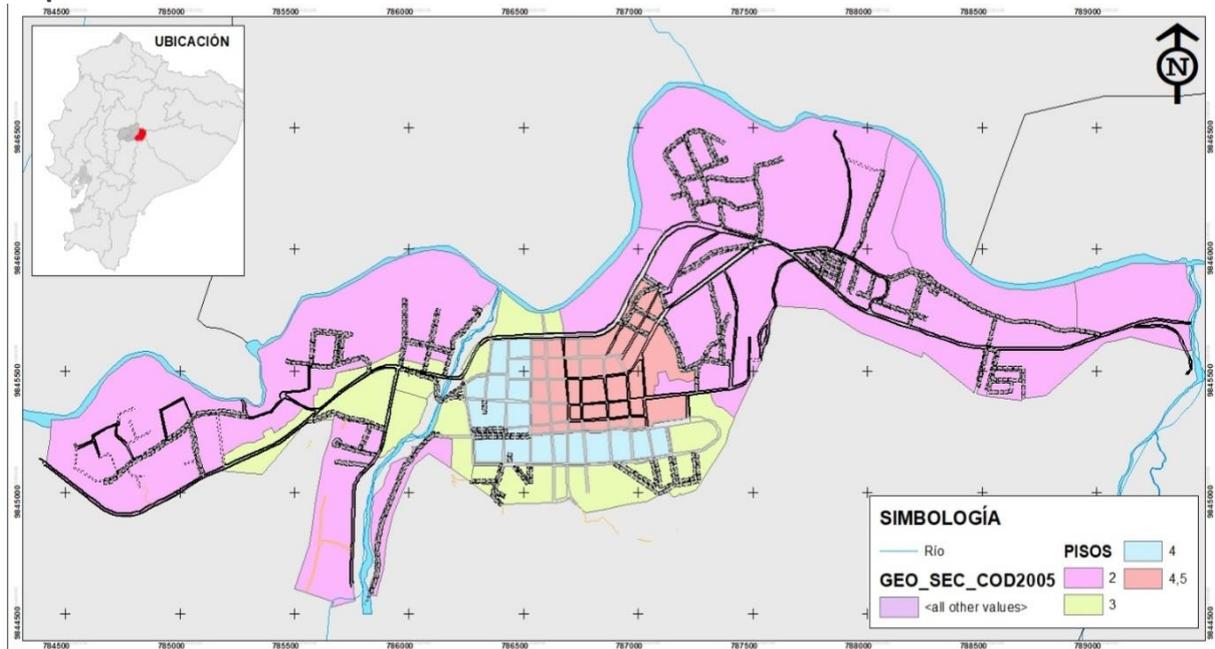
Las vías hacia las comunidades de Chontilla, Osohuico y la Palma se encuentran en malas condiciones, son vías de lastrado.

Situación actual de ocupación del suelo en vías principales del área urbana de Baños de agua santa

En las investigaciones realizadas de uso y ocupación del suelo en el área urbana de Baños de Agua Santa, se levantó también la altura de edificación y tipo de implantación sobre vías expresas, arteriales y colectoras, ya que sobre éstas existe una normativa especial.

A continuación, se presenta la situación actual de altura de edificación

Mapa 56: Altura de la Edificación Actual



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Realizando un análisis entre la normativa vigente de vías y la actual jerarquización vial, existen vías principales que se han añadido al listado de colectoras y arteriales, las cuales actualmente no tienen normativa específica.

Toda vía que cumpla con características colectoras debe ser considerada de igual manera arterial.

Distribución de la población y densidades por Polígonos de Intervención Territorial – PIT

Consideraciones Generales

Para todos los casos se deberá cumplir con los siguientes artículos

Artículo 4 de la Ley de Caminos

“Art. 4.-Aprobación del proyecto vial y delimitación del derecho de vía. - Elaborados los planos y diseños para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos, el Ministerio dictará el correspondiente acuerdo de aprobación del respectivo proyecto de la obra Vial a realizarse y en dicho acuerdo se determinará el derecho de vía. De manera general, el derecho de vía se extenderá a veinticinco metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento; debiendo, para la construcción de vivienda, observarse un retiro adicional de cinco metros. En casos particulares de vías de mayor importancia, se emitirá el Acuerdo Ministerial que amplíe el derecho de vía según las necesidades técnicas. Queda absolutamente prohibido a los particulares, construir, plantar árboles o realizar cualquier obra en los terrenos comprendidos dentro del derecho de vía salvo cuando exista autorización del Ministerio de Obras Públicas y con excepción de los cerramientos que se efectuarán con material que sean fácilmente transportables a otro lugar, tales como las cercas de malla de alambre o de alambre de púa.

De no haber dicha autorización, el Ministerio ordenará la demolición de construcciones, el corte de árboles y la destrucción de todo otro obstáculo que se encuentren en los terrenos que comprenden el derecho de vía y que hubieren sido efectuados a partir de la vigencia de la Ley de Caminos. Para el cumplimiento de esta orden, procederá a notificarla al propietario o poseedor del terreno, dándole un término prudencial, de acuerdo a las circunstancias. Caso de no cumplirse la orden, la Dirección Provincial de Obras Públicas o la Entidad encargada del camino, podrá ejecutar la demolición u otros trabajos, a costa de los propietarios de las construcciones, cultivos, etc.

Para el caso de las construcciones o cultivos permanentes y otras obras ejecutadas dentro de los terrenos comprendidos en el derecho de vía, hechos con anterioridad a la vigencia de la Ley de Caminos, la Dirección General de Obras Públicas, las Direcciones Provinciales, los Ingenieros Fiscalizadores de las obras o las Entidades encargadas de la mismas, procederán a expropiar las edificaciones, plantaciones, etc. con el objeto de dejar expedita la franja de terreno del derecho de vía, debiéndose aplicar el mismo procedimiento previsto en la Ley para las expropiaciones. Nota: Inciso segundo sustituido por Acuerdo Ministerial No. 95, publicado en el Registro Oficial 745 de 5 de enero de 1979. ”

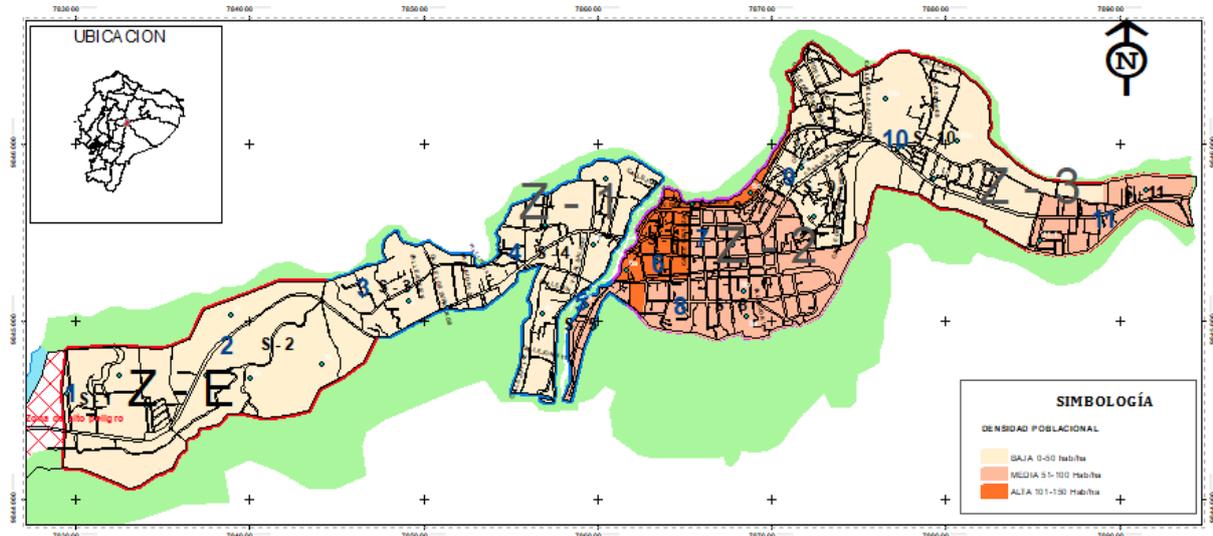
Para lo cual se deberá adjuntar los permisos de la Autoridad pertinente.

Del análisis de las proyecciones poblacionales y densidades por PITs igualmente se concluye que si la tendencia de crecimiento se mantiene, la ciudad de Baños de agua santa al 2030 consolidará su casco central y prácticamente su primer anillo circundante con densidades que van en un rango de entre 101-150 hab/ha, con una densidad máxima de 226,39 hab/ha, y una densidad mínima de 105,23 hab/ha; y con densidades de entre 51-100hab/ha, con una densidad máxima de 79,53 hab/ha y una mínima de 53,63hab/ha. Adicionalmente se muestras pocos polígonos de intervención territorial con densidades bajas de entre 0 a 50hab/ha, sin embargo, se debe considerar que algunas densidades son bajas por encontrarse dentro del PIT áreas de protección natural.

Por lo tanto, se concluye que se deberá orientar la tendencia de crecimiento hacia el centro de la ciudad y su primer anillo hasta llegar a una densidad de 150 hab/ha que es la densidad recomendada por ONU Hábitat y en una segunda instancia consolidar la ciudad hacia las zonas

de la parroquia Ulba es decir dentro del límite urbano actual; y desincentivar el crecimiento hacia las parroquias rurales.

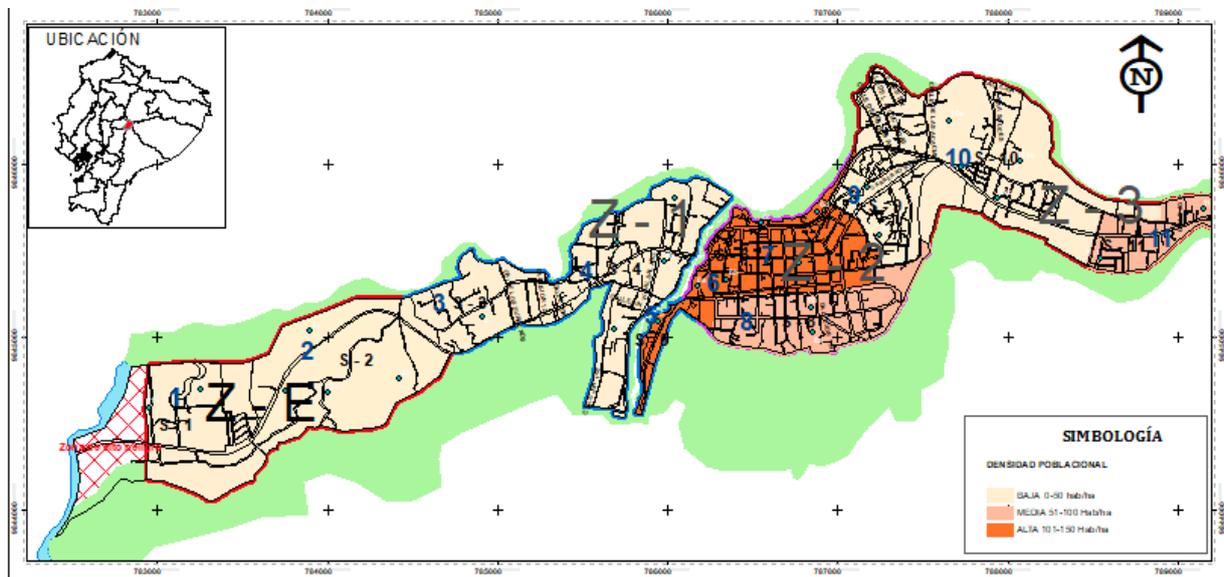
Mapa 57: Densidad Poblacional Proyección Al 2020



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Mapa 58: Densidad poblacional ciudad de Baños 2030



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Proyectos Estratégicos

Los proyectos estratégicos planteados en este plan para el ámbito urbano de la ciudad de Ambato, son los siguientes:

Proyectos Baños centro

Remodelación del estadio municipal San Vicente

Plan de albergue de acogimiento temporal canino municipal

Proyecto de caminería e iluminación del puente - rio Bascún
Proyecto de caminería e iluminación del puente - rio Ulba
Ampliación del cementerio municipal
Adecantamiento del triángulo de ingreso a la ciudad - Bascún
Adecuación del parque Sebastián acosta
Embellecimiento del ingreso occidental - la pampa
Adecuación del parque palomino flores
Implementación de bancas y luminarias para descentralizar la calle Ambato
Intervención y mantenimiento de veredas y adoquín - varios sectores
Parque de la juventud
Alcantarillado - varios sectores
Proyecto cascado de la virgen en el que se implementará figuras led
Iluminación de vanguardia y aprovechamiento del lugar de antiguas
Lavanderías para la construcción de espacios de entretenimiento

Dentro de los proyectos planteados, vale la pena algunas definiciones y criterios que deberán orientar los proyectos de vivienda y regulación de asentamientos de hecho:

Regularización legal y reurbanización de asentamientos de hecho.

Diagnóstico

Dentro de los proyectos planteados en el PDOT y para este plan, se encuentra el Diagnóstico de Asentamientos de Hecho, de acuerdo a lo que ordena la LOOTUGS. Partiendo de este Diagnóstico se pueden aplicar los instrumentos de gestión del suelo para asentamientos de hecho, como son la Declaratoria de Regularización Prioritaria, y otros como el derecho de superficie.

Políticas y Directrices Proyectos de Reurbanización y Mejoramiento de Barrios

Es importante implementar políticas de regulación de suelo para los procesos de reurbanización o mejoramiento de barrios, como:

Integración urbana y social con la ciudad

Protección de grupos vulnerables

Producción social del hábitat

Fortalecimiento de los espacios de participación territorial.

Provisión de infraestructura y equipamiento colectivo de calidad.

Evitar las relocalizaciones fuera del barrio, con excepción de los asentamientos en zonas de alto riesgo.

Regularización legal las viviendas.

Promover la integración sociocultural y socio económico.

La urbanización deberá ser sustentable en el tiempo e integrar la dimensión ambiental.

Vivienda de Interés Social

Zonas Especiales de Interés Social ZEIS nuevas áreas de vivienda social.

El plan propone una zona especial de interés social ZEIS, en conformidad con la LOOTUGS, para el desarrollo de vivienda social nueva y para poder dar cabida a las familias ubicadas en asentamientos de hecho y que deban ser reubicadas por encontrarse en zonas de alto riesgo. Para el desarrollo de este tipo de proyectos se utilizarán criterios de diseño sostenible descritos en el capítulo de estándares urbanísticos propuestos de este documento.

Al momento de expedición del presente documento el GAD BAS se encuentra en estudio EL REASENTAMIENTO DE LA POBLACIÓN DE RIO BLANCO debido a los acontecimientos suscitados en junio de 2019.

Vivienda en general

Nuevos Proyectos de Vivienda en áreas de desarrollo bajo criterios de sostenibilidad.

Se desarrollarán mediante planes parciales de acuerdo a lo que ordena la LOOTUGS para áreas con tratamiento desarrollo. El GADBAS promoverá el diseño de estos proyectos con criterios de sostenibilidad descritos en el capítulo de estándares urbanísticos de este documento.

Vivienda en centro histórico y en áreas nuevos proyectos con % de vivienda de interés social en nuevos proyectos.

El gobierno local promoverá el desarrollo de vivienda con mezcla social en el centro histórico con el fin de mantener densidades adecuadas, y evitar fenómenos de gentrificación. En lo posible se aplicarán criterios de diseño sostenibles descritos en el capítulo de estándares urbanísticos de este documento.

Igualmente, para el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda en áreas por consolidar, el GADBAS promoverá la mezcla social incentivando la inclusión de un porcentaje de vivienda de interés social a cambio de concesiones de mayor edificabilidad, u otros.

Instrumentos de Planeación del Suelo

Los Instrumentos de Planeación del Suelo, están definidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, “Art. 40.- Instrumentos de planeamiento del suelo- Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

Polígonos de intervención territorial.

Tratamientos.

Estándares urbanísticos.”⁶

A partir de este marco legal establecido, se desarrolla la propuesta de zonificación y delimitación de los polígonos de intervención territorial PIT, para los centros poblados del cantón Ambato, ciudad de Baños de agua santa y cabeceras urbano-parroquiales. De la misma manera a continuación se presentan los tratamientos urbanísticos determinados para cada polígono de intervención territorial y se exponen los estándares urbanísticos que definirán los parámetros de calidad del planeamiento y actuaciones urbanísticas en lo referente a equipamientos, reservas de suelo para vivienda de interés social, entre otros.

Zonificación del Área Urbana de Baños de agua santa y delimitación de los polígonos de intervención territorial PIT

Este capítulo responde al requerimiento de la creación de Polígonos de Intervención Territorial de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, que en su Art. 41 define: “Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de

⁶Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Art. 40

características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes⁷”.

En cumplimiento de la LOOTUGS, se propone una zonificación del territorio de la ciudad de Baños de agua santa y una sectorización dentro de estas zonas. Los sectores propuestos, de acuerdo a la ley, toman el nombre de polígonos de intervención territorial PIT.

Desde una visión integral de planificación territorial, este estudio de zonificación para el área urbana de Baños de Agua Santa es necesario, porque nos permite ir conociendo durante la ejecución del proyecto las particularidades de cada porción del territorio global e ir comprendiendo sus particularidades físicas en relación a cualquier estudio sectorial como el uso y ocupación del suelo, temas relacionados como la vivienda, la ubicación de los equipamientos comunitarios, la vialidad y el transporte, las infraestructuras de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc.

En síntesis esta propuesta de zonificación y de modo previo, nos permitirá desde la etapa de diagnóstico, ir identificando los diversos problemas socio – espaciales del territorio, pormenorizadamente por zonas y sectores (polígonos de intervención territorial) de la ciudad y sus áreas urbanas, y a la vez nos permitirá construir en la fase de propuestas los distintos programas y proyectos de desarrollo en relación a éstas unidades territoriales, y fundamentalmente la construcción de los sectores de planeamiento o polígonos de intervención territorial, es decir las normas de uso y ocupación del suelo.

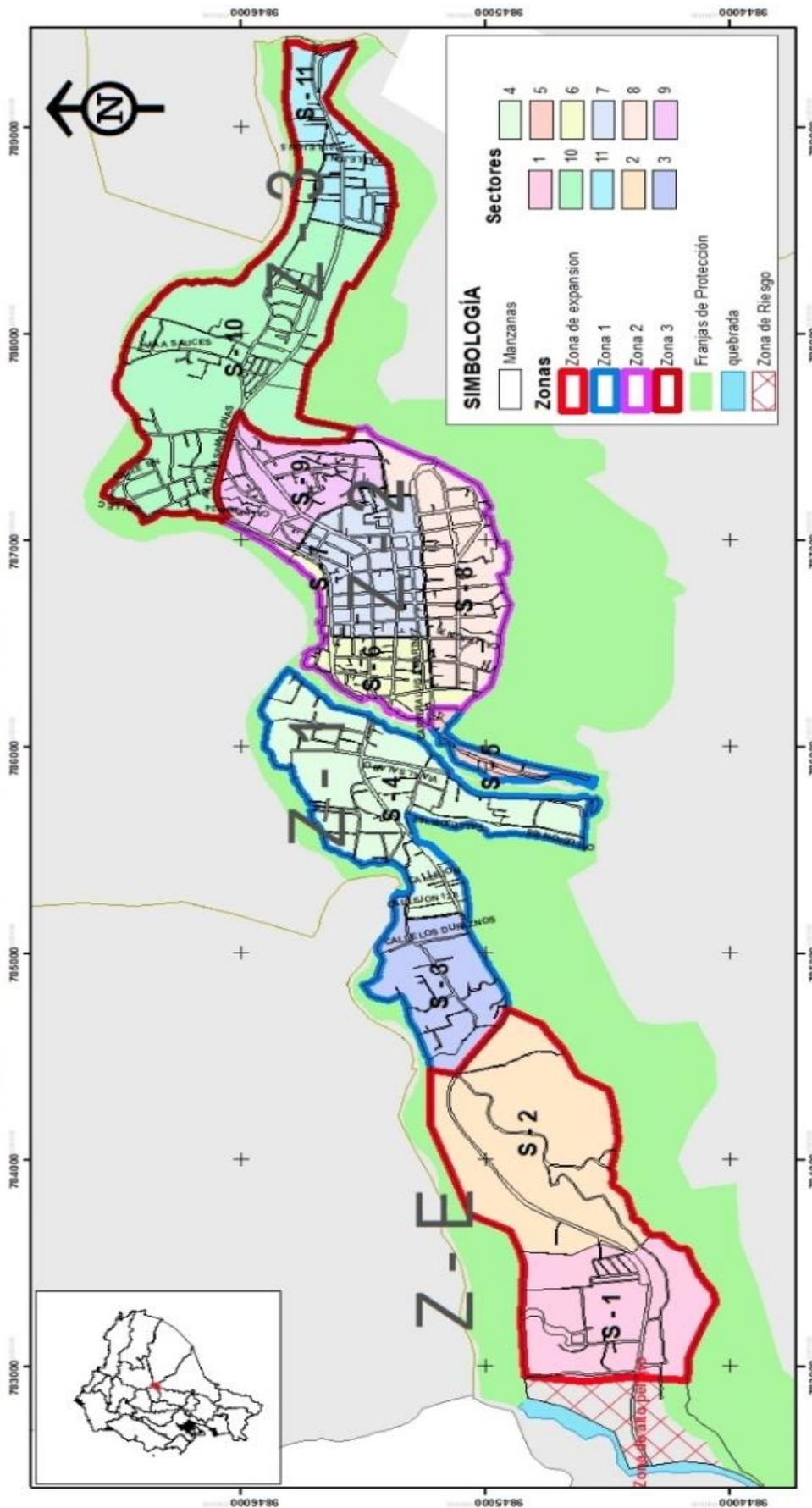
Metodología para nueva zonificación del territorio

Para la construcción de esta zonificación, se trabajó metodológicamente a través de la presencia de sus vías arteriales y colectoras y una superposición de límites de áreas consolidadas, y proponiendo como resultado, unidades territoriales semejantes en superficie. De modo adicional, es importante resaltar que, en este proceso, estuvo de por medio la presencia de las plataformas existentes en razón de que las mismas y en un buen número de sectores, responde a las características topográficas de la ciudad, lo cual hemos considerado ser también consecuentes con estos esfuerzos anteriores, estudiados y utilizados por el GAD Municipalidad de Baños de Agua Santa.

En el Mapa No 37 y Mapa No 52 que se adjunta, se podrá ver este aporte intelectual para la planificación integral del territorio, y que incluye un total de 3 zonas y a su interior en cada una de ellas sus polígonos de intervención territorial PIT (sectores).

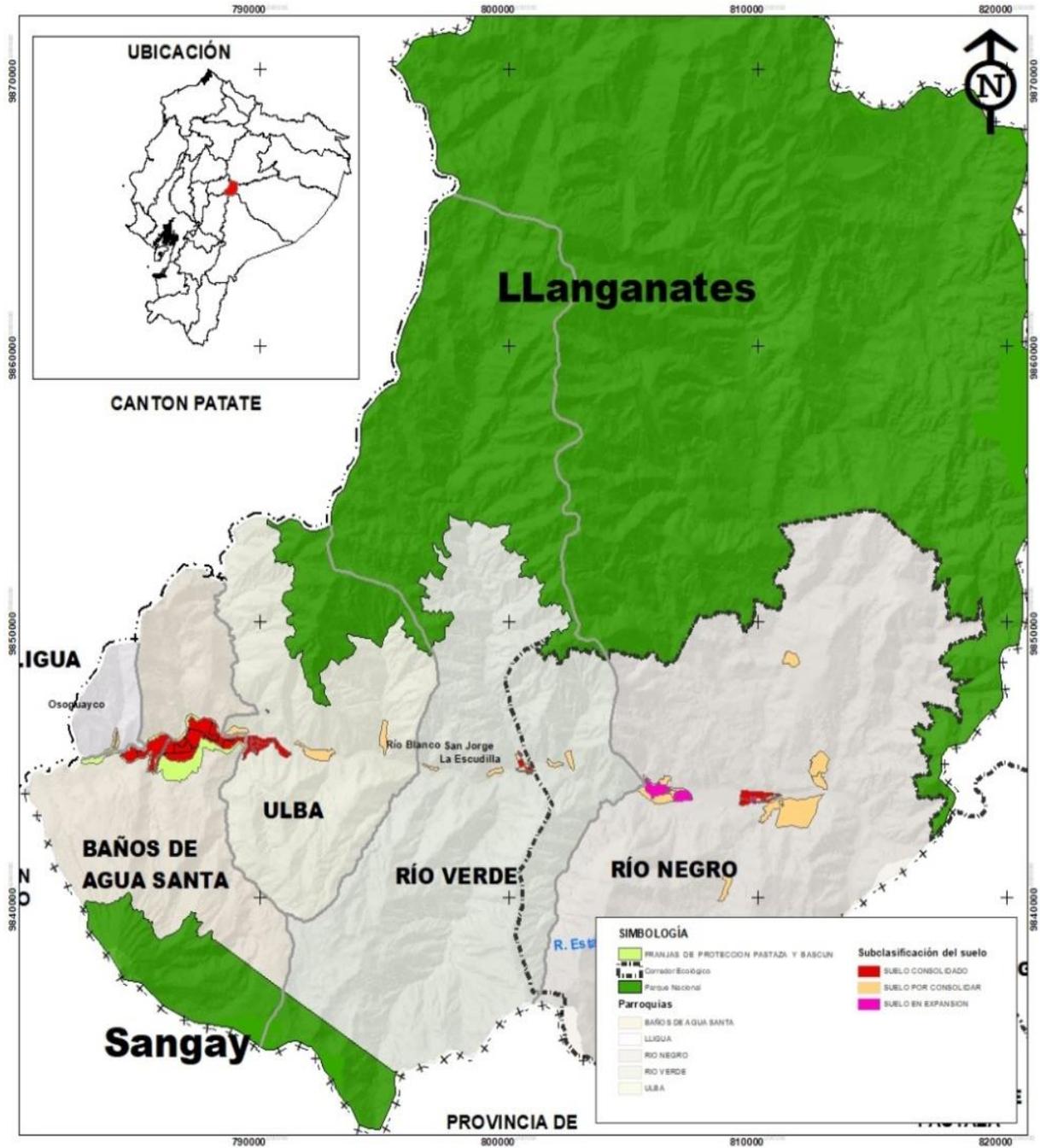
⁷Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Art. 41

Mapa 59: Polígonos de Intervención Territorial - Área Urbana



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Mapa 60: Polígonos de Intervención Territorial - Área Urbano – Parroquial



Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS
 Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Tratamientos urbanísticos

Los tratamientos urbanísticos se definen, según indica la LOOTUGS, de acuerdo a la clasificación y subclasificación del suelo en los siguientes:

Tabla 89: Tratamientos Urbanísticos

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS		
SUELO URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	TRATAMIENTO	ÁMBITO DE APLICACIÓN
CONSOLIDADO	Conservación	Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
	Sostenimiento	Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

	Renovación	Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de transporte.
NO CONSOLIDADO	Mejoramiento Integral	Se aplica en aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial y urbanización.
	Consolidación	Se aplica en aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
	Desarrollo	Se aplica a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

SUELO RURAL		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	TRATAMIENTO	ÁMBITO DE APLICACIÓN
Expansión Urbana	Desarrollo	Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soportes necesarios.
Protección	Conservación	Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
	Recuperación	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
Producción y aprovechamiento extractivo	Promoción Productiva	Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

	Recuperación	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
	Mitigación	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo estableció en la legislación ambiental.

Fuente: GUÍA PRÁCTICA PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, ONU HÁBITAT, 2018

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Este plan se basa en los tratamientos urbanísticos para:
El reordenamiento de la ciudad

La conservación del centro histórico y movilidad sostenible

La estructuración y consolidación de las centralidades propuestas.
La integración de las áreas en desarrollo

El mejoramiento integral en zonas con necesidad de intervención en infraestructura, equipamientos e imagen urbana.

La renovación o transformación en áreas

La estructuración de una ciudad compacta a través del aprovechamiento de los vacíos urbanos y áreas abandonadas o desuso dentro de la ciudad.

Se aplicarán los tratamientos urbanísticos descritos en el cuadro que antecede, con una variante en el tratamiento de renovación del suelo urbano, que se subdivide en dos: RV RENOVACIÓN y RMI MEJORAMIENTO INTEGRAL, tal como se explica a continuación

Tabla 90: Clasificación del Suelo Urbano

SUELO URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	TRATAMIENTO	ÁMBITO DE APLICACIÓN
	RENOVACIÓN, se subdivide en:	Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de transporte
Consolidado	RV RENOVACIÓN	Implica renovación urbana, arquitectónica, del espacio público, cambio de uso y ocupación de suelo.
	RMI MEJORAMIENTO INTEGRAL	Se entiende como un proceso de mejoramiento integral en áreas consolidadas por sus características de deterioro físico y social o por tratarse de áreas consolidadas de asentamientos de hecho. Implica el tratamiento del espacio público urbano y arquitectura, pero no implica cambio de uso de suelo, ni renovación arquitectónica.

Elaborado por: Dirección de proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Para el suelo rural se definen los siguientes tratamientos urbanísticos:

Tabla 91: Tratamientos Urbanísticos para el Suelo Rural

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EL SUELO RURAL			
SUBCLASIFICACION DEL SUELO RURAL	ZONIFICACIÓN	TRATAMIENTO	SUPERFICIE
Suelo rural de producción	Forestal	Promoción productiva	3.814,20
	Ganadero		4.121,20
Suelo Rural de Protección	Parque Nacionales	Conservación	57307,61
	Área de protección rio Pastaza	Recuperación	
Aprovechamiento extractivo	Área no metálicos	Recuperación	209,6
	Áreas artesanales		
	Áreas áridas pétreos		
Suelo de expansión urbana	expansión urbano- rural	Desarrollo	435,62
Suelo industrial	propuesta cantonal	Mitigación	645,67

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

En el plano de tratamientos para el área rural, anexo a este documento, se pueden observar los tratamientos descritos en el cuadro anterior

Determinación de usos generales y específicos para los polígonos de Intervención territorial - suelo urbano y rural

En este capítulo se determinan los usos designados al suelo, los mismos que se encuentran en relación con la clasificación, subclasificación del suelo y las categorías de ordenamiento territorial desarrolladas en el PDOT y en este plan.

El uso general es el uso mayoritario y dominante, y el uso específico es aquel que particulariza lo determinado por el uso general a nivel de predio. El uso específico a su vez se subdivide en uso principal, uso complementario, restringido, y uso prohibido.

USOS PRINCIPALES

Se considera como principal, al uso del suelo predominante en una estructura Territorial-Natural y que determina el destino urbanístico de un área de reglamentación; este uso puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles

Tabla 92: Simbología del Uso del Suelo

USO PRINCIPAL	SIMBOLOGÍA
Residencial	R
Múltiple	M
Industrial	I
Especial (zona de tolerancia)	E
Protección natural	PN
Agrícola	A
Recursos no renovables	NR

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

RESIDENCIAL

Corresponde al uso de suelo destina a vivienda, sea de forma exclusiva o combinado con otros usos de suelo que lo complementen, de acuerdo a la zonificación establecida en el PDOT- Baños de Agua Santa

MÚLTIPLE

Uso que corresponde a áreas de centralidad mayor (núcleo central), vías rápidas urbanas y usos exclusivos; en las que puede coexistir vivienda, comercio, equipamientos e industria de bajo impacto.

INDUSTRIA

Corresponde al uso de suelo destinado a la implantación de las operaciones y actividades para la obtención, elaboración, manipulación, transformación o tratamiento de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

El plan plantea potenciar las actividades industriales en el cantón de Baños de agua santa para consolidar a Baños de Agua Santa como un polo industrial nacional.

Se proponen las siguientes políticas municipales en el ámbito industrial:

Las zonas industriales para mediano, alto impacto y peligrosas se ubicarán en el área rural.

Dentro del perímetro urbano únicamente se permitirá la industria de bajo impacto.

De acuerdo a los dos puntos expuestos anteriormente, se deberá calificar a la industria existente en el cantón y definir las reubicaciones necesarias de acuerdo al grado de impacto ambiental.

Se proponen nuevas áreas industriales que deberán ser desarrolladas mediante planes parciales.

PROTECCIÓN NATURAL

Uso destinado al mantenimiento de las características ecosistémicas del medio natural que no han sido alteradas significativamente por la actividad humana y que, por razones de calidad ambiental, equilibrio ecológico, visión de paisaje, conectividad ecológica, y prevención de riesgos deben recuperarse, protegerse, preservarse y conservarse. Estos usos de suelo no son modificables.

AGRÍCOLA

Comprende el uso específico de recursos naturales en suelos destinados al aprovechamiento de la agricultura, ganadería, forestal y explotación piscícola; comprende el uso específico de recursos naturales en suelos destinados al aprovechamiento de la horticultura, floricultura y fruticultura de producción intensiva controlada.

RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES

Uso destinado exclusivamente con la extracción de minerales.

Tabla 93: Simbología de los Usos de Suelo

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA
Residencial	Residencial 1 (usos barriales)	R1
	Residencial 2 (usos sectoriales)	R2

	Residencial 3 (usos zonales)	R3
Múltiple	Centro de la ciudad	M1
	Tramos viales determinados	M2
	Zona Rosa	M3
Industrial	Bajo impacto	I1
	Mediano impacto	I2
	Alto impacto	I3
	Peligrosa	I4
Especial (zona de tolerancia)	Especial	E
Protección natural	Laderas, quebradas, ríos	PN
Agrícola	Agrícola (áreas rurales)	A1
	Agrícola urbano	A2
Recursos naturales no renovables	Minería	NR

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Fuente: Proyectos y Planificación GADBAS

Los usos de suelo descritos en la tabla anterior, se detallan en el Mapa de Uso de Suelo del cantón, Anexo No. 4 de este documento.

Determinación de edificabilidad y aprovechamiento urbanístico asignado al Suelo urbano y rural.

Es importante para el desarrollo de este capítulo revisar algunos conceptos principales:

Ocupación del Suelo

La ocupación del suelo corresponde a la distribución del volumen edificable en un determinado terreno, considerando su altura, dimensiones y localización de sus volúmenes, forma de edificación retiros y otras determinaciones morfológicas.

Edificabilidad

La edificabilidad se considera el nivel de aprovechamiento o la cantidad de metros cuadrados que se permite construir en un predio. Su definición está dada por el porcentaje de terreno que se puede ocupar y la altura máxima que se permite en la construcción.

El índice de edificabilidad corresponde al área edificable neta de construcción por cada metro cuadrado de área neta de superficie de un predio; en otras palabras, equivale a la cantidad máxima de metros cuadrados que pueden construirse en un predio considerando todas sus plantas⁸.

Delimitación de la ocupación de suelo

La ocupación del suelo se define mediante la determinación de:

Lote mínimo

Frente mínimo

Tipos de Implantación

Retiros

Coefficientes de ocupación COS y COS Total

Altura de edificación

Alturas de edificación hacia las vías principales, se definirán bajo criterios de habitabilidad urbana. Es decir que se considerarán los ángulos de apertura de vista al cielo o ángulo de visión óptimo de entre 36 a 72 grados. Este ángulo mide la cantidad de vista al cielo que un peatón tiene al caminar y tiene relación directa con el ancho de la vía y con la altura de los edificios (sección de la vía).

El plan determina la ocupación del suelo en el cantón Baños de Agua Santa mediante los cuadros de Normativa de Ocupación de suelo por polígonos de intervención territorial

Es importante detallar en este capítulo que para el uso agrícola del área rural se determina:

Lote mínimo: 2000 m²

Cos: 10%

Altura máxima: 2 pisos

Tipo de Implantación: aislada

Estándares Urbanísticos

El Plan establece los siguientes estándares urbanísticos, los mismos que se definen como los parámetros de calidad exigibles al planeamiento (planes parciales) y a las actuaciones urbanísticas en lo referente a: espacio público, equipamientos, áreas verdes, previsión del suelo para vivienda de interés social, y criterio de planificación sostenible; estos son:

Tabla 94: Estándares Urbanísticos

INDICADOR	PRINCIPIOS PLANIFICACIÓN URBANA SOSTENIBLE	PRINCIPIOS DE PLANIFICACIÓN DE BARRIOS SOSTENIBLES	ÍNDICE DE PROSPERIDAD URBANA	GAD Municipal BAS
Área Verde	15%-20% de área verde/abierta		15 m2/hab	10m2/hab
Densidad	Baja: 50 hab/ha Media: 100 Hab/ha Alta: 150 hab/ha	150 hab/ha		150 hab/ha (áreas con tratamiento desarrollo)
Suelo Mixto	Baja: 50 hab/ha Media: 100 Hab/ha Alta: 150 hab/ha	Al menos 40% del área útil dedicada al comercio en barrios		Al menos 30% del área útil dedicada al comercio en barrios
VIS - mixticidad	20%-50% del área residencial para vivienda de interés social			10% del área residencial para vivienda de interés social
Acceso al agua mejorada		Mínimo 50% Máximo 100%		Mínimo 50% Máximo 100% P. Urbano 85 % P. Rural 60%
Acceso a saneamiento adecuado		Mínimo 15% Máximo 100%		Mínimo 15% Máximo 100% P. Urbana 80% P. Rural 60 %

Fuente: GUÍA PRÁCTICA PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, ONU HÁBITAT, 2018.

Elaboración: Dirección de Dirección de Proyectos 2020

Planes Urbanísticos complementarios

De acuerdo a lo determinado por la LOOTUGS, Art. 31: Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.

Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Planes parciales

Es importante detallar lo que determina la LOOTUGS en lo que respecta a los planes parciales para su correcta interpretación, y aplicación.

El Art. 32 de la LOOTUGS, indica: “Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
 3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
 4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.
- Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Obligatoriedad de los planes parciales de acuerdo a la LOOTUGS:

Es importante resaltar la obligatoriedad de planes parciales en suelo de expansión urbana, los mismos que aplicarán los instrumentos de gestión del suelo en su desarrollo y definirán las unidades de actuación urbanística necesarias.

Los planes parciales también serán de aplicación obligatoria en el caso de que se apliquen las siguientes herramientas/mecanismos de gestión del suelo:

HERRAMIENTAS:

Reajuste de terrenos
Integración inmobiliaria
Cooperación entre partícipes

MECANISMO

Reparto equitativo de cargas y beneficios

OTROS:

Para la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento de suelo.

Para el mejoramiento de sistemas públicos de soporte
Para el mejoramiento integral de asentamientos de hecho
Para determinar la infraestructura necesaria de servicios básicos, como agua y saneamiento.

Los planes parciales determinados en este plan, y el detalle del tratamiento del tratamiento urbanístico a aplicar se detallan en el Anexo No. 3

Directrices y parámetros mínimos para la formulación de planes parciales con tratamiento desarrollo:

Se buscará obtener una densidad promedio máxima 100 hab/ha y la aplicación de los estándares urbanísticos detallados en este documento para Baños de agua santa (GADBAS).

Se incentivará el diseño de super manzanas de aproximadamente 400x400 metros y movilidad sostenible.

Secciones de vía con un ángulo de visión óptimo de entre 36 a 72 grados y con la inclusión de corredores verdes de acuerdo a lo descrito en la propuesta para el Sistema de Áreas Verdes de este documento

Porcentaje de nuevo suelo a destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social del 10% mínimo.

De acuerdo al tipo de tratamientos urbanísticos a aplicar en los planes parciales se definirán directrices y parámetros para su formulación, como son:

Tabla 95: Planes Parciales - Directrices y parámetros mínimos

TRATAMIENTO	DIRECTRICES/PARÁMETROS MÍNIMOS
<p>CONSOLIDACIÓN (zonas desarrolladas que se pueden densificar)</p>	<p>Cesiones exigibles para acceder a una edificabilidad adicional: Cesión para equipamiento 10% Cesiones para áreas verdes de 15 a 20% o 15 m²/hab Índice de construcción: entre 2,5 a 4 x área útil</p>
<p>RENOVACIÓN (cambios en la estructura física y profunda densificación)</p>	<p>Cesiones exigibles para acceder a una edificabilidad adicional: Cesión para equipamiento 10% Cesiones para áreas verdes mínimo 15%, sin máximo, mientras más denso más cesión. Índice de construcción máximo: entre 4,5</p>

<p>DESARROLLO (zonas libres para nuevos proyectos)</p>	<p>Cesiones exigibles para acceder a una edificabilidad adicional: Cesión para equipamiento y áreas verdes 25% del área neta.</p> <p>Vías: incluidas en el área de cesión (22% de las cesiones. En el caso máximo, sería 17% del suelo). Opcional: suelo para vías arteriales dentro de la cesión obligatoria.</p> <p>Redes: construir redes locales y secundarias</p> <p>Porcentaje para vivienda de interés social: 10% del área neta de construcción</p> <p>Índice de construcción: entre 0 a 1,5; y con mayor edificabilidad en centralidades donde se puede obtener edificabilidad adicional con las cesiones descritas.</p>
--	---

Fuente: Niño Gabriela, Derecho Urbano, el POT desde la práctica, 2017

Elaborado por: Dirección de Proyectos GADBAS

Planes Sectoriales

Con respecto a los planes sectoriales la LOOTUGS define:

Art. 36.- Planes maestros sectoriales. - Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano.

Instrumentos de Gestión del Suelo

Los instrumentos de gestión de suelo permiten la obtención del suelo necesario para llevar a cabo actuaciones urbanísticas en el territorio.

Con respecto a este capítulo, la LOOTUGS define:

Art. 47.- Instrumentos de gestión del suelo. Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano.

Los instrumentos de gestión de suelo definidos por la LOOTUGS, se clasifican en cinco grupos:

Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios

Su fin es garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano.

Sus herramientas son: la unidad de actuación urbanística (UAU) definidas por los planes parciales.

Se aplican compensaciones y transferencia de derechos

Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.

Busca intervenir en la morfología urbana y estructura predial y generar formas de asociación entre los propietarios para facilitar el desarrollo y financiación de planes urbanos.

Sus herramientas son:

Reajuste de terrenos
Integración inmobiliaria
Fraccionamiento, partición o subdivisión
Cooperación entre partícipes

Instrumentos para regular el mercado del suelo

Estos instrumentos sirven para facilitar la adquisición de los inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas. Además, definen mecanismos para evitar o controlar las prácticas especulativas del suelo

Sus herramientas son:

Derecho de adquisición preferente
Declaración de Desarrollo y construcción prioritaria
Declaración de zonas especiales de interés social ZEIS, este plan prevé las reservas de suelo para las zonas ZEIS y sus criterios mínimos para planificación sostenible.

Anuncio del proyecto
Afectaciones
Derecho de superficie
Banco de suelo, se conforma a través de
Tierras fiscales previamente disponibles
Derecho de preferencia, consiste en definir zonas donde el propietario que desee vender, para que la venta sea válida, debe ofrecer en primer lugar el terreno al banco de tierras o entidad encargada, la que cuenta con un plazo corto para aceptar la oferta y comprar.
Para una adecuada operación se debe articular con el anuncio de proyecto.

Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano

Son instrumentos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos que se obtienen como resultado de la planificación urbanística y el mismo desarrollo urbano propio de las dinámicas de la ciudad. Especialmente aplicadas al transformar al suelo rural de expansión urbana en suelo urbano, cuando se modifican las condiciones de uso y ocupación del suelo o mayores aprovechamientos urbanísticos.

Sus herramientas son:

Concesión onerosa de derechos

Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho

Este instrumento fomenta el reconocimiento y regularización física y jurídica de los asentamientos de hecho.

Sus herramientas son:

Obligatoriedad del levantamiento de información (DIAGNOSTICO)

Declaratoria de regularización prioritaria

El mejoramiento integral de asentamientos de hecho o reurbanización se normará con un reglamento específico. Este plan define a continuación las políticas públicas en las que se basará el reglamento mencionado.

Políticas públicas para intervención en Mejoramiento Integral o Reurbanización de Asentamientos Humanos de hecho:

Integración urbana y social con la ciudad

Protección de grupos vulnerables

Producción social del hábitat

Fortalecimiento de los espacios de participación territorial.

Provisión de infraestructura y equipamiento colectivo de calidad.

Evitar las relocalizaciones fuera del barrio, con excepción de los asentamientos en zonas de alto riesgo.

Regularización legal las viviendas.

Promover la integración sociocultural y socioeconómica.

La urbanización deberá ser sustentable en el tiempo e integrar la dimensión ambiental.

El detalle de aplicación de los instrumentos de gestión del suelo se definirá mediante el Reglamento de la Ley de Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS, como ordena la misma ley o mediante el reglamento respectivo local.

A través de resoluciones se normarán las afectaciones, delimitaciones, traslados de obligaciones, etc.

ANEXOS

ANEXO No. 1: CUADRO DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS POR POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

ANEXO No. 2: CUADROS DE NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO

ANEXO No. 3: CUADRO DE PLANES PARCIALES Y TRATAMIENTOS POR POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

ANEXO No. 4: MAPAS PARA EL ANEXO Y PARÁMETROS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PUGS

D1. Mapa de densidad poblacional INEC 2010 por Polígonos de Intervención Territorial

D2. Mapa de densidad poblacional y cobertura de servicios básicos INEC 2010 por Polígonos de Intervención Territorial

D3. Mapa de densidad poblacional proyección al 2018

D4. Mapa de densidad poblacional proyección al 2030

COMPONENTE ESTRUCTURARTE:

Mapa de límite urbano propuesto área urbana

Mapa de límite urbano propuesto cabeceras parroquiales

Corema Modelo Territorial Deseado

Mapa de Clasificación del Suelo (Suelo Urbano/Rural general)

Mapa de Subclasificación del Suelo Urbano y Rural

Mapa de Subclasificación del Suelo Rural

Mapa de Subclasificación del Suelo Urbano –Baños de Agua Santa

Mapa de Subclasificación del Suelo Urbano – Cabeceras Parroquiales

COMPONENTE URBANÍSTICO:

Mapa de Sistema de Centralidades

9a. Mapa de Sistema de Áreas Verdes

Mapa de Sistema Vial Propuesto

Mapa de Polígonos de Intervención Territorial – Área Urbana

Mapa de Tratamientos – Área Urbana

Mapa de Polígonos de Intervención Territorial – Área Urbano – Parroquial

Mapa de Tratamientos – Área Urbano – Parroquial (cabeceras parroquiales)

Mapa de Tratamientos – Área Rural

Mapa de Uso de Suelo

Mapa de Alturas de Edificación

Mapa de Zonas de Riesgo

BIBLIOGRAFÍA

Agencia de Noticias Andes. (2012). "Sistema De Seguridad Ecu-911 Es Inaugurado En Ambato".

Asamblea Nacional República del Ecuador. (2016). Ley Orgánica de ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Bodero, A. y. (2009). Estudio de la Zonificación Forestal, Desarrollo de paquetes tecnológicos de especies forestales para el programa de reforestación con fines de protección y conservación en la Sierra Central. Provincias de Chimborazo, Bolívar, Tungurahua y Cotopaxi y actu. Quito: Ministerio del Ambiente.

Calle, E. P. (2016). Tesis de Maestría: MODELO ALTERNATIVO DE CIUDAD, GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN – EL BARRIO COMO UNIDAD URBANÍSTICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA. Quito.

Córdova, M. (2005). QUITO Imagen Urbana, Espacio Público, Memoria e Identidad. Diario La Hora. (28 de Agosto de 2017). Obtenido de <https://lahora.com.ec/tungurahua/noticia/1102095564/centro-de-salud-de-santa-rosa-ambato-amplia-servicios>

Equipo Técnico de Consultoría. (2017). Diagnóstico Socio-Espacial de la Complementación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). INPC INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL. (2017). Sistema de Información del Patrimonio Cultural Ecuatoriano (SIPCE). Recuperado el 2017, de <http://sipce.inpc.gob.ec:8080/IBPWeb/paginas/inicio.jsf>

Instituto Geofísico Esc. Politécnica Nacional. (04 de 05 de 2017). <http://www.igepn.edu.ec/mapa-interactivo-de-sismicidad-ecuador-peru>. Obtenido de

<http://www.igepn.edu.ec/mapa-interactivo-de-sismicidad-ecuador-peru>:

<http://www.igepn.edu.ec/mapa-interactivo-de-sismicidad-ecuador-peru>

Instituto Nacional de Patrimonio. (2004). Inventario Arquitectónico y Urbano de la Ciudad de Baños de Agua Santa.

Municipalidad de Baños de Agua Santa. (2008). REFORMA Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BAÑOS (POT) 2020.



Firmado electrónicamente por:
VASQUEZ RUBIO
HECTOR PATRICIO



PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO PUGS 2019-2031

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
BAÑOS DE AGUA SANTA



Baños
de agua santa

