

ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, establece los deberes primordiales del Estado entre los que se indica: artículo 3, número 5, Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir;

Que, la Constitución Ecuatoriana en su artículo 241 establece que: “La Planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria para todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, la Constitución de la República, en su artículo 264 numeral 1, establece que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas entre otras, la de Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada, con las distintas instancias territoriales, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, la Constitución de la República, en su artículo 321, establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, la Constitución de la República, en su artículo 323, establece que con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en su Art. 4 literal g) que entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se encuentra “El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad”;

Que, el artículo 41 y siguientes del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina la necesidad de que los gobiernos autónomos descentralizados tengan sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y el contenido de los mismos;

Que, en el Artículo 54, literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que se debe: “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;

Que, de conformidad con lo establecido por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Artículo 54, literal e) y 55 literal a) respecto de las funciones y competencias, respectivamente, de los gobiernos autónomos descentralizados, éstos planificarán, elaborarán y ejecutarán conjuntamente con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad civil, el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial;

Que, el objetivo estratégico propuesto en el PDOT Cantonal, 3.3.4 Asentamientos humanos, señala: “Promover el acceso equitativo e integral de la población a los servicios básicos, infraestructuras, equipamientos, así como al espacio público y patrimonial”, y entre las de las políticas institucionales formulada para llegar al objetivo y que se relaciona con este estudio, indica: “Garantizar el adecuado uso, ocupación y tenencia del suelo mediante la planificación, control y regulación.”

Que, aunque la Reforma, actualización, complementación y codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca, Determinantes para el uso y ocupación del suelo urbano, dispone condiciones generales para la ocupación del suelo, esta normativa actualmente es insuficiente ya que las condiciones actuales de ocupación del área de planificación denotan características muy diferentes a las establecidas en la ordenanza;

Que, es necesario regular un desarrollo armónico y socialmente justo del sistema de asentamientos humanos del cantón Cuenca, controlando las tendencias de expansión y consolidación del actual proceso de crecimiento cantonal, por las que se requiere de normas cantonales que orienten el coherente desarrollo de las actividades en el territorio;

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales y de su facultad normativa, establecida en el artículo 57 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN.

Artículo 1.- Ámbito de Aplicación: la presente planificación tiene como ámbito de aplicación al polígono delimitado de la siguiente manera:

El polígono que delimita el área de estudio tiene una superficie de 116 Has, del cual desde el norte en sentido horario se desarrolla la descripción de los hitos que permiten una mejor lectura del Límite indicado, mismo que ha sido definido bajo criterios de actualización de determinantes en áreas urbanas, que no han sido intervenidas con evaluaciones oportunas, así como también, áreas que no poseen diseños viales horizontales y reservas de suelo para equipamientos comunitarios. Se han incluido dentro del presente estudio,

suelos rurales que se consideran como Área de Expansión urbana, aunque también se la conoce bajo la denominación de Periurbano. Estas zonas de características rurales-urbanas se están viendo modificadas bajo un modelo desarrollista con casos de segregación urbana, en términos socioeconómicos, de fragmentación y de informalidad.

La zona de estudio se encuentra ubicada en la parroquia rural de Baños en la parte suroeste del cantón Cuenca. Entre sus límites referenciales se destaca al norte al río Yanuncay y la parroquia también rural de San Joaquín; al sur y este se encuentra la zona urbana de la ciudad Cuenca, mientras que al oeste limita con la comunidad de Huizhil, perteneciente también a la parroquia de Baños. El área específica de estudio se encuentra inmersa dentro de las comunidades de Misicata y la Unión Alta, ambas pertenecientes a la parroquia de Baños

A continuación se detallan las coordenadas de cada uno de los puntos que se determinan como hitos de delimitación, que guardan la siguiente descripción:

Límite Norte: El Hito 1 ubicado en las coordenadas 716213,48 Este y 9679051,89 Norte en el margen del río Yanuncay, a 25m tomado como referencia la vivienda del Sr. Montalván (PR1) en dirección sureste. Siguiendo la orilla del río hacia la Av. Primero de Mayo hasta llegar al Hito 2 de coordenadas 716802,17 Este y 9679202,31 Norte que se lo encuentra a 40 metros en dirección noreste del redondel del puente Nuevo de Misicata (PR2).

Límite Este: Después del hito 2 continuando por la vía Ciudad de Cuenca en dirección sur, se encuentra el Hito 3 emplazado en la intersección de la vía mencionada anteriormente y la vía Cantón Montalvo los Ríos, de coordenadas 716653,24 Este y 9678832,97 Norte. Continuado en dirección suroeste por la vía Cantón Montalvo los Ríos, pasando la Escuela Joel Monroy (PR3), se encuentra el Hito 4 en la intersección de la última vía descrita y la Vía a Huizhil en el punto con coordenadas 716514,35 Este y 9678538,53 Norte. Después de dicha intersección siguiendo por el camino vecinal (PR4) en dirección este hasta llegar a la vía Carlos Arízaga Toral y continuando por esta hasta llegar a la intersección con la vía Cantón Zapotillo, se encuentra el Hito 5 con coordenadas 716927,56 Este y 9678257,95 Norte, tomando como referencia la planta de agua (PR5) ubicada a 20 metros en dirección oeste.

Continuando por la vía Cantón Zapotillo hacia el sur, pasando el camino hacia el centro educativo Rousseau (PR6), hasta llegar a la intersección con el camino sin nombre 1, se ubica el Hito 6 con coordenadas 716818 Este y 9677675 Norte. Siguiendo en dirección oeste el camino antes mencionado hacia unos 90 metros aproximadamente hasta llegar a la quebrada sin nombre 1 se encuentra el Hito 7 de coordenadas 716723,04 Este y 9677668,54 Norte.

Límite Sur: Continuando desde el hito 7 por la cuenca de la quebrada sin nombre 1 en dirección sur, se encuentra el Hito 8 con coordenadas 716797,11 Este y 9677447,39 Norte, el cual se ubica a 95 metros aproximadamente del camino viejo a Baños.

Siguiendo en dirección oeste por la vía Cantón Mera se encuentra el Hito 9 en el vértice de la cancha deportiva de tierra de coordenadas 716733,46 Este y 9677401,32 Norte.

Se sigue por el camino sin nombre 2 en dirección oeste hasta encontrar el Hito 10 de coordenadas 716625,36 Este y 9677377,6 Norte.

Continúa hacia el norte hasta llegar Hito 11 de coordenadas 716630,25 Este y 9677404,12 Norte, el cual se ubica en el vértice del lote con clave catastral 0901163030000. Continuando hacia el oeste siguiendo los linderos de los predios hasta llegar al Hito 12 de coordenadas 716536,25 Este y 9677416,94 Norte, ubicado en el vértice del predio con clave catastral 0901163005000. Se sigue por el lindero de dicho predio en dirección suroeste hasta llegar al Hito 13 de coordenadas 716526,94 Este y 9677392,1 Norte, el cual se ubica en el vértice del predio con clave catastral 0901163028000.

Se continúa en dirección oeste para llegar al Hito 14 de coordenadas 716456,51 Este y 9677408,62 Norte, el cual se ubica en uno de los vértices del predio con clave catastral 0901163003000 ubicado al borde la quebrada sin nombre 2 (PR7). Siguiendo con la misma dirección oeste se llega al Hito 15 de coordenadas 716342,32 Este y 9677438,84 Norte, emplazado en uno de los vértices del predio con clave catastral 0901165021000.

Continuando hacia el oeste tomando como referencia los linderos de los predios se llega hasta el Hito 16 de coordenadas 716155,78 Este y 9677412,33 Norte, ubicado en la intersección de vía Cantón Otavalo con el camino sin nombre 3.

Limite Oeste: Después del hito 16 y subiendo por la vía Cantón Otavalo en dirección este se encuentra el Hito 17 con coordenadas 715864,37 Este y 9677689,1 Norte, en la intersección de la vía Cantón Otavalo con el camino sin nombre 4 y 5. Después de la mencionada intersección de siguiendo por la vía Cantón Otavalo, se sube el camino sin nombre 6 (PR8) hacia el norte y después de pasar una cancha deportiva de tierra (PR9) a unos 100 metros aproximadamente, se ubica el Hito 18 con coordenadas 716188,94 Este y 9678113,89 Norte. Bajando por los linderos de los predios en dirección norte hasta llegar a la Vía a Huizhil se encuentra el Hito 19 de coordenadas 716230,28 Este y 9678194,29 Norte, teniendo como referencia que siguiendo por la curva en dirección este del mencionado hito a unos 100 metros aproximadamente, se encuentra una gruta (PR10).

Después del hito 19 y siguiendo por la vía a Huizhil en dirección oeste, pasando el colegio particular CEDFI (PR11) a unos 120 metros aproximadamente, se ubica el Hito 20 de coordenadas 715800,3 Este y 9678410,56 Norte, en la intersección de vía antes mencionada con el camino sin nombre 7. Barajando por dicho camino hacia el norte y siguiendo por los subsecuentes caminos vecinales, se llega al Hito 21 de coordenadas 715961,18 Este y 9678692,04 Norte, donde se intersectan tres caminos sin nombre el 7, 8 y 9. Como referencia hacia el oeste a 5 metros aproximadamente se ubica el poste de energía eléctrica de código 71-002 0-4 (PR12). Continuando en dirección este por el camino sin nombre 8 hasta llegar a la intersección de cuatro caminos sin nombre el 9,10, 11 y 12 se

encuentra el Hito 22 de coordenadas 716083,68 Este y 9678667,79 Norte, como referencia hacia el oeste se encuentra una vivienda con una mecánica de suelda (PR13) a 5 metros aproximadamente. Se continúa hacia el norte siguiendo el camino sin nombre 12 hasta el hito 1, cerrando el polígono que delimita el área de estudio.

Cuadro No. 1 Hitos de delimitación del Área de Estudio.

HITO	X	Y
1	716213,48	9679051,89
2	716802,17	9679202,31
3	716653,24	9678832,97
4	716514,35	9678538,53
5	716927,56	9678257,95
6	716818	9677675
7	716723,04	9677668,54
8	716797,11	9677447,39
9	716733,46	9677401,32
10	716625,36	9677377,6
11	716630,25	9677404,12
12	716536,25	9677416,94
13	716526,94	9677392,1
14	716456,51	9677408,62
15	716342,32	9677438,84
16	716155,78	9677412,33
17	715864,37	9677689,1
18	716188,94	9678113,89
19	716230,28	9678194,29
20	715800,3	9678410,56
21	715961,18	9678692,04
22	716083,68	9678667,79

Artículo 2.- Cumplimiento: En el territorio identificado como ámbito de aplicación, serán de cumplimiento obligatorio todas las disposiciones contenidas en la Propuesta que se adjunta y todos los diseños y determinantes contenidas en los planos, cuadros y demás documentos que conforman esta planificación.

De esta manera a la zona objeto de estudio, que corresponden a territorios rurales establecidos en el PDOT Cantonal vigente como Áreas de Expansión Urbana de la ciudad de Cuenca, abarcando una superficie aproximada de 116,29 Has; se le asignan los Usos correspondientes al Anexo 2 de la Reforma, Actualización, Codificación y Complementación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese todo aquello que contravenga la presente Ordenanza y a la normativa actual vigente.

DISPOSICIÓN FINAL

Única.- Esta Ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por parte del I. Concejo Cantonal y difundida de conformidad a lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal de Cuenca, a los quince días del mes de febrero del dos mil diecinueve.

Abg. CPA. Ruth Caldas Arias
ALCALDESA DE CUENCA (S)

Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz
**SECRETARÍO DEL CONCEJO
CANTONAL**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal, en Primero y Segundo debates, en las sesiones extraordinarias de los días 12 de noviembre de 2018 y 15 de febrero de 2019, respectivamente.- Cuenca, 18 de febrero de 2019.

Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz
SECRETARÍO DEL CONCEJO CANTONAL

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.- Cuenca, 18 de febrero de 2019.

Abg. CPA. Ruth Caldas Arias
ALCALDESA DE CUENCA (S)



Proveyó y firmó el decreto que antecede la Abg. CPA. Ruth Caldas Arias, Alcaldesa de Cuenca (S), el dieciocho de febrero del dos mil diecinueve.- Cuenca, 18 de febrero de 2019.- **CERTIFICO.-**

Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz
SECRETARÍO DEL CONCEJO CANTONAL

ANEXO

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, subcentros 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. Minimercados.

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 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.

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 Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros, que no sean de retorno

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. Salas de velaciones.

- 2.3.6. Servicios de Internet, fax y telefonía
- 2.3.7. Salas de juegos de videos. Los locales para estas actividades deben tener un acceso directo desde la vía.
- 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 de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la sierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética
- 2.3.15. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.
- 2.3.16. 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 que sumadas estén 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. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales.

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 2.3.15., pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 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 Regional Centro Sur 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.

2.3.17. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

- 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 Regional Centro Sur 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.
- Cumplir todos los requisitos que ETAPA establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, 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. 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.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral y que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

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 Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 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 diésel, a gasolina y eléctricos y repuestos.
- 3.2.3. Almacenes de motorreductores, 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 Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 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 e 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 Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 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 Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 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 Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 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 Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 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. Servicio de turismo.

- 3.7.1. Oficinas y agencias de turismo.
- 3.7.2. Hostales, hostales residencia y hosterías, con una capacidad de hasta 30 habitaciones.
- 3.7.3. Pensiones y residenciales, con una capacidad de hasta 30 habitaciones.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 1000 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.8. Servicios de alimentación.

- 3.8.1. Restaurantes.

- 3.8.2. Picanterías.
- 3.8.3. Pollerías
- 3.8.4. Pizzerías.
- 3.8.5. 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 Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.9. Servicios profesionales.

- 3.9.1. Oficinas y consultorios profesionales.
- 3.9.2. Consultorios médicos y odontológicos
- 3.9.3. Consultorios jurídicos
- 3.9.4. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 3.9.5. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 3.9.6. Oficinas de decoradores de interiores.
- 3.9.7. Oficinas de consultores.
- 3.9.8. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 3.9.9. Oficinas de aduanas privadas.
- 3.9.10. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 3.9.11. Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 3.9.12. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 3.9.13. Laboratorios clínicos.
- 3.9.14. Centros de diagnóstico radiológico.
- 3.9.15. Clínicas y mecánicas dentales.
- 3.9.16. Agencias de modelos.
- 3.9.17. 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 Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.10. Servicios de seguridad.

3.10.1. 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 Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.11. 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:

- 3.11.1. Zapaterías.
- 3.11.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
- 3.11.3. Sombrererías.
- 3.11.4. Talabarterías.
- 3.11.5. Carpinterías y ebanisterías.
- 3.11.6. Joyerías.
- 3.11.7. Hojalaterías.
- 3.11.8. Cerrajerías.
- 3.11.9. Talleres y agencias de publicidad.
- 3.11.10. Talleres de cerámica.
- 3.11.11. Talleres de producción de artículos de paja, zoga y similares.
- 3.11.12. Tapicerías.
- 3.11.13. Talleres de encuadernación y similares.
- 3.11.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.
- 3.11.15. Imprentas y offsets.
- 3.11.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.

- 3.11.17. Talleres de producción de botones.
- 3.11.18. Talleres de fotograbado, zincograbado, esterotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
- 3.11.19. 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 Regional Centro Sur 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.
- 3.11.20. Taller de torno, excepto suelda