

**ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL
AREA URBANO PARROQUIAL DE BAÑOS: Determinaciones para el Uso y
Ocupación del Suelo Urbano, Plan Vial y Reserva de Suelo para
Equipamiento Comunitario.**

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE CUENCA

CONSIDERANDO:

Que es necesario alcanzar un desarrollo armónico y socialmente justo del cantón Cuenca, controlando las tendencias de expansión y renovación espontáneas y desordenadas que caracterizan al actual proceso de crecimiento urbano;

Que un ordenamiento urbano sostenible, sólo puede lograrse controlando también las áreas de influencia que circundan a la Ciudad, puesto que constituyen en si mismas un patrimonio que es necesario conservar y potenciar, siendo imprescindible proteger su suelo, tanto para mantener el equilibrio ecológico, cuanto para defender el medio físico y el entorno paisajístico natural;

Que a fin de coadyuvar a la sostenibilidad del sistema de asentamientos del Cantón, es necesario conservar, preservar y potenciar, los elementos valiosos o necesarios para su desarrollo equilibrado y la consecución de un medio ambiente de calidad;

Que es urgente propiciar un crecimiento compacto de la cabecera parroquial de Baños, consolidando prioritariamente los territorios que ya cuentan con servicios públicos, infraestructuras y equipamientos y concurrentemente eliminando la subutilización del suelo urbano producido socialmente;

Que es imprescindible establecer una adecuada distribución de las actividades de la población en el espacio urbano parroquial, de manera tal que entre ellas se establezcan muy buenas relaciones, se optimice la utilización de los servicios, infraestructuras y equipamientos, se eliminen los problemas debidos a las incompatibilidades entre usos, disminuyan las necesidades de transporte y se homogenicen las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio para los diferentes grupos de edad y estratos sociales;

Que una parte esencial del Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal es la adopción de una normativa clara y precisa para regular las lotizaciones y urbanizaciones que se practiquen dentro de las áreas urbanas del Cantón;

Que es necesario adaptar las condiciones de ocupación del suelo y las características constructivas del espacio edificado del área urbano parroquial de Baños a las normas que el Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal establece, con el fin de preservar la imagen urbana y garantizar cada vez mejores condiciones de habitabilidad;

Que la I. Municipalidad requiere la implantación de sistemas técnico-administrativos que le permitan optimizar su gestión en el ámbito local,

especialmente en lo que se refiere a la administración territorial en todas sus manifestaciones;

Que la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en su Título IV, obliga a las municipalidades a formular planes reguladores de desarrollo urbano;

Que el Numeral 5 del Art. 63 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal determina la obligación municipal de ejercer el control sobre el uso del suelo en el territorio del Cantón y establecer el régimen urbanístico de la tierra a través de la promulgación de normas específicas que regulen estas materias;

Que el Numeral 13 del Art. 63 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal atribuye al Concejo Cantonal la promulgación de las normas y especificaciones técnicas y legales por las que deben regirse la construcción, reparación, transformación y demolición de los edificios y sus instalaciones;

Que el Artículo 227 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal establece que las parcelaciones agrícolas se sujetarán al plan de desarrollo físico cantonal aprobado por el Concejo; y,

En ejercicio de las atribuciones legales que le otorgan los Numerales 1, 3 y 4 del Artículo 63 y el Artículo 123 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

EXPIDE:

La siguiente: **ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL AREA URBANO PARROQUIAL DE BAÑOS.**

CAPITULO I **EL PLAN PARCIAL DE URBANISMO.**

Art. 1.- La I. Municipalidad de Cuenca para concretar su Plan de Desarrollo Urbano y Cantonal, formula el Plan Parcial de Urbanismo del Área Urbano Parroquial de Baños para el período 2007-2026, el mismo que se conforma por el conjunto de normas legales y principios de orden técnico de cumplimiento obligatorio; los siguientes expedientes técnicos que constituyen parte de la presente Ordenanza:

- Plan vial; y,
- Programa de reserva de Suelo para Equipamientos Comunitarios.

Este plan actuará como determinante o condicionante de la localización espacial de la población y de la implantación de las diferentes actividades productivas, comerciales, culturales y de convivencia que surgen en respuesta a las demandas sociales, heterogéneas, de la población.

Art. 2.- Como parte del desarrollo del presente Plan Parcial de Urbanismo se ha estructurado un Sistema de Información Territorial (SIT-Baños) que incluye información alfanumérica y geográfica de las principales características territoriales del Área Urbano Parroquial de Baños. Dicho Sistema de Información deberá actualizarse permanentemente a fin de que se cuente con información suficiente y actualizada para realizar un adecuado seguimiento y monitoreo de la aplicación del Plan Parcial de Urbanismo.

Las actividades de actualización del SIT-Baños serán obligatorias y se realizarán cada trimestre, bajo la responsabilidad de la Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas; instancia que coordinará con las otras Direcciones y Departamentos Municipales para la Adquisición, Generación e Integración de la Información Territorial.

CAPITULO II **LÍMITE URBANO PARROQUIAL.**

Art. 3.- Esta Ordenanza rige para el territorio definido como Área Urbano Parroquial (AUP) y su Área de Influencia Inmediata (AII) en la parroquia rural Baños, cuya delimitación se establece de la siguiente manera:

a) AREA URBANO PARROQUIAL (AUP):

Al Norte: del Hito N° 1 de coordenadas UTM (Datum PSAD 56) 714744-9677150 ubicado en el lindero Oeste del cementerio parroquial, continua por el lindero norte del cementerio parroquial, hasta intersectar con la línea imaginaria paralela a 65 metros del eje de la vía a Cochapamba y por esta en sentido oeste-este hasta su intersección con la vía que conduce a Minas en el inicio del camino vecinal a Hierba Buena, en las coordenadas 714798-9677110 está el Hito N° 2; Siguiendo por el mencionado camino en sentido oeste-este hasta intersectar con camino sin nombre en las coordenadas 714798-9677152 el Hito N° 3; desde este hito, por el camino sin nombre en una longitud de 170 metros en sentido sur-norte hasta la intersección con la quebrada de Minas (Curiquina), coordenadas 714879- 9677319 el Hito N° 4; por esta aguas abajo hasta la afluencia con la quebrada El Salado, en las coordenadas 715942-9677835 el hito N° 5; siguiendo por la referida Quebrada el Salado aguas abajo hasta la afluencia de la quebrada Shinshin con coordenadas 716048-9677789 en el Hito N° 6; continuando aguas abajo por la quebrada el Salado hasta su intersección con el camino viejo a Baños, en las coordenadas 716467-9677672 está el Hito N° 7.

Al Este: del Hito N° 7; continua por el camino viejo a Baños en sentido este-oeste y luego por la vía asfaltada que conduce a Baños, a 165 metros del hito 7, en la intersección con el camino vecinal s/n, en las coordenadas 716316-9677635 se encuentra el Hito N° 8; siguiendo el camino vecinal s/n, con rumbo hacia el sur -oeste, a una distancia de 480 metros del hito 8 y en la intersección con el camino vecinal que conduce a la quebrada Mashuyacu, coordenadas 716021-9677276 en el Hito N° 9; por el antes mencionado camino vecinal s/n que conduce a la quebrada Mashuyacu, en sentido sur-este hasta la

intersección con la quebrada Mashuyacu en las coordenadas 716203-9677069 está el Hito N° 10.

Al Sur: del Hito N° 10, por el curso de esta, aguas arriba hasta su intersección del cauce de la quebrada Mashuyacu con la línea imaginaria paralela a 70 metros del eje de la vía que conduce a Nero, con coordenadas 715607-9676881 en el Hito N° 11; siguiendo la referida imaginaria paralela a 70 metros al eje de la vía a Nero con el cauce de la quebrada Shinshin, en las coordenadas 715335-9676727 está el Hito N° 12; por el cauce de esta, aguas arriba hasta la intersección con el camino que conduce al barrio Guadalupano Alto, en el puente de Shinshin, y con coordenadas 714962-9676727 se ubica el Hito N° 13.

Al Oeste: del Hito N° 13; por el mencionado camino en sentido Oeste-Este que conduce a las tres cruces, a 95 metros del puente de Shinshin, con coordenadas 714997-9676807 está el Hito N° 14; por el camino vecinal que conduce al barrio el Calvario en las coordenadas 714806-9676877 está el Hito N° 15; continuando por la calle al barrio el Calvario, hasta la intersección con la calle adyacente a la antigua planta de tratamiento de agua potable, con coordenadas 714765-967688 está el Hito N° 16; en sentido Sur-Norte y continuando por la calle adyacente a la antigua planta de tratamiento de agua potable de Baños, hasta su intersección con la vía Cochapamba en las coordenadas 714773-9677013 se ubica el Hito N° 17; continuando por esta en sentido Este-Oeste, hasta el lindero Oeste del cementerio parroquial y en coordenadas 714739-9677000 está el Hito N° 18.

Por el mencionado lindero del cementerio parroquial, en sentido Sur-Norte hasta llegar al Hito N° 1.

b) AREA DE INFLUENCIA INMEDIATA (AII):

Constituye una zona de transición entre lo urbano y rural, definida por una franja de 100m de ancho que envuelve en su totalidad al área urbano-parroquial; esta comprendida en la delimitación siguiente:

Al Norte: Del Hito N° 1; ubicado en la intersección de las imaginarias de coordenadas 714650 - 9677328.08, en sentido noroeste-sureste en una longitud de 151,40 m hasta llegar al Hito N° 2, de coordenadas 714777.54 - 9677247.75, de este en sentido sur-norte y a una longitud de 310 metros se encuentra el Hito N° 3, de coordenadas 714787,51 - 9677551,72 y, con rumbo sureste a una longitud de 182,20 hasta interceptar con la imaginaria paralela a 100 metros de la margen norte de la quebrada de Minas o Curiquinga está el Hito N°4; de coordenadas 714916,94 - 9677423.43; y, siguiendo por esta paralela imaginaria aguas abajo hasta su intersección con el cauce de la quebrada El Salado, en el punto de coordenadas 715904.35 - 9677968.34 está el Hito N° 5. De este por una línea imaginaria paralela a 100 metros de la margen norte de la Quebrada El Salado hasta la intersección con una línea imaginaria paralela a 81 metros al norte del eje del camino viejo a Baños, con coordenadas 716553,43 – 9677745,48 está el Hito N° 6.

Al Este: del Hito N° 6; en sentido norte-sur hasta llegar a la imaginaria paralela a 91 metros al sur antes mencionado camino, con coordenadas 716596–9677582 se encuentra el Hito N° 7, en sentido este-oeste tomando la línea imaginaria paralela a 100 metros del tramo de Camino Viejo a Baños comprendido entre la Quebrada el Salado y la vía a Baños (carretera asfaltada)

en el punto de coordenadas 716474,85 – 9677572,59 el Hito N° 8, siguiendo por esta paralela, en sentido suroeste hasta la intersección con la imaginaria paralela al camino vecinal s/n, con coordenadas 716391,74 - 9677536,57 está el Hito N° 9 por la antes mencionada paralela y en sentido suroeste, a una distancia de 355 metros y en la intersección de la imaginaria paralela a 100 metros del camino que en sentido sureste, conduce a la quebrada Mashuyacu, con coordenadas 716170,72 – 9677257,89 se encuentra el Hito N° 10, en sentido sureste siguiendo la antes mencionada paralela del referido camino, hasta interceptar con la imaginaria paralela a 100 metros de la margen sur de la quebrada Mashuyacu y de coordenadas 716350,47 – 9677069,27 se llega al Hito N° 11.

Al Sur: del Hito N° 11; continuando por la paralela imaginaria a 100 metros de la margen sur de la quebrada Mashuyacu, en sentido este-oeste hasta su intersección con la imaginaria paralela a 170 metros del eje de la vía que conduce a Nero con coordenadas 715630,96 – 9676765,61 se ubica el Hito N° 12, siguiendo la mencionada imaginaria paralela con rumbo noroeste hasta la imaginaria paralela a 100 metros de la quebrada Shinshin, en el punto de coordenadas 715362,91 – 9676877,59 está el Hito N° 13, por la imaginaria paralela a la margen sur de la quebrada Shinshin, hasta la intersección con una circunferencia de 133 metros de radio con centro en hito 13 del limite del área de estudio y con coordenadas 714900 – 9676594,64 se ubica el Hito N° 14.

Al Oeste: Del Hito N° 14; en sentido sur-noroeste y perpendicular al camino s/n que conduce al barrio Guadalupano Alto, a 42 metros al norte del eje del mismo y 106,5 metros del hito 13 del limite del área de estudio, en las coordenadas 714862,59 – 9676682,70 está el Hito 15; de este con rumbo norte a 55,81 metros del mismo en las coordenadas 714862,08 – 9676738,52 se encuentra el Hito N° 16; respetando la imaginaria paralela a 100 metros del camino vecinal s/n, en sentido este-oeste, en la coordenadas 714786,39 – 9676745 está el Hito N° 17; partiendo de este, respetando la imaginaria paralela a 100 metros del camino antes mencionado inicialmente y posteriormente de la vía que conduce a Cochapamba hasta su intersección con la coordenada este-oeste 714650,00 en el punto con coordenadas 714650,00 - 9676812,45 se ubica el Hito N° 18. Por la mencionada coordenada en sentido sur – norte hasta el Hito N° 1.

La delimitación del Área Urbano Parroquial (AUP) y su Área de Influencia Inmediata (AII) consta en el Plano A1 que se adjunta a la presente Ordenanza.

c) AREA URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE

Para efecto de la presente ordenanza y de conformidad con lo establecido en el Art. 219 de la L.O.R.M, se establece la clasificación de áreas y que corresponden a aquellas que puedan permitir o no procesos de urbanización, determinados por:

a) Topografía: Se establecen como urbanizables aquellas áreas con rangos de pendientes menores al 30%; las áreas con pendientes mayores al 30 % se definen como no urbanizables.

b) Protección Natural: Se establece una franja de 15 m. de ancho a partir del eje del cauce de las quebradas: Mashuyacu, Shinshin, Curiquinga y del Salado; y de 30 metros en la quebrada Mashuyacu, aguas abajo a partir de la formación

geológica denominada "el volcán" según planificación aprobada por el I. Concejo Cantonal el 25 de Enero de 2006.

c) Peligrosidad y Formaciones Geológicas: En el área urbano parroquial se determinó la presencia de sectores con Alto, Mediano, Bajo y Sin riesgo de inestabilidad. En función de ello se establecen como urbanizables áreas de Mediano, Bajo y Sin riesgo. Para cada sector existen regulaciones independientes de cumplimiento obligatorio.

En el plano A3 se visualizan detalladamente las determinantes antes mencionadas.

CAPITULO III **DIVISION DEL AREA URBANO PARROQUIAL.**

Art. 4.- Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en el AUP de Baños, ésta se divide en 9 Sectores de Planeamiento, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas.

Los Sectores de Planeamiento son:

- Sector de Planeamiento SP 01 (Central).
- Sector de Planeamiento SP 02 (Turístico).
- Sector de Planeamiento SP 03 (La Cuadra).
- Sector de Planeamiento SP 04 (La Merced).
- Sector de Planeamiento SP 05 (La Unión Baja).
- Sector de Planeamiento SP 06 (Las Peñas).
- Sector de Planeamiento SP 07 (Guadalupano).
- Sector de Planeamiento SP 08 (Shinshin).
- Sector de Planeamiento SP 09 (El Cementerio).

La delimitación de los Sectores de Planeamiento consta en el Plano A2 adjunto a la presente Ordenanza.

Art. 5.- Para fines de la aplicación de la presente Ordenanza AUP de Baños, se identifican los siguientes Ejes Urbanos, conformados por los predios con frente a las siguientes vías:

- a) Avenida Ricardo Durán;
- b) La vía denominada Calle Central; y,
- c) Calle de Los Hervideros.

La ubicación de los Ejes Urbanos consta en el Plano A2 adjunto a la presente Ordenanza.

CAPITULO IV
USOS DE SUELO EN EL AREA URBANO PARROQUIAL.

Art. 6.- Usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento: **SP 01.**

a) Usos Principales:

- **Gestión y Administración:** Los de gestión y administración pública, privada, religiosa y las sedes de organizaciones gremiales.

- **Comercio:** Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, de repuestos y accesorios automotores, de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor y de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.

- **Servicios Generales:** Los de servicios financieros, transporte y comunicaciones, turismo y recreación, alimentación, servicios profesionales y de seguridad.

- **Vivienda;** y,

- **Equipamiento Comunitario:** Los de equipamiento urbano de: salud, bienestar social, recreación: (Parque Central), y socio-cultural (Biblioteca).

b) Usos Complementarios:

- **Equipamiento Comunitario:** Los de equipamiento urbano barrial.

- **Comercio:** Los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

- **Servicios:** Los de servicios personales y afines a la vivienda; y,

- Huertos y cultivos familiares.

c) Usos Compatibles:

- **Producción de Bienes:** Los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.

En detalle, los usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento, constan en el Anexo N° 1.

Art. 7.- Usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento: **SP 02.**

a) Usos Principales:

- Producción de Servicios Generales: Turismo y afines; y,

- Vivienda.

b) Usos Complementarios:

- **Equipamiento Comunitario:** equipamiento urbano barrial.
- **Comercio:** comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
- **Servicios:** servicios personales y afines a la vivienda.
- Huertos y cultivos familiares; y,
- Forestación ornamental, agricultura y ganadería a pequeña escala, en las márgenes de protección de la Quebrada Shinshin.

c) Usos Compatibles:

- **Comercio:** Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, repuestos y accesorios automotores, maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios y materiales de construcción y elementos accesorios.
- **Servicios Generales:** Los de servicios de transporte, comunicaciones e internet, alimentación, profesionales y seguridad; y,
- **Producción de Bienes:** Los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.

En detalle, los usos de suelo asignado al Sector de Planeamiento, constan en el Anexo N° 2.

Art. 8.- Usos de suelo asignados a los Sectores de Planeamiento: **SP 03 y SP 04.**

a) Usos Principales:

- Vivienda.
- **Equipamiento Comunitario:** Los de equipamiento urbano: Abastecimiento (Feria semanal), Educativo Escolar y Pre-primaria.

b) Usos Complementarios:

- **Equipamiento Comunitario:** equipamiento urbano barrial.
- **Comercio:** comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
- **Servicios:** servicios personales y afines a la vivienda.
- Huertos y cultivos familiares; y,
- Forestación ornamental y agricultura y ganadería a pequeña escala.

c) Usos Compatibles:

- **Servicios Generales:** recreación y alimentación;
- **Producción de Bienes:** producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.
- **Servicios Industriales:** Establecimientos de prestación de servicios industriales en locales – áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 300 m².

En detalle, los usos de suelo asignados a los Sectores de Planeamiento constan en el Anexo N° 3.

Art. 9.- Usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento: SP05.

Este Sector se declara como no urbanizable debido a sus limitaciones topográficas, geológicas y geotécnicas para receptor usos urbanos, y por constituir margen de protección de la quebrada El Salado.

a) Uso Principal:

- Forestación.
- Agricultura y ganadería a pequeña escala.

En detalle, los usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento constan en el Anexo N° 4.

Art. 10.- Usos del suelo asignado al Sector de Planeamiento: SP06.

a) Usos Principales:

- Vivienda.
- **Equipamiento Comunitario:** equipamiento urbano: Educativo Básico y Bachillerato.

b) Usos Complementarios:

- **Equipamiento Comunitario:** equipamiento urbano barrial.
- **Comercio:** comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
- **Servicios:** servicios personales y afines a la vivienda.
- Huertos y cultivos familiares; y,
- Forestación ornamental, agricultura y ganadería a pequeña escala.

c) Usos Compatibles:

- **Servicios Generales:** servicios de recreación y de alimentación;

- **Producción de Bienes:** producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.

- **Servicios Industriales:** Establecimientos de prestación de servicios industriales en locales – áreas cubiertas y descubiertas – de superficies comprendidas entre 40 y 300 m².

En detalle, los usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento constan en el Anexo N° 4.

Art. 11.- Usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento: **SP07.**

a) Usos Principales:

- Vivienda.

- **Equipamiento Comunitario:** equipamiento urbano: Educativo Escolar.

b) Usos Complementarios:

- **Equipamiento Comunitario:** equipamiento urbano barrial.

- **Comercio:** comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

- **Servicios:** servicios personales y afines a la vivienda.

- Huertos y cultivos familiares;

c) Usos Compatibles:

- **Servicios Generales:** servicios de alimentación y recreación;

- **Producción de Bienes:** producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.

- **Servicios Industriales:** Establecimientos de prestación de servicios industriales en locales – áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 300 m².

En detalle, los usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento constan en el Anexo N° 5.

Art. 12.- Usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento: **SP08.**

Debido a sus limitaciones topográficas, geológicas y geotécnicas para receptor usos urbanos, y por constituir margen de protección de la quebrada Shinshin, se asignan los usos siguientes:

a) Uso Principal:

- Forestación.

- Agricultura y ganadería a pequeña escala.

b) Usos Complementarios:

- **Vivienda.**

En detalle, los usos de suelo asignados a los Sectores de Planeamiento constan en el Anexo N° 6.

Art. 13.- Usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento: **SP09.**

a) Uso Principal:

- Forestación.
- Agricultura y ganadería a pequeña escala.

b) Usos Complementarios:

- **Vivienda.**
- **Comercio:** comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
- **Servicios:** servicios personales y afines a la vivienda.

c) Usos Compatibles:

- **Servicios Generales:** servicios de recreación y alimentación;
- **Producción de Bienes:** producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.

En detalle, los usos de suelo asignados a los Sectores de Planeamiento constan en el Anexo N° 7.

Art. 14 .- Usos de suelo asignados a los Ejes Urbanos conformados por los predios con frente a las siguientes vías:

- Avenida Ricardo Durán.
- La vía denominada Calle Central; y,
- Calle de Los Hervideros.

a) Usos Principales:

- Producción de Servicios Generales: Turismo y afines.

b) Usos Complementarios:

- Vivienda.
- **Equipamiento Comunitario:** equipamiento urbano barrial.

- **Comercio:** comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
- **Servicios:** servicios personales y afines a la vivienda; y,
- Huertos y cultivos familiares.

c) Usos Compatibles:

- **Comercio:** Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, de repuestos y accesorios automotores, de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios y de materiales de construcción y elementos accesorios.
- **Servicios Generales:** servicios de transporte y comunicaciones, de alimentación, profesionales y de seguridad;
- **Producción de Bienes:** producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.

En detalle, los usos de suelo asignados a los Sectores de Planeamiento constan en el Anexo N° 8.

Art. 15.- En las edificaciones que se emplazaren en predios pertenecientes a los denominados Ejes Urbanos, es obligatoria la existencia de al menos una unidad de vivienda cuya superficie en ningún caso será menor a 60 m².

Art. 16.- Se declaran como no urbanizables el Sector de Planeamiento SP05 y los territorios identificados en el Plano A3 adjunto a esta Ordenanza, debido a sus limitaciones topográficas, geológicas y geotécnicas para receptor usos urbanos, o al interés natural y paisajístico que presentan.

Para los territorios que constituyen márgenes de protección de la quebrada El Salado, se asignan los usos que se detallan a continuación y en consecuencia en ellos no se admitirán los usos previstos para los Sectores de Planeamiento en los cuales se encuentran:

- a) Equipamientos recreacionales que no supongan el emplazamiento de edificaciones, tales como parques, plazas y canchas deportivas; y,
- b) Usos agrícolas y forestales.

Art. 17.- Con el propósito de mantener una adecuada transición funcional entre zonas de usos de suelo evitando que los predios que tienen frente a una misma vía presenten -uso de suelo- con diferencias sustanciales, el presente Plan Parcial de Urbanismo establece que tales predios podrán receptor indistintamente los usos de suelo asignados a los sectores de planeamiento de los cuales forman parte y de los contiguos.

Art. 18.- Todos los usos no expresamente permitidos en cada uno de los Sectores de Planeamiento o Ejes Urbanos se entenderá que están prohibidos. En el caso de usos de suelo no previstos en los anexos de la presente Ordenanza y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes Sectores de Planeamiento o Ejes Urbanos del Área Urbano Parroquial

de Baños, su aceptación queda condicionada a que cada uso de suelo cumpla simultáneamente las siguientes cinco condiciones relativas a su naturaleza:

- a) Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o compatibles, previstos para el Sector de Planeamiento o Eje Urbano en el cual existe interés por emplazarlo.
- b) Demandar para su emplazamiento en dicho Sector de Planeamiento o Eje Urbano, espacios construidos -cubiertos y descubiertos- y consumo de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados.
- c) Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.
- d) No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,
- e) Que su funcionamiento no genere en el Sector de Planeamiento o Eje Urbano, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

Art. 19.- Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada Sector de Planeamiento o Eje Urbano deberán relocalizarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación notificará a los propietarios de los establecimientos y a la Comisión de Gestión Ambiental, la Secretaría General de Planificación, de oficio o a petición de parte interesada.

Corresponderá a la Comisión de Gestión Ambiental establecer en cada caso el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización del establecimiento. Dicho plazo no será susceptible de prórroga.

Art. 20.- No obstante de lo señalado en el artículo anterior, los propietarios de los establecimientos considerados como usos de suelo incompatibles, podrán, luego de la notificación a la que se refiere el artículo anterior, acogerse voluntariamente a la Auditoría Ambiental, la cual tendrá como objetivos:

- a) Determinar el grado de cumplimiento de las normativas vigentes en materia ambiental, tanto a nivel local -incluyendo las constantes en la presente Ordenanza-, como a nivel nacional, tales como el Código de la Salud y la Ley de Prevención y Control de la Contaminación Ambiental y sus Reglamentos.
- b) Evaluar los sistemas de gestión ambiental empleados; y,
- c) Determinar la coherencia de la gestión ambiental de la empresa con la normativa vigente en la materia.

Como parte sustancial de la Auditoría Ambiental, se diseñará e implementará un Programa de Medidas Correctivas.

Este proceso de integración ambiental será supervisado y evaluado por la Comisión de Gestión Ambiental, en forma coordinada con la Secretaría General de Planificación, estableciendo en cada caso claramente los plazos para la

ejecución de la Auditoría Ambiental y la implementación de su Programa de Medidas Correctivas, así como la periodicidad de la auditoría en el futuro.

Si la implementación del Programa de Medidas Correctivas no logra el cumplimiento de las normativas vigentes, o por motivos de fuerza mayor -de cualquier naturaleza- no puede llevarse a cabo tal implementación en su totalidad, se producirá la relocalización del uso de suelo o establecimiento, siguiendo para el efecto las disposiciones del artículo anterior con la intervención de la Dirección de Control Urbanístico.

En consecuencia la Municipalidad a través de la Secretaría General de Planificación ratificará la permanencia de los usos de suelo que luego de la implementación del respectivo Programa de Medidas Correctivas, hayan logrado integrarse ambientalmente cumpliendo la normativa vigente.

No podrán acogerse a la Auditoría Ambiental los establecimientos que de conformidad con el Art. 22 de la presente Ordenanza, obligatoriamente deben emplazarse fuera del Área Urbano Parroquial.

La ejecución de la Auditoría Ambiental y la formulación e implantación del Programa de Medidas Correctivas, será de responsabilidad técnica y económica de los interesados, para lo cual podrán recibir el apoyo de la Comisión de Gestión Ambiental, de las dependencias técnicas de la Municipalidad, tales como: Secretaría General de Planificación, Dirección de Control Urbanístico y Dirección de Higiene, sin perjuicio de que los interesados puedan contratar los servicios de firmas auditoras ambientales debidamente calificadas.

Art. 21.- Todos los usos de suelo, independientemente de su localización en el AUP de Baños, podrán ser motivo y en cualquier tiempo, de la ejecución de auditorías ambientales externas, parciales o completas, por parte de la Comisión de Gestión Ambiental, coordinando para el efecto, la Secretaría General de Planificación. Si como resultado de dichas auditorías se determina la necesidad de implementar un Programa de Medidas Correctivas, el propietario del tal establecimiento se obligará a ello, dentro de los plazos que para el efecto se concedan. El incumplimiento en la ejecución del Programa de Medidas Correctivas en los plazos establecidos, será motivo para que se proceda a la clausura del establecimiento.

Art. 22.- Obligatoriamente se ubicarán fuera del límite de la AUP de Baños los siguientes usos:

- a) Los criaderos que ocupen una superficie mayor a los 200 m².
- b) Depósitos de distribución de cilindros gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a mil cilindros.

Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a dos mil metros del límite de la Ciudad de los núcleos urbano-parroquiales y centros poblados menores del Cantón y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano

aprobada por el I. Concejo Cantonal en sesiones de efectuadas el 15 de enero de 1991, 3 de marzo y 24 de octubre de 2004 y el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 del 8 de mayo de 1998 y en los que en el futuro se expidieren.

c) Bodegas o depósitos de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que no deberán emplazarse a distancias menores a dos mil metros del límite de la Ciudad, de los núcleos urbano-parroquiales y centros poblados menores del Cantón, tales como:

Almacenamiento de combustibles (cualquiera sea su tipo, con excepción de los depósitos de gas licuado de petróleo a permitirse al interior de la Ciudad) y las productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales: Oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.

d) Industrias catalogadas como peligrosas, tales como: Las que producen, almacenan o utilizan explosivos, las fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales (cualquiera sea su uso o estado físico) y las fábricas, establecimientos de investigación, unidades militares, etc., que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas.

La localización de estos usos de suelo en el territorio rural cantonal se someterá también al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental descrito en el Art. 20 de la presente Ordenanza.

Se adjunta a esta Ordenanza el Plano A4, que contiene la zonificación de los usos de suelo principales por Sectores de Planeamiento y Ejes Urbanos.

CAPITULO V **CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO EN** **EL AREA URBANO PARROQUIAL**

Art. 23.- Las características de ocupación del suelo que regirán para cada uno de los sectores de Planeamiento y Ejes Urbanos que se han identificado al interior del área urbano parroquial, constan en el Anexo N° 8 de la presente Ordenanza. En los asignados como territorios no urbanizables la ocupación del suelo se regulará por las disposiciones constantes en el Artículo 16 de la misma.

Art. 24.- A fin de que los lotes resultantes de la subdivisión del suelo guarden condiciones geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, ellos deberán mantener una relación frente/fondo comprendida entre 0,25 y 1.

Art. 25.- En el caso de los Sectores de Planeamiento para los cuales se han previsto dos o tres tipos de implantación de la edificación, Control Municipal al conceder la *LicenciaUrbanística* para una construcción determinada, fijará el tipo de implantación en función del dominante en el frente de manzana correspondiente al lote en el cual ella se emplazará.

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.

En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.

Art. 26.- Para la definición del tipo de implantación de la edificación se considerarán también las siguientes normas, las cuales prevalecerán sobre la señalada en el artículo anterior.

- a) El frente mínimo de lote para la edificación aislada con retiro frontal será 12 metros.
- b) El frente mínimo de lote para la edificación pareada con retiro frontal será 9 metros; y,
- c) En frentes de lotes menores a 9 metros será obligatoria la edificación continua con o sin retiro frontal.

Art. 27.- En todos los Sectores de Planeamiento a los que hace referencia esta Ordenanza y en relación a los tipos de implantación de la edificación aislada con retiro frontal y pareada con retiro frontal, se entenderá que los retiros laterales se producirán a partir del segundo piso. Esta disposición también regirá para el caso de los Ejes Urbanos.

Igualmente, en todos los Sectores de Planeamiento y con respecto al retiro posterior, éste será obligatorio a partir del segundo piso, independientemente de los tipos de implantación, pero a nivel de la planta baja se observará el correspondiente Coeficiente de Ocupación del Suelo Máximo establecido en el Anexo N° 8 de esta Ordenanza. También esta disposición regirá para el caso de los Ejes Urbanos.

Art. 28.- Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos incluso para la menor altura de la edificación del respectivo Sector de Planeamiento o Eje Urbano, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La superficie y el frente del lote, deben ser por lo menos iguales a las mitades de las dimensiones previstas para el lote mínimo.
- b) El interesado efectuará un Estudio Urbanístico dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad al predio en cuanto se refiere a iluminación, ventilación y soleamiento.

Corresponderá a la Dirección de Control Municipal analizar el Estudio Urbanístico de Detalle propuesto y de juzgarlo pertinente, aprobarlo. De ser el caso la Dirección antes referida podrá solicitar que el interesado llegue a acuerdos y convenios debidamente formales, con los propietarios de los lotes colindantes.

c) La altura de la edificación en ningún caso será mayor a dos pisos o a la altura de las edificaciones existentes en los lotes adyacentes; y,

d) Los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.

Si el lote tampoco cumple las condiciones antes descritas, de ser posible se incorporará a los predios colindantes o adquirirá por lo menos la superficie mínima. No obstante, se podrá construir sobre ellos edificaciones exclusivamente para el uso de vivienda, previa la formulación igualmente de un Estudio Urbanístico de Detalle que cumpla las determinaciones establecidas en los literales b), c) y d) de este artículo.

Art. 29.- Si por las características de ocupación del suelo de usos como los que se detalla a continuación, los lotes no cuentan con edificaciones frontales, los propietarios de los predios deberán construir muros de cerramiento y puertas sin ningún tipo de aberturas o vanos y de por lo menos dos metros de alto, con excepción de los predios que soporten usos similares a los detallados en los literales t), u) y v), los que podrán contar con cerramientos transparentes:

a) Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo.

b) Talleres automotores.

c) Mecánicas de automotores, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites.

d) Garajes y estacionamientos.

e) Depósitos de cemento.

f) Talleres de alineación y balanceo de llantas.

g) Latonerías, enderezada y pintada de vehículos.

h) Matricerías.

i) Talleres mecánicos y electromecánicos.

j) Talleres de soldaduras.

k) Talleres de reparación de radiadores.

l) Laminadoras.

m) Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos.

n) Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera.

- ñ) Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
- o) Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda.
- p) Depósitos de madera.
- q) Depósitos de tubos de cemento y bloques.
- r) Depósitos de ladrillos y tejas.
- s) Depósitos de arena, ripio y grava.
- t) Almacenes de compra y venta de vehículos.
- u) Almacenes de maquinaria agrícola; y,
- v) Almacenes de maquinaria para la construcción.

Art. 30.- Los territorios que, de conformidad con los Art. 3 lit. c) y Art. 16 de la presente Ordenanza han sido declarados como márgenes de protección de quebradas, serán susceptibles de subdivisión solamente en parcelas iguales o mayores a mil metros cuadrados; no se permitirá ningún tipo de construcción y se sujetaran a lo establecido en la Disposición General Sexta de la presente ordenanza.

Art. 31.- Las características de ocupación del suelo previstas para los diferentes Sectores de Planeamiento podrán variar cuando la actuación urbanística propuesta abarque a un sitio conformado al menos por toda una manzana o polígono.

En estos casos se podrá conformar un conjunto urbano-arquitectónico de carácter armónico, entendiéndose como tal a la agrupación de edificaciones que responda a una concepción de diseño única y global, pero se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Por ningún caso se alterará el uso del suelo previsto para el respectivo Sector de Planeamiento.
- b) De destinarse el predio total o parcialmente al uso de vivienda, se respetará la densidad neta establecida para el Sector de Planeamiento en función de los distintos rangos de altura de la edificación. Pero si el proyecto prevé edificaciones de diferentes alturas, se considerará la densidad neta de vivienda correspondiente a las edificaciones de mayor altura previstas en el mismo.
- c) Se respetará la altura máxima de la edificación establecida para el Sector de Planeamiento.
- d) Podrán variar el o los tipos de implantación previstos para el Sector de Planeamiento, pero en el caso de que para el mismo se haya previsto exclusivamente los tipos de implantación que suponen el retiro frontal, éstos se respetarán obligatoriamente en el perímetro del sitio motivo de la actuación urbanística.

e) Cuando el proyecto suponga el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre éstos no será menor a 0,5 veces la altura del bloque de mayor número de pisos.

f) Finalmente, se respetarán todas las determinantes adicionales previstas en el Anexo N° 8 de esta Ordenanza, para el Sector de Planeamiento.

Estas mismas determinaciones se aplicarán, en lo pertinente, al tratarse de conjuntos armónicos que se emplacen en el interior de una manzana o polígono, siempre y cuando la actuación urbanística suponga por lo menos tres bloques edificados.

Art. 32.- En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y que se hallen ya construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Igual tratamiento tendrán las urbanizaciones aprobadas un año antes de la vigencia de esta Ordenanza y que todavía no se han construido.

Art. 33.- En los Sectores de Planeamiento en los cuales existan pendientes predominantemente mayores al 30%, se permitirá la subdivisión del suelo en parcelas de superficies iguales o mayores a mil quinientos metros cuadrados y se podrán construir edificaciones únicamente para vivienda unifamiliar en parcelas de tamaños no menores a mil metros cuadrados. El emplazamiento de tales edificaciones se efectuará en los terrenos con pendientes menores al 30%, no superará al Coeficiente de Ocupación del Suelo del 10%, serán aisladas, con retiros no menores a 10 metros con respecto a todos los linderos y vías o caminos que bordeen al predio, su altura máxima será dos pisos, cubiertas inclinadas y obligatoriamente de teja cerámica u otros elementos naturales apropiados. El diseño y sobre todo el emplazamiento de estas edificaciones, deberá acoplarse a la topografía del terreno e integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos.

Art. 34.- Se adjunta a la presente Ordenanza el Plano A5, que contiene la altura máxima de la edificación en número de pisos por Sectores de Planeamiento y Ejes Urbanos.

CAPITULO VI:

ACTUACIONES A PERMITIRSE EN EL TERRITORIO DEL AREA DE INFLUENCIA INMEDIATA DEL AREA URBANO PARROQUIAL DE BAÑOS

Art. 35.- En el Área de Influencia Inmediata del AUP de Baños calificadas como no aptas para receptor asentamientos humanos de ninguna naturaleza, por sus características geológicas y topográficas o que han sido calificadas como zonas de protección natural y que constan en el Plano A6 que se adjuntan a esta Ordenanza, se podrá subdividir el suelo en parcelas de superficies iguales o mayores a dos mil quinientos metros cuadrados, pero no se permitirá la construcción de ningún tipo de edificación.

Art. 36.- Para la aprobación de las subdivisiones y construcciones a las que se refiere el presente capítulo, los terrenos motivo de intervención deberán hallarse comprendidos en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en la parroquia o el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará la Empresa de Telefonía, Agua Potable y Alcantarillado (ETAPA) o la Junta Administradora de Agua Potable de Baños, según corresponda y de manera fundamentada en relación a los sistemas a aprovecharse. Este informe será vinculante para efectos de futuras actuaciones en el territorio.

Art. 37.- En las zonas declaradas como aptas para receptor asentamientos humanos, las actuaciones relacionadas con división del suelo o construcción de edificaciones se sujetarán a las disposiciones que constan en la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano; Capítulos VI, VII, VIII, IX y X.

CAPITULO VII **DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA.**

Art. 38.- Con la finalidad de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort en las edificaciones y predios del AUP de Baños, todos los proyectos de arquitectura públicos y privados, se sujetarán a las Normas de Arquitectura que se incluyen en la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano.

CAPITULO VIII **DE LOS INCENTIVOS Y SANCIONES.**

Art. 39.- La Municipalidad aplicará los siguientes incentivos para los propietarios que realocicen sus establecimientos en concordancia con las disposiciones de esta Ordenanza:

a) Cuando el propietario efectúe la relocalización del uso no permitido en un plazo de noventa días contados a partir de la notificación, procederá a la exoneración total del pago del impuesto a la propiedad urbana correspondiente al nuevo predio, o del impuesto de patentes si el propietario del establecimiento es inquilino, por el lapso de tres años.

b) Si la relocalización se produjera en el lapso de ciento ochenta días desde la notificación, el propietario será exonerado del pago del impuesto a la propiedad urbana o en su caso del impuesto de patentes, durante dos años.

c) Si la relocalización se produjera en el lapso comprendido entre el día ciento ochenta y uno y el día trescientos sesenta y cinco se realizará una exoneración

del pago del impuesto a la propiedad urbana o en su caso del impuesto de patentes, durante un año.

Art. 40.- Una vez transcurrido el plazo contemplado en el Artículo 39 de la presente Ordenanza, el incumplimiento de esa disposición ocasionará una multa equivalente a diez salarios mínimos vitales unificados. A partir de esa fecha, se instaurará una multa mensual progresiva incrementando a la multa básica de los diez salarios mínimos vitales unificados, un salario mínimo vital unificado adicional por cada mes de retraso en la ejecución de la relocalización. Por lo tanto en el mes décimo tercero el infractor de esta disposición deberá pagar una multa equivalente a 11 salarios mínimos vitales unificados, al décimo cuarto una correspondiente a 12 salarios mínimos vitales unificados, hasta llegar a los veinte salarios mínimos vitales.

Art. 41.- Los predios de los territorios que de conformidad con el Artículo 15 de esta Ordenanza y el Plano A3 adjunto a la misma, han sido calificados como no urbanizables, quedan exonerados del pago de todo impuesto municipal, así como de toda contribución especial de mejoras. En el caso de predios parcialmente comprendidos en dichos territorios, la exoneración será proporcional a la superficie declarada como no urbanizable.

Art. 42.- Los particulares, sean propietarios, constructores, proyectistas y en general cualquier persona natural o jurídica, responsable de la realización de actos que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza, serán sancionados de conformidad con lo establecido en la Ordenanza de Control Municipal.

DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERA.- En los diferentes Sectores de Planeamiento y Ejes Urbanos de la AUP de Baños, así como en el AII, se permitirán en calidad de usos compatibles o complementarios los vinculados a la agricultura urbana.

SEGUNDA.- Todas las determinaciones de la presente Ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie, excepto los retiros frontal, lateral y posterior, tendrán una tolerancia de un 10% en más o en menos.

TERCERA.- Para la aplicación de la presente Ordenanza se considerará la altura de 1 piso equivalente a 3m.

CUARTA.- En las zonas en las cuales, de acuerdo al Art. 3 literal c y al plano A7 de riesgos geológicos se establece una peligrosidad media, obligatoriamente los proyectos que contemplen edificaciones de altura mayor a 2 pisos presentarán un estudio geotécnico y estructural que garantice la estabilidad de la edificación.

QUINTA.- En todos los proyectos en los cuales se deban realizar movimientos de tierras y/o conformación de taludes, obligatoriamente, se presentará un estudio técnico de suelos que garantice la no afectación a los predios colindantes.

SEXTA.- En los territorios definidos como margen de protección de quebradas se establece un ancho mínimo de 30m para la quebrada de Mashuyacu, y para las quebradas de El Salado, Curiquinga y Shinshin un ancho mínimo de 15 metros. Esta dimensión se considera a partir del eje de la quebrada y esta definida por una vía peatonal de 3 metros, parte integrante del área de protección; los predios con frente a la mencionada vía, por ningún concepto podrán ser subdivididos o lotizados permitiéndose su accesibilidad de acuerdo a las características de la misma.

SEPTIMA.- La Municipalidad a través de la Secretaría General de Planificación, podrá definir en atención a las prioridades del ordenamiento territorial urbano del Cantón y de la Parroquia Baños, las nuevas áreas de expansión de la Ciudad, de los asentamientos del Área de Influencia Inmediata y de los del Resto del Territorio Rural Cantonal y emprender en ellos la formulación de Planes Parciales de Urbanismo. La ejecución y sanción de estos planes por parte del Concejo Cantonal, será condición para el otorgamiento futuro de *Licencias Urbanísticas* para lotizaciones, urbanizaciones y todo tipo de construcciones.

Igualmente podrá, en relación a los Sectores de Planeamiento y Ejes Urbanos, someter a consideración del Concejo Cantonal la creación, fusión o ajustes requeridos por el proceso de ordenación territorial.

OCTAVA.- Prevalecerán sobre las normas de esta Ordenanza destinadas a regular la subdivisión del suelo de los Sectores de Planeamiento codificados como: SP06, SP08 y SP09, los fraccionamientos de suelo que se efectúen por motivos de herencias, pero por una sola vez, de manera tal que la nueva subdivisión de las parcelas o lotes resultantes obligatoriamente se someterán a las normas de la presente Ordenanza.

Igualmente, sobre las parcelas o lotes resultantes de las subdivisiones antes referidas se podrán construir edificaciones, pero siempre y cuando el lote tenga una superficie de por lo menos quinientos metros cuadrados y si tiene frente a una vía, camino vecinal o sendero, éste no será menor a 15 metros. Tales edificaciones serán aisladas con retiros no menores a 5 metros con respecto a todos los linderos y de máximo dos pisos.

Si los lotes o parcelas tienen frente a vías, la edificación se retirará 5 metros. En el caso de predios con frente a caminos vecinales o senderos, este retiro de 5 metros se establecerá asignando una reserva de suelo de un ancho mínimo de 8 metros para facilitar la construcción de la futura vía y mantenimiento, siempre que técnicamente sea posible, el eje del camino o sendero.

NOVENA.- La *Licencia Urbanística* que determina los usos de suelo y las características de ocupación a admitirse en todos y cada uno de los predios, así como el señalamiento de la línea de fábrica, será otorgada por la Dirección de Control de la Municipalidad de Cuenca. Para todos los usos de suelo ya existentes, con excepción de la vivienda, los propietarios de los diferentes tipos de establecimientos comerciales, de servicios y artesanales, están en la obligación, a partir de la notificación respectiva y en el plazo máximo de un año, de solicitar en la Secretaría General de Planificación el correspondiente permiso, el cual será extendido con estricto apego a las disposiciones de esta Ordenanza, incluyendo las condiciones a las cuales se somete el funcionamiento del uso de suelo o establecimiento. De no acatarse la disposición en referencia

en los plazos señalados, se aplicarán las multas previstas en el Artículo 35 de la misma.

DECIMA.- Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de esta Ordenanza o en su defecto estas sean insuficientes para tal finalidad, dicha actuación podrá a petición de parte interesada ser conocida por el Concejo Cantonal, y resuelta con el voto favorable de los dos tercios de sus miembros, previo informes de la Comisión de Urbanismo y de la secretaría General de Planificación. Las regulaciones deberán obligatoriamente referirse a la totalidad de un Sector de Planeamiento o Eje Urbano.

DECIMA PRIMERA- Las determinaciones del Plan Parcial de Urbanismo del Área Urbano Parroquial de Baños, serán motivo de evaluación al término de su tercer año de vigencia y luego, quinquenalmente, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 197 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y sin que su incumplimiento afecte la vigencia de las disposiciones de esta Ordenanza. Para el efecto la Secretaría General de Planificación de la Municipalidad de Cuenca elaborará los expedientes técnicos necesarios.

DECIMA SEGUNDA.- Para la localización y funcionamiento de proyectos de edificaciones y urbanizaciones cuya actuación supere los 1.000 m² se someterán a un proceso de Evaluación de Impacto Ambiental encaminado a formar un juicio previo, lo más objetivo posible, sobre los efectos o impactos ambientales que causarán los procesos de construcción y la posibilidad de evitarlos o reducirlos a niveles aceptables.

Se considerarán tanto los impactos ambientales vinculados al emplazamiento o localización del proyecto, tanto en la fase de construcción como en la de operación, sin perjuicio de que la evaluación ambiental se amplíe a la tecnología, tamaño, calendario de ejecución y funcionamiento y otros aspectos. La evaluación ambiental incluirá la formulación, por parte de los promotores del proyecto, de los Estudios Ambientales pertinentes, los que a su vez incluirán la presentación de un Programa de Medidas Correctivas.

Corresponderá a la Comisión de Gestión Ambiental efectuar la evaluación de los estudios presentados y pronunciarse en términos de su aprobación modificación o rechazo. De presentarse esta última situación, el proyecto presentado no podrá ser tramitado en sus otros componentes técnicos, en ninguna otra instancia pública. Para el efecto, la Comisión de Gestión Ambiental, coordinará las acciones pertinentes con la Secretaría General de Planificación.

DECIMA TERCERA.- En los casos en los cuales sea técnicamente factible, esto es para aquellos usos que no causen impacto ambiental, la Dirección de Control Municipal será la encargada de elaborar un Programa de Medidas Correctivas siendo responsabilidad de los interesados implementarlos. Esta disposición será obligatoria para el caso de talleres artesanales.

DECIMA CUARTA.- Para intervenciones arquitectónicas que involucren directa o indirectamente a edificaciones catalogadas de interés patrimonial por el INPC, corresponderá a la I. Municipalidad establecer las respectivas normas de actuación; en tanto eso no suceda, se aplicaran los procedimientos, trámites y aprobaciones vigentes en el cantón Cuenca, para este tipo de edificaciones.

DECIMA QUINTA.- En las edificaciones con retiro frontal, se permitirá pavimento rígido únicamente en áreas destinadas a accesos vehicular y

peatonal; en los predios con frente a ejes urbanos podrá pavimentarse máximo el 50% del mismo. Se prohíbe el uso de esta área como estacionamiento.

DECIMA SEXTA.- Los proyectos de Urbanización y aquellos regidos por la Ley de propiedad horizontal - condominios, cumplirán estrictamente las determinantes de ocupación del suelo y densidades establecidas para cada sector de planeamiento.

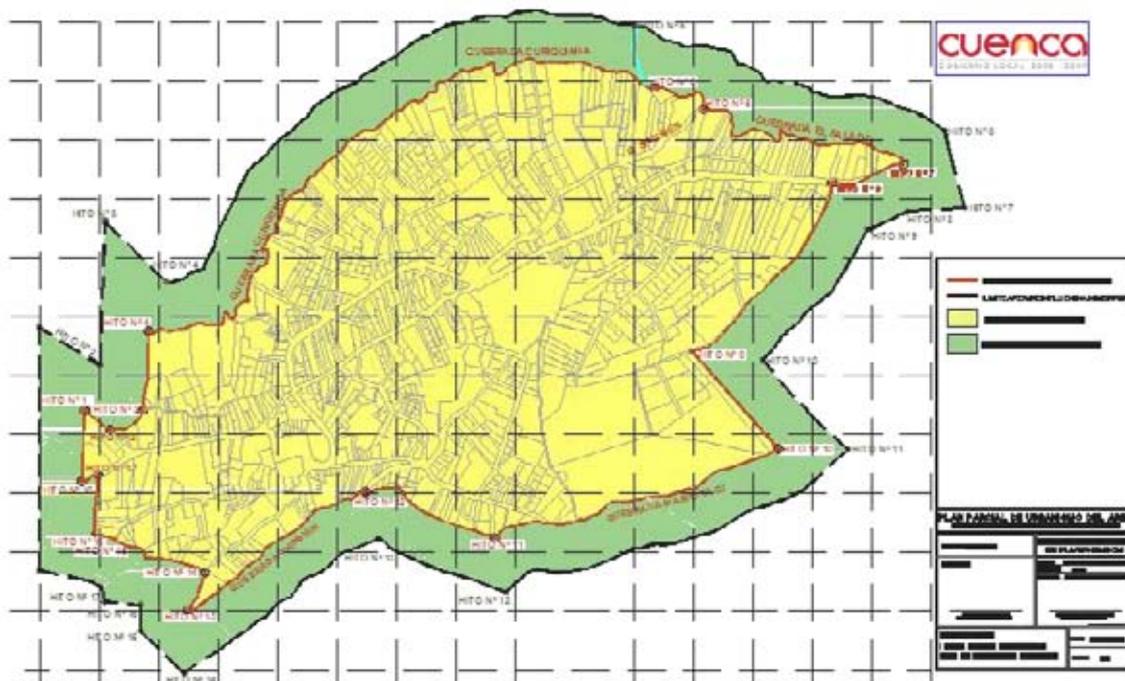
La dotación de áreas destinadas a equipamiento comunitario se realizará de conformidad con lo establecido en la ordenanza vigente para el cantón Cuenca y a las directrices que para el caso emita la Secretaria General de Planificación.

La dotación de la totalidad de obras de infraestructura básica al interior del proyecto es de ineludible obligatoriedad y responsabilidad del promotor.

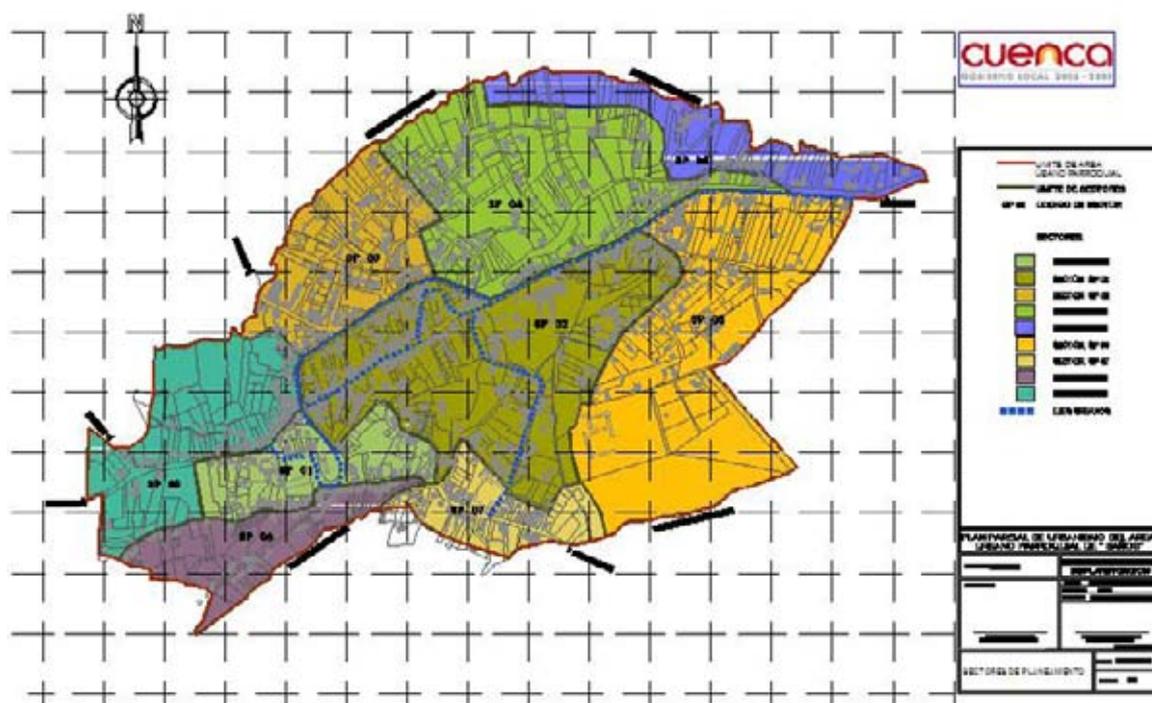
DECIMA SEPTIMA.- Todas las disposiciones de la presente Ordenanza deberán sujetarse estrictamente a la sección 4^a "De los efectos de la aprobación de los planes de desarrollo urbano" de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y entrarán en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

PLANO A1.

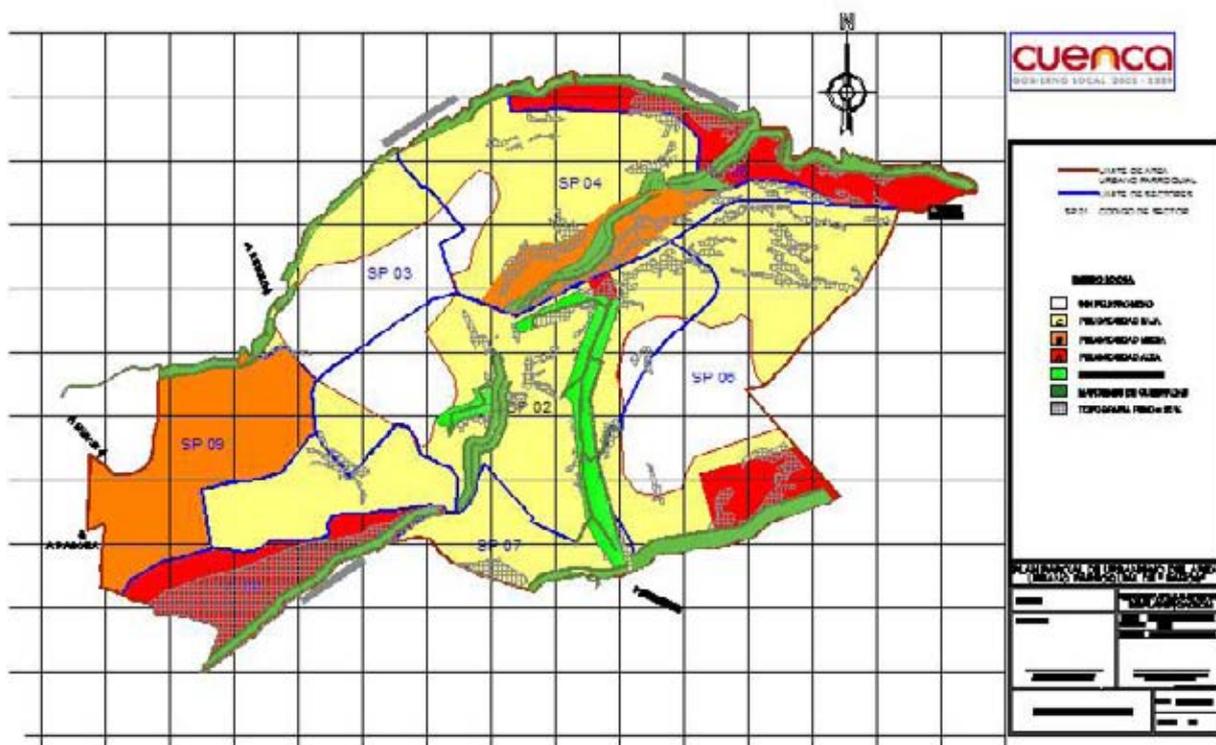
**DELIMITACION
AREA URBANO PARROQUIAL
AREA DE INFLUENCIA INMEDIATA**



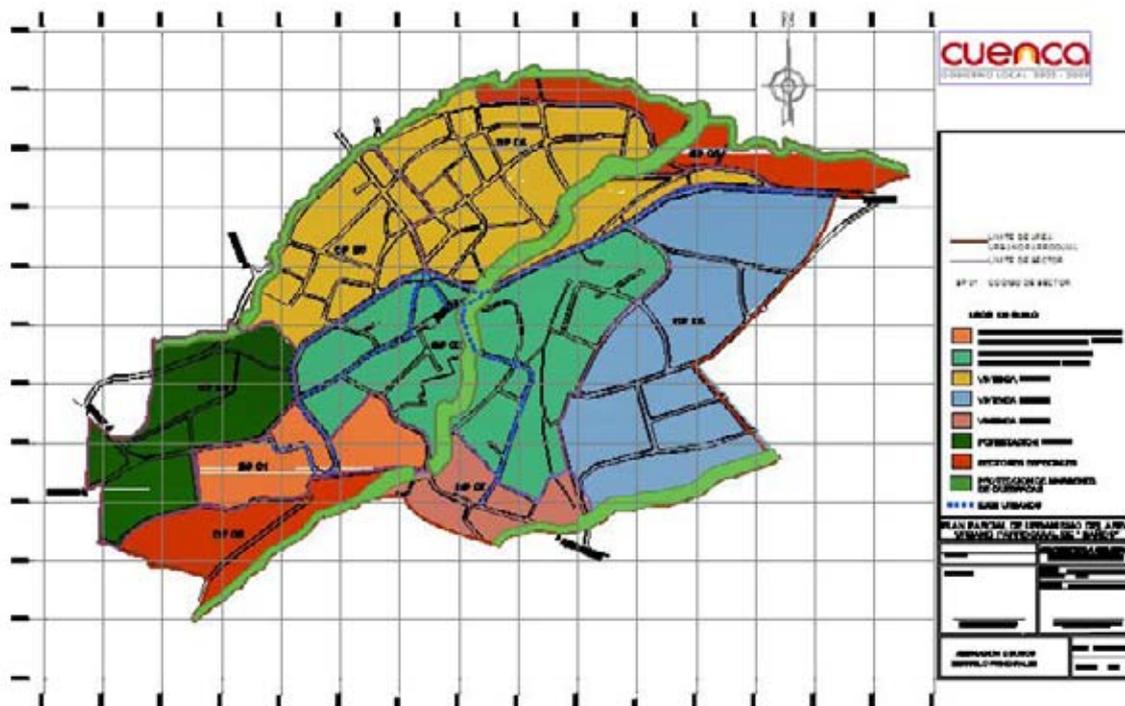
**PLANO A2.
SECTORES DE PLANEAMIENTO**



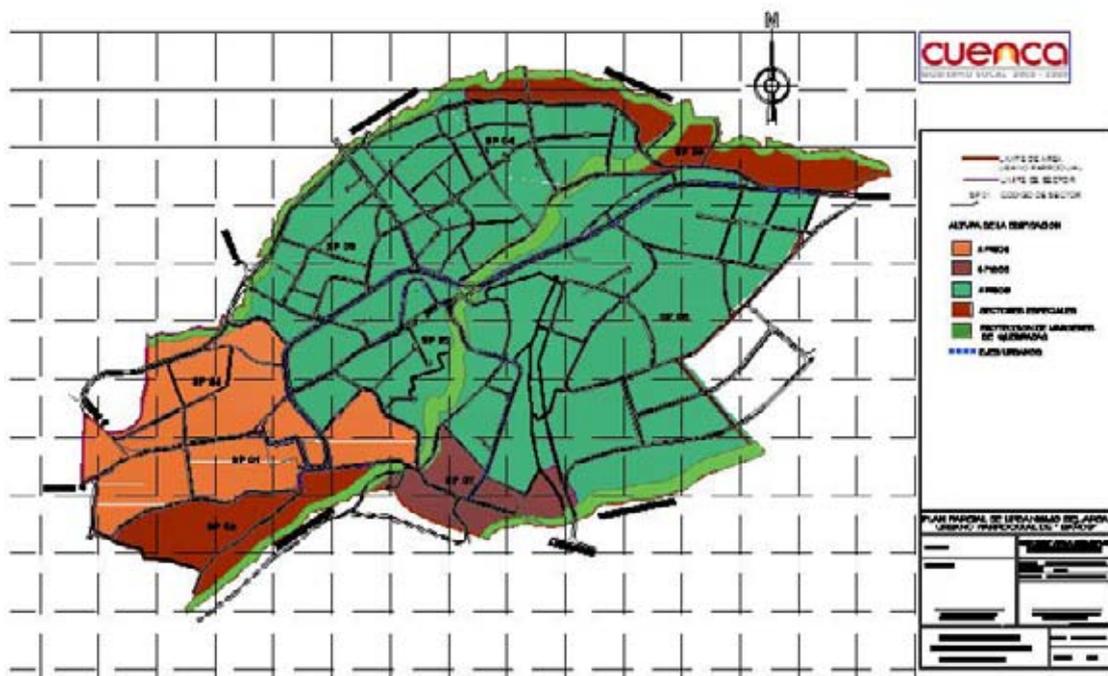
**PLANO A3.
AREAS NO URBANIZABLES**



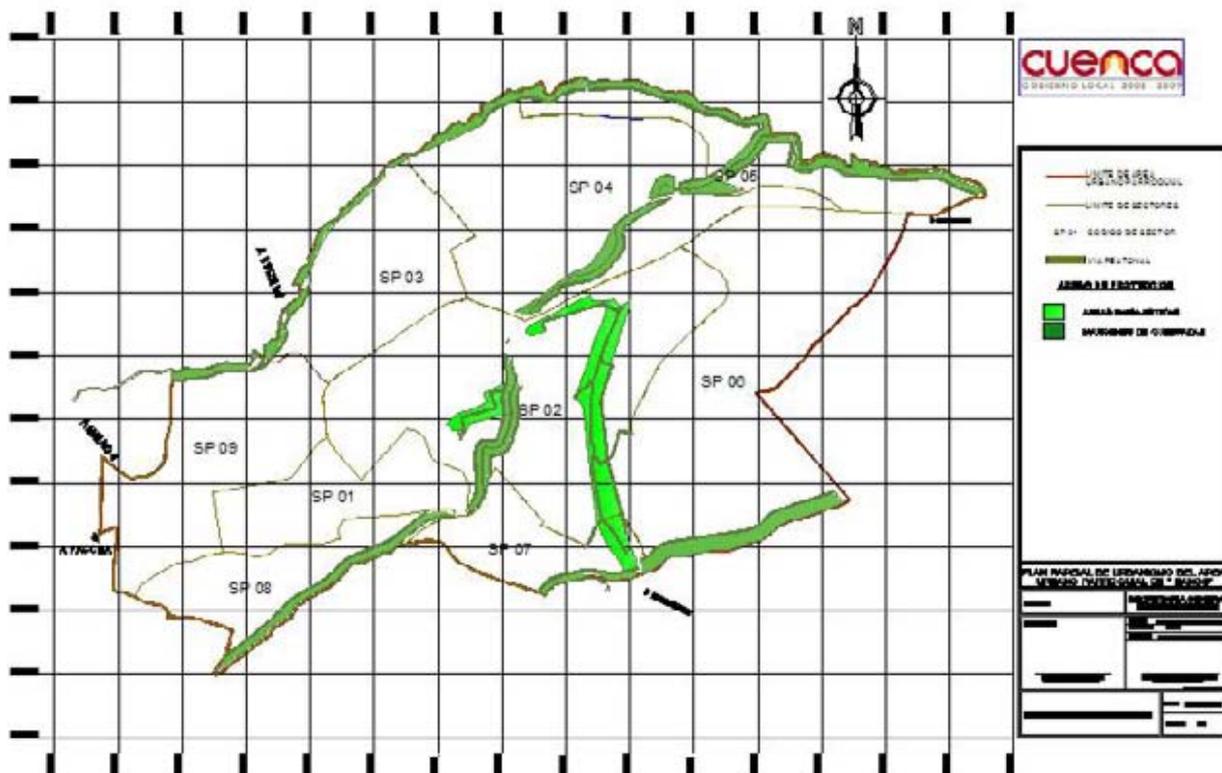
**PLANO A4.
ASIGNACION DE USO DE SUELO PRINCIPALES**



**PLANO A5.
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION POR SECTORES DE PLANEAMIENTO**



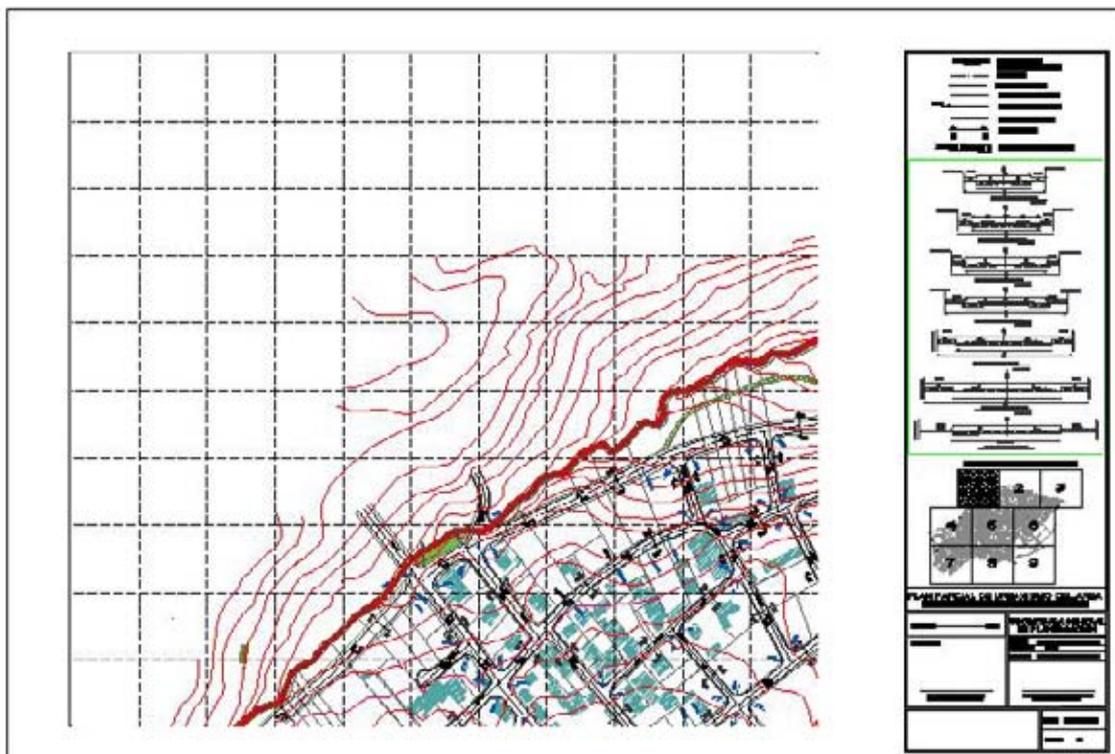
**PLANO A6.
AREAS DE PROTECCION NATURAL**



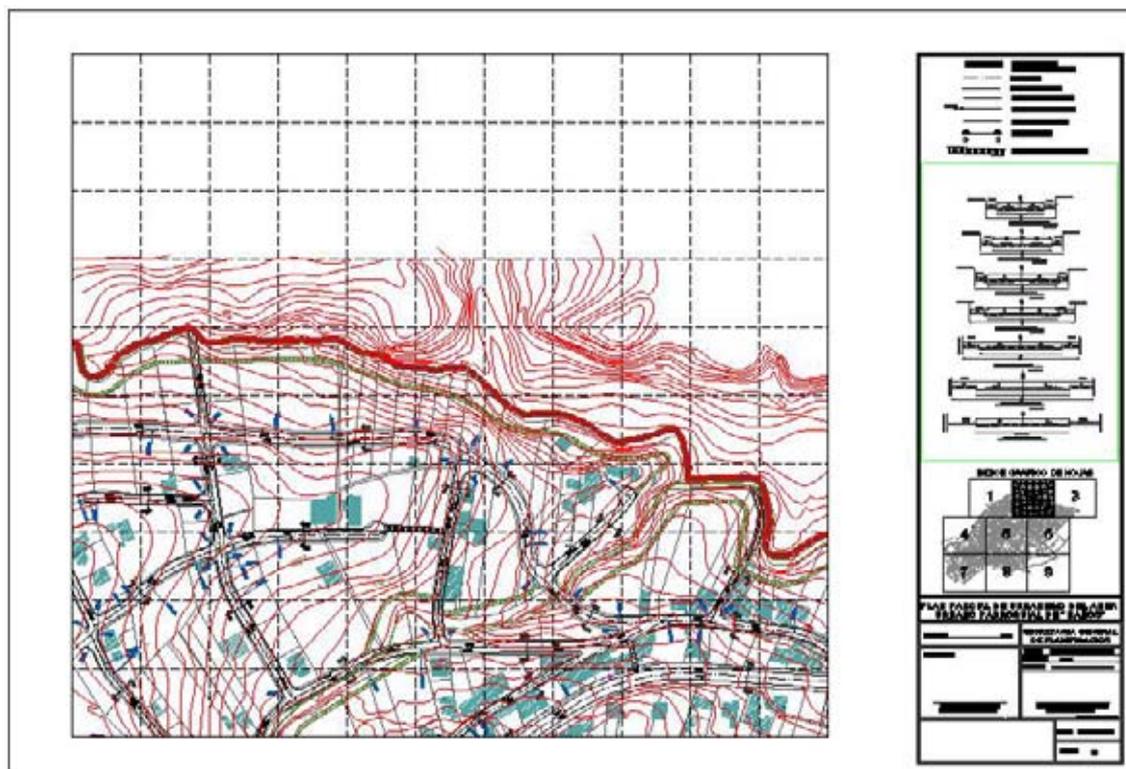
PLANO A9.



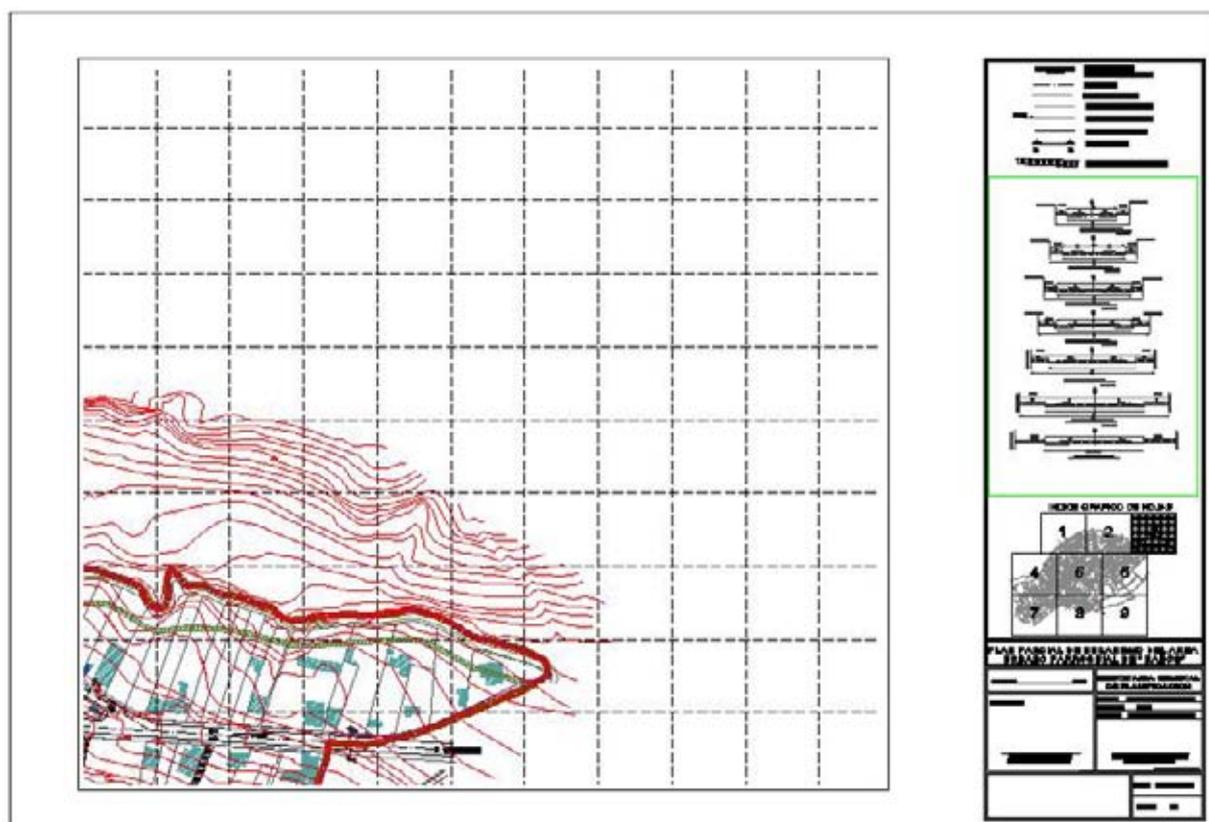
**PLANO GENERAL
PLANO VIAL
LAMINA 1.**



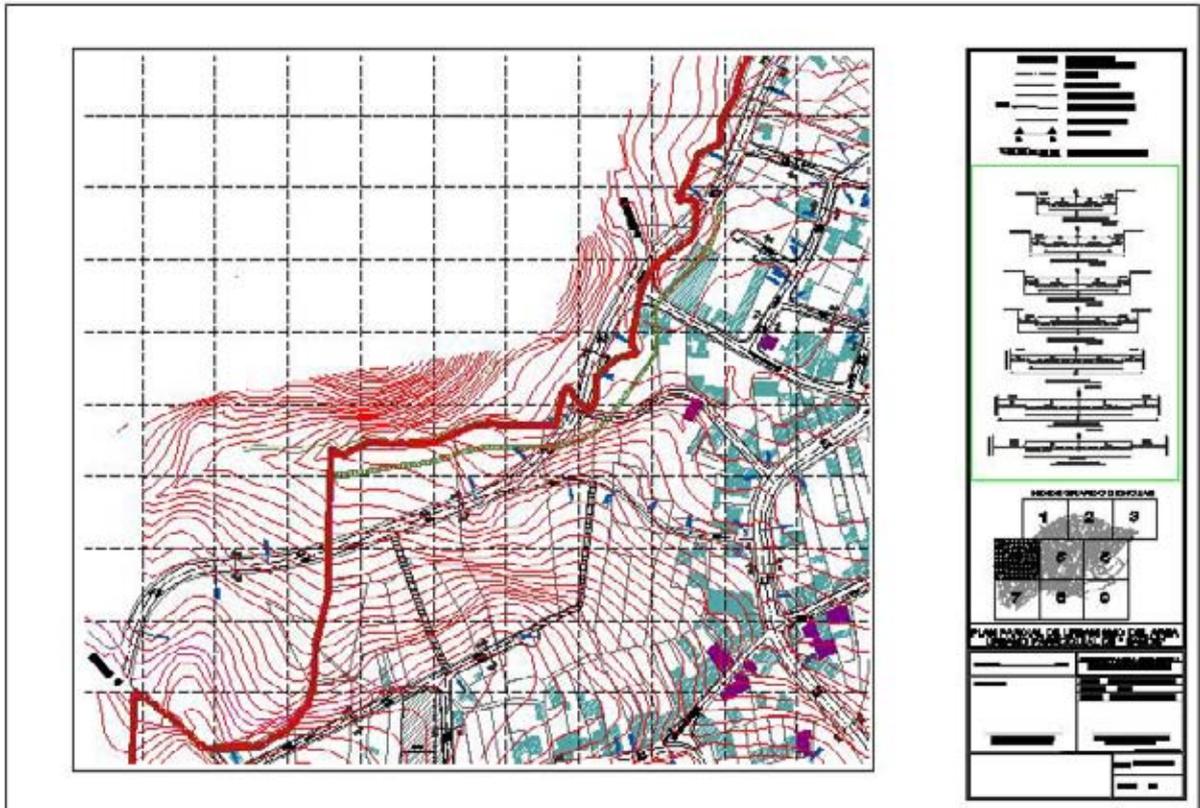
LAMINA 2.



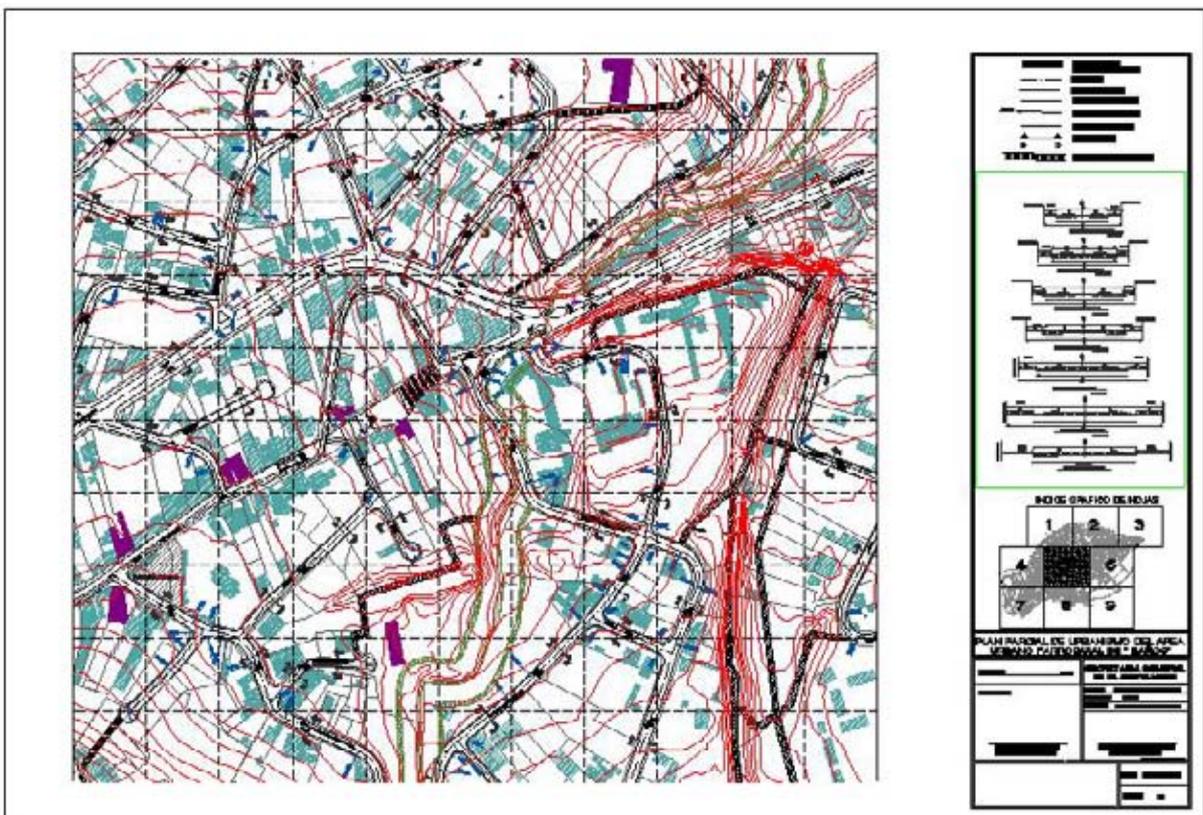
LAMINA 3.



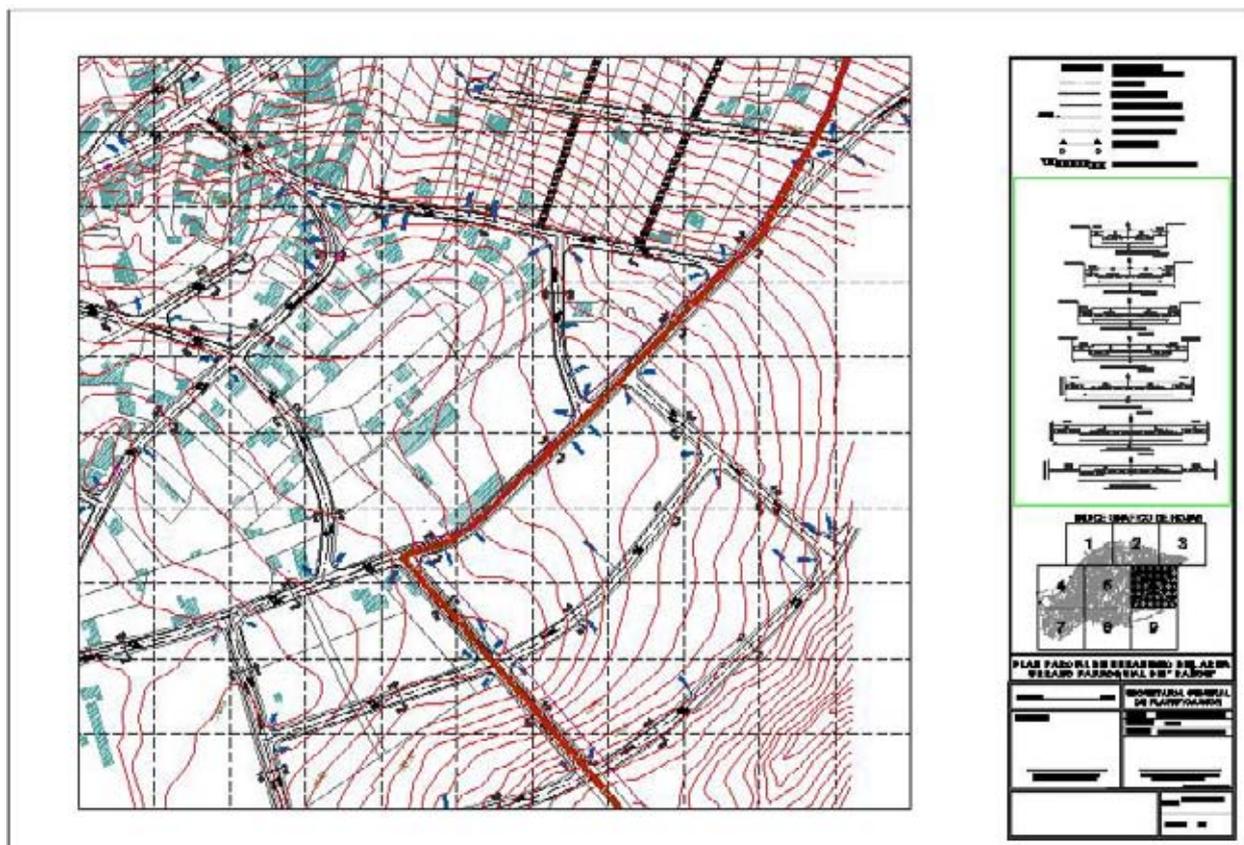
LAMINA 4.



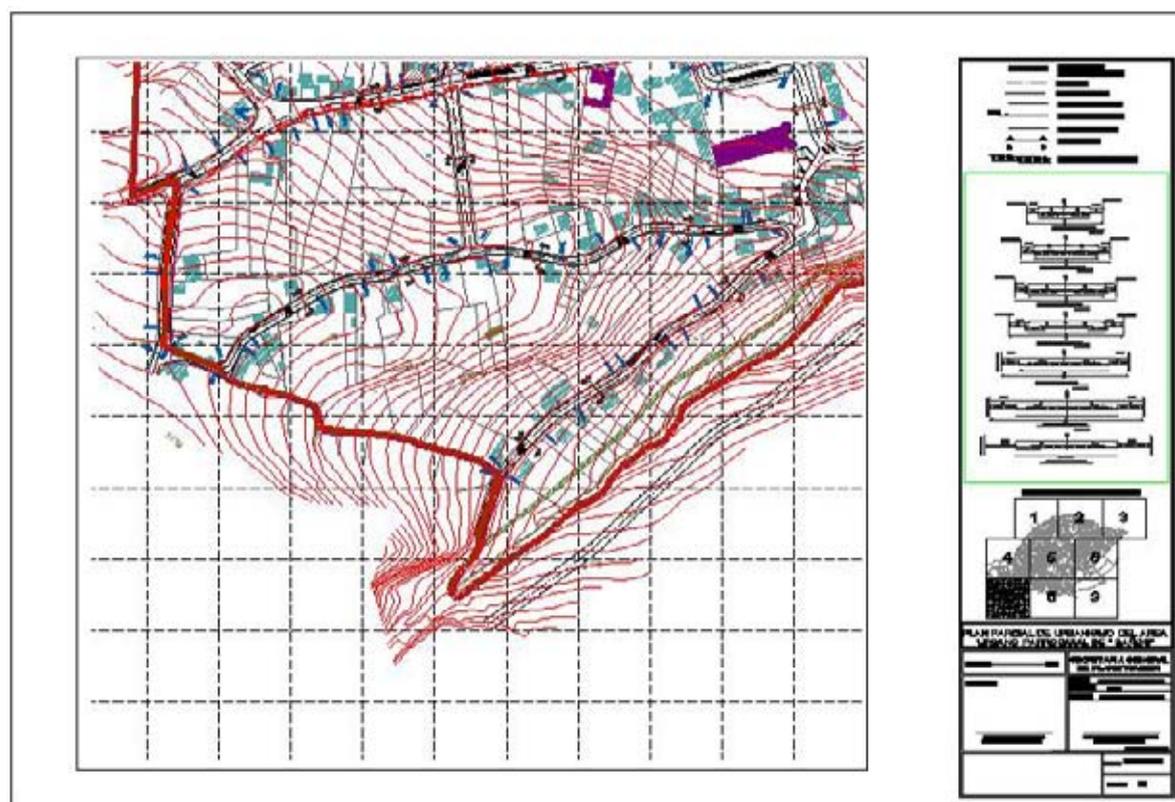
LAMINA 5.



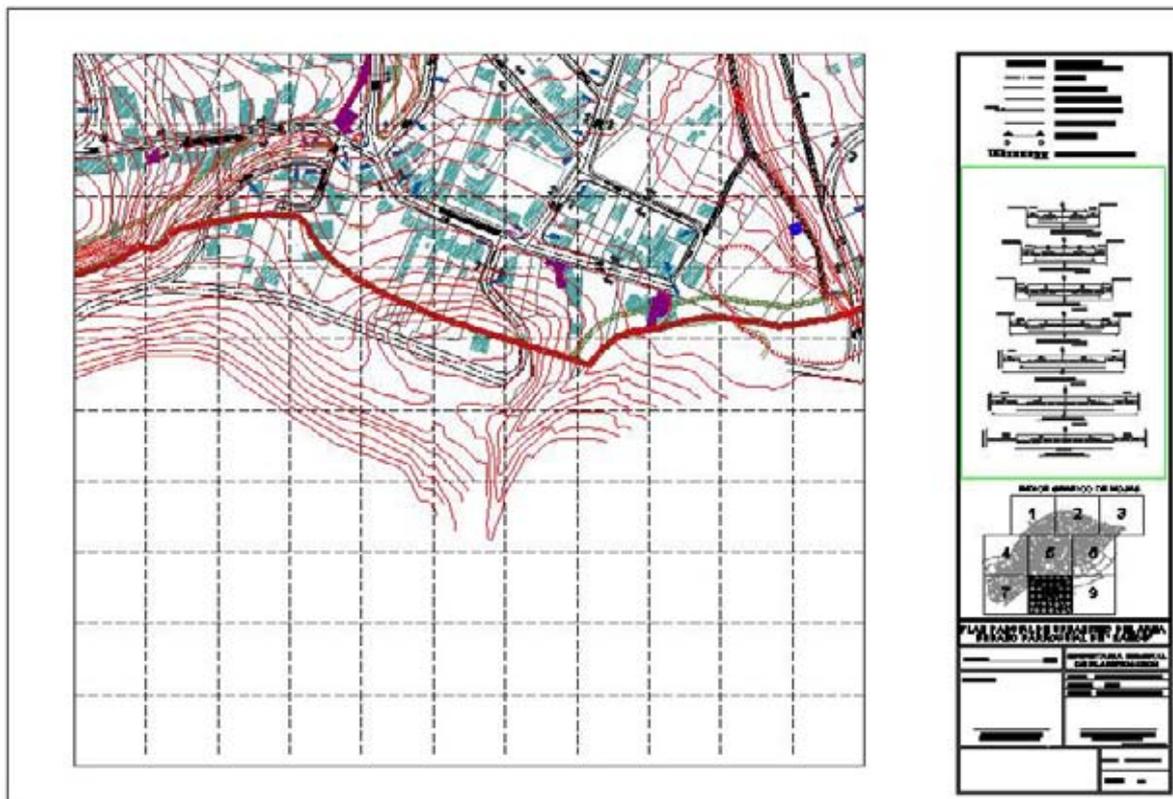
LAMINA 6.



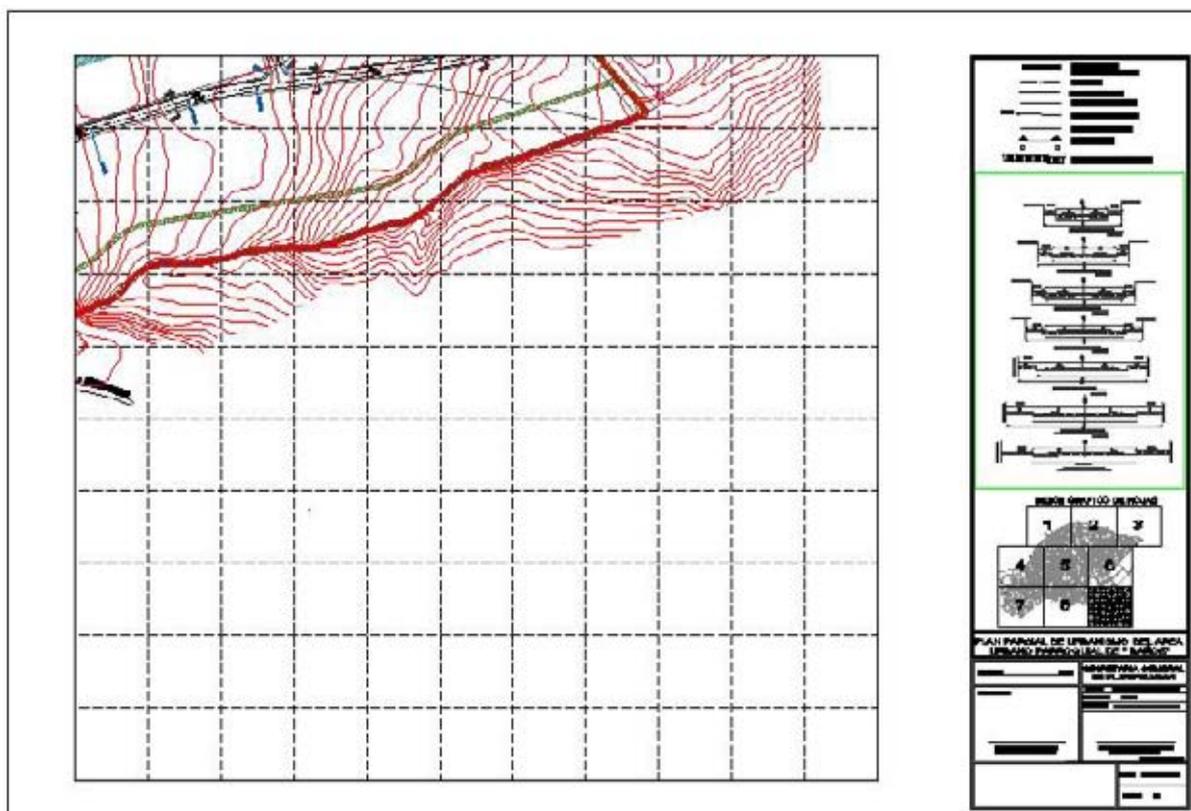
LAMINA 7.



LAMINA 8.



LAMINA 9.



ANEXO N° 1

ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL AREA URBANO PARROQUIAL DE BAÑOS: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, Plan Vial y Reserva de Suelo para Equipamiento Comunitario.

Área Urbano Parroquial de Baños:

Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento:

SP 01

1. USOS PRINCIPALES:

GESTION Y ADMINISTRACION, COMERCIO, SERVICIOS GENERALES, EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA.

1.1. Gestión y administración.

- 1.1.1 Gestión y administración pública a nivel Cantonal.
- 1.1.2 Gestión y administración pública a nivel Parroquial.
- 1.1.3 Gestión y administración privada.
- 1.1.4 Gestión y administración religiosa.
- 1.1.5 Sedes de organizaciones Gremiales.

1.2. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

- 1.2.1. Centros comerciales en general.
- 1.2.2. Supermercados.
- 1.2.3. Comisariatos.
- 1.2.4. Joyerías y relojerías.
- 1.2.5. Ópticas.
- 1.2.6. Librerías.
- 1.2.7. Floristerías.
- 1.2.8. Perfumerías y cosméticos.
- 1.2.9. Productos naturales.
- 1.2.10. Cristalerías.
- 1.2.11. Almacenes de artículos de arte.
- 1.2.12. Almacenes de artesanías.
- 1.2.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.
- 1.2.14. Almacenes de artículos de cuero.
- 1.2.15. Almacenes de textiles.
- 1.2.16. Almacenes de muebles.
- 1.2.17. Almacenes de electrodomésticos.
- 1.2.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.
- 1.2.19. Almacenes de colchones.
- 1.2.20. Almacenes de pilas y linternas.
- 1.2.21. Almacenes de juguetes.
- 1.2.22. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
- 1.2.23. Almacenes de trofeos.
- 1.2.24. Almacenes de plásticos.

1.3. Servicios financieros.

- 1.3.1. Bancos.
- 1.3.2. Casas de cambio
- 1.3.3. Mutualistas.
- 1.3.4. Compañías financieras.
- 1.3.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- 1.3.6. Corredores de seguros.
- 1.3.7. Tarjetas de crédito.
- 1.3.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.
- 1.3.9. Arrendamientos mercantiles.
- 1.3.10. Bolsa y casas de valores.
- 1.3.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

1.4. Servicios de transporte y comunicaciones.

- 1.4.1. Oficinas y agencias de viajes.
- 1.4.2. Servicios de empaques y mudanzas.
- 1.4.3. Correos privados.
- 1.34. Locales de arrendamiento de vehículos.
- 1.4.5. Servicio de grúas.
- 1.4.6. Radiodifusoras.
- 1.4.7. Garajes y estacionamientos.
- 1.4.8. Oficinas de empresas de telefonía celular.
- 1.4.9. Periódicos.
- 1.4.10. Oficinas de compañías de aviación.
- 1.4.11. Oficinas y estudios de televisión.

1.5. Servicios de turismo y recreación.

- 1.5.1. Oficinas y agencias de turismo.
- 1.5.2. Discotecas.
- 1.5.3. Salas de recepciones y de baile.
- 1.5.4. Peñas.
- 1.5.5. Casinos.
- 1.5.6. Orquestas y conjuntos musicales.

1.6. Servicios de alimentación.

- 1.6.1. Restaurantes.
- 1.6.2. Picanterías.
- 1.6.3. Pollerías.
- 1.6.4. Pizzerías.
- 1.6.5. Cafés.
- 1.6.6. Bares.
- 1.6.7. Cantinas.
- 1.6.8. Licorerías.

1.7. Servicios profesionales.

- 1.7.1. Consultorios médicos y odontológicos
- 1.7.2. Consultorios jurídicos
- 1.7.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 1.7.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 1.7.5. Oficinas de decoradores de interiores.
- 1.7.6. Oficinas de consultores.
- 1.7.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.

- 1.7.8. Oficinas de aduanas privadas.
- 1.7.9. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 1.7.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 1.7.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 1.7.12. Laboratorios clínicos.
- 1.7.13. Centros de diagnóstico radiológico.
- 1.7.14. Clínicas y mecánicas dentales.
- 1.7.15. Agencias de modelos.
- 1.7.16. Talleres de pintores.

1.8. Servicios de seguridad.

- 1.8.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

1.9. Vivienda.

2. USOS COMPLEMENTARIOS.

2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:

- 2.1.1. Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
- 2.1.2. Asistencia social: Guarderías.
- 2.1.3. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte museos.
- 2.1.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
- 2.1.5. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos y canchas deportivas.
- 2.1.6. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
- 2.1.7. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.
- 2.1.8. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
- 2.1.9. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, sub centros y centros de salud y clínicas.

2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios:

- 2.2.1. Tiendas de abarrotes.
- 2.2.2. Despensas.
- 2.2.3. Mini mercados.
- 2.2.4. Lecherías.
- 2.2.5. Bebidas no alcohólicas.
- 2.2.6. Carnicerías.
- 2.2.7. Panaderías.
- 2.2.8. Confiterías.
- 2.2.9. Heladerías.
- 2.2.10. Pastelerías.
- 2.2.11. Venta de emparedados.
- 2.2.12. Farmacias.
- 2.2.13. Boticas.
- 2.2.14. Droguerías.
- 2.2.15. Bazares.
- 2.2.16. Papelerías y útiles escolares
- 2.2.17. Centros de copiado de documentos y planos.

2.2.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas publicado en el Registro Oficial Número 313 el 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

2.3. Servicios personales y afines a la vivienda.

2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.3.2. Salas de masajes y gimnasios.

2.3.3. Baños sauna y turco.

2.3.4. Laboratorios y estudios fotográficos.

2.3.5. Funerarias.

2.3.6. Salas de velaciones.

2.3.7. Salas de juegos de videos.

2.3.8. Locales para alquiler de videos.

2.3.9. Lavanderías y tintorerías.

2.3.10. Talleres de electricistas.

2.3.11. Talleres de plomeros.

2.3.12. Talleres de relojeros.

2.3.13. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción.

2.3.14. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas, motocicletas, motores fuera de borda, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.

Adicionalmente los talleres automotrices deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

3. USOS COMPATIBLES.

3.1. Almacenes de compra y venta de vehículos.

3.2. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.

3.2.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.

3.2.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.

3.2.3. Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

3.2.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.

3.2.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.

3.2.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.

- 3.2.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
- 3.2.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
- 3.2.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- 3.2.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
- 3.2.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- 3.2.12. Almacenes de instrumental especializado.
- 3.2.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- 3.2.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- 3.2.15. Almacenes de moto sierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
- 3.2.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
- 3.2.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- 3.2.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- 3.2.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 3.2.20. Almacenes de equipos para lecherías.
- 3.2.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- 3.2.22. Almacenes de equipos para riego.
- 3.2.23. Almacenes de equipos para minería

3.3. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

- 3.3.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- 3.3.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 3.3.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- 3.3.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 3.3.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- 3.3.6. Almacenes de alfombras.
- 3.3.7. Almacenes de cortinas.
- 3.3.8. Almacenes de artículos de madera.
- 3.3.9. Almacenes de mangueras.
- 3.3.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- 3.3.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- 3.3.12. Almacenes de tuberías.
- 3.3.13. Ferreterías.
- 3.3.14. Vidrierías.

3.4. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas- que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones:

- 3.4.1. Zapaterías.
- 3.4.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
- 3.4.3. Sombrererías.
- 3.4.4. Talabarterías.
- 3.4.5. Carpinterías y ebanisterías.
- 3.4.6. Joyerías.
- 3.4.7. Hojalaterías.
- 3.4.8. Cerrajerías.
- 3.4.9. Talleres y agencias de publicidad.

- 3.4.10. Talleres de cerámica.
- 3.4.11. Talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares.
- 3.4.12. Tapicerías.
- 3.4.13. Talleres de encuadernación y similares.
- 3.4.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.
- 3.4.15. Imprentas y offsets.
- 3.4.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- 3.4.17. Talleres de producción de botones.
- 3.4.18. Talleres de fotograbado, cincograbado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
- 3.4.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado. El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

i. Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.

ii. Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

4. DISPOSICION GENERAL.

Con excepción de los usos de suelo previstos en los Numerales 2.3.13, 2.3.1.4 y 3.4, para los cuales se han establecido en el presente anexo y de manera específica las superficies máximas de construcción que pueden ocupar, para los demás usos de suelo las superficies de construcción que ocupen no excederán las magnitudes dadas por la aplicación de las Características de Ocupación del Suelo establecidas para los diferentes Sectores de Planeamiento y Ejes Urbanos, en el Anexo No. 7 de la presente Ordenanza.

ANEXO N° 2

ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL AREA URBANO PARROQUIAL DE BAÑOS: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, Plan Vial y Reserva de Suelo para Equipamiento Comunitario.

Área Urbano Parroquial de Baños:

Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento:

SP 02

1. USOS PRINCIPALES:

PRODUCCION DE SERVICIOS GENERALES: TURISMO Y AFINES Y VIVIENDA.

1.1. Servicios de turismo y recreación.

- 1.1.1. Oficinas y agencias de turismo.
- 1.1.2. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.
- 1.1.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.

- 1.1.4. Discotecas.
- 1.1.5. Salas de recepciones y de baile.
- 1.1.6. Peñas, Karaokes
- 1.1.7. Casinos.
- 1.1.8. Orquestas y conjuntos musicales.

1.2. Servicios de alimentación.

- 1.2.1. Restaurantes.
- 1.2.2. Picanterías.
- 1.2.3. Pollerías.
- 1.2.4. Pizzerías.
- 1.2.5. Cafés.
- 1.2.6. Bares.
- 1.2.7. Cantinas.
- 1.2.8. Licorerías.

1.3. Vivienda.

2. USOS COMPLEMENTARIOS.

2.1. Servicios financieros.

- 2.1.1. Bancos.
- 2.1.2. Casas de cambio
- 2.1.3. Mutualistas.
- 2.1.4. Compañías financieras.
- 2.1.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- 2.1.6. Corredores de seguros.
- 2.1.7. Tarjetas de crédito.
- 2.1.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.
- 2.1.9. Arrendamientos mercantiles.
- 2.1.10. Bolsa y casas de valores.
- 2.1.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

2.2. Servicios de transporte y comunicaciones.

- 2.2.1. Oficinas y agencias de viajes.
- 2.2.2. Servicios de empaques y mudanzas.
- 2.2.3. Correos privados.
- 2.2.4. Locales de arrendamiento de vehículos.
- 2.2.5. Servicio de grúas.
- 2.2.6. Radiodifusoras.
- 2.2.7. Garajes y estacionamientos.
- 2.2.8. Oficinas de empresas de telefonía celular.
- 2.2.9. Periódicos.
- 2.2.10. Oficinas de compañías de aviación.
- 2.2.11. Oficinas y estudios de televisión.
- 2.2.12 Oficinas de servicios de Internet.

2.3. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:

- 2.3.1. Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
- 2.3.2. Asistencia social: Guarderías.
- 2.3.3. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
- 2.3.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
- 2.3.5. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.

- 2.3.6. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
- 2.3.7. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.
- 2.3.8. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
- 2.3.9. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, sub centros y centros de salud y clínicas.

2.4. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios:

- 2.4.1. Tiendas de abarrotes.
- 2.4.2. Despensas.
- 2.4.3. Mini mercados.
- 2.4.4. Lecherías.
- 2.4.5. Bebidas no alcohólicas.
- 2.4.6. Carnicerías.
- 2.4.7. Panaderías.
- 2.4.8. Confiterías.
- 2.4.9. Heladerías.
- 2.4.10. Pastelerías.
- 2.4.11. Venta de emparedados.
- 2.4.12. Farmacias.
- 2.4.13. Boticas.
- 2.4.14. Droguerías.
- 2.4.15. Bazares.
- 2.4.16. Papelerías y útiles escolares
- 2.4.17. Centros de copiado de documentos y planos.
- 2.4.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

Los locales en los cuales funcionan los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 del 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

2.5. Servicios personales y afines a la vivienda.

- 2.5.1. Peluquerías y salones de belleza.
- 2.5.2. Salas de masajes y gimnasios.
- 2.5.3. Baños sauna y turco.
- 2.5.4. Laboratorios y estudios fotográficos.
- 2.5.5. Funerarias.
- 2.5.6. Salas de velaciones.
- 2.5.7. Salas de juegos de videos.
- 2.5.8. Locales para alquiler de videos.
- 2.5.9. Lavanderías y tintorerías.
- 2.5.10. Talleres de electricistas.
- 2.5.11. Talleres de plomeros.
- 2.5.12. Talleres de relojeros.

2.5.13. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 150 metros cuadrados.

2.5.14. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.

2.5.15. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras, lavadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 300 metros cuadrados. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno.

Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

2.6. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

2.6.1. Centros comerciales en general.

2.6.2. Supermercados.

2.6.3. Comisariatos.

2.6.4. Joyerías y relojerías.

2.6.5. Ópticas.

2.6.6. Librerías.

2.6.7. Floristerías.

2.6.8. Perfumerías y cosméticos.

2.6.9. Productos naturales.

2.6.10. Cristalerías.

2.6.11. Almacenes de artículos de arte.

2.6.12. Almacenes de artesanías.

2.6.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.

2.6.14. Almacenes de artículos de cuero.

2.6.15. Almacenes de textiles.

2.6.16. Almacenes de muebles.

2.6.17. Almacenes de electrodomésticos.

2.6.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.

2.6.19. Almacenes de colchones.

2.6.20. Almacenes de pilas y linternas.

2.6.21. Almacenes de juguetes.

2.6.22. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.

2.6.23. Almacenes de trofeos.

2.6.24. Almacenes de plásticos.

3. USOS COMPATIBLES.

3.1. Servicios profesionales.

3.1.1. Consultorios médicos y odontológicos.

3.1.2. Consultorios jurídicos.

3.1.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

3.1.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.

3.1.5. Oficinas de decoradores de interiores.

- 3.1.6. Oficinas de consultores.
- 3.1.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 3.1.8. Oficinas de aduanas privadas.
- 3.1.9. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 3.1.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 3.1.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 3.1.12. Laboratorios clínicos.
- 3.1.13. Centros de diagnóstico radiológico.
- 3.1.14. Clínicas y mecánicas dentales.
- 3.1.15. Agencias de modelos.
- 3.1.16. Talleres de pintores.

3.2. Servicios de seguridad.

- 3.2.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

3.3. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas- que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones:

- 3.3.1. Zapaterías.
- 3.3.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
- 3.3.3. Sombrererías.
- 3.3.4. Talabarterías.
- 3.3.5. Carpinterías y ebanisterías.
- 3.3.6. Joyerías.
- 3.3.7. Hojalaterías.
- 3.3.8. Cerrajerías.
- 3.3.9. Talleres y agencias de publicidad.
- 3.3.10. Talleres de cerámica.
- 3.3.11. Talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares.
- 3.3.12. Tapicerías.
- 3.3.13. Talleres de encuadernación y similares.
- 3.3.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.
- 3.3.15. Imprentas y offsets.
- 3.3.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- 3.3.17. Talleres de producción de botones.
- 3.3.18. Talleres de fotograbado, cincograbado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
- 3.3.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.
- Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

4. DISPOSICION GENERAL.

Con excepción de los usos de suelo previstos en los Numerales 2.5.13, 2.5.14, 2.5.15 y 3.3, para los cuales se han establecido en el presente anexo y de manera específica las superficies máximas de construcción que pueden ocupar, para los demás usos de suelo las superficies de construcción que ocupen no excederán las magnitudes dadas por la aplicación de las Características de Ocupación del Suelo establecidas para los diferentes Sectores de Planeamiento y Ejes Urbanos, en el Anexo No 7 de la presente Ordenanza.

ANEXO N° 3

ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL AREA URBANO PARROQUIAL DE BAÑOS: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, Plan Vial y Reserva de Suelo para Equipamiento Comunitario. Área Urbano Parroquial de Baños:

**Usos de Suelo asignados a los Sectores de Planeamiento:
SP03 y SP04.**

1. USO PRINCIPAL:

VIVIENDA.

2. USOS COMPLEMENTARIOS:

2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:

2.1.1. Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.

2.1.2. Asistencia social: Guarderías.

2.1.3. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.

2.1.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.

2.1.5. Abastecimiento: Mercados y ferias.

2.1.6. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.

2.1.7. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.

2.1.8. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.

2.1.9. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.

2.1.10. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, sub centros y centros de salud y clínicas.

2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor:

2.2.1. Tiendas de abarrotes.

2.2.2. Despensas.

2.2.3. Mini mercados.

2.2.4. Lecherías.

2.2.5. Bebidas no alcohólicas.

2.2.6. Carnicerías.

- 2.2.7. Panaderías.
 - 2.2.8. Confiterías.
 - 2.2.9. Heladerías.
 - 2.2.10. Pastelerías.
 - 2.2.11. Venta de emparedados.
 - 2.2.12. Farmacias.
 - 2.2.13. Boticas.
 - 2.2.14. Droguerías.
 - 2.2.15. Bazares.
 - 2.2.16. Papelerías y útiles escolares.
 - 2.2.17. Centros de copiado de documentos y planos.
 - 2.2.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.
- Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados deberán emplazarse a distancias mayores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 del 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.
- Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

2.3. Servicios personales y afines a la vivienda:

- 2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.
- 2.3.2. Salas de masajes y gimnasios.
- 2.3.3. Baños sauna y turco.
- 2.3.4. Laboratorios y estudios fotográficos.
- 2.3.5. Funerarias.
- 2.3.6. Salas de velaciones.
- 2.3.7. Salas de juegos de videos.
- 2.3.8. Locales para alquiler de videos.
- 2.3.9. Lavanderías y tintorerías.
- 2.3.10. Talleres de electricistas.
- 2.3.11. Talleres de plomeros.
- 2.3.12. Talleres de relojeros.
- 2.3.13. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.
- 2.3.14. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas, motocicletas y motores fuera de borda, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.
- 2.3.15. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados.

Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados -con excepción de los identificados en el punto 2.3.14-, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía Eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

2.4. Usos no urbanos compatibles con la vivienda:

2.4.1. Huertos y cultivos familiares.

2.4.2. Forestación ornamental y agricultura a pequeña escala.

3. USOS COMPATIBLES.

3.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

Establecimientos destinados al comercio ocasional:

3.1.1. Centros comerciales en general.

3.1.2. Supermercados.

3.1.3. Comisariatos.

3.1.4. Joyerías y relojerías.

3.1.5. Ópticas.

3.1.6. Librerías.

3.1.7. Floristerías.

3.1.8. Perfumerías y cosméticos.

3.1.9. Productos naturales.

3.1.10. Cristalerías.

3.1.11. Almacenes de artículos de arte.

3.1.12. Almacenes de artesanías.

3.1.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.

3.1.14. Almacenes de artículos de cuero.

3.1.15. Almacenes de textiles.

3.1.16. Almacenes de muebles.

3.1.17. Almacenes de electrodomésticos.

3.1.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.

3.1.19. Almacenes de colchones.

3.1.20. Almacenes de pilas y linternas.

3.1.21. Almacenes de juguetes.

3.1.22. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.

3.1.23. Almacenes de trofeos.

3.1.24. Almacenes de plásticos.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse

exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.2. Comercio de repuestos y accesorios automotrices.

- 3.2.1. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
- 3.2.2. Almacenes de motores a diesel, a gasolina y eléctricos y repuestos.
- 3.2.3. Almacenes de moto reductores, cadenas y piñones.
- 3.2.4. Almacenes de parabrisas.
- 3.2.5. Almacenes de llantas.
- 3.2.6. Almacenes de baterías.
- 3.2.7. Almacenes de carpas.
- 3.2.8. Almacenes de resortes.
- 3.2.9. Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
- 3.2.10. Almacenes de pernos.
- 3.2.11. Almacenes de rodamientos.
- 3.2.12. Almacenes de productos de acero.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.3. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.

- 3.3.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.
- 3.3.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.
- 3.3.3. Almacenes de maquinaria, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 3.3.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
- 3.3.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
- 3.3.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
- 3.3.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
- 3.3.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
- 3.3.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- 3.3.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
- 3.3.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- 3.3.12. Almacenes de instrumental especializado.
- 3.3.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- 3.3.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- 3.3.15. Almacenes de moto sierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
- 3.3.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
- 3.3.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- 3.3.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- 3.3.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 3.3.20. Almacenes de equipos para lecherías.

3.3.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.

3.3.22. Almacenes de equipos para riego.

3.3.23. Almacenes de equipos para minería.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Dirección de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.4. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

3.4.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.

3.4.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.

3.4.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.

3.4.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.

3.4.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.

3.4.6. Almacenes de alfombras.

3.4.7. Almacenes de cortinas.

3.4.8. Almacenes de artículos de madera.

3.4.9. Almacenes de manguera.

3.4.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.

3.4.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.

3.4.12. Almacenes de tuberías.

3.4.13. Ferreterías.

3.4.14. Vidrierías.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las con las disposiciones de la secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.5. Servicios financieros.

3.5.1. Bancos.

3.5.2. Casas de cambio.

3.5.3. Mutualistas.

3.5.4. Compañías financieras.

3.5.5 Agentes y compañías de seguros y reaseguros.

3.5.6. Corredores de seguros.

3.5.7. Tarjetas de crédito.

3.5.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.

3.5.9. Arrendamientos mercantiles.

3.5.10. Bolsa y casas de valores.

3.5.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse

exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.6. Servicios de transporte y comunicaciones.

3.6.1. Oficinas y agencias de viajes.

3.6.2. Correos privados.

3.6.3. Radiodifusoras.

3.6.4. Garajes y estacionamientos para vehículos livianos, con una capacidad máxima de 50 vehículos.

3.6.5. Oficinas de empresas de telefonía celular.

3.6.6. Periódicos.

3.6.7. Oficinas de compañías de aviación.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros. Se exceptúa de la disposición y requerimiento de superficie de construcción el uso: Garajes y estacionamientos para vehículos livianos.

3.7. Servicios de alimentación.

3.7.1. Restaurantes.

3.7.2. Picanterías.

3.7.3. Pollerías

3.7.4. Pizzerías.

3.7.5. Cafés.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.8. Servicios profesionales.

3.8.1. Oficinas y consultorios profesionales.

3.8.2. Consultorios médicos y odontológicos

3.8.3. Consultorios jurídicos

3.8.4. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

3.8.5. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.

3.8.6. Oficinas de decoradores de interiores.

3.8.7. Oficinas de consultores.

3.8.8. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.

3.8.9. Oficinas de aduanas privadas.

3.8.10. Oficinas de verificadores de importaciones.

3.8.11 Oficinas de servicios de planificación familiar.

3.8.12 Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.

3.8.13. Laboratorios clínicos.

3.8.14. Centros de diagnóstico radiológico.

3.8.15. Clínicas y mecánicas dentales.

3.8.16. Agencias de modelos.

3.8.17. Talleres de pintores.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.9. Servicios de seguridad.

3.9.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.10. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas- que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones:

- 3.10.1. Zapaterías.
- 3.10.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
- 3.10.3. Sombrererías.
- 3.10.4. Talabarterías.
- 3.10.5. Carpinterías y ebanisterías.
- 3.10.6. Joyerías.
- 3.10.7. Hojalaterías.
- 3.10.8. Cerrajerías.
- 3.10.9. Talleres y agencias de publicidad.
- 3.10.10. Talleres de cerámica.
- 3.10.11. Talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares.
- 3.10.12. Tapicerías.
- 3.10.13. Talleres de encuadernación y similares.
- 3.10.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.
- 3.10.15. Imprentas y offset.
- 3.10.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- 3.10.17. Talleres de producción de botones.
- 3.10.18. Talleres de fotograbado, cincograbado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
- 3.10.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.
- Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

ANEXO N° 4

ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL AREA URBANO PARROQUIAL DE BAÑOS: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, Plan

Vial y Reserva de Suelo para Equipamiento Comunitario.

Área Urbano Parroquial de Baños:

Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento:

SP 05.

1. USOS PRINCIPALES:

- 1.1. Forestación.
- 1.2. Agricultura y ganadería a pequeña escala.

2. USOS COMPLEMENTARIOS:

2.4. Usos no urbanos compatibles con la vivienda:

- 2.4.1. Huertos y cultivos familiares.
- 2.4.2. Forestación ornamental, agricultura y ganadería a pequeña escala.

ANEXO N° 5

ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL AREA URBANO PARROQUIAL DE BAÑOS: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, Plan Vial y Reserva de Suelo para Equipamiento Comunitario.

Área Urbano Parroquial de Baños:

Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento:

SP06.

1. USO PRINCIPAL:

VIVIENDA.

2. USOS COMPLEMENTARIOS:

2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:

- 2.1.1. Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
- 2.1.2. Asistencia social: Guarderías.
- 2.1.3. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
- 2.1.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
- 2.1.5. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
- 2.1.6. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.

2.1.7. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.

2.1.8. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.

2.1.9. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, sub centros y centros de salud y clínicas.

2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor:

2.2.1. Tiendas de abarrotes.

2.2.2. Despensas.

2.2.3. Mini mercados.

2.2.4. Lecherías.

2.2.5. Bebidas no alcohólicas.

2.2.6. Carnicerías.

2.2.7. Panaderías.

2.2.8. Confiterías.

2.2.9. Heladerías.

2.2.10. Pastelerías.

2.2.11. Venta de emparedados.

2.2.12. Farmacias.

2.2.13. Boticas.

2.2.14. Droguerías.

2.2.15. Bazares.

2.2.16. Papelerías y útiles escolares.

2.2.17. Centros de copiado de documentos y planos.

2.2.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados deberán emplazarse a distancias mayores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 del 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

2.3. Servicios personales y afines a la vivienda:

2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.3.2. Salas de masajes y gimnasios.

2.3.3. Baños sauna y turco.

2.3.4. Laboratorios y estudios fotográficos.

2.3.5. Funerarias.

2.3.6. Salas de velaciones.

2.3.7. Salas de juegos de videos.

- 2.3.8. Locales para alquiler de videos.
 - 2.3.9. Lavanderías y tintorerías.
 - 2.3.10. Talleres de electricistas.
 - 2.3.11. Talleres de plomeros.
 - 2.3.12. Talleres de relojeros.
 - 2.3.13. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.
 - 2.3.14. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas, motocicletas y motores fuera de borda, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.
 - 2.3.15. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 300 metros cuadrados. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno.
- Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados -con excepción de los identificados en el punto 2.3.14-, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.
- Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía Eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

2.4. Usos no urbanos compatibles con la vivienda:

- 2.4.1. Huertos y cultivos familiares.
- 2.4.2. Forestación ornamental, agricultura y ganadería a pequeña escala.

3. USOS COMPATIBLES.

3.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

Establecimientos destinados al comercio ocasional:

- 3.1.1. Centros comerciales en general.
- 3.1.2. Supermercados.
- 3.1.3. Comisariatos.
- 3.1.4. Joyerías y relojerías.
- 3.1.5. Ópticas.
- 3.1.6. Librerías.
- 3.1.7. Floristerías.
- 3.1.8. Perfumerías y cosméticos.
- 3.1.9. Productos naturales.
- 3.1.10. Cristalerías.
- 3.1.11. Almacenes de artículos de arte.
- 3.1.12. Almacenes de artesanías.
- 3.1.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.
- 3.1.14. Almacenes de artículos de cuero.

- 3.1.15. Almacenes de textiles.
- 3.1.16. Almacenes de muebles.
- 3.1.17. Almacenes de electrodomésticos.
- 3.1.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.
- 3.1.19. Almacenes de colchones.
- 3.1.20. Almacenes de pilas y linternas.
- 3.1.21. Almacenes de juguetes.
- 3.1.22. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
- 3.1.23. Almacenes de trofeos.
- 3.1.24. Almacenes de plásticos.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.2. Comercio de repuestos y accesorios automotrices.

- 3.2.1. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
- 3.2.2. Almacenes de motores a diesel, a gasolina y eléctricos y repuestos.
- 3.2.3. Almacenes de motor reductores, cadenas y piñones.
- 3.2.4. Almacenes de parabrisas.
- 3.2.5. Almacenes de llantas.
- 3.2.6. Almacenes de baterías.
- 3.2.7. Almacenes de carpas.
- 3.2.8. Almacenes de resortes.
- 3.2.9. Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
- 3.2.10. Almacenes de pernos.
- 3.2.11. Almacenes de rodamientos.
- 3.2.12. Almacenes de productos de acero.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.3. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.

- 3.3.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.
- 3.3.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.
- 3.3.3. Almacenes de maquinaria, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 3.3.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
- 3.3.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
- 3.3.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
- 3.3.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
- 3.3.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.

- 3.3.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- 3.3.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
- 3.3.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- 3.3.12. Almacenes de instrumental especializado.
- 3.3.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- 3.3.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- 3.3.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
- 3.3.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
- 3.3.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- 3.3.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- 3.3.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 3.3.20. Almacenes de equipos para lecherías.
- 3.3.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- 3.3.22. Almacenes de equipos para riego.
- 3.3.23. Almacenes de equipos para minería.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.4. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

- 3.4.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- 3.4.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 3.4.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- 3.4.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 3.4.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- 3.4.6. Almacenes de alfombras.
- 3.4.7. Almacenes de cortinas.
- 3.4.8. Almacenes de artículos de madera.
- 3.4.9. Almacenes de manguera.
- 3.4.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- 3.4.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- 3.4.12. Almacenes de tuberías.
- 3.4.13. Ferreterías.
- 3.4.14. Vidrierías.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.5. Servicios financieros.

- 3.5.1. Bancos.
- 3.5.2. Casas de cambio.

- 3.5.3. Mutualistas.
- 3.5.4. Compañías financieras.
- 3.5.5 Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- 3.5.6. Corredores de seguros.
- 3.5.7. Tarjetas de crédito.
- 3.5.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.
- 3.5.9. Arrendamientos mercantiles.
- 3.5.10. Bolsa y casas de valores.
- 3.5.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.6. Servicios de transporte y comunicaciones.

- 3.6.1. Oficinas y agencias de viajes.
- 3.6.2. Correos privados.
- 3.6.3. Radiodifusoras.
- 3.6.4. Garajes y estacionamientos para vehículos livianos, con una capacidad máxima de 50 vehículos.
- 3.6.5. Oficinas de empresas de telefonía celular.
- 3.6.6. Periódicos.
- 3.6.7. Oficinas de compañías de aviación.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros. Se exceptúa de la disposición y requerimiento de superficie de construcción el uso: Garajes y estacionamientos para vehículos livianos.

3.7. Servicios de alimentación.

- 3.7.1. Restaurantes.
- 3.7.2. Picanterías.
- 3.7.3. Pollerías
- 3.7.4. Pizzerías.
- 3.7.5. Cafés.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.8. Servicios profesionales.

- 3.8.1. Oficinas y consultorios profesionales.
- 3.8.2. Consultorios médicos y odontológicos
- 3.8.3. Consultorios jurídicos
- 3.8.4. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

- 3.8.5. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 3.8.6. Oficinas de decoradores de interiores.
- 3.8.7. Oficinas de consultores.
- 3.8.8. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 3.8.9. Oficinas de aduanas privadas.
- 3.8.10. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 3.8.11 Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 3.8.12 Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 3.8.13. Laboratorios clínicos.
- 3.8.14. Centros de diagnóstico radiológico.
- 3.8.15. Clínicas y mecánicas dentales.
- 3.8.16. Agencias de modelos.
- 3.8.17. Talleres de pintores.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.9. Servicios de seguridad.

- 3.9.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.10. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas- que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones:

- 3.10.1. Zapaterías.
- 3.10.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
- 3.10.3. Sombrererías.
- 3.10.4. Talabarterías.
- 3.10.5. Carpinterías y ebanisterías.
- 3.10.6. Joyerías.
- 3.10.7. Hojalaterías.
- 3.10.8. Cerrajerías.
- 3.10.9. Talleres y agencias de publicidad.
- 3.10.10. Talleres de cerámica.
- 3.10.11. Talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares.
- 3.10.12. Tapicerías.
- 3.10.13. Talleres de encuadernación y similares.
- 3.10.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.
- 3.10.15. Imprentas y offsets.
- 3.10.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- 3.10.17. Talleres de producción de botones.

3.10.18. Talleres de fotograbado, cincograbado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.

3.10.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.

- Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

ANEXO N° 6

ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL AREA URBANO PARROQUIAL DE BAÑOS: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, Plan

Vial y Reserva de Suelo para Equipamiento Comunitario.

Área Urbano Parroquial de Baños:

Usos de Suelo asignados a los Sectores de Planeamiento:

SP 07.

1. USO PRINCIPAL:

VIVIENDA.

2. USOS COMPLEMENTARIOS:

2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:

2.1.1. Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.

2.1.2. Asistencia social: Guarderías.

2.1.3. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.

2.1.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.

2.1.5. Recreación: Parques infantiles y barriales, canchas deportivas.

2.1.6. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.

2.1.7. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.

2.1.8. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.

2.1.9. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, sub centros y centros de salud y clínicas.

2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor:

- 2.2.1. Tiendas de abarrotes.
 - 2.2.2. Despensas.
 - 2.2.3. Mini mercados.
 - 2.2.4. Lecherías.
 - 2.2.5. Bebidas no alcohólicas.
 - 2.2.6. Carnicerías.
 - 2.2.7. Panaderías.
 - 2.2.8. Confiterías.
 - 2.2.9. Heladerías.
 - 2.2.10. Pastelerías.
 - 2.2.11. Venta de emparedados.
 - 2.2.12. Farmacias.
 - 2.2.13. Boticas.
 - 2.2.14. Droguerías.
 - 2.2.15. Bazares.
 - 2.2.16. Papelerías y útiles escolares.
 - 2.2.17. Centros de copiado de documentos y planos.
 - 2.2.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.
- Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados deberán emplazarse a distancias mayores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 del 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.
- Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

2.3. Servicios personales y afines a la vivienda:

- 2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.
- 2.3.2. Salas de masajes y gimnasios.
- 2.3.3. Baños sauna y turco.
- 2.3.4. Laboratorios y estudios fotográficos.
- 2.3.5. Funerarias.
- 2.3.6. Salas de velaciones.
- 2.3.7. Salas de juegos de videos.
- 2.3.8. Locales para alquiler de videos.
- 2.3.9. Lavanderías y tintorerías.
- 2.3.10. Talleres de electricistas.
- 2.3.11. Talleres de plomeros.
- 2.3.12. Talleres de relojeros.
- 2.3.13. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.
- 2.3.14. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas, motocicletas y motores fuera de borda, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.

2.3.15. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados -con excepción de los identificados en el punto 2.3.14-, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la

Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía Eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

2.4. Usos no urbanos compatibles con la vivienda:

2.4.1. Huertos y cultivos familiares.

2.4.2. Forestación ornamental y agricultura a pequeña escala.

3. USOS COMPATIBLES.

3.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

Establecimientos destinados al comercio ocasional:

3.1.1. Centros comerciales en general.

3.1.2. Supermercados.

3.1.3. Comisariatos.

3.1.4. Joyerías y relojerías.

3.1.5. Ópticas.

3.1.6. Librerías.

3.1.7. Floristerías.

3.1.8. Perfumerías y cosméticos.

3.1.9. Productos naturales.

3.1.10. Cristalerías.

3.1.11. Almacenes de artículos de arte.

3.1.12. Almacenes de artesanías.

3.1.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.

3.1.14. Almacenes de artículos de cuero.

3.1.15. Almacenes de textiles.

3.1.16. Almacenes de muebles.

3.1.17. Almacenes de electrodomésticos.

3.1.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.

3.1.19. Almacenes de colchones.

3.1.20. Almacenes de pilas y linternas.

3.1.21. Almacenes de juguetes.

3.1.22. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.

3.1.23. Almacenes de trofeos.

3.1.24. Almacenes de plásticos.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.2. Comercio de repuestos y accesorios automotrices.

- 3.2.1. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
- 3.2.2. Almacenes de motores a diesel, a gasolina y eléctricos y repuestos.
- 3.2.3. Almacenes de motor reductores, cadenas y piñones.
- 3.2.4. Almacenes de parabrisas.
- 3.2.5. Almacenes de llantas.
- 3.2.6. Almacenes de baterías.
- 3.2.7. Almacenes de carpas.
- 3.2.8. Almacenes de resortes.
- 3.2.9. Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
- 3.2.10. Almacenes de pernos.
- 3.2.11. Almacenes de rodamientos.
- 3.2.12. Almacenes de productos de acero.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.3. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.

- 3.3.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.
- 3.3.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.
- 3.3.3. Almacenes de maquinaria, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 3.3.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
- 3.3.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
- 3.3.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
- 3.3.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
- 3.3.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
- 3.3.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- 3.3.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
- 3.3.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- 3.3.12. Almacenes de instrumental especializado.
- 3.3.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- 3.3.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.

- 3.3.15. Almacenes de moto sierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
- 3.3.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
- 3.3.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- 3.3.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- 3.3.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 3.3.20. Almacenes de equipos para lecherías.
- 3.3.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- 3.3.22. Almacenes de equipos para riego.
- 3.3.23. Almacenes de equipos para minería.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Dirección de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.4. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

- 3.4.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- 3.4.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 3.4.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- 3.4.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 3.4.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- 3.4.6. Almacenes de alfombras.
- 3.4.7. Almacenes de cortinas.
- 3.4.8. Almacenes de artículos de madera.
- 3.4.9. Almacenes de manguera.
- 3.4.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- 3.4.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- 3.4.12. Almacenes de tuberías.
- 3.4.13. Ferreterías.
- 3.4.14. Vidrierías.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las con las disposiciones de la secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.5. Servicios financieros.

- 3.5.1. Bancos.
- 3.5.2. Casas de cambio.
- 3.5.3. Mutualistas.
- 3.5.4. Compañías financieras.
- 3.5.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- 3.5.6. Corredores de seguros.
- 3.5.7. Tarjetas de crédito.
- 3.5.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.
- 3.5.9. Arrendamientos mercantiles.
- 3.5.10. Bolsa y casas de valores.
- 3.5.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.6. Servicios de transporte y comunicaciones.

3.6.1. Oficinas y agencias de viajes.

3.6.2. Correos privados.

3.6.3. Radiodifusoras.

3.6.4. Garajes y estacionamientos para vehículos livianos, con una capacidad máxima de 50 vehículos.

3.6.5. Oficinas de empresas de telefonía celular.

3.6.6. Periódicos.

3.6.7. Oficinas de compañías de aviación.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10

metros. Se exceptúa de la disposición y requerimiento de superficie de construcción el uso: Garajes y estacionamientos para vehículos livianos.

3.7. Servicios de alimentación.

3.7.1. Restaurantes.

3.7.2. Picanterías.

3.7.3. Pollerías

3.7.4. Pizzerías.

3.7.5. Cafés.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.8. Servicios profesionales.

3.8.1. Oficinas y consultorios profesionales.

3.8.2. Consultorios médicos y odontológicos

3.8.3. Consultorios jurídicos

3.8.4. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

3.8.5. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.

3.8.6. Oficinas de decoradores de interiores.

3.8.7. Oficinas de consultores.

3.8.8. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.

3.8.9. Oficinas de aduanas privadas.

3.8.10. Oficinas de verificadores de importaciones.

3.8.11 Oficinas de servicios de planificación familiar.

3.8.12 Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.

3.8.13. Laboratorios clínicos.

3.8.14. Centros de diagnóstico radiológico.

3.8.15. Clínicas y mecánicas dentales.

3.8.16. Agencias de modelos.

3.8.17. Talleres de pintores.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.9. Servicios de seguridad.

3.9.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.10. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas- que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones:

3.10.1. Zapaterías.

3.10.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.

3.10.3. Sombrererías.

3.10.4. Talabarterías.

3.10.5. Carpinterías y ebanisterías.

3.10.6. Joyerías.

3.10.7. Hojalaterías.

3.10.8. Cerrajerías.

3.10.9. Talleres y agencias de publicidad.

3.10.10. Talleres de cerámica.

3.10.11. Talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares.

3.10.12. Tapicerías.

3.10.13. Talleres de encuadernación y similares.

3.10.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.

3.10.15. Imprentas y offsets.

3.10.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.

3.10.17. Talleres de producción de botones.

3.10.18. Talleres de fotograbado, cincograbado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.

3.10.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.
- Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

ANEXO N° 7

ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL AREA URBANO PARROQUIAL DE BAÑOS: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, Plan Vial y Reserva de Suelo para Equipamiento Comunitario.

Área Urbano Parroquial de Baños:

Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento:

SP 08.

1. USOS PRINCIPALES:

- 1.1. Forestación.
- 1.2. Agricultura y ganadería a pequeña escala.

2. USOS COMPLEMENTARIOS:

2.1. Vivienda.

2.4. Usos no urbanos compatibles con la vivienda:

- 2.4.1. Huertos y cultivos familiares.
- 2.4.2. Forestación ornamental, agricultura y ganadería a pequeña escala.

3. USOS COMPATIBLES.

3.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

Establecimientos destinados al comercio ocasional:

- 3.1.1. Supermercados.
- 3.1.2. Comisariatos.
- 3.1.3. Joyerías y relojerías.
- 3.1.4. Ópticas.
- 3.1.5. Librerías.
- 3.1.6. Floristerías.

ANEXO N° 8
ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL
AREA URBANO PARROQUIAL DE BAÑOS: Determinaciones para el Uso y
Ocupación del Suelo Urbano, Plan Vial y Reserva de Suelo para
Equipamiento Comunitario.

Área Urbano Parroquial de Baños:
Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento:
SP 09.

1. USOS PRINCIPALES:

- 1.1. Forestación.
- 1.2. Agricultura y ganadería a pequeña escala.
- 1.3. Vivienda.

2. USOS COMPLEMENTARIOS:

2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:

- 2.1.1. Asistencia social: Guarderías.
- 2.1.2. Cultural: Bibliotecas, galerías de arte y museos.
- 2.1.3. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
- 2.1.4. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos.
- 2.1.5. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
- 2.1.6. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.
- 2.1.7. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
- 2.1.8. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, sub centros y centros de salud y clínicas.

2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor:

- 2.2.1. Tiendas de abarrotes.
- 2.2.2. Despensas.
- 2.2.3. Mini mercados.
- 2.2.4. Lecherías.
- 2.2.5. Bebidas no alcohólicas.
- 2.2.6. Carnicerías.
- 2.2.7. Panaderías.
- 2.2.8. Confiterías.
- 2.2.9. Heladerías.
- 2.2.10. Pastelerías.
- 2.2.11. Venta de emparedados.
- 2.2.12. Farmacias.
- 2.2.13. Boticas.
- 2.2.14. Droguerías.
- 2.2.15. Bazares.
- 2.2.16. Papelerías y útiles escolares.
- 2.2.17. Centros de copiado de documentos y planos.
- 2.2.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados deberán emplazarse a distancias mayores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 del 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

2.3. Servicios personales y afines a la vivienda:

2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.3.2. Salas de masajes y gimnasios.

2.3.3. Laboratorios y estudios fotográficos.

2.3.4. Funerarias.

2.3.5. Salas de velaciones.

2.3.6. Salas de juegos de videos.

2.3.7. Locales para alquiler de videos.

2.3.8. Lavanderías y tintorerías.

2.3.9. Talleres de electricistas.

2.3.10. Talleres de plomeros.

2.3.11. Talleres de relojeros.

2.3.12. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.

2.3.13. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas, motocicletas y motores fuera de borda, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.

2.3.14. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados -con excepción de los identificados en el punto 2.3.14-, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía Eléctrica, a fin de no perjudicar

el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

2.4. Usos no urbanos compatibles con la vivienda:

2.4.1. Huertos y cultivos familiares.

2.4.2. Forestación ornamental, agricultura y ganadería a pequeña escala.

3. USOS COMPATIBLES.

3.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

Establecimientos destinados al comercio ocasional:

3.1.1. Supermercados.

3.1.2. Comisariatos.

3.1.3. Joyerías y relojerías.

3.1.4. Ópticas.

3.1.5. Librerías.

3.1.6. Floristerías.

3.1.7. Perfumerías y cosméticos.

3.1.8. Productos naturales.

3.1.9. Cristalerías.

3.1.10. Almacenes de artículos de arte.

3.1.11. Almacenes de artesanías.

3.1.12. Almacenes de ropa confeccionada en general.

3.1.13. Almacenes de artículos de cuero.

3.1.14. Almacenes de textiles.

3.1.15. Almacenes de muebles.

3.1.16. Almacenes de electrodomésticos.

3.1.17. Almacenes de música y de instrumentos musicales.

3.1.18. Almacenes de colchones.

3.1.19. Almacenes de pilas y linternas.

3.1.20. Almacenes de juguetes.

3.1.21. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.

3.1.22. Almacenes de trofeos.

3.1.23. Almacenes de plásticos.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.2. Comercio de repuestos y accesorios automotrices.

3.2.1. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.

3.2.2. Almacenes de motor reductores, cadenas y piñones.

3.2.3. Almacenes de parabrisas.

3.2.4. Almacenes de llantas.

3.2.5. Almacenes de baterías.

3.2.6. Almacenes de carpas.

3.2.7. Almacenes de resortes.

3.2.8. Almacenes de aceites y grasas lubricantes.

3.2.9. Almacenes de pernos.

- 3.2.10. Almacenes de rodamientos.
- 3.2.11. Almacenes de productos de acero.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.3. Servicios de alimentación.

- 3.3.1. Restaurantes.
- 3.3.2. Picanterías.
- 3.3.3. Pollerías
- 3.3.4. Pizzerías.
- 3.3.5. Cafés.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.4. Servicios profesionales.

- 3.4.1. Oficinas y consultorios profesionales.
- 3.4.2. Consultorios médicos y odontológicos
- 3.4.3. Consultorios jurídicos
- 3.4.4. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 3.4.5. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 3.4.6. Oficinas de decoradores de interiores.
- 3.4.7. Oficinas de consultores.
- 3.4.8. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 3.4.9. Oficinas de aduanas privadas.
- 3.4.10. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 3.4.11. Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 3.4.12. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 3.4.13. Laboratorios clínicos.
- 3.4.14. Centros de diagnóstico radiológico.
- 3.4.15. Clínicas y mecánicas dentales.
- 3.4.16. Agencias de modelos.
- 3.4.17. Talleres de pintores.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.5. Servicios de seguridad.

- 3.5.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de la Secretaría General de Planificación y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.6. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas- que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones:

3.6.1. Zapaterías.

3.6.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.

3.6.3. Sombrererías.

3.6.4. Talabarterías.

3.6.5. Carpinterías y ebanisterías.

3.6.6. Joyerías.

3.6.7. Hojalaterías.

3.6.8. Cerrajerías.

3.6.9. Talleres y agencias de publicidad.

3.6.10. Talleres de cerámica.

3.6.11. Talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares.

3.6.12. Tapicerías.

3.6.13. Talleres de encuadernación y similares.

3.6.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.

3.6.15. Imprentas y offsets.

3.6.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.

3.6.17. Talleres de producción de botones.

3.6.18. Talleres de fotograbado, cincograbado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.

3.6.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.

- Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

ANEXO N° 9
ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL
AREA URBANO PARROQUIAL DE BAÑOS: Determinaciones para el Uso y
Ocupación del Suelo Urbano, Plan Vial y Reserva de Suelo para
Equipamiento Comunitario.

Área Urbano Parroquial de Baños:

Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento:

Ejes Urbanos conformados por los predios con frente a las vías: Av. Ricardo Durán, Calle Central y Calle Los Hervideros.

1. USOS PRINCIPALES:

PRODUCCION DE SERVICIOS GENERALES: TURISMO Y AFINES Y VIVIENDA.

1.1. Servicios de turismo y recreación.

- 1.1.1. Oficinas y agencias de turismo.
- 1.1.2. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.
- 1.1.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.
- 1.1.4. Discotecas.
- 1.1.5. Salas de recepciones y de baile.
- 1.1.6. Peñas.
- 1.1.7. Casinos.
- 1.1.8. Orquestas y conjuntos musicales.

1.2. Servicios de alimentación.

- 1.2.1. Restaurantes.
- 1.2.2. Picanterías.
- 1.2.3. Pollerías.
- 1.2.4. Pizzerías.
- 1.2.5. Cafés.
- 1.2.6. Bares.
- 1.2.7. Cantinas.
- 1.2.8. Licorerías.

1.3. Vivienda.

2. USOS COMPLEMENTARIOS.

2.1. Servicios financieros.

- 2.1.1. Bancos.
- 2.1.2. Casas de cambio
- 2.1.3. Mutualistas.
- 2.1.4. Compañías financieras.
- 2.1.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.

- 2.1.6. Corredores de seguros.
- 2.1.7. Tarjetas de crédito.
- 2.1.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.
- 2.1.9. Arrendamientos mercantiles.
- 2.1.10. Bolsa y casas de valores.
- 2.1.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

2.2. Servicios de transporte y comunicaciones.

- 2.2.1. Oficinas y agencias de viajes.
- 2.2.2. Correos privados.
- 2.2.3. Locales de arrendamiento de vehículos.
- 2.2.4. Radiodifusoras.
- 2.2.5. Garajes y estacionamientos.
- 2.2.6. Oficinas de empresas de telefonía celular.
- 2.2.7. Periódicos.
- 2.2.8. Oficinas de compañías de aviación.
- 2.2.9. Oficinas y estudios de televisión.

2.3. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:

- 2.3.1. Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
- 2.3.2. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
- 2.3.3. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
- 2.3.4. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
- 2.3.5. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
- 2.3.6. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.
- 2.3.7. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
- 2.3.8. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, sub centros y centros de salud y clínicas.

2.4. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios:

- 2.4.1. Tiendas de abarrotes.
- 2.4.2. Despensas.
- 2.4.3. Mini mercados.
- 2.4.4. Lecherías.
- 2.4.5. Bebidas no alcohólicas.
- 2.4.6. Carnicerías.
- 2.4.7. Panaderías.
- 2.4.8. Confiterías.
- 2.4.9. Heladerías.
- 2.4.10. Pastelerías.
- 2.4.11. Venta de emparedados.
- 2.4.12. Farmacias.
- 2.4.13. Boticas.

- 2.4.14. Droguerías.
- 2.4.15. Bazares.
- 2.4.16. Papelerías y útiles escolares
- 2.4.17. Centros de copiado de documentos y planos.

2.5. Servicios personales y afines a la vivienda.

- 2.5.1. Peluquerías y salones de belleza.
- 2.5.2. Salas de masajes y gimnasios.
- 2.5.3. Baños sauna y turco.
- 2.5.4. Laboratorios y estudios fotográficos.
- 2.5.5. Funerarias.
- 2.5.6. Salas de velaciones.
- 2.5.7. Salas de juegos de videos.
- 2.5.8. Locales para alquiler de videos.
- 2.5.9. Lavanderías y tintorerías.
- 2.5.10. Talleres de electricistas.
- 2.5.11. Talleres de plomeros.
- 2.5.12. Talleres de relojeros.

2.6. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

- 2.6.1. Centros comerciales en general.
- 2.6.2. Supermercados.
- 2.6.3. Comisariatos.
- 2.6.4. Joyerías y relojerías.
- 2.6.5. Ópticas.
- 2.6.6. Librerías.
- 2.6.7. Floristerías.
- 2.6.8. Perfumerías y cosméticos.
- 2.6.9. Productos naturales.
- 2.6.10. Cristalerías.
- 2.6.11. Almacenes de artículos de arte.
- 2.6.12. Almacenes de artesanías.
- 2.6.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.
- 2.6.14. Almacenes de artículos de cuero.
- 2.6.15. Almacenes de textiles.
- 2.6.16. Almacenes de muebles.
- 2.6.17. Almacenes de electrodomésticos.
- 2.6.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.
- 2.6.19. Almacenes de colchones.
- 2.6.20. Almacenes de pilas y linternas.
- 2.6.21. Almacenes de juguetes.
- 2.6.22. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
- 2.6.23. Almacenes de trofeos.
- 2.6.24. Almacenes de plásticos.

3. USOS COMPATIBLES.

3.1. Servicios profesionales.

- 3.1.1. Consultorios médicos y odontológicos.
- 3.1.2. Consultorios jurídicos.

- 3.1.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 3.1.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 3.1.5. Oficinas de decoradores de interiores.
- 3.1.6. Oficinas de consultores.
- 3.1.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 3.1.8. Oficinas de aduanas privadas.
- 3.1.9. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 3.1.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 3.1.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 3.1.12. Laboratorios clínicos.
- 3.1.13. Centros de diagnóstico radiológico.
- 3.1.14. Clínicas y mecánicas dentales.
- 3.1.15. Agencias de modelos.
- 3.1.16. Talleres de pintores.

3.2. Servicios de seguridad.

- 3.2.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

3.3. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas- que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones:

- 3.3.1. Zapaterías.
- 3.3.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
- 3.3.3. Sombrererías.
- 3.3.4. Talabarterías.
- 3.3.5. Carpinterías y ebanisterías.
- 3.3.6. Joyerías.
- 3.3.7. Hojalaterías.
- 3.3.8. Cerrajerías.
- 3.3.9. Talleres y agencias de publicidad.
- 3.3.10. Talleres de cerámica.
- 3.3.11. Talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares.
- 3.3.12. Tapicerías.
- 3.3.13. Talleres de encuadernación y similares.
- 3.3.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.
- 3.3.15. Imprentas y offsets.
- 3.3.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- 3.3.17. Talleres de producción de botones.
- 3.3.18. Talleres de fotograbado, cincograbado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
- 3.3.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.
- Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

4. DISPOSICION GENERAL.

Todas las disposiciones de la presente Ordenanza deberán sujetarse estrictamente a la sección 4ª "De los efectos de la aprobación de los planes de desarrollo urbano" de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y entrarán en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Con excepción de los usos de suelo previstos en el Numeral 3.3, para el cual se ha establecido en el presente anexo y de manera específica las superficies máximas de construcción que pueden ocupar, para los demás usos de suelo las superficies de construcción que ocupen no excederán las magnitudes dadas por la aplicación de las Características de Ocupación del Suelo establecidas para los diferentes Sectores de Planeamiento y Ejes Urbanos, en el Anexo No 6 de la presente Ordenanza.

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

CERTIFICADO DE DISCUSION: Certificamos que la presente Ordenanza y sus anexos fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal, en Primer y Segundo Debates, en sus sesiones extraordinarias del 14 y 23 de enero del 2008, respectivamente.

Cuenca, 28 de enero del 2008.

Jorge Piedra Ledesma,
**VICEPRESIDENTE DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL**

Dr. Guillermo Ochoa Andrade,
**SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL**

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y envíese al Registro Oficial para su publicación.

Cuenca, 7 de febrero del 2008.

Ing. Marcelo Cabrera Palacios,
ALCALDE DE CUENCA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Marcelo Cabrera Palacios, Alcalde de Cuenca, a los siete días del mes de febrero del 2008.- CERTIFICO.

Dr. Guillermo Ochoa Andrade,
**SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTON**